

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22

84028 Landshut

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner

Architekt (BYAK 140.171)

Bewertungs-Sachverständiger

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Neustadt 455

D-84028 Landshut

Datum: 27.03.2026

Az.: 2026 01 11 (1 K 62/25)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

INTERNET- Exposé
- anonymisiert und verkürzt -

Bewertungsobjekt: Baugrundstück (Gewerbe) - unbebaut -

Objektanschrift: Nähe Südtangente
85356 Freising

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Aktenzeichen: 1 K 62/25 (2026 01 11)

Eigentümer: siehe Beiblatt

Grundbuch: siehe Beiblatt

**Wertermittlungs-
u. Qualitätsstichtag:** 27.01.2026

Verkehrswert (Marktwert): **4.490.000 €**

Besonderer Hinweis:

Der Verkehrswert kann, unter Berücksichtigung der bestehenden rechtlichen Gegebenheiten in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) und der Planungsabsichten der Stadt Freising hinsichtlich der zukünftigen Eigenschaften des Grundstücks, nur unter Vorbehalt festgestellt werden.

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
WERTRELEVANTE MERKMALE – /GRUNDSTÜCK	4
Tatsächliche Eigenschaften	4
Rechtl. Gegebenheiten	10
Besondere Hinweis zur Verkehrswertermittlung	12
Definition des Verkehrswerts	12
Klimaanpassungskonzept KLAPS50	15
Planungsrechtliche Hinweise	20
A) Wertermittlungsverfahren (§8 Abs. 1 ImmoWertV)	20
B) Entwicklungszustand „Baufläche“ (§ 5 ImmoWertV)	20
C) Bauplanungsrecht	20
Bauleitplanung	20
Flächennutzungsplan	21
Bebauungsplan	22
WERTRELEVANTE MERKMALE – /AUßENANLAGEN	24
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	25
Allgemeines	25
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
Bodenwert	25
FOTOS	28
VERKEHRSWERT	32

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen:	1 K 62/25 (2026 01 11)
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2026
Bewertungsobjekt:	Baugrundstück (Gewerbe) - unbebaut -
Objektanschrift:	Nähe Südtangente 85356 Freising
Eigentümer:	siehe Beiblatt
Grundstück:	10824 m ²
Vermietung/Verpachtung:	nicht vermietet
Nutzung:	unbebaut, Grünfläche
Vergleichswert:	4.489.275,65 €
Verkehrswert: rd.	4.490.000 €

Wertrelevante Merkmale – /Grundstück

Tatsächliche Eigenschaften

Stadt:	Freising (Große Kreisstadt -Universitätsstadt- Oberzentrum)
Stadtverwaltung:	Obere Hauptstraße 2, 85354 Freising
Einwohner:	48.928 (31. Dez. 2024)
Gemeindeschlüssel:	09 1 78 124
Stadtgliederung:	41 Gemeindeteile Die Gemeinde Freising besteht aus den zehn Gemarkungen: Attaching, Freising, Haindlfing, Hohenbachern, Itzling, Neustift, Pulling, Sünzhausen, Tüntenhausen und Vötting
Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Freising
Koordinaten:	48° 24' N, 11° 45' O
Region:	München
Lage:	Zwischen München und Landshut im Isartal gelegen 40 km südwestlich von Landshut 30 km nördlich von München

Um das ehemalige Kloster Weihenstephan liegen das Wissenschaftszentrum Weihenstephan der Technischen Universität München sowie die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf und weitere Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Direkt vor den Toren der Stadt im Erdinger Moos liegt der Flughafen München.

Gemeindepartnerschaften:

	Arpajon	Frankreich
	Bischoflack/Škofja Loka	
	Innichen/San Candido	Italien
	Maria Wörth	Österreich
	Obervellach	Österreich
	Waidhofen an der Ybbs	Österreich
Ortsteil:	Sammlerfeld	
Lage:	Ortsrandlage	

Entfernungen	<p>Gemeindezentrum Geschäfte (täglicher Bedarf)</p> <p>Flughafen MUC Bahnhof Freising</p> <p>Bushaltestelle Kernkraftwerk Isar (ehem.)</p>
Straßen-Verkehr:	<p>Bundesautobahn 92 (südliches Stadtgebiet) (A 92 Anschlussstelle Flughafen München) (über Staatsstraße 2584 zur Flughafentangente Ost) A9 (westlich bei Allershausen) Bundesstraße 301 (Freising - Hallertau - Abensberg) Staatsstraße 2350 (ehem. Bundesstraße 11 (Krün - Freising - Bayerisch Eisenstein) Staatsstraße 2084 (Allershausen - Freising - Erding) Staatsstraße 2339 (zur Bundesstraße 13 bei Haimhausen) Kreisstraße FS 44 St 2350 (im Süden der Stadt) (zur Autobahnanschlussstelle der A 92 Freising Mitte) Mehrere Umgehungsstraßen Westtangente</p>
Schienen-Verkehr:	<p>Bahnstrecke München–Regensburg Regionalzüge DB Regio (München - Landshut -, Regensburg, Nürnberg, Hof) alex (München - Freising - Prag)</p> <p>S-Bahnlinie S1 - Münchner Verkehrsverbund (MVV) Flughafenexpress (ÜFEX = Überregionaler Flughafen-Express, Regensburg – Landshut – Flughafen München)</p>
Öffentlicher Personennahverkehr:	<p>Stadtbusnetz mit mehreren Linien - Münchner Verkehrsverbund (MVV) Regionalbusse mit Verbindungen in umliegende Gemeinden</p>
Luft-Verkehr:	<p>Münchener Flughafen (6 km vom Zentrum Freising entfernt)</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>als Wohnlage mittelgut geeignet als Geschäftslage gut geeignet als Gewerbelage gut geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Überwiegend wohnbauliche, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung</p>
Infrastruktur:	<p>Kinderbetreuung: Kindergärten</p>

