

Die mittlere Schwankungsbreite⁶¹ der Kaufpreise reicht von 818,37 €/m² bis 1.079,81 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁶² wurden mit 954,24 €/m² bzw. mit 900,03 €/m² ermittelt.

6.3.1.1 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Holzolling ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁶³ mit zur Auswertung herangezogen.

Landkreis Miesbach						
Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstumsfaktor ¹	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m ²
		€/m ²	%			
2017	864,81	---	---		103	1.398,06
2018	883,56	18,75	2,17	1,0217	89	1.157,30
2019	738,66	-144,90	-16,40	0,8360	86	1.279,07
2020	649,92	-88,74	-12,01	0,8799	107	1.467,29
MW	784,24	2017 bis 2020		0,9092	96	1.325,43
2021	1.243,33	593,41	91,31	1,9131	100	970,00
2022	1.007,34	-235,99	-18,98	0,8102	71	901,41
MW*	1.125,34	2021 bis 2022		1,2450	86	935,71
MW	897,94	2017 bis 2022		1,0310	93	1.195,52

* Ab 2021 neue Konzeption der Statistik, ggf. kein unmittelbarer Vergleich zu Vorjahren möglich.

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

1,0950 (2017 bis 2021)

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Die Kaufwerte unterscheiden nicht nach der Nutzung (W, GE). Auch die Lagemerkmale sind nicht bekannt. Die Aussagekraft der Kaufwerte aus der Statistik für baureifes Land ist daher eingeschränkt.

⁶¹ Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

⁶² Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

⁶³ Bayerisches Landesamt für Statistik: Kaufwerte für Bauland in Bayern nach kreisfreien Städten und Landkreisen, Statistische Berichte –M1602C–, verschiedene Jahre.

Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

Die Kaufwerte der Jahre 2021 und 2022 sind ggf. nicht unmittelbar mit den Vorjahren (vor 2021) zu vergleichen, da sich die methodische Vorgehensweise der statistischen Auswertung geändert hat.⁶⁴ Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden.

Für 2023 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Der Kaufwert für baureifes Land aus der Statistik ist von 2017 auf 2018 um +2,17 % gestiegen und in den Jahren 2018 bis 2020 um –16,40 % und –12,01 % (Wachstumsfaktoren 0,8360 und 0,8799) gesunken. Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Rückgang der Kaufwerte (2017 bis 2020, Faktor 0,9092) von –9,08 %. Der Rückgang von 2018 bis 2020 entspricht nicht dem allgemein gestiegenen Preisniveau für baureifes Land in diesem Zeitraum.

Von 2020 auf 2021 ist der Kaufwert um 91,31 % (Jahr der Neukonzeption der Statistik) angestiegen. Dieser Wert zeigt hier einen Nachholeffekt. Von 2021 auf 2022 ist der Kaufwert wiederum um – 18,98 % (Wachstumsfaktor 0,8102) gesunken.

Insgesamt ist der Kaufwert für baureifes Land im Landkreis Miesbach von 864,81 €/m² im Jahr 2017 auf 1.007,34 €/m² im Jahr 2022 angestiegen. Es ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Wachstum der Kaufwerte (von 2017 bis 2022) von +3,10 % (Faktor 1,0310) und von 2017 bis 2021 von +9,50 % (Faktor 1,0950).

Im Jahr 2022 liegt der Kaufwert allerdings unter dem des Jahres 2021. Die Anzahl der jährlichen Verkäufe ist auch geringer als in den Jahren 2017 bis 2021 (vgl. Kapitel 2).

⁶⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik: Kaufwerte für Bauland in Bayern 2022, München, Oktober 2023, S. 4.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Steigerung der BRW (baureifes Land, Wohnbau, OT Naring) von 31.12.2020 bis 01.01.2022, siehe Kapitel 6.1 beträgt

+17,65 % (Faktor 1,1765).

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 enthält aber noch nicht die Entwicklung die danach eingetreten ist.

Durchschnittliche jährliche Veränderung

Der Faktor zur Berücksichtigung der Preissteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich aus der Formel:

$$\Delta W = (1 + q)^n = \left(1 + \frac{\text{Prozentsatz}}{100}\right)^n$$

wobei ΔW den Faktor der Wertänderung und n die Anzahl der Jahre (Zeitraum Richtwert-Stand bis zum Wertstichtag) darstellt.

Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage am Wertstichtag, die seit ca. Mitte 2022 durch höhere Inflationsraten, stark gestiegene Baupreise und ein höheres Zinsniveau geprägt ist (siehe Kapitel 2), wird für den Bodenrichtwert zum 01.01.2022 keine weitere jährliche Steigerung bis zum Wertstichtag zugrunde gelegt.⁶⁵

Die Vergleichspreise stammen alle aus dem Jahr 2021 und werden zeitlich bis Ende 2021 (bzw. zum 01.01.2022) angepasst, um einen Vergleich mit dem Bodenrichtwert zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips wird eine durchschnittliche jährliche Steigerung von rd. 10,00 % angenommen.

$$\frac{(17,65 + 3,10)\%}{2} = 10,38 \%$$

⁶⁵ Siehe auch Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt in Kapitel 2.
https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck_84324_164932.html. Datenabruf vom 21.11.2023.
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html. Datenabruf vom 21.11.2023.

Zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte

Keine Anpassung vom 01.01.2022 bis zum Wertstichtag.

Zeitliche Anpassung der Kaufpreise

Die Kaufpreise werden bis 31.12.2021/01.01.2022 wie folgt angepasst:

Kaufpreise lfd. Nr.	€/m ²	Ø Monate	Δ Jahre (n)	Wachstums- faktor	Δ W	angepasster Wert €/m ²
1	850,00	9,0	0,75	1,1000	1,0741	912,99
2	900,03	10,0	0,83	1,1000	1,0823	974,10
3	1.097,25	8,0	0,67	1,1000	1,0659	1.169,56
Mittelwert						1.018,88

Der Mittelwert der drei angepassten Kaufpreise bestätigt im Wesentlichen den Bodenrichtwert zum 01.01.2022.

6.3.2 Basiswert baureifes Land

Nach Auswertung der Richtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik, ist ein **Basiswert für Wohnbauland in Naring** (ebf) für ein Wohnhaus mit Umgriff und Garten von **rd.1.000,00 €/m²** angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren des zu bewertenden Grundstücks werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

6.3.3 Basiswert Hofbereichsfläche

6.3.3.1 Planerischer Innenbereich (§ 34 BauGB)

Der Basiswert der Hofbereichsfläche im planerischen Innenbereich kann häufig nur vom Wert des baureifen Wohnbaulandes abgeleitet werden, da echte Vergleichspreise bzw. -werte fehlen. Für die Hofbereichsfläche (TF 2) mit Wirtschaftsgebäuden wären Anpassungen aufgrund geringwertigerer Nutzung als bei baureifen Wohnbauflächen, unter Berücksichtigung der §§ 5, 40 und 41 ImmoWertV⁶⁶, vorzunehmen.

⁶⁶ ImmoWertV 2021.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachterausschuss zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert für Gewerbebau land (klassisches produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, ebf) von **220,00 €/m²** veröffentlicht, der gemäß den Erläuterungen auch für Bauflächen der Landwirtschaft gilt (vgl. Kapitel 6.1).

Die Wertdifferenz von Gewerbebau land zu Wohnbau land ist mit –780,00 €/m² bzw. –78,00 % vergleichsweise hoch. Das heißt, der Richtwert für Gewerbebau land beträgt nur 22,00 % des Richtwertes für Wohnbau land. Da keine Vergleichspreise für Bauflächen der Landwirtschaft vorliegen, wird im vorliegenden Fall, wie vom Gutachterausschuss empfohlen, der Richtwert von **220,00 €/m²**

für die Hofbereichsflächen (§ 34 BauGB) als Basiswert herangezogen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die erhobenen Erschließungskosten, aufgrund der abgerechneten Geschossfläche, siehe Kapitel 4.2.4, auf das gesamte Grundstück Nr. 1547 beziehen.

6.3.3.2 Planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Wert von Hofstellen und Teilhofstellen im Außenbereich kann nur abgeleitet werden, da echte Vergleichswerte fehlen. Da es sich um eine Außenbereichsbebauung nach § 35 (1) BauGB handelt, kann im vorliegenden Fall der Richtwert für baureife Flächen aus dem Innenbereich nicht unmittelbar angewendet werden. Ein allgemeines Baurecht besteht im planerischen Außenbereich nicht. Es handelt sich um so genanntes "faktisches Bauland" im Außenbereich. Für bebaute Außenbereichsflächen wurde kein Richtwert veröffentlicht.

Der Wert von Hof- und Teilhofstellen ist aufgrund der faktischen Bebauung höher als landwirtschaftlicher Grund und Boden einzustufen. Nach § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück

im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.⁶⁷

Der Wert ist auch abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die zugeordnete Fläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit, denn erfahrungsgemäß lassen sich für kleinere Baugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt höhere Quadratmeterpreise erzielen als für größere.⁶⁸

Die Bodenwertableitung erfolgt je nach Einzelfall vom landwirtschaftlichen Preisniveau und/oder vom Richtwert für baureifes Land.⁶⁹

Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau

In der Regel werden Hofstellen im Außenbereich mit dem zwei- bis vierfachen des landwirtschaftlichen Wertes auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt gehandelt⁷⁰, in besonders guten Lagen auch bis zum ca. 5-fachen.

Ableitung vom Richtwert für baureifes Land

Soweit die zu bewertende Fläche im Außenbereich liegt, wo keine EK nach BauGB abgerechnet wurden, ist der Richtwert um die eingerechneten ortsüblichen EK nach BauGB zu bereinigen.

Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV sind Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen⁷¹ i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, soweit diese vorliegen. Andernfalls sind begründete Zu-/Abschläge vorzunehmen. Anpassungen sind beim Wohnhaus mit Umgriff ggf. erforderlich aufgrund

⇒ der Außenbereichslage mit fehlendem allgemeinen Baurecht,

⁶⁷ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 668, Rn. 247.

⁶⁸ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1466 ff., Rn. 275 ff.

⁶⁹ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628 bis 630, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

⁷⁰ Erfahrungswert aus der Bewertungspraxis. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

⁷¹ Siehe dazu § 2 Abs. 3 und § 5 ImmoWertV.

- ⇒ des Lage-
- ⇒ und Infrastrukturnachteils
- und beim Hofbereich zudem aufgrund
- ⇒ der geringerwertigen landwirtschaftlichen Nutzung im Vergleich zu Wohn-
bauland
- ⇒ und – soweit zutreffend – der Übergröße.

Kleiber⁷² nennt als Richtschnur für landwirtschaftliche Hofstellen einen Wertansatz von ca. 30 bis 40 % des Bodenrichtwerts für Dorfgebiet. Er weist auch darauf hin, dass der Vomhundertsatz stark von der Höhe der Ausgangsrichtwerte abhängig ist und deutlich mit geringer werdenden Bodenrichtwerten ansteigt.

Die Außenbereichslage, mit dem fehlenden allgemeinen Baurecht und der ggf. ungünstigeren Infrastruktur, wirkt sich beim Wohnhaus mit Umgriff im Vergleich zu Wohnbau Land im Innenbereich wertmäßig wie folgt aus:

<u>Wertfaktor</u>	<u>Abschlag</u>
fehlendes allgemeines Baurecht ca.	10 - 30 %
ungünstigere Infrastruktur ca.	0 - 30 %
Lagenachteil (landwirtschaftliche Hofstellenlage) ca.	<u>0 - 30 %</u>
Abschlag bebaute Fläche im Außenbereich	10 - 90 %

Diese Einteilung ist nicht starr anzusehen. Sie ist den örtlichen Gegebenheiten und dem örtlichen Preisniveau anzupassen. So können die Abschläge bei hohen Baulandpreisen und niedrigen landwirtschaftlichen Bodenpreisen höher ausfallen, als bei niedrigen Baulandpreisen und höheren landwirtschaftlichen Bodenpreisen.

⁷² Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

6.4 Werteinstufung

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

6.4.1 Flurstück Nr. 1547

Gemarkung:	Holzolling
Größe:	1.904 m ²
Lage:	Im Goldenen Tal 7, OT Naring, ca. 3,5 km nördlich von Weyarn
Art der Nutzung: ⁷³	Wohnhaus mit Umgriff (TF 1) ca. 850 m ² Hofstellenfläche (TF 2) ca. 585 m ² <u>Gehölz, Wasser (TF 3)</u> ca. 469 m ²
	Gesamt 1.904 m ²
Ausformung:	unregelmäßige Form, die Straße „Im Goldenen Tal“ (Freund-Flurst. Nr. 142/2), durchschneidet die Fläche und trennt die TF 3 von den TF 1 und 2
Oberfläche:	eben
Zuwegung:	über asphaltierte Straße „Im Goldenen Tal“
Erschließung:	ortsüblich erschlossen (Strom, Wasser, Kanal), keine Erschließungskosten nach BauGB erhoben
Immissionen:	vom Verkehr der Straße „Im Goldenen Tal“, vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehende Immissionen
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Zwangsvorsteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung (FNP):	<u>TF 1 und TF 2:</u> Dorfgebiet (MD) <u>TF 3:</u> Fläche für die Landwirtschaft, z.T. Gewässer, Biotop, planerischer Außenbereich
Bebauungsplan:	nein

⁷³ lt. LK Gehölz zu 290 m² und Wasserfläche zu 179 m², Aufteilung Wohnhaus- und Hofstellenfläche nach eigenen planimetrischen Messungen, siehe Kapitel 5.

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

TF 1 und TF 2: baureifes Land gemäß § 3 (4)
ImmoWertV (§ 34 BauGB), ortsüblich erschlossen

TF 3: Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
ImmoWertV, Gehölz, z.T. sonstige Fläche (Abs. 5),
Gewässer, Biotop

6.4.1.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert der TF 1 wird vom Basiswert für Wohnbauland in Naring (siehe Kapitel 6.3.2) und der Bodenwert der TF 2 vom Basiswert Hofbereichsfläche (siehe Kapitel 6.3.3) abgeleitet. Beim Wohnhaus wird ein Abschlag von 5,00 % (Faktor 0,9500) für die unmittelbare Immissionslage auf der Hofstelle vorgenommen.

Die TF 3 besteht aus einer Gehölz- und Gewässerfläche (Gewässer 3. Ordnung), die durch die Gemeindestraße vom Restgrundstück getrennt ist. Die Gehölzfläche ist nicht wirtschaftlich nutzbar. Das aufstehende Gehölz erbringt keinen forstwirtschaftlichen Nutzen und ist im Bodenwert enthalten. Die Wasserfläche⁷⁴ mit ca. 179 m² ist von untergeordneter Bedeutung.

