



Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt

Landwirtschaftsfläche

85551 Kirchheim b. München
Nähe Flurstr.**Auftraggeber**Kommunalunternehmen Liegen-
schaftsverwaltung Kirchheim**Projektnummer**

3189217

Gutachter/inDipl.-Ing. Herbert Bachl
CIS HypZert (F/M) MRICS**Bewertungsstichtag**

17.02.2020

Qualitätsstichtag

17.02.2020

Verkehrswert

§ 194 BauGB

164.000 EUR

FAZIT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück (Teilfläche aus Flst. 82) im siedlungsnahen Außenbereich mit einer Größe von 5.471 m². Das Objekt stellt die unbebaubare westlich gelegene Restfläche eines Grundstücks dar, für das im östlichen Bereich durch einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen wurde. Es grenzt im Westen an einen landwirtschaftlichen Betrieb, von dem aus Geruchsmissionen zu erwarten sind. Sehr gute Makrolage in der oberbayerischen Gemeinde Kirchheim, LK München, etwa 14 km östlich des Zentrums der LH München. Das Objekt wird als Acker genutzt. Es liegt im nördlichen Siedlungsrandbereich, angrenzend an ein Wohngebiet mit Individualbebauung und ansonsten umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Die Mikrolage wird für eine landwirtschaftliche Fläche als gut beurteilt. Gem. Flächennutzungsplan handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. Eine Bebaubarkeit ist nicht zu erwarten und wird auch auftragsgemäß nicht zugrunde gelegt. Der ermittelte Marktwert wurde unter plausiblen Gesichtspunkten abgeleitet aus verfügbaren Marktdaten.

Besonderheiten/Hinweise:

Es sind besondere Annahmen zu beachten.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH

Westendstraße 199

80686 München

Deutschland

Telefon: +49 (0)89 5791 - 1636

Telefax: +49 (0)89 5791 - 2566

www.tuev-sued.de

Die vollständige oder auszugsweise Wiedergabe, die Veröffentlichung und die Verwendung des Dokumentes oder der Anlagen zu Werbezwecken bedürfen der schriftlichen Genehmigung der TÜV SÜD ImmoWert GmbH.

Geschäftsführer:

Holger Keiluwert

Sitz: München

Amtsgericht München

HRB 145 192

RISIKEN

Verkäuflichkeit:

Für die Objektart landwirtschaftliche Flächen besteht am regionalen Grundstücksmarkt dauerhaft eine stabile Kaufnachfrage.

Drittverwendungsfähigkeit:

Es besteht für die Flächen ein genügend großer potenzieller Nutzerkreis im Rahmen von landwirtschaftlichen Zwecken.

INHALT

1	ALLGEMEINE HINWEISE	4
2	BEWERTUNGSVERFAHREN	6
3	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK UND ZUM BAUWERK	7
4	VERWENDUNGSZWECK	8
5	HINWEISE / AUFLAGEN	8
6	ERLÄUTERUNGEN ZUR OBJEKT BESICHTIGUNG	9
7	GRUNDBUCH	10
8	LAGEBESCHREIBUNG	11
9	OBJEKT BESCHREIBUNG	13
10	RECHTE AUSSERHALB DES GRUNDBUCHS	13
11	ALTLASTEN/KONTAMINIERUNG	16
12	BODENWERT	17
13	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	21
14	GESAMTURTEIL	21
15	ERGEBNISÜBERSICHT	22
16	ANLAGENVERZEICHNIS	23

1 ALLGEMEINE HINWEISE

Haftung, Einschränkung der Nutzung

Das Gutachten dient für den angegebenen Verwendungszweck. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der TÜV SÜD ImmoWert GmbH gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Nur der Auftraggeber und die TÜV SÜD ImmoWert GmbH können aus dem Auftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Annahmen

Sofern nicht anderweitig im Gutachten beschrieben wird angenommen, dass keine Beschränkungen der Eigentumsrechte an der Immobilie bestehen und alle zugrundeliegenden Verträge und Titel korrekt und rechts-gültig sind.

Der Auftrag umfasst nicht die Leistungen einer Technischen Due Diligence, die Ergründung von Bauschäden ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachliche gewürdigt und soweit abschätzbar angemessen berücksichtigt. Flächen werden auf Plausibilität geprüft, es erfolgt jedoch kein Aufmaß vor Ort.

Der Auftrag beinhaltet keine Bau- bzw. Bauordnungsrechtliche Prüfung. Es wird - sofern plausibel - die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, sowie die Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren unterstellt.

Es wird die Abwesenheit von Kontamination in Gebäude und/oder Baugrund angenommen. Es werden weiterhin sofern plausibel ausreichend gute Baugrundverhältnisse und die Abwesenheit von Umwelteinflüssen wie z.B. Erdbeben und Überschwemmungen vorausgesetzt. Der Auftrag kann nicht die Leistungen einer Umwelt Due Diligence ersetzen.

Das Gutachten ersetzt explizit nicht eine Nachhaltigkeitsprüfung der Immobilie. Diese erfolgt bei Bedarf durch gesonderte Beauftragung.

Prüfungsumfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen sowie der Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren, soweit diese nicht im Rahmen der Wertermittlung beurteilt worden sind, auszugehen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Basis der vorgelegten Unterlagen sowie auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.

Flächenangaben werden auf Plausibilität geprüft, es erfolgt kein Aufmaß vor Ort.

Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz, der Funktionstüchtigkeit der gebäudetechnischen Anlagen und der Baugrundverhältnisse sowie die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten), Kontamination von Gebäude und Baugrund (Umweltgutachten) sind nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens. Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachlich gewürdigt und soweit sicher abschätzbar angemessen mit einem Betrag quantifiziert.

Nicht wesentliche Bestandteile des Bewertungsobjektes sowie Betriebseinrichtungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Bewertungsgrundlage

Bewertungsgrundlage, auf der das vorliegende Gutachten basiert, sind die unter „Verwendete Fachliteratur/gesetzliche Grundlagen“ dargestellten Gesetze, Verordnungen und sonstige Quellen bzw. die unter „Unterlagen“ vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen. Die im Gutachten dargestellten Marktinformationen basieren auf eigenen Recherchen bei den jeweils zuständigen Fachbehörden, eigenen Auswertungen oder zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung verfügbaren Informationen im Internet.