	Kinderhort Kinderkrippe Eltern-Kind-Gruppen Kindertagespflege Kitas der Stadt Freising Kitas freier Träger
Jugendtreff	Ferienprogramme Kooperation mit Schulen Sebaldhaus Spielbus Mobile Jugendarbeit Tollhaus Actionhall Vis-a-Vis
Schulen:	6 Grundschulen 3 Mittelschulen 2 Realschulen 3 Gymnasien
	Berufsschule Freising Berufsfachschule für Kinderpflege Staatliche Fachschule für Blumenkunst Weihenstephan Förderschule der Lebenshilfe Freising Sonderpädagogisches Förderzentrum Freising-Pulling 2 Musikschulen
Seniorinnen und Senioren:	Wohnen (betreut) Wohnen (ambulant und stationär) Pflegedienste Ambulante und stationäre Angebote Hospiz- und Palliativversorgung
Hochschulen, Forschungs- und Bildungszentren	Campus Freising-Weihenstephan TUM School of Life Sciences Hochschule Weihenstephan-Triesdorf
Bibliotheken	Stadtbibliothek Stadtarchiv
Religion:	Dom St. Maria und St. Korbinian (Konkathedralkirche des Erzbistums München / Freising) Katholische Pfarrämter Evangelische Pfarrämter Ordensniederlassungen (Klöster) Freikirchen Islamisches Kulturzentrum Buddhistisches Kloster Friedhöfe
Museen:	Diözesanmuseum Freising

Stadtmuseum
Europäisches Kunstforum Oberbayern im Schaffhof

Theater und Veranstaltungsorte:

Asamgebäude (Barocker Asamsaal)
Ehemalige Aula des Lyceums
Lindenkeller (Gaststätte mit Kleinkunst- und Konzertbühne)
Luitpoldhalle

Musik:

Domchor
Mehrere andere Chöre
Musikschule (mit "Freisinger Symphonie-Orchester")

Sport und Freizeit:

Freibad mit Hallenbad (Stadtteil Lerchenfeld)
Eissporthalle
Schulschwimmbad (Josef-Hofmiller-Gymnasiums)
drei Badeseen, den Vöttinger, (Vöttingen-, Pullinger Weiher, Stoibermühle) der Gemeinde Marzling,
Stadion mit Tennishalle (Savoyer Au)
Sportanlagen (Luitpoldanlagen in Vötting, Pulling und Attaching)
Sportpark Attaching (Gelände des Baseballvereins)
Kletterhalle
Weihenstephan-Arena

36 Kinderspielplätze
14 Bolzplätze, davon 1 Großspielfeld
Kunstrasen Savoyer Au und 1 DFB-Minispielfeld
Kunstrasen Luitpoldanlage
Skateanlage mit Minipipe
3 Allwetterplätze / Basketballplätze
Trimm-dich-Pfad
Walderlebnispfad
BMX-Gelände

Endpunkt der Deutschen Hopfenstraße
Isar-Radweg

Wirtschaft:

Unternehmen von überregionaler Bedeutung
z.B. Flughafen München (MUC)
Texas Instruments
Krones AG
HAWE Hydraulik
u.v.a.m.
Brauereien
Molkerei Weihenstephan
Hauptsitz von Banken
Wirtschaftsverbände
Tagezeitungen

Gastronomie- und Beherbergungsunternehmen

Hotelketten, Pensionen, Gasthäuser

Dienstleistungsunternehmen
Handwerks- und Handelsbetriebe

Naturschutz: Landschaftsschutzgebiete:
Freisinger Moos
Gelände entlang der Isar
Ampertal und dessen Hänge

Vogelschutzgebiete:
Freisinger Moos Flughafens
Flächen bei Attaching
inklusive der nördlichen Startbahn - Special Protection
Area (SPA)
Alte Kiesgrube bei Vötting

Naturdenkmal - Quellkomplex Lohmühlbach in Lerchenfeld
Sideritbildung im Ampermoos (Geotop-Nummer 178A002)
Schürfgrubenfeld Waldsiedlung Freising
(Geotop-Nummer 178G001)
Teile des Naturwaldes Auwälder an der mittleren Isar

Aktion Saubere Landschaft
Ausgleichsflächenkonzept
Hochwasserschutz
Lärmaktionspläne
Stadtgrün

Ämter, Behörden und Verwaltungen

Medizinische Versorgung: Klinikum Freising
(Akademisches Lehrkrankenhaus - TU-München)
Allgemeinärzte
Fachärzte
Physiotherapie- und Krankengymnastikpraxen
Apotheken
Sanitätshäuser

Freiwillige Feuerwehr Freising
Land- und Forstwirtschaft

Immissionen: normal durchschnittlich
überdurchschnittlich (Flugverkehr)

Topographie: überwiegend eben
von der Straße zunächst stark abfallend
(Böschung von der höher gelegenen Straße)

derzeitige Nutzung: Unbebaut, Grünfläche

Gestalt und Form Gesamtgrundstück()

Straßenfront: ca. 180 m
mittlere Tiefe: ca. 80 m

Flur Nr. 2388 10824 m²

Bemerkungen: polygonale Grundstücksform

Erschließungszustand

Straßenart: Ortsstraße
mit regem Verkehr

Straßenausbau: Fahrbahn geteert, Gehweg tlw. gepflastert
Grünstreifen tlw.