Der Bodenwert der TF 3 wird vom Bodenrichtwert für minderwertige sonstige Flächen und Forstflächen (ohne Bestand) zum Stichtag 01.01.2022 abgeleitet. Aufgrund der Lage wird jeweils der obere Wert angesetzt.

Richtwert für minderwertige sonstige Flächen	2,50 €/m ²
<u>Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen</u>	<u>3,70 €/m²</u>
Mittelwert	3,10 €/m ²

⁷⁴ Nicht (wirtschaftlich) nutzbare Wasserflächen werden im Allgemeinen mit mindestens 10 % und höchstens mit dem hälftigen Bodenwert der angrenzenden Landfläche bewertet.

Bodenwert Flurst. Nr. 1547, unbelastet

TF 1 Wohnhaus

$$850 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9500 = 807.500,00 \text{ €}$$

TF 2 Hofstellenfläche (Wirtschaftsgebäude, Hoffläche)

$$585 \text{ m}^2 \times 220,00 \text{ €/m}^2 = 128.700,00 \text{ €}$$

Summe Bodenwert TF 1 und TF 2 (vorläufiger Vergleichswert) 936.200,00 €

TF 3 Wald, Wasser (Gewässer 3. Ordnung), Vergleichswert

$$\begin{array}{rcl} 469 \text{ m}^2 & \times & 6,20 \text{ €/m}^2 \\ \hline 1.904 \text{ m}^2 & \text{Bodenwert, unbelastet} & = 2.907,80 \text{ €} \\ \hline & & 939.107,80 \text{ €} \end{array}$$

6.4.1.2 Gebäudewertermittlung

Baubeschreibungen

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung⁷⁵ der v.g. baulichen Anlagen.

Die Innenbesichtigung des Wohnhauses, der Werkstatt und des Stallgebäudes wurde dem Unterzeichner beim OT nicht gewährt.

Gemäß Auftrag ist das Gutachten in diesem Fall nach dem äußereren Eindruck zu erstellen. Der Eigentümer wurde darauf aufmerksam gemacht, dass dies eventuell zu seinen Lasten gehen kann.

Bauteil 1

Wohnhaus

Baujahr: jetziger Bestand: seit ca. 1970,

westlicher Teil: aus den 80er Jahren,

östlicher Teil: aus den 70er Jahren

Bauweise: massiv

Nutzung: Einfamilienwohnhaus

Geschosse: Keller, EG, OG und DG (nicht ausgebaut)

⁷⁵ Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden. Siehe auch Anhang zum Gutachten.

Dach:	Satteldach, großer Dachüberstand
Eindeckung:	Ziegel, 2014: neues Dach (wärmegedämmt) und neue Dachliegefentster
Entwässerung:	Kupferrinnen, Fallrohr verzinkt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierglas (westl. Teil, 80er) Holzfenster mit Doppelglas (östl. Teil, 70er), z.T. Bleiverglasung im EG
Fensterbänke:	außen: Alu, innen: Marmor
Fensterläden:	Holzfensterläden
Eingangstüren:	zwei, an der Südseite und an der östl. Giebelseite, Holz mit Glaseinlage (70er Jahre)
Eingangstreppen:	je 2 Stufen (Spaltklinker)
Überdachung:	durch die Balkone
Balkone:	Holzbalkon im OG und DG
OG:	Holzgeländer (Ornamente in Handarbeit eingearbeitet, 70er/80er), Betonplatte mit Estrich, Holzgeländer z.T. defekt, z.T. fehlend Länge: über die ges. Länge und Breite des Hauses, Breite: ca. 1,34 m
DG:	Holzbalkon, an östl. Giebelseite, Unterseite: Farbe blättert z.T. ab, ca. 6,60 m x 1,34 m
Terrassenbereich:	um die gesamte Länge und Breite des Hauses, Spaltklinker, Breite: ca. 1,80–1,85 m an Südseite: mit Beton-Palisaden gestützt, 2 (Beton)-Stufen
Außerbereich/ Hofbefestigung:	südlich des Wohnhauses: gepflastert (ca. 2006, Betonsteine), zwei PKW-Stellplätze (Rasengittersteine) östlich des Wohnhauses: Garten, Rasen Rückseite, nördlich: z.T. gekiest, z.T. betoniert und Beton-Fertigbauelemente

Rückseite Wohnhaus: Fenster und Fensterläden (wie vorne): Holz stark verwittert, Läden fehlen z.T., z.T. Putzschäden, Riss in der Mauer über einem Fenster, offener Lichtschacht zum Keller

Heizung: Scheitholzheizung, Bj 2000
Pufferspeicher (2.500 und 750 Ltr. Tank)
Dachfläche: drei Solarthermie-Elemente⁷⁶ installiert