Dieses Gutachten entspricht in vollem Umfang den Standards der RICS („Red Book“, Abschnitt PS1, Stand 2017) bzgl. der Berufsgrundsätze und praktischen Regeln für Wertermittlungen. Dies schließt auch die Einhaltung der internationalen Bewertungsstandards IVS ein.

Bewertungsverfahren

Das Gutachten stellt den Verkehrswert nach § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV gemäß folgender Definition dar: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gutachter

Das Gutachten wird von einem qualifizierten und unabhängigen Gutachter der TÜV SÜD ImmoWert GmbH erstellt. Der Gutachter verfügt über die notwendige Markt- und Fachkenntnis, um die Immobilienbewertung durchzuführen.

Der Gutachter und die Firma bestätigen, dass keine Interessenskonflikte im Zusammenhang mit dem Bewertungsauftrag bestehen.

2 BEWERTUNGSVERFAHREN

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben sind.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 15 bis 16 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gem. § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 10 bis 12 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 22 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

3 UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK UND ZUM BAUWERK

Verwendete Fachliteratur / gesetzliche Grundlagen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung

Baugesetzbuch 2004 (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung

RICS Valuation – Global Standards in der jeweils gültigen Fassung

Alle im Folgenden aufgeführten Unterlagen bilden die Basis für die nachfolgende Wertermittlung:

Unterlagen

Liegenschaftskarte, 10.03.2020

Gutachten der TÜV SÜD ImmoWert GmbH, Verfasser: Christian Schilling, 07.03.2016

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" mit Satzung, 14.10.2019

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung, 14.10.2019

Betriebskonzept zur landwirtschaftlichen Erweiterung/ Umbau des bisherigen Betriebes Familie Sepp, Kirchheim, undatiert

Fortschreibung Geruchsimmissionsprognose Bericht Nr. 151510/01, Müller-BBM, zum B-Plan, 16.09.2019

Die Inhalte der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie von mündlichen Aussagen erscheinen plausibel, sofern im Gutachtentext nicht explizit auf Abweichungen hingewiesen wird.

Soweit möglich werden Angaben über Kennzahlen, Erfahrungswerten und den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung plausibilisiert.

4 VERWENDUNGSZWECK

Datum des Auftrages	07.01.2020
Bearbeiter	Dipl.-Ing. Herbert Bachl CIS HypZert (F/M) MRICS
Auftraggeber	Kommunalunternehmen Liegenschaftsverwaltung Kirchheim
Berichtsabschluss	17.03.2020

Der Auftraggeber beauftragte schriftlich am 07.01.2020 die TÜV SÜD ImmoWert GmbH, das Verkehrswertgutachten für das Objekt „Landwirtschaftsfläche“ in 85551 Kirchheim b. München, Flurstr. zu erstellen.

Das Gutachten dient der Feststellung der Vermögenswerte zum Bewertungsstichtag.

Besondere Annahmen

1. Das Grundstück wird auftragsgemäß (H. Pinzel, telefonisch am 20.12.2019) als landwirtschaftliche Fläche bewertet und es wird auftragsgemäß trotz der besonderen Siedlungsnähe keine baurechtliche Entwicklung in Richtung Bauland als möglich angenommen.
2. Auftragsgemäß werden die Grundstücksdaten dem Gutachten vom 07.03.2016 (TÜV SÜD ImmoWert GmbH) entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Abweichungen von erheblicher Wertrelevanz sein können.
3. Auftragsgemäß wird eine (noch nicht exakt vermessene) Teilfläche mit 5.471 m² aus Flst. 82 im westlichen, nicht im B-Plan-Gebiet liegenden Bereich als Bewertungsgegenstand zugrunde gelegt.

Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand ist das Volleigentum an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Das Grundstück ist unbebaut und baurechtlich ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke nutzbar.

Objektart/Wertermittlungsmethode

Nach § 8 Abs.1 ImmoWertV sind die normierten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Unbebaute Grundstücke werden am Markt nach Vergleichspreisen beurteilt und gehandelt. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Marktwert nach dem Vergleichswertverfahren gem. §§ 15 und 16 ImmoWertV.

5 HINWEISE / AUFLAGEN

Hinweis:

Es sind besondere Annahmen zu berücksichtigen.

6 ERLÄUTERUNGEN ZUR OBJEKTBSICHTIGUNG

Das Objekt wurde am 17.02.2020 in einem ausreichenden Umfang besichtigt.
Es wurden das Grundstück selbst sowie das Umfeld in Augenschein genommen.

Anwesende

Herr Herbert Bachl (TÜV SÜD ImmoWert GmbH)

7 GRUNDBUCH

Auszug vom: 26.01.2016

Amtsgericht: München

Grundbuch von	Band/Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
Kirchheim	11 / 427	24	Kirchheim bei München	---	82	11.290,00

Gesamtfläche 11.290,00

davon zu bewerten 5.471,00

Abteilung I, Eigentümer

Pohler Anna, geb. Bauer, geb. am 21.03.1947; eingetragen am 16.02.2004

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Es wurde für die aktuelle Verkehrswertermittlung kein Grundbuchauszug vorgelegt. Hilfsweise wurden die Daten aus dem Vorgutachten der TÜV SÜD ImmoWert GmbH vom 07.03.2016 entnommen. Für dieses Vorgutachten war ein Grundbuchauszug vom 26.01.2016 vorgelegt worden.

Hinweis: Die grundbuchrechtlichen Angaben sind auf ihre Aktualität und Richtigkeit zu prüfen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde u. a. anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße gem. Grundbuchangabe wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Dabei ist zu beachten, dass auftragsgemäß eine (noch nicht exakt vermessene) Teilfläche mit 5.471 m² aus Flst. 82 im westlichen, nicht im B-Plan-Gebiet liegenden Bereich als Bewertungsgegenstand zugrunde gelegt wird, siehe Besondere Annahmen.