Höhenlage zur
Straße: eben

Anschlüsse für Versor Strom
gungs- und Wasser
Abwasserbeseitigung (Fernwärme in ca. 360 m Entfernung)
in der Straße: Kanal
Telefon
Gas

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten: - - -

Baugrund, vermutlich gewachsener normaler Baugrund
Grundwasser

Hinweis:

Die am 02.03.2026 an das Bauamt der Stadt Freising, Baubereich III, schriftlich gestellte Anfrage, welche baurechtlichen Angaben vorliegen und Erschließungsmaßnahmen am Bewertungsgrundstück bislang erbracht wurden sowie welche geplant sind, wurde nicht beantwortet.

Dies impliziert, dass ebenfalls keine Aussagen über den Verdacht auf ökologische Altlasten erfolgte.

Anmerkung:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung

der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Hinweis. Nach Abgaben des Antragstellers beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass kein Verdacht auf Altlasten besteht.

Rechtl. Gegebenheiten

Umlegungs-, Flurbe-
reinigungs- und nicht vorhanden
Sanierungsverfahren :

Denkmalschutz: Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Festsetzungen im
aktuellen Bebauungsplan:
*(zum Wertermittlungs und
Qualitätsstichtag)* Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Freising
"Stadtgärtnerei / Gartencenter",
in Kraft getreten am 03.08.1993
BauNVO § 8 Gewerbegebiete (GE)
GRZ 0.6
GFZ 0,5
II Vollgeschosse tlw.
III Vollgeschosse tlw.

Hinweis: Nach Auskunft der Leiterin des des Amts für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Freising ist der Bebauungsplan veraltet und wird während des Verfahrens der Neuaufstellung des Flächen- außer Kraft gesetzt.

Hinweis: Das Grundstück befindet sich im Bereich der sog. KLAPS50
*(zum Wertermittlungs und
Qualitätsstichtag)* (Klimaanpassungskonzept der Stadt Freising)

Festsetzungen im
aktuellen Flächennutzungsplan
*(zum Wertermittlungs und
Qualitätsstichtag)* BauNVO § 8 Gewerbegebiete (GE)

Hinweis:
Entwicklungsstufe Bauland
(Grundstücksqualität):
*(zum Wertermittlungs und
Qualitätsstichtag)*

Abgabenrechtliche Situation
Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht

festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (nach den §§ 154 f. BauGB)
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Bauschutzsatzungen
- Beiträge von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Die „Baufläche“ ist zunächst gemäß BGB erschlossen.
Die Erschließung ist nach § 30 BauGB gesichert,
Soweit aktuell bekannt ist, fallen keine weiteren Kosten mehr an.
Eine Abtretung von Flächen des Bewertungsgrundstückes für die Allgemeinheit ist nicht notwendig. Die Zufahrt erfolgt auf der öffentlichen Gemeindestraße.

Hinweis:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch: Grundbuchbezeichnung siehe Beiblatt

Bestandsverzeichnis:

(Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte) siehe Beiblatt

Erste Abteilung: siehe Beiblatt
(Eigentümer)

Zweite Abteilung: Nicht vorgetragen
(Lasten und Beschränkungen)

Dritte Abteilung : Nicht vorgetragen
(Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Nicht vorgetragen

Besondere Hinweis zur Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung wurde gem. § 194 BauGB durchgeführt.

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Bewertungsgrundstücks ist die Grundstücksqualität (Bebaubarkeit des Grundstücks) von grundsätzlicher Bedeutung. Die zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag festgestellten Befund-Tatsachen wurden geprüft, mit den bestehenden rechtlichen Gegebenheiten verglichen und mit den Planungsabsichten der Stadt Freising hinsichtlich der zukünftigen Eigenschaften des Grundstücks in Bezug gesetzt.

Am 24. Februar 2026 um 11.00 Uhr erfolgte eine persönliche Vorsprache des Sachverständigen im Amt für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Freising, Amtsgerichtsgasse 1 in 85354 Freising.

Zunächst wurde die Aussage der Mitarbeiterin Frau <anonymisiert> zu Planungsabsichten im Bereich des Bewertungsgrundstücks verweigert. Hingegen konnte die Leiterin des Amtes, Frau Schell, zurückhaltend und eingeschränkt Befundtatsachen mitteilen:

- Die Stadt Freising hat ein Klimaschutzproblem. Aus diesem Grunde wurde das Klimaanpassungskonzept KLAPS50 initiiert. Es handelt sich um ein informelles Konzept.
- Die städtebauliche Planung bezieht sich auf die Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Berücksichtigung der Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen Planungen der Gemeinde geregelt. Die Vorschrift dient dazu, informelle Planungen (wie Entwicklungskonzepte) in förmliche Bauleitpläne zu integrieren und somit eine kohärente Stadtentwicklung zu gewährleisten.
- Dieser Belang ist bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zwingend zu berücksichtigen.
- Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das von der Stadt Freising beschlossen wurde (z.B. das Klimaanpassungskonzept KLAPS50).
- Es dient zur Sicherstellung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) nicht im Widerspruch zu übergeordneten städtebaulichen

Zielen der Gemeinde stehen.