Maße (Haus außen): Länge östl. Teil (70er): ca. 11,47 m
+ Länge westl. Teil (80er): ca. 6,97 m
Breite: ca. 11,67 m

Zustand,
Gesamteindruck: schlechter Zustand, Reparaturstau, Keller z.T. vernässt, aufsteigende Feuchtigkeit, Holzteile z.T. stark verwittert, augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm,⁷⁷ Wohnhaus erforderliche energetische Anpassungen absehbar

Bauteil 2 **Stallanbau (Kuhstall)**

Baujahr: ca. 1967
ca. 1990: Umbau auf jetzigen Stand

Bauweise: teil-massiv (oben: Holzschlitzschalung, untern: massiv)

Nutzung: im EG Kuhstall mit Jungviehplätzen und im DG vermutlich Futterlager (konnte nicht von innen besichtigt werden)

Dach: Satteldach

Eindeckung: Ziegel

Entwässerung: verzinkte Rinnen

⁷⁶ Lt. Auskunft im Ortstermin waren fünf weitere Solarthermie-Elemente vorhanden. Diese wurden abgebaut, weil sie defekt waren.

⁷⁷ Die Besichtigung des Wohnhauses von innen wurde dem Unterzeichner beim OT nicht ermöglicht. Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Ein Befall kann aufgrund des Alters der Gebäude jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Decken: z.T. Holz (Breite ca. 8,30 m), z.T. beschädigt, mit Abwurfschacht vom Dachgeschoss für Futter,
z.T. massiv (Breite ca. (16,96 m–8,30 m) = 8,63 m)

Höhe: Futtertisch, Höhe bis Decke ca. 2,71 m

Fenster: Stallfenster, fehlend

Nutzung: Betrieb hat ca. 30 Stück Milchkühe mit Weidegang
(Öko-Verband: Demeter)

Ausstattung: lt. Auskunft des Eigentümers im Ortstermin Milchvieh-Anbindestall mit 20 Plätzen und Nachzucht, Langstand (EG-Bio konform lt. Auskunft),
Gummimatten, Gitterrost,
Futtertisch: betoniert, befahrbar,
für Nachzucht: Kälberbox und 6 Stallplätze mit 3 Tränken, Rohrmelkanlage

Zustand,
Gesamteindruck: alle Holzteile (Fenster, Türen, Decken) sind z.T. stark verwittert, Gebrauchsspuren, sonst altersgemäß
Zustand

Bauteil 3	Garagen
Baujahr:	ca. 1965
Nutzung:	4 Garagen, DG konnte nicht besichtigt werden
Bauweise:	teil-massiv (oben: Holzbauweise, unten: massiv) OG: Holzverschalung, z.T. beschädigt, Hinterseite: offen
Dach:	Satteldach
Eindeckung:	Betonpfannen
Entwässerung:	verzinkte Rinnen
Türe/Tore:	3 Garagen-Schwingtore, 1 Stahlrahmentür mit Holzausfächerung und Drahtglas OG: doppeltes Holzflügeltor
Maße:	ca. 14,38 m x 6,42 m

Anbau Vordach: über den Garagentoren, bis zum Stallanbau
ca. 3,00 m breit,
Fläche unter dem Vordach ist betoniert

Zustand,
Gesamteindruck: Holzverschalung z.T. beschädigt und verwittert, Vor-
dach Unterseite z.T. starke Feuchteschäden (im Be-
reich zum Stall)

Bauteil

Güllegruben (2 Stück)

Lage: nördlich des Stalls und des Wohnhauses

Grube 1: Maße: ca. 8,04 m x 3,75 m, Tiefe ca. 2,00 m

Grube 2: ehem. Klärbecken vom Wohnhaus (3 Kammer-Sys-
tem), jetzt für Gülle, bei Bedarf zum Überpumpen der
Gülle, Maße: ca. 6,80 m x 3,80 m, Tiefe nicht bekannt

Altersgeminderte Herstellungskosten

Bei der Hofstelle handelt es sich um ein Objekt, für das auf dem Grundstücks-
markt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie sachwertorientierte
Gesichtspunkte (Herstellungskosten, Eigennutzung i.V.m. dem Besitz des Ob-
jekts) und nicht Renditegesichtspunkte (die Erzielung von nachhaltigen Erträ-
gen) wertbestimmend sind. Aus diesem Grund wird die Wertermittlung in An-
lehnung an das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) vorgenommen.

Für die Bewertung nach dem Sachwertverfahren werden die NHK 2000
herangezogen, soweit diese eine ausreichende Datengrundlage bilden. Die
NHK 2010 kommen aufgrund der streng einzuhaltenden Modellkonformität
und der (noch) nicht vorliegenden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfakto-
ren) in diesem Fall nicht zur Anwendung.