Erläuterungen zur Abteilung II

Beurteilung der Abteilung II im Hinblick auf die Bewertung

In Abt. II des (zum Vorgutachten, Ausdrucksdatum 26.01.2016) vorgelegten Grundbuchs bestehen keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgegenstands.

8 LAGEBESCHREIBUNG

Makrolage

Die Gemeinde Kirchheim bei München (rd. 13.000 Einwohner) befindet sich im oberbayerischen Landkreis München, ca. 14 km Luftlinie nordöstlich vom Zentrum Münchens entfernt. Sie besteht aus den Ortsteilen Kirchheim, Heimstetten und Hausen. Südwestlich der Ortsmitte in rd. 1,4 km Luftlinie Entfernung verläuft die A99 (Nordoststringautobahn München) und südlich in ca. 3,8 km Luftlinie Entfernung die A94 (München - Passau). Die Fahrzeit von der Ortsmitte zum Flughafen München beträgt etwa 20 Minuten. Im Ortsteil Heimstetten befindet sich ein S-Bahnanschluss der Linie S2, die München mit Erding verbindet. Ansonsten erfolgt die Anbindung an den ÖPNV per Bus. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. In Kirchheim gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Hauptschule und ein Gymnasium. Weitere Schulen sind in den umliegenden Gemeinden und Studienmöglichkeiten an Fachhochschulen und Universitäten in München zu finden. Der Wirtschaftsstandort Kirchheim befindet sich nahe der Messe München und weist 2 Gewerbegebiete mit überwiegend mittelständigen Unternehmen und Unternehmen aus dem Baugewerbe auf.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gute Makrolage.

Statistische Daten	Gemeinde	Stadt-/Landkreis	Bundesland	Deutschland
Einwohner ⁴⁾	12.856	346.433	12.997.204	82.792.351
Haushalte ¹⁾	6.155	162.752	6.232.069	40.771.858
Kaufkraftkennziffer ¹⁾	---	137,7	109,2	100,0
Arbeitslosenquote ²⁾	---	2,40 %	2,90 %	5,20 %
Einwohnerentwicklung ³⁾⁴⁾ 2012 – 2018	---	+ 6,33 %	+ 3,82 %	+ 2,82 %
Bevölkerungsprognose ³⁾ 2018 – 2035	---	+ 13,18 %	- 0,13 %	- 3,34 %

1) GfK Kaufkraft Haushalte 2018

2) Bundesagentur für Arbeit, Jahresmittel 2018

3) BBSR, 10/2017

4) Statistisches Bundesamt Q4 2018

Regionaler Immobilienmarkt

Kirchheim liegt im nahen Umfeld der bayerischen Landeshauptstadt München und partizipiert am Münchner Immobilienmarkt. Es handelt sich um einen verkehrsgünstigen sowie wirtschaftsstarken Standort. Angesichts der unvermindert anhaltenden Nachfrage im Großraum München bleibt das Preisniveau in allen Segmenten auch auf langfristige Sicht hoch und es ist von einem ausreichend großen Nutzer- und Käuferkreis auszugehen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde Kirchheim, etwa 350 m von der Ortsmitte entfernt. Es liegt direkt südwestlich eines aktuell neu zu entwickelnden Baugebietes (B-Plan-Gebiet Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“ und südlich eines einfach ausgebauten Feldweges (Schranerstraße), der zum Kirchheimer Ortsteil „Hausen“ führt. Die Schranerstraße wird in diesem Bereich beidseitig von landwirtschaftlichen Flächen flankiert und sie begrenzt einen relativ regelmäßig geschnittenen, rd. 8,3 ha großen landwirtschaftlichen Grundstücksstreifen, der südwestlich, südöstlich und nordöstlich begrenzt wird durch wohnwirtschaftliche und gemischt genutzte Bebauung. Die Lage ist insbesondere für eine landwirtschaftliche Fläche sehr zentrumsnah zum Dorfkern.

Die Flurstraße verläuft etwa 60 m nordöstlich der gegenständlichen Fläche, es handelt sich dabei in diesem Bereich um eine untergeordnete und kaum befahrene, 2-spurige Ortausgangsstraße mit Tempo-30-Geschwindigkeitsbeschränkung, mit asphaltierter Fahrbahn aber ohne Geh-/ Radwege und ohne Straßenbeleuchtung. Nordöstlich gegenüber der Flurstraße liegen Wohnbauflächen, die überwiegend von Doppel- und Reihenhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern geprägt sind. Südöstlich und südwestlich (zum Ortszentrum orientiert) angrenzend liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (Flst. 81) und ein landwirtschaftliches Anwesen (Bullenmastbetrieb der Familie Sepp).

Ca. 50 m südöstlich des gegenständlichen Grundstücks verläuft die Hausackerstraße. Dazwischen liegt das landwirtschaftlich genutzte und in Privatbesitz befindliche nicht gegenständliche Grundstück Flst. 82/6. Die Bebauung entlang der Hausackerstraße weist gemischte Nutzungen auf, sowohl wohnwirtschaftlicher als auch

gewerblicher Art.

Bei der Schranerstraße handelt es sich um einen einspurigen öffentlichen Feld- und Waldweg, er ist vor allem genutzt als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, aber auch als Fuß- und Radweg. Die Schranerstraße ist im Bereich des gegenständlichen Objekts nicht als Straße gewidmet, sondern als Feld- und Waldweg.

Auch wenn es sich beim gegenständlichen Grundstück um ein nichtbebaubares Grundstück handelt, wird nachfolgend die Infrastruktur beschrieben und beurteilt, um den besonderen siedlungsnahen Charakter der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu würdigen:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Bushaltestellen, die sich überwiegend im Bereich der Ortsmitte befinden. Im etwa 2 km südlich gelegenen Kirchheimer Ortsteil Heimstetten besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz der LH München (Linie S 2). Infrastruktureinrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vor Ort durchschnittlich ausgebaut.