- Die Ergebnisse der Abwägung fließen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein.
- Im Jahre 2023 wurde beschlossen, den derzeit veralteten Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 neu aufzustellen, um die künftige Bodennutzung (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen) strategisch neu auszurichten und an aktuelle Entwicklungen mit einer langfristigen Perspektive für das gesamte Stadtgebiet anzupassen. Dieser langwährende Prozess beinhaltet Bürgerdialoge, Landschaftsplanung und berücksichtigt Ziele des Stadtentwicklungsplans, um nachhaltiges Wachstum zu steuern.
- Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans § 5 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist in Arbeit. Es ist davon auszugehen, dass die Dauer des Verfahrens mindestens 2 Jahre dauert.
- Nach Aussage der Leiterin des Stadtplanungsamtes ist geplant, entlang der Südtangente eine Kaltluftschneise vorzusehen. Zu diesem Zweck sollen erhebliche Bauflächen des Bewertungsgrundstücks rückgewidmet werden zu Grünflächen.
- Das Baurecht wurde bislang noch nicht gezogen.
- Nach weiteren Aussagen ist der aktuelle Bebauungsplan § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) überholt. Ein neuer Bebauungsplan in Anlehnung an die Vorgaben des Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans und des Klimaanpassungskonzepts KLAPS50 ist beabsichtigt.
- Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Freising (in Kraft getreten am 03.08.1993) ist zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag der Verkehrswertermittlung noch rechtswirksam.
- Eine Veränderungssperre wurde noch nicht beschlossen. Zu den vorgenannten Stichtagen hat das Bewertungsgrundstück noch die Qualität eines Bau-lands mit einer planungsrechtlich gesicherten Gewerbebebauung.
- Es ist davon auszugehen, dass die Stadt zeitnah rechtliche Schritte unternehmen wird, um ihre städtebaulichen Planungsabsichten sicherzustellen.
- Bei der Beurteilung von Bauanfragen oder Bauanträgen und bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans wird nicht auf den Abschluss der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zugewartet.

Hinweise:

- Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans zur Einsicht wurde nicht vorgelegt und nicht eingesehen; weder zur Gänze noch im Teilbereich des Bewertungsgrundstücks.

- Auf der entsprechenden Web-Seite der Stadt Freising - Infos zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans <<https://fnp.freising.de/flaechennutzungsplan/infos-zur-neuaufstellung>> sind weder textliche Angaben noch planzeichnerische Darstellungen enthalten.
- Die rechtliche Betrachtung im Falle einer möglichen Rückwidmung von Teilflächen der Bauflächen -Gewerbe- zu Flächen für Natur- und Klimaschutz durch Grünzonen sowie gegebenenfalls die entsprechende Entschädigung an die Eigentümer ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
- Laut Aussage der Stadtbaumeisterin Frau Barbara Schelle wurde vor kurzem ein Nachbargrundstück zum – Baulandpreis - ohne Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung (Baulandqualität) verkauft.
- Um Probleme bei einem Antrag auf Baugenehmigung zu vermeiden, zur Sicherstellung und zur Klärung von (Teil-)Flächen des Bewertungsgrundstücks mit der Qualität - Bauland- bzw. hinsichtlich der rechtssicheren Bebauung des Grundstücks wird empfohlen, einen förmlichen Antrag auf Vorbescheid zu stellen.
- Es wird ergänzend empfohlen, gegebenenfalls sich vor dem Erwerb des Bewertungsgrundstückes über die zu diesem Zeitpunkt aktuellen rechtlichen Gegebenheiten zu informieren.

Besonderer Hinweis:

Der Verkehrswert, unter Berücksichtigung der bestehenden rechtlichen Gegebenheiten in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) und der Planungsabsichten der Stadt Freising hinsichtlich der zukünftigen Eigenschaften des Grundstücks, kann nur unter Vorbehalt festgestellt werden.

Klimaanpassungskonzept KLAPS50

Kurzüberblick:

KLAPS50 ist das integrierte Klimaanpassungskonzept der Stadt Freising, das lokale Folgen des Klimawandels (Hitze, Trockenheit, Starkregen, Stürme) analysiert und Maßnahmen bis etwa 2050 bündelt. Das Konzept entstand als Modellvorhaben im Programm „Klimagerechter Städtebau“ und wurde fachlich begleitet von Planungsbüros und Umweltgutachtern.

Wichtige Ziele und Maßnahmen

- Hitzeentlastung durch mehr Durchgrünung, Schattenräume und Sicherung von Frischluftschneisen.
- Starkregenmanagement mit dem Prinzip „Schwammstadt“: Regenwasser zurückhalten, versickern und verzögern.
- Klimafeste Stadtentwicklung: klimaangepasste Bauprojekte, nachhaltige Freiraumgestaltung und langfristige Planungsleitlinien.

Konzept:

KLAPS50 Freising ist das Klimaanpassungskonzept der Stadt Freising – ein umfassender Plan, wie die Stadt sich bis etwa 2050 an die Folgen des Klimawandels anpassen will. Es ist eines der bayernweit anerkannten Modellprojekte für klimagerechte Stadtentwicklung und wurde u. a. vom Bayerischen Staatsministerium gefördert.