Siehe folgende Berechnungsblätter:

Bauteil: 1 Wohnhaus				
Wertstichtag:	Monat:	2		
	Jahr:	2024		
Grunddaten: lt. DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2000				
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)				
Erdgeschoss: Breite(b) m:		70er J.	80er J.	3
Länge(l) m:		11,67	11,67	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :		11,47	6,97	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:		133,85	81,34	0,00
Länge(l) m:		11,67	11,67	0,00
Anzahl OG (Z):		11,47	6,97	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :		1	1	0
Dach: Breite(b) m:		133,85	81,34	0,00
Länge(l) m:		11,67	11,67	0,00
Bruttogrundfläche(BGF):		11,47	6,97	0,00
Keller: Breite(b) m:		133,85	81,34	0,00
Länge(l) m:		11,67	11,67	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :		11,47	6,97	0,00
BGF je Gebäudeteil: m ² :		133,85	81,34	0,00
		535,40	325,36	0,00
1 Basis NHK 2000 Gebäudetyp: 1.12 EFH mit Keller, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)				
2 Wertstichtag Monat 2 Jahr 2024				
3 Baupreisindex 2,0660 Nov 23				
4 Bruttogrundfläche in m ² 860,76				
5 Baujahr gewichtet ca. 1974 Alter 50 Jahre				
fikt. Baujahr 1974 fikt. Alter: 50 Jahre				
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND) 30				
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND) 80				
8 Alterswertminderung in % linear 62,50				
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%) Ausstattungsstandard 16,0				
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m ² 2000 540,00				
Korrekturfaktoren Land/Kreis Bayern				
Ortsgröße Weyarn				
bei MFH: Grundrissart				
Größe: 0,975				
11 korrigierter Grundflächenpreis 2000 0,9818 530,17 €/m ²				
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3) 1.095,33 €/m ²				
13 Zwischensumme < = BGF x GfP 2000 > (m ²) x (€/m ²) 456.349,13				€ = 456.349,13
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15 Balkone (OG, DG), pauschal* 12.000,00 €				
16 Terrasse, pauschal* 9.000,00 €				
17 Solarthermieanlage 14.000,00 €				
18 0,00 €			= + 35.000,00	
19 Zwischensumme			= 491.349,13	
20 Baunebenkosten 16 % aus Z 19			+ 78.615,86	
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000			€ = 569.964,99	
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)			€ = 1.177.547,67	
23 Technische Wertminderung				
24 - Alterswertminderung (linear) 62,50 % aus Z 22			€ = -735.967,29	
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ = 441.580,38	
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €				
27 €			€ = 0,00	
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.			€ = 441.580,00	

© DR. FISCHER & PARTNER 7/2010 *in Anlehnung an die Normalherstellungskosten für b.es. Bauteile und Einrichtungen (2010)

Bauteil: 2 Stallanbau (Kuhstall)					
Wertstichtag:	Monat:	2	Jahr:	2024	
Grunddaten: lt. DIN 277/1987					
Bauwertberechnung NHK 2000					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)				1	2
Erdgeschoss: Breite(b) m:		11,67	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		16,69	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	< = b x l >	194,77	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	< = b x l x Z >	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	< = b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	< = b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m ² :		194,77	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2000 Gebäudetyp: 33.1.3 Milchviehställe eingeschossig, ohne Güllekanäle, mit Melkstand und Milchlager					
2 Wertstichtag Monat 2					
3 Baupreisindex 2,0660			Nov 23		
4 Bruttogrundfläche in m ² 194,77					
5 Baujahr 1967 Alter 57 Jahre					
fikt. Baujahr 1979 fikt. Alter: 45 Jahre					
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND) 15 Umbau 1990 berücksichtigt					
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND) 60					
8 Altersw ertminderung in % linear 75,00					
9 Baunebenkosten gemäß GebäudeTyp (%) 11,0 Ausstattungsstandard					
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m ² 2000 248,00 Korrekturfaktoren Land/Kreis Bayern					
Ortsgröße Weyarn					
Unterbau Güllekanal Anbindestall					
Größe					
11 korrigierter Grundflächenpreis 2000 1.2185 302,19 €/m ²					
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3) 624,32 €/m ²					
13 Zw ischensumme < = BGF x GfP 2000 > (m ²) x (€/m ²) 58.857,55				€ =	58.857,55
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15 Geschossdecke (Holz/Beton), pauschal* 13.700,00 €					
16 0,00 €					
17 0,00 €					
18 0,00 €			= +		13.700,00
19 Zw ischensumme					
20 Baunebenkosten 11 % aus Z 19					
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000				€ =	80.538,88
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)				€ =	166.393,33
23 Technische Wertminderung					
24 - Altersw ertminderung (linear) 75,00 % aus Z 22				€ =	-124.795,00
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ =	41.598,33
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27 €			€ =		0,00
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ =	41.598,00