Knapp 2 km westlich des gegenständlichen Objekts verläuft die Autobahn A99. Beim gegenständlichen Objekt sind über freies Feld Verkehrsemissionen wahrnehmbar.

Direkt südwestlich angrenzend an das gegenständliche Grundstück ist im Rahmen einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes (Bullenmastbetrieb der Familie Sepp) auf Flst. 81 der Neubau einer landwirtschaftlich genutzten Halle (Bergehalle und Stall-Nutzung) geplant. Von dieser geplanten Erweiterung sind Geruchsmissionen zu erwarten, die aber für die vorliegende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche als nicht relevant eingeschätzt werden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Güte des Bodens nicht gesondert berücksichtigt, da dieser Aspekt bereits weitgehend im Ansatz des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes berücksichtigt ist.

Wertung:

Die Mikrolage wird hinsichtlich der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung im Hinblick auf die besondere Siedlungsnähe, aber auch im Hinblick auf das günstige ebene Gelände als gut beurteilt.

9 OBJEKTDESCHEIBUNG

Grundstück - allgemein

Wesentliche Merkmale sind die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Lage zur Himmelsrichtung und die Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Auffüllung). Ferner die wahrnehmbaren örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die Grundstücksneigung (Hanglage) sowie andere topographische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse u. dgl.).

Grundstück

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 115 m und einer Ost-West-Ausdehnung von etwa 54 m. Im Norden grenzt das Grundstück an einen öffentlich gewidmeten Feldweg (Flst. 83, Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten), von dem aus die landwirtschaftliche Fläche erschlossen ist.

Wesentliche Grundstücksmerkmale sind:

- unbebaut, als Ackerfläche genutzt
- günstige rechteckige Grundstücksform
- hinreichende Grundstücksgröße für eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung
- günstige Siedlungsnähe
- Grundstücksfläche eben und auf Straßenniveau

Erschließung und abgabenrechtliche Situation

Eine Bescheinigung der Kommune über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Bewertungsobjektes lag nicht vor. Im Zuge der Beurteilung des gegenständlichen Grundstücks als landwirtschaftliche Fläche ist nicht damit zu rechnen, dass Erschließungskosten anfallen werden.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kirchheim, H. Müller, per Mail am 02.03.2020, sind keine Erschließungskosten-Abgaben zu erwarten. Die Kosten für den Unterhalt der Anliegerstraße (Feldweg) sind nach Angabe von H. Müller von den südlich und nördlich angrenzenden Grundstückseigentümern zu tragen (Baulast-Träger).

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gemäß Angabe der Gemeinde Kirchheim zum Vorgutachten (Herr Fischer, Email vom 01.02.2016) war das Objekt zu 419,- € p.a. bis Ende 2016 verpachtet. Es wurden keine Angaben zu evtl. neueren Verpachtungen vorgelegt. Damit wird das Grundstück als frei von Pachtverhältnissen beurteilt.

10 RECHTE AUSSERHALB DES GRUNDBUCHS

Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale außerhalb des Grundbuchs

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Zu den hier abgehandelten Grundstücksmerkmalen gehören der Entwicklungszustand (Baurecht), sonstige wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (Denkmalschutz, Baulasten), natürliche Umwelteinflüsse, der abgabenrechtliche Zustand (Erschließung) und Bodenveränderungen (Altlast).

I.Baurecht

Das Grundstück befindet sich trotz der unmittelbaren Nähe zu einer Siedlung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Baurechtliche Entscheidungen werden daher auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) getroffen.

Nachrichtlich: Es wurde ein Bebauungsplan (-Entwurf) vorgelegt mit der Bezeichnung Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“, Fassung vom 14.10.2019, ohne Unterschrift und ohne Rechtskraft-Vermerk. Dieser Bebauungsplan-Entwurf behandelt nicht das hier gegenständliche Grundstück, sondern den direkt östlich benachbarten Bereich, der sich zusammensetzt aus dem Flst. 82/7 und einem Teilstück von Flst. 82, das in gleicher Grundstücksbreite wie Flst. 82/7 an dieses nördlich anschließt. Das geplante Gebiet erweitert das bereits bestehende Wohngebiet auf Flst. 82/5 nach Norden und ist in drei Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 unterteilt. Die bauliche Nutzung ist für WA (Wohnen Allgemein) mit Einzelhausbebauung ausgelegt, die zulässigen Wandhöhen betragen 5,40 m bzw. 6,15 m. Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von max. 34° bzw. 40°.

Flächennutzungsplan

Gem. Flächennutzungsplan handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft.

Für das westlich an die gegenständliche Fläche angrenzende Grundstück Flst. 81 wurde ein Bauantrag für die Erweiterung eines Bullenmaststalles gestellt. Durch diese geplante Maßnahme ergeben sich deutliche Geruchsimmissionen auf den gegenständlichen Bereich. Es wurde ein Geruchsgutachten von Müller BBM vom 16.09.2019 vorgelegt, in dem die Folgen dieser geplanten Maßnahme untersucht werden. Außerdem wurde ein „Betriebskonzept zur landwirtschaftlichen Erweiterung /Umbau des bisherigen Betriebes Familie Sepp, Kirchheim“, ohne Datum vorgelegt. Danach soll im Zielbetrieb die Tierhaltung auf 450 Mastplätze ausgeweitet werden.

Auftragsgemäß (H. Pinzel telefonisch am 20.12.2019) erfolgt die Bewertung des gegenständlichen Teilbereiches von Flst. 82 als landwirtschaftliche Fläche ohne baurechtliches Entwicklungspotenzial (siehe Besondere Annahmen).

II. Bodendenkmal

Der nordöstliche Teilbereich von Flst. 82 entlang der Flurstraße befindet sich gemäß Online-Auskunft des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer Denkmal, Stand 02.03.2020) bis zu einer Tiefe von rd. 40 m von der Flurstraße aus gemessen, im Bereich eines Bodendenkmals mit der Beschreibung „Siedlung der Urnenfelderzeit und Körpergräber der mittleren Latènezeit“.