Das Klimaanpassungskonzept soll Strategien bündeln, um Freising widerstandsfähiger gegen Hitze, Starkregen, Trockenheit und Stürme zu machen. Die Stadt möchte damit auf bereits spürbare Klimafolgen reagieren, wie zunehmende Hitzebelastung in der Altstadt oder steigende Starkregengefahr in nördlichen Stadtteilen.

Zentrale Ziele des Konzepts:

- Hitze reduzieren - z. B. durch mehr Durchgrünung, Schattenräume und Frischluftschneisen.
- Starkregen managen - Freising soll zur „Schwammstadt“ werden, die Wasser besser aufnehmen und verzögern kann.
- Stadtentwicklung klimafest gestalten - nachhaltige Bauprojekte, klimaangepasste Freiräume, langfristige Planung.
- Risiken analysieren - modellbasierte Untersuchungen zu Hitzeinseln und Starkregenereignissen.

Die Maßnahmen sollen langfristig die Lebensqualität sichern, Schäden durch Extremwetter reduzieren und die Stadtentwicklung zukunftsfähig machen. Bürgerinnen und Bürger sollen bei dem Konzept beteiligt werden. Die Stadt hat das Konzept KLAPS50 öffentlich vorgestellt – z.B. auf dem Wochenmarkt, wo Bürger*innen ihre Erfahrungen zu Hitze und Starkregen einbringen konnten.

Projektpartner, Umfang und Förderung

- Auftraggeber ist die Stadt Freising.
- Planungspartner waren u. a.:
- berchtoldkrass

- space&options
- GEO-NET
- WGF Landschaft.

Das Vorhaben wurde im Rahmen des bayerischen Modellprogramms gefördert und als positives Beispiel gewürdigt.

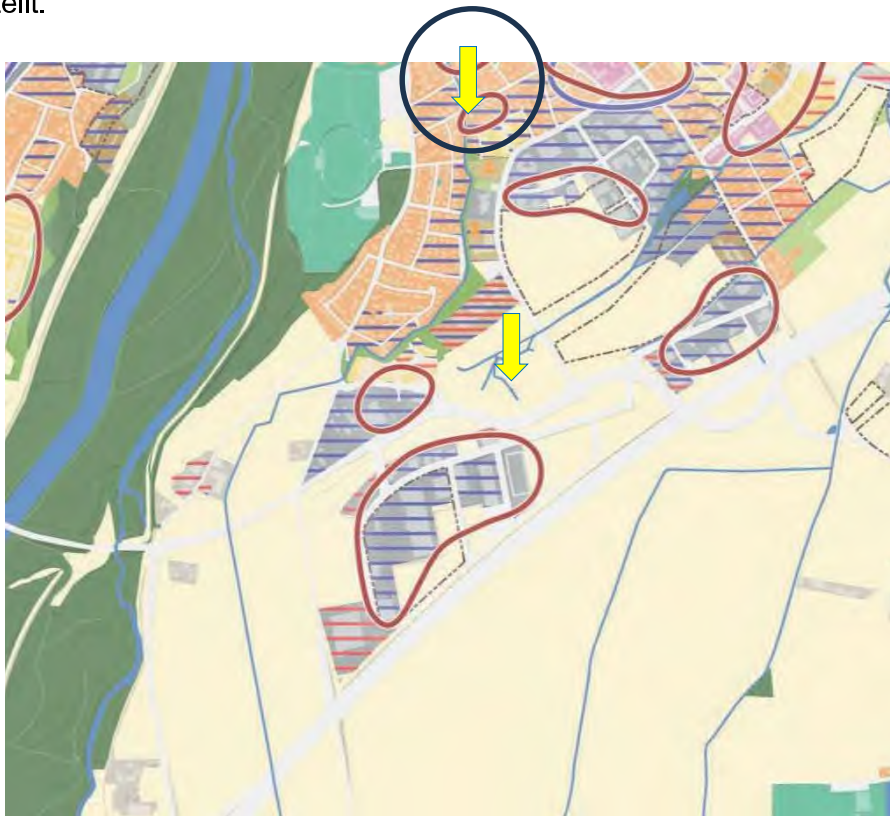
Beteiligung der Öffentlichkeit und Kommunikation

Die Stadt hat Bürgerbeteiligung aktiv betrieben, etwa Informationsstände auf dem Wochenmarkt und Dialogformate, um lokale Erfahrungen zu Hitze und Starkregen einzusammeln.

KONZEPTPLÄNE - Klimaanpassungskonzept KLAPS50 -

- 1) KONZEPTPLAN - HITZEMINDERUNG UND SCHWAMMSTADT -
- 2) KONZEPTPLAN - BIOKLIMATISCHES ENTLASTUNGSSYSTEM -
- 3) KONZEPTPLAN - KALTLUFTSYSTEM -
- 4) KONZEPTPLAN - STARKREGENVORSORGE -

Nachfolgend werden Planauszüge aus den vorbezeichneten Konzeptplänen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes im näheren und weiteren Umfeld dargestellt.