© DR. FISCHER & PARTNER 7/2010 *in Anlehnung an ALB Hessen Ausgabe 2001/2002

Bauteil: 3 Garagen						
Wertstichtag:	Monat:	2				
	Jahr:	2024				
Grunddaten: lt. DIN 277/1987						
Bauwertberechnung NHK 2000						
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)			1	2		
Erdgeschoss: Breite(b) m:		6,42	0,00	0,00		
Länge(l) m:		14,38	0,00	0,00		
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	< = b x l >	92,32	0,00	0,00		
Traufen-Höhe (th) ca. m:		4,50	0,00	0,00		
Bruttorauminhalt (BRI) Grundkörper m ³ :		415,44	0,00	0,00		
Giebel-Höhe (gh) ca. m:		1,50	0,00	0,00		
Bruttorauminhalt (BRI) Dachraum m ³ :		69,24	0,00	0,00		
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt m ³ :		484,68	0,00	0,00		
1 Basis NHK 2000	Gebäudetyp:	31.1	Kaltlager			
2 Wertstichtag	Monat	2	Jahr	2024		
3 Baupreisindex		2,0660	Nov 23			
4 BRI in m ³		484,68				
5 Baujahr		1965	Alter	59 Jahre		
fikt. Baujahr		1979	fikt. Alter:	45 Jahre		
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		15				
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		60				
8 Altersw ertminderung in % linear		75,00				
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		9				
Ausstattungsstandard		einfach	z.T. offen (Hinterwand OG)			
10 BRI-Preis in €/m ³ 2000		70,00				
Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06	Bayern			
	Ortsgröße	0,95	Weyarn			
bei MFH: Grundrisart		1				
Größe		1				
11 korrigierter BRI-Preis 2000		1,0070	70,49	€/m ³		
12 BRI-Preis z. Wertstichtag	(Z11 x Z3)	145,63		€/m ³		
13 Zwischensumme < = BRI x BRI-Preis 2000 >						
	(m ³) x (€/m ³)	34.165,09	€ =	34.165,09		
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €						
15 Vordach* (ca. 3,0 m x 14,4 m à 90 €/m ²), rd.		3.900,00	€			
16 Zwischendecke (Beton, rd. 92 m ² à 70 €/m ²)*, rd.		6.400,00	€			
17		0,00	€			
18		0,00	€	= + 10.300,00		
19 Zwischensumme				= 44.465,09		
20 Baunebenkosten		9 % aus Z 19		+ 4.001,86		
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000			€ =	48.466,95		
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)			€ =	100.132,72		
23 Technische Wertminderung			€ =	-75.099,54		
24 - Altersw ertminderung (linear)	75,00 % aus Z 22		€ =	25.033,18		
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ =			
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €			€ =	0,00		
27		€	€ =			
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.			€ =	25.033,00		

© DR. FISCHER & PARTNER 7/2010 *in Anlehnung an NHK 2000 (iw. M ehrzweckhallen), ALB Hessen Ausgabe 2001/2002

Güllegruben	Inhalt ca. m ³	Preis in €/m ³	€
Grube 1	60	125,00	7.500,00
Grube 2	52	125,00	6.500,00
Herstellungskosten 2000 (Basis NHK 2000)			14.000,00
zzgl. Nebenkosten (11 %)			1.540,00
Herstellungskosten inkl. 11% NK, 2000			15.540,00
Index	2,0660		
Herstellungskosten (NHK 2000) zum Stichtag			32.105,64
- Alterswertminderung (linear)	85%		-27.289,79
Wertansatz zum Stichtag	gerundet		4.815,85
			4.800,00

*in Anlehnung ALB Hessen Ausgabe 2001/2002

6.4.1.3 Vorläufiger Grundstückssachwert

Bei der Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwerts bleiben die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG),⁷⁸ wie z.B. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Architektur und Gestaltung sowie von den marktüblichen Verhältnissen abweichende Erträge oder Bewirtschaftungskosten, zunächst unberücksichtigt.⁷⁹ Der vorläufige Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich aus der Summe von Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).⁸⁰

Er errechnet sich wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		Wert €
1 Wohnhaus		441.580,38
2 Stallanbau		41.598,33
3 Garagen		25.033,18
Güllegruben		4.815,85
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag	% der HKo	513.027,74
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	1,50%	7.695,42
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW	520.723,16
+ Bodenwert ¹ TF 1 (Wohnh.) und TF 2 (Hof)	35,74%	936.200,00
1.435 m ²	64,26%	
= Sachwert TF 1 und 2 <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	100,00%	1.456.923,16
+ Bodenwert ² TF 3 (Wald, Wasser)		2.907,80
469 m ²		
= Vorläufiger Grundstückssachwert <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	1.904 m ²	1.459.830,96

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

¹ vorläufiger Vergleichswert

² Vergleichswert

⁷⁸ Siehe § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

⁷⁹ Siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV, § 37 ImmoWertV.

⁸⁰ Siehe § 35 ImmoWertV.