Baumaßnahmen sind von der zuständigen Behörde genehmigen zu lassen, Erdarbeiten sind behördlich zu überwachen. Es ist nicht auszuschließen, dass bei eventuellen Baumaßnahmen am Bewertungsgegenstand Verzögerungen der Planungs- und Bauzeit, erhöhte Kosten oder gar Einschränkungen bzgl. der Bebaubarkeit des Grundstücks entstehen können.

Weitere dahingehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Da das gegenständliche Grundstück als nicht bebaubare landwirtschaftliche Fläche beurteilt wird, und da das gegenständliche Grundstück zwar nahe am, aber außerhalb des gekennzeichneten Bereichs liegt, sind aus dem Sachverhalt bezüglich des Bodendenkmals keine wertrelevanten Folgen erkennbar.

III. Sonstige objektive Gefahren / natürliche Umwelteinflüsse

Hochwasser

Gemäß Informationssystem für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern vom 02.03.2020 (geoportal.bayern.de) ist das Grundstück weder als festgesetztes Überschwemmungsgebiet noch als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gelistet.

IV. Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, jedoch werden außerhalb des Grundbuchs Abstandsflächenübernahmeverpflichtungen bei der Genehmigungsbehörde erfasst.

Es sind keine Hinweise auf eine Abstandsflächenübernahmeverpflichtung zulasten des Bewertungsgegenstands erkennbar. Da die Bewertung als nicht bebaubare landwirtschaftliche Fläche erfolgt, ist auch bei Vorliegen einer Abstandsflächenübernahmeverpflichtung nicht mit einer Wertrelevanz zu rechnen.

V. Abgabenrechtlicher Zustand

Folgende nichtsteuerliche Abgaben sind für die Beurteilung des Marktwertes zu berücksichtigen:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeiträge nach §§ 154 f. BauGB sowie § 24 Bundes-Bodenschutzgesetz
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen (KAG) der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge nach § 135a BauGB

Das Grundstück liegt gemäß Angabe der Gemeinde Kirchheim (H. Karrasch, per Mail am 10.03.2020 und Herr Müller, per Mail vom 02.03.2020) an einem nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg (vgl. Art 53 Nr. 1 und Art 54 BayStrWG) an und wird von diesem erschlossen. Dieser Weg ist im Eigentum der Gemeinde Kirchheim. Es ergibt sich für den Eigentümer des gegenständlichen Grundstücks wie auch für alle anderen Anlieger beidseits des Weges eine Straßenbaulast nach Art. 54 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG. Diese Verpflichtung wird als wertneutral eingeschätzt, da sie ortsüblich ist und da ihr auch der Vorteil eines entsprechend gut ausgebauten Weges gegenübersteht.

Weitere Pflichten wie z.B. eine Schneesäumpflicht bestehen nicht, da es sich um eine öffentliche Straße außerhalb der geschlossenen Ortslage handelt.

Es liegen keine Informationen vor, die auf das Vorhandensein von sonstigen nichtsteuerlichen Abgaben schließen lassen. Das Gutachten geht hier von Abgabefreiheit aus.

11 ALTLASTEN/KONTAMINIERUNG

Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte)

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbilddauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Bewertungsobjekt

Auf Basis der vorliegenden Kundenangaben und Objektunterlagen sowie den Eindrücken bei der Besichtigung sind augenscheinlich keine wertrelevanten konkreten Verdachtsmomente bekannt oder benannt worden. Von der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung abweichende Vornutzungen sind nicht bekannt. Eine Recherche im Altlastenkataster wurde aufgrund des fehlenden Verdachtsmoments nicht durchgeführt. Der Gutachter geht im Rahmen der Wertermittlung von Altlastenfreiheit aus.

12 BODENWERT

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierl.	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Landwirtschaftsfläche	5.471	30,00					Ja	164.130
Bodenwert (rentierliche Anteile)									164.130
Bodenwert (unrentierliche Anteile)									
BODENWERT (gesamt)									164.130

Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz) und individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Kirchheim

Quelle	Richtwertkarte/ -liste
Stichtag des Bodenrichtwert	31.12.2018
Bezeichnung	Landwirtschaft
Bodenrichtwert	25,- €/m²
Erschließungszustand	ebf
Art der Nutzung	Landwirtschaft
WGFZ	./.
Sonstige Angaben	unter 5 Verkäufe.

Aufgrund der vorhergehend beschriebenen recherchierten Sachverhalte wird davon ausgegangen, dass das gegenständliche Grundstück aus der Sicht eines Marktteilnehmers im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als langfristig nicht zur Bebauung anstehende landwirtschaftliche Grundstücksfläche betrachtet wird.

Das gegenständliche Grundstück wird insgesamt als siedlungsnah landwirtschaftliche Fläche ohne Bauerwartung beurteilt. Dem entsprechend erfolgt der nachfolgende Marktabgleich.

Bei der Betrachtung des Bodenrichtwertes ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfälle, die die Grundlage für diesen Bodenwert bilden, aus den Jahren 2017 und 2018 stammen, im Schnitt zum Bewertungsstichtag also bereits etwa 2 Jahre alt sind. Wenn man die Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen ohne Bauerwartung in der Landeshauptstadt München aus den Jahren 2016 und 2018 vergleicht (siehe unten bei Marktdaten), dann erkennt man einen Anstieg in der Untergrenze von 10,00 €/m² auf 13,00 €/m², also um 30% und von 25,00 €/m² auf 40,00 €/m², also um 60%. Da die Entwicklung in den letzten Jahren kontinuierlich nach oben weist, ist auch für das gegenständliche Objekt ein Anstieg von 25,- €/m² auf 30,00 €/m², also um 20% realistisch. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, dass der Wertanstieg außerhalb von München etwas abgeschwächer verläuft als in München selbst. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes um + 20% auf 30 €/m² erscheint angemessen. Siehe hierzu auch die nachfolgenden aktuelleren Marktdaten aus den Vergleichspreisen und aus den recherchierten Marktdaten.