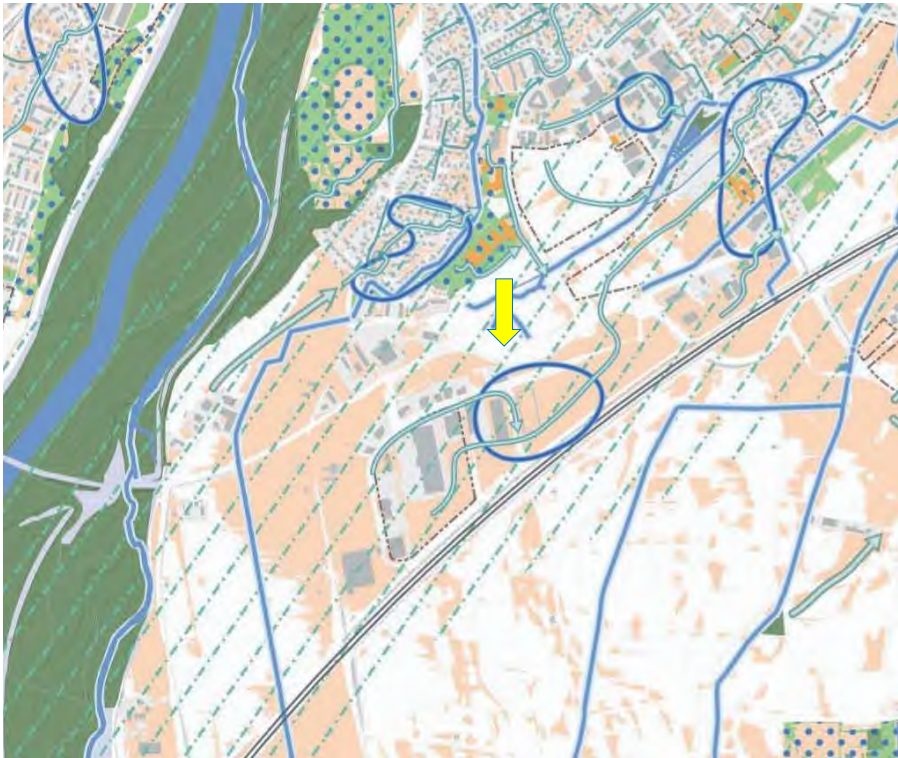
KONZEPTPLAN - HITZEMINDERUNG UND SCHWAMMSTADT -



KONZEPTPLAN - BIOKLIMATISCHES ENTLASTUNGSSYSTEM -



KONZEPTPLAN - KALTLUFTSYSTEM -



KONZEPTPLAN - STARKREGENVORSORGE -

Hinweise zur Ermittlung des Bodenwertes

Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag entspricht das zu bewertende unbebaute Grundstück Fl. Nr. 2388 mit seinen rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der Qualität eines Baulandes mit der Nutzung für eine Gewerbebebauung (GE).

Planungsabsichten der Stadt Freising mit Einfluss auf die Grundstückqualität und den Verkehrswert sind bekannt.

Grundsätzlich ist der Bodenwert anhand von Vergleichskaufpreisen oder in Anlehnung an die durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte zu bestimmen. Weichen die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks von denen des herangezogenen Vergleichsgrundstückes oder Bodenrichtwertgrundstückes ab, ist dies durch angemessene Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Boden und ggfls. Gebäude sind als eine Einheit zu betrachten. Der gesamte Wert des Bewertungsobjektes muss dem Grundstücksmarkt entsprechen. Es ist nicht marktüblich, sich eine vorhandene Bebauung wegzudenken, um zu einem nicht den tatsächlichen Eigenschaften entsprechenden Bodenwert in unbebautem Zustand zu gelangen.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf Normgrundstücke der ausgewiesenen Lagen mit bestimmter baulicher Nutzbarkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung). Weichen die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks davon ab, ist dies durch angemessene Zu- bzw. Abschläge in Rechnung zu stellen. (vgl. z. B. Anlage 23 der

Wertermittlungs-Richtlinien). Soweit die Bodenrichtwerte für einen erschließungsbeitragspflichtigen Zustand ausgewiesen sind, sind die örtlich vorhandenen Erschließungsanlagen durch angemessene Zuschläge zu berücksichtigen.

Simon/Kleiber haben schon 1960 die Meinung vertreten, dass eine bauliche Nutzung eines Grundstückes den Bodenwert beeinflussen kann.

Planungsrechtliche Hinweise

A) Wertermittlungsverfahren (§8 Abs. 1 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Weichen die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks von denen des herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks ab, ist dies durch angemessene Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Die Lage des Bewertungsgrundstückes in der Bodenrichtwertzone beinhaltet bereits die Berücksichtigung von Immissionen im Bodenrichtwert. Zu- und Abschläge wegen der temporären überlokalen Belastung z.B. durch Fluglärm der startenden und landenden Flugzeuge vom ca. 6 km entfernt liegenden Flughafen München (MUC) sind nicht nochmals zu berücksichtigen. Zusätzliche Abschläge sind weder nach den adäquaten Wertermittlungsvorschriften noch den Richtlinien begründbar.

B) Entwicklungszustand „Baufläche“ (§ 5 ImmoWertV)

(zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag)

Das Bewertungsgrundstück wurde entsprechend den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften nach den geltenden Vorschriften bewertet.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Bauland -unbebaut-

Der § 5 Abs. 4 ImmoWertV definiert die Baufläche: Für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten besteht ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage (§ 29 BauGB).

C) Bauplanungsrecht

(zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag)

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist in Deutschland das zweistufige kommunale Planungsinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung: der vorbereitende Flächennutzungsplan (FNP) und der verbindliche Bebauungsplan (B-Plan). Die Regeln,

Aufgaben und Grundsätze stehen im Baugesetzbuch (BauGB §1 ff.). Die Planungshoheit liegt bei den Gemeinden, sie stellen die Pläne auf und führen die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch.