Auszug aus der Kaufpreissammlung

Im Hinblick auf die beschriebenen Objekteigenschaften wurden beim Gutachterausschuss des Landkreises München Vergleichsdaten aus der Kaufpreissammlung eingeholt zu siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen mit einer Mindestgröße von 2.000 m². Da für das Gemeindegebiet der Gemeinde Kirchheim nicht ausreichend geeignete Vergleichsfälle vorliegen (nur ein Verkaufsfälle), wurden zum Quervergleich entsprechende Daten für andere Gemeinden im Landkreis München abgefragt. Zur Verfügung gestellt wurden Auswertungen aus 2019. Sämtliche Vergleichsfälle waren zum Kaufzeitpunkt als landwirtschaftliche Flächen

ausgewiesen.

Nr.	Ge- meinde	m ² , rd.	€/m ²	BRW	Bemerkung
1	Kirchheim bei Mün- chen	49.000	30,00	k.A.	Ackerland, verpachtet, ca. 1 km nördlich vom Objekt, Abstand zur nächsten Bebauung 1 km, allseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben
2	Feldkir- chen	33.000	35,00	25,00	Ackerland und Grünland, mit Leitungsrechten; ca. 100 m von einem Wohngebiet entfernt, an zwei Seiten von Straßen begrenzt
3	Helfendorf (Gde. Aying)	7.700	30,00	15,00	Grünland verpachtet, Ortsnähe; grenzt direkt an ein Wohngebiet und an ein Gewerbegebiet an, wird von einer Bahnlinie begrenzt
4	Ismaning	30.000	49,00	19,00	Ackerland, verpachtet, Ortsnähe; mit Rücktrittsrecht, falls bis Ende 2024 keine Baureife erreicht ist, somit mit Bauerwartung; gegenüber der Straße ist ein Gewerbegebiet (ehem. Agrob), an einer Straße anliegend
5	Ober- schleiß- heim	12.000	25,60	20,00	Ackerland, Ortsnähe; an einer Straße liegend, gegenüber der Straße ein Wohngebiet
6	Siegerts- brunn	4.300	25,00	20,00	Ackerland, Ortsnähe; erschließungskostenpflichtig; an einer Straße, ca. 150 m von einem Wohngebiet entfernt

Würdigung der Vergleichsfälle

Die zur Verfügung gestellten Vergleichsfälle weisen eine breite regionale Streuung innerhalb des Landkreises auf, ebenso weisen die jeweiligen örtlichen Lageeigenschaften eine große Bandbreite auf. Es handelt sich durchweg baurechtlich um landwirtschaftliche Flächen ohne Baurecht, aber die baurechtliche Situation im Detail ist nicht näher bekannt. Zumindest ein Vergleichsobjekt (Nr. 4, Ismaning) wurde unter dem Aspekt einer erhofften Bebaubarkeit (mit Rücktrittsrecht bei Nicht-Eintreten der Bebaubarkeit) erworben. Überwiegend liegen die Objekt nahe an bebauten Gebieten, nur das Objekt, das in derselben Gemeinde Kirchheim bei München wie das gegenständliche Objekt liegt, befindet etwas weiter entfernt (1 km) von der nächsten Bebauung.

Insgesamt lassen die vorliegenden Kaufpreise -auch aufgrund der geringen statistischen Relevanz- keinen hinreichend gesicherten Rückschluss auf die Wertigkeit des gegenständlichen Objekts zu. Gleichwohl zeichnet sich in der Gesamtbetrachtung ein marktüblicher Spannenbereich derartiger Objekte ab.

Da alle Vergleichspreise aus 2019 stammen, erscheint eine konjunkturelle Anpassung nicht erforderlich.

Auswertung der Vergleichskaufpreise:

Anzahl:	6
Mittlere Grundstücksgröße:	22.667 m ²
Bodenrichtwert im Mittel:	19,80 €/m ²
Minimum-Wert:	25,00 €/m ²
Maximum-Wert:	49,00 €/m ² eingeschränkt aussagekräftig, wg. erhofftem Baurecht)
Mittelwert (arithm.):	32,43 €/m²
Standardabweichung:	8,89 €/m ²

Marktdaten

Folgende Marktdaten wurden recherchiert:

Grundstücksflächen

Quelle	Beschreibung	Spanne €/m ²	Ø Preis €/m ²
Gutachterausschuss des LK München, Bodenrichtwertkarte/-liste zum 31.12.2018	Landwirtschaftliche Flächen im LK München	15,00 - 30,00	ca. 20 Schwerpunkt
Gutachterausschuss der LH München, Marktbericht 2018	Landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bauernwartung Datengrundlage 13 Kauffälle aus 2018; Grundstücksflächen von 3.100 m ² bis 120.000 m ²	13,00 – 40,00	./.
Marktbericht 2016	Datengrundlage 12 Kauffälle aus 2016; Grundstücksflächen von 3.000 m ² bis 32.000 m ²	10,00 – 25,00	./.
Gutachterausschuss der LH München, Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2018	Landwirtschaftlich genutzte Flächen am Siedlungsrand (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	2,00 - 30,00	ca. 20,00 Schwerpunkt
Gutachterausschuss des LK Ebersberg, Bodenrichtwert-Liste zum 31.12.2018	Landwirtschaftliche Anhaltswerte für Ackerland mit Ackerzahl 49, in Zone 1 (Pliening, Poing, Vaterstetten, Anzing)	./.	29,00
empirica System-Datenbank*	7 Angebote für unbebaubare Flächen im Umkreis von 10 km, in 2016 bis 2020, mit 3.400 – 700.000 m ² Grundstücksgröße (Ø rd. 200.000 m ²)	3,60 – 36,57; Standardabw. 11,26; Vertrauensspanne 3,78 – 26,31	15,05

*) Angebotspreise nur bedingt vergleichbar

Würdigung der recherchierten Marktdaten:

Bei den nach empirica System Datenbank ermittelten Daten überwiegen wegen der Auswahl nach Umkreis-km die Daten aus den östlichen Bereichen, da unweit westlich vom Objekt bereits der Stadtbereich von München liegt, wo es eher weniger landwirtschaftliche Flächen gibt, die am Markt gehandelt werden. Dies zeigt sich auch in der großflächigen Grundstücksgröße von rd. 20 ha je Kauffall im Durchschnitt. Dementsprechend liegt auch der hier ermittelte Durchschnittswert von rd. 15,- €/m² entsprechend niedrig. Die obere Grenze der hier ermittelten Spanne von rd. 36,50 €/m² dagegen entspricht der besonderen Nähe zu München und ist daher eher mit dem gegenständlichen Objekt zu vergleichen.

Auch der Durchschnittswert von 29,00 €/m² für Ackerflächen im östlich angrenzenden Landkreis Ebersberg zeigt deutlich, dass der Wert am gegenständlichen Objekt bei etwa 30,- €/m² liegen muss.

Wenn die Spanne der landwirtschaftlichen Marktpreise im Landkreis München gemäß Bodenrichtwertliste bei 15,- €/m² bis 30 €/m² liegt, dann deutet dies ebenfalls darauf hin, dass das gegenständliche Grundstück, das besonders siedlungsnah liegt, bei 30 €/m² zu verorten ist.

Zusammenfassung:

Für die gegenständliche landwirtschaftliche Fläche wird aus den recherchierten Marktdaten und aus den vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Vergleichspreisen ein Wertansatz von 30,- €/m² als angemessen eingeschätzt.

13 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts.

Gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen

Die einzelnen Faktoren der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, soweit vorhanden, in den jeweiligen Kapiteln des Gutachtens beschrieben und deren Einflüsse auf den Marktwert explizit dargestellt.

14 GESAMTURTEIL

Positive Objekteigenschaften / Chancen

- sehr gute Makrolage
- gute Mikrolage
- besondere Nähe zur Siedlung (kurze Anfahrtswege)
- günstiger Zuschnitt des Grundstücks

Negative Objekteigenschaften / Risiken

- mögliche Nachteile aus der besonderen Nähe zur Siedlung (Rücksichtnahmen auf Anwohner)

15 ERGEBNISÜBERSICHT

Verkehrswert (EUR)

Werte	Bodenwert	164.130
Verkehrswert	Ableitung vom Bodenwert	164.000

geprüft:

Sachverständige(r):

Dipl.-Ing. (FH) Christian Schilling CIS HypZert (F)

Dipl.-Ing. Herbert Bachl CIS HypZert (F/M) MRICS

Aufgestellt am 17.03.2020

16 ANLAGENVERZEICHNIS

Übersichtskarte Falk

Regionalkarte Falk

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Luftbild

FOTODOKUMENTATION

Blick von Osten, im Vordergrund B-Plan-Bereich, im Hintergrund der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb



Feldweg (Schranerstraße), links davon Objekt



links Feldweg (Schranerstraße), rechts Objekt



Blick über das Objekt nach Südosten



Blick über das Objekt nach Süden



Blick nach Süden

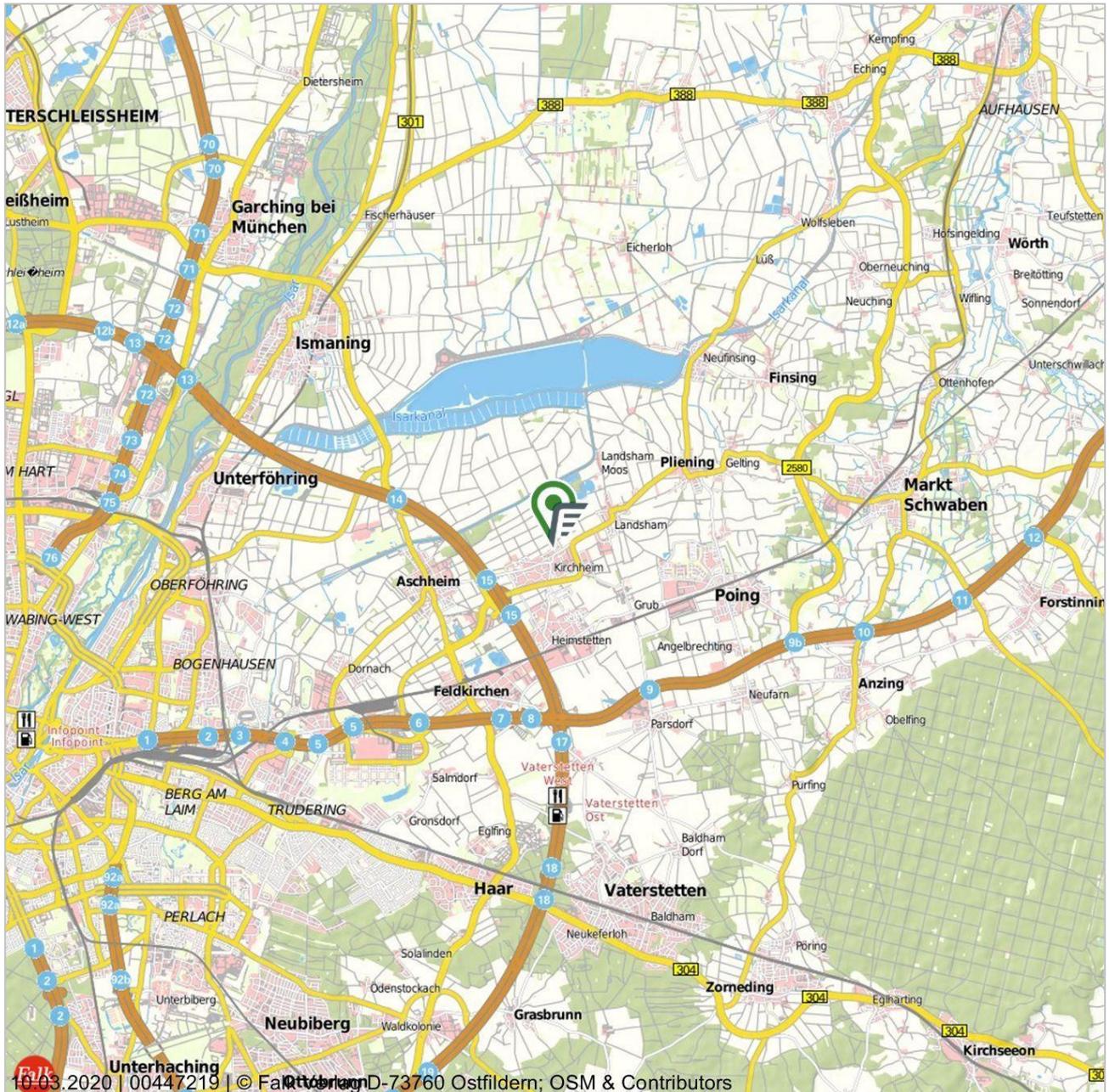


Blick nach Südwesten



Feldweg (Schranerstraße), links Objekt





Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

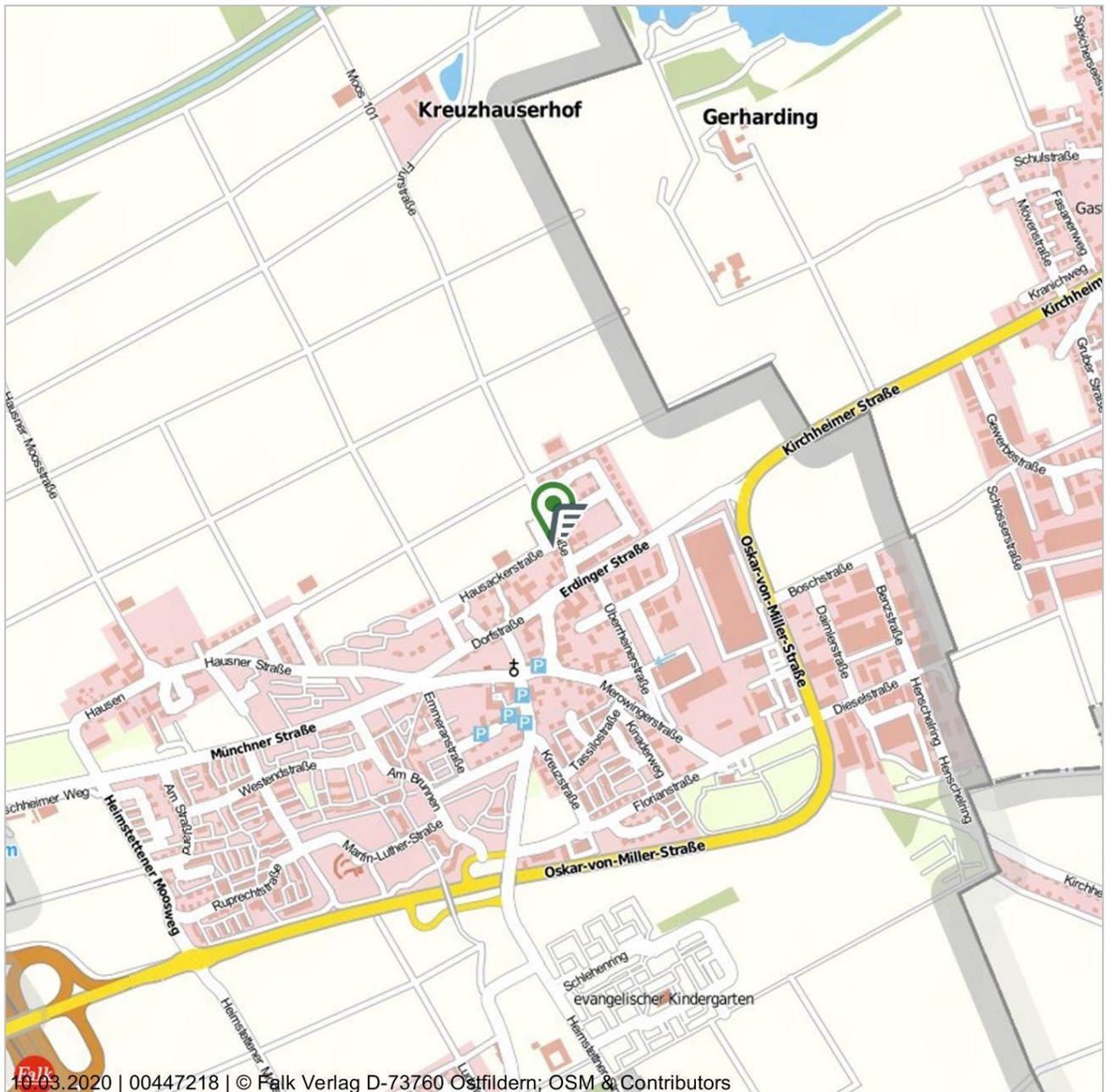


Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemein-
denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte
darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen
von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m



Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindennamen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Auszug aus der Liegenschaftskarte (aus BayernAtlasPlus, Auszug am 10.03.2020)

Rot hinterlegt: das gesamte Flst. 82

Aus dieser Fläche wird im westlichen Teilbereich (gestrichelt umrandet) eine Teilfläche von auftragsgemäß 5.471 m² herausgelöst und diese herausgelöste Fläche ist in dieser Bewertung gegenständlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die unten gestrichelt markierte Fläche größer ist (ca. 6.050 m²), als die in dieser Bewertung gegenständliche Fläche.



Luftbild aus BayernViewerPlus

Rot hinterlegt: das gesamte Flst. 82

Aus dieser Fläche wird im westlichen Teilbereich (gestrichelt umrandet) eine Teilfläche von auftragsgemäß 5.471 m² herausgelöst und diese herausgelöste Fläche ist in dieser Bewertung gegenständlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die unten gestrichelt markierte Fläche größer ist (ca. 6.050 m²), als die in dieser Bewertung gegenständliche Fläche.