Sie dient zur Vorbereitung und Lenkung der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Bauleitplanung muss an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die Flächennutzungspläne sind mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen.

Stufe 1:

- Flächennutzungsplan (FNP) - vorbereitender Plan für das gesamte Gemeindegebiet.

Stufe 2:

- Bebauungsplan (B-Plan) - festgesetzt als Satzung für ein abgegrenztes Gebiet; regelt Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen u.ä.

Rechtswirkung:

- Flächennutzungsplan (FNP) ist ein nicht-rechtsverbindlicher Plan
- Bebauungsplan B-Plan ist rechtsverbindlich.
Abweichungen bedürfen der Befreiung/Genehmigung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar (z. B. Wohn-, Gewerbe-, Grün- oder Verkehrsflächen). Er enthält ergänzende Darstellungen wie Siedlungs- und Verkehrsentwicklungen. Die rechtliche Grundlage ist § 5 BauGB.

Wesentlicher Inhalt:

- Darstellung der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet.
- Pflichtangaben nach § 5 BauGB:
 - o Art der Bodennutzung in den Grundzügen
- Optionale/ergänzende Angaben, u. a.:
 - o Bauflächen nach allgemeiner und besonderer Art der Nutzung (z. B. Wohn-, Gewerbe-, Mischgebiete)
 - o Allgemeines Maß der baulichen Nutzung (z. B. Hinweise zu GRZ/GFZ in Grundzügen)
 - o Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für Landwirtschaft/Forst
- Weitere mögliche Darstellungen:
 - o Siedlungsentwicklung
 - o Vorrang-/Eignungsflächen
 - o Schutzgebiete
 - o Ausgleichsflächen

- Hinweise zu Abwasser/Entwässerung
- die Aufzählung ist nicht abschließend
- Die Gemeinde entscheidet nach Erforderlichkeit.

Aktueller Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Hinweis: Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Freising (§ 5 ff. Baugesetzbuch - BauGB) ist in Arbeit.

Bebauungsplan

Die Bauleitplanung mit der rechtlich verbindlichen Komponente „Bebauungsplan“ ist das bundesrechtliche Instrumentarium des Gesetzgebers, um abweichend von länderrrechtlichen Bauordnungen, hier: BayBO, Bauvorhaben an den Einzelfall angepasst, genehmigen zu können.

Ein Bebauungsplan (kurz B-Plan) ist ein rechtsverbindlicher - Satzungsplan - der Gemeinde, der für ein genau abgegrenztes Gebiet Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weitere städtebauliche Festsetzungen verbindlich regelt. Er basiert auf dem Flächennutzungsplan und ist rechtlich im Baugesetzbuch verankert. Aufstellung und Inhalt richten sich nach dem Baugesetzbuch (BauGB); der B-Plan konkretisiert den vorbereitenden Flächennutzungsplan. Er dient zur Sicherstellung geordneter städtebaulicher Entwicklung, Vermeidung von Nutzungskonflikten, Sicherung von Infrastruktur- und Grünflächen. Der Bebauungsplan schafft gesichertes Baurecht.

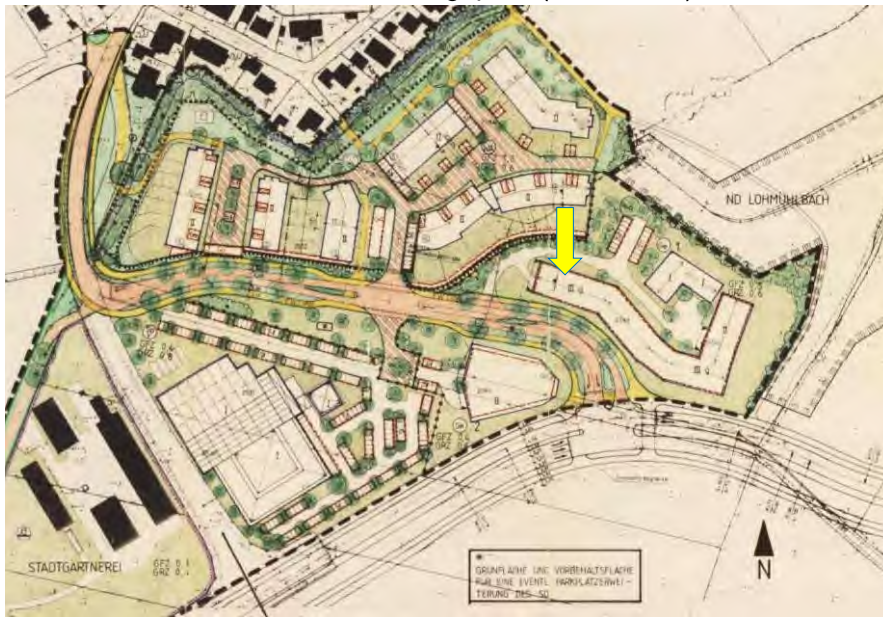
Die (noch) „Baufläche“ Fl. Nr. 2388 - Nähe Südtangente - befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB - Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Freising. Er enthält Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsvorschriften

Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Freising,

- "Stadtgärtnerei / Gartencenter",
- in Kraft getreten am 03.08.1993
- BauNVO § 8 Gewerbegebiete (GE)
- GRZ 0.6, GFZ 0,5
- II Vollgeschosse tlw.
- III Vollgeschosse tlw.

Aktueller Bebauungsplan (Ausschnitt)



Hinweis: Der aktuell gültige Bebauungsplan § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist „veraltet“. Ein neuer Bebauungsplan ist beabsichtigt.

Wertrelevante Merkmale – /Außenanlagen

Versorgungsanlagen am Grundstück anliegend
(Strom, Gas, Wasser, Telefon / Internet)

Entwässerungsleitung ohne Kanalanschluss

Einfahrtsbereich (wassergebundene Oberfläche)

Freiflächenbegrünung
Pflanzen und Bewuchs

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt:

Baugrundstück (Gewerbe) - unbebaut -

Eigentümer: siehe Beiblatt

Objektanschrift: Nähe Südtangente
85356 Freising

Wertermittlungstichtag: 27.01.2026

Besonderer Hinweis:

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vergleichswertverfahren

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Bodenwert

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

(§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Es handelt sich um eine EDV- gestützte Berechnung, die in den Vor- und Nachkommastellen aufgrund von Rundungen finanzmathematische Abweichungen bewirken kann.

Bodenrichtwert **01.01.2024** (s. Anlage)
Grundstücksflächen Fl.Nr. anonymisiert
Fläche 10824 m² (lt. Grundbuchblatt)

Ein Bodenpreisindex wird vom Gutachterausschuss nicht festgestellt.
Ein Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss nicht ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt

in der Gemeinde: Stadt Freising **400** €/m²
Gemarkung Freising (8321),
2388/0
Stichtag: 01.01.2024
Zone 00006230

Ortsteil: Lerchenfeld

Bezeichnung: Baureifes Land
Nutzung: G (Gewerbe)
Gewerbeflächen Lerchenfeld Süd

Die Werte wurden aus den vorliegenden Bodenrichtwertlisten /-karten entnommen.

Die Kaufpreissammlung wurde nicht eingesehen.

Zuständiger Gutachterausschuss: Landratsamt Freising

Grundstücke in der Bewertungszone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet:	Baureifes Land
GFZ (nur zum Zweck der Bedarfsbewertung)	-----
erschließungsbeitrags- rechtlicher Zustand:	frei
(BauGB und KAG)	
Lage	mittlere Lage

Hinweis: Die am 24.02.2026 schriftlich im Landratsamt Freising beantragte Auskunft aus der Kaufpreiszahlung wurde bis zum Zeitpunkt der Gutachtenversendung (innerhalb von 5 Wochen) nicht vorgelegt. Laut persönlicher Auskunft vom 24.02.2026 wurde auf möglicherweise fehlende Kaufpreise hingewiesen, welche die Bedingungen des Bewertungsgrundstücks erfüllen könnten.

Ermittlung des Bodenwertes:

Bodenwert unbelastet				
Fl.Nr. (anonymisiert)	Teilfläche Baufläche incl. Umgriff		Vergleichswert	Bodenwert
	Fläche		(€/m ²)	(€)
	(m ²)			
	10.824	x	400,00	= 4.329.600,00 €
		%		
Marktanpassung	effektiv	4,00	16,00	
	Entwicklung (Steigerung)		416,00	
Abweichungen (+/-)				
Rodung von Teilflächen		-0,3	-1,25	
Summe (Abweichungen)			-1,25	
Bodenwert €/m ²			414,75	
Berechnung (1)	(€/m ²)		(€/m ²)	(€/m ²)
	416,00	+/-	-1,25	= 414,75
Berechnung (2)	(m ²)		(€/m ²)	(€)
	10824,00	x	414,75	= 4.489.275,65 €
Bodenwert			=	4.489.275,65 €

Zusammenstellung (Gesamtgrundstück)

Baufläche incl. Umgriff	4.489.275,65 €	
		4.489.275,65 €
<hr/>		
Bodenwert unbelastet	Summe	4.489.275,65 €
		rd. 4.490.000 €

Fotos

Baugrundstück (Gewerbe) - unbebaut -
Blick nach -Osten-



Blick nach -Osten-



Fotos

Blick nach -Westen-



Blick nach -Norden-



Fotos

Blick nach -Nordwesten-



Blick nach -Südosten-



Fotos

Blick nach -Süden-



Blick nach -Westen- (Nähe Südtangente)



Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Vergleichswertes liegen.

Wertermittlungstichtag 27.01.2026

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt: rd. 4.490.000 €

in Worten: viermillionenvierhundertneunzigtausend Euro

Besonderer Hinweis:

Der Verkehrswert kann, unter Berücksichtigung der bestehenden rechtlichen Gegebenheiten in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) und der Planungsabsichten der Stadt Freising hinsichtlich der zukünftigen Eigenschaften des Grundstücks, nur unter Vorbehalt festgestellt werden.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gleichzeitig wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet wurde.



Landshut, den 27.03.2025

Dr. Dr. Stephan M. Bleichner
Architekt - Sachverständiger

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens und nicht als Verkaufsprospekt oder Grundlage zur Beleihung für Interessenten.

Dem Rechtsanspruch des Sachverständigen und ggfls. des Schuldners auf Datenschutz ist zu entsprechen.

Wichtiger Hinweis:

Die Fertigung einer Kopie des Gutachtens oder Auszügen davon für Ihre eigenen Zwecke ist unbedenklich. Die Weitergabe von Kopien an Nichtbeteiligte (z.B. an Bietinteressenten) ist jedoch ohne Genehmigung des Sachverständigen nicht zulässig.

Ausfertigung Nr.

Dieses Internet- Exposé

enthält:

33 Seiten

2 -fache Ausfertigungen, eine davon für das SV-Büro