6.4.1.4 Verkehrs-/Marktwertableitung

Zunächst wird aus dem vorläufigen Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch eine Marktanpassung gemäß § 21 (1) und (3) sowie § 39 ImmoWertV der marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert ohne boG abgeleitet. Ausgehend vom marktangepassten Grundstückssachwert werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 6 (2) 2. und § 8 (3) ImmoWertV durch Zu-/Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert	Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert der TF 1 und 2 <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ⇒ Marktanzapassungsfaktor 0,875	1.456.923,16
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert TF 1 und 2 ohne boG	1.274.807,77
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)	
1 Wohnhaus (allg. Reparaturstau, Feuchteschäden, Putz-/Holzschäden Balkon), energetisch z.T. nicht auf aktuellem Stand, Solarthermie Elemente fehlen	441.580,38 € x 0,20 = -88.316,08 €
2 Stallanbau (verw. Holzteile, z.T. Schäden an Putz und Decke)	41.598,33 € x 0,15 = -6.239,75 €
3 Garagen (Holz alt/verwittert, z.T. Feuchteschäden im Stallbereich)	25.033,18 € x 0,15 = -3.754,98 €
Güllegruben (alt, allg. Reparaturstau)	4.815,85 € x 0,20 = -963,17 €
Außenanlagen	7.695,42 € x 0,10 = -769,54 €
- Sonstige Objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV – hier mit Anbindehaltung wirtschaftlich nur eingeschränkt nutzbar	41.598,33 € x 0,20 = -8.319,67 €
Überbauung von Fl.Nr. 1565 auf 1547 ca. 18 m ² Grundfläche, Abschlag pauschal	-400,00 €
Summe boG	-108.763,19
= Verkehrs-/Marktwert (Sachwert) der TF 1 (Wohnhaus) und TF 2 (Hofbereich) inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	1.166.044,58
+ Bodenwert (Vergleichswert) der Teilfläche TF 3 (Wald, Wasser)	2.907,80
= Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks gesamt	1.168.952,38
Verkehrs-/Marktwert gesamt gerundet	1.169.000,00

Anpassung an die Marktlage und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Der vorläufige Grundstückssachwert entspricht i.d.R. nicht dem Verkehrs-/Marktwert. Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis

der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation.

Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite ist von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppe für das zu bewertende Objekt infrage kommt und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV).

Das nach einem bestimmten Wertermittlungsverfahren (hier Sachwertverfahren) errechnete Ergebnis ist zunächst in einem Zwischenschritt durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert zu korrigieren.⁸¹ Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Generell muss jedoch davon ausgegangen werden, dass am Grundstücksmarkt nicht die Summe aller Einzelwerte (der Sachwert) erzielt werden kann, da die individuelle Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude auf den bisherigen Eigentümer abgestimmt ist und diese i.d.R. nicht (vollständig) mit den Vorstellungen eines potenziellen Erwerbers übereinstimmen. Auch die Vermarktungsdauer ist zu berücksichtigen, die i.d.R. nur durch eine marktgerechte Anpassung des Sachwerts auf ein angemessenes Maß verkürzt werden kann.

⁸¹ Siehe § 6 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3, § 35 Abs. 3 i.V.m. § 8, § 39 ImmoWertV.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Hofstelle mit einem älteren Wohnhaus, das nicht von innen besichtigt werden durfte und mehreren Wirtschaftsgebäuden (Stallanbau, Garagen), die ebenfalls nicht betreten werden durften und die z.T. nur eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar sind. Die Bewertung erfolgt nach dem äußereren Eindruck. Die Gebäude weisen einen Instandhaltungsstau auf. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur bedingt gegeben. Die Marktgängigkeit ist zum Stichtag unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Sachwertobjekten, der Bauweise, des Alters, Zustands und der nur eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit als verhalten zu beurteilen (siehe auch Kapitel 2).

Vom Gutachterausschuss wurden keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht. Die Marktanpassung von -10 bis -15%
 $\varnothing -12,50\%$

(Sachwertfaktor 0,875) ist in der vorgenommenen Höhe am Wertstichtag angemessen und marktgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert sind die jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 (3) ImmoWertV (Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung) durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.⁸²

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der im Rahmen der boG geschätzte Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.⁸³ Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Rahmen der

⁸² Siehe § 8 Abs. 3 und § 35 Abs. 4 ImmoWertV.

⁸³ Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.01.1963 – III ZR 149/61, BGHZ 39, 40.

Kaufpreisfindung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob es sich um einen Schaden handelt, der ggf. nicht oder nicht unmittelbar behoben werden muss. Eine Beurteilung der tatsächlichen Schadenshöhe war nicht beauftragt und liegt auch nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. Hierzu wäre ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen.

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde nach dem äußereren Eindruck marktüblich eingeschätzt und gilt, sofern keine Ansprüche gegenüber Dritten zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus bestehen, die im Rahmen eines Verkaufs an den Käufer abgetreten werden würden.

6.4.2 Flurstück Nr. 1549/10

Gemarkung:	Holzolling
Größe:	159 m ²
Lage:	Nähe Im Goldenen Tal, OT Naring, ca. 3,5 km nördlich von Weyarn, westlich von Flurst. Nr. 1547
Art der Nutzung:	Verkehrsfläche, Hofbereich
Ausformung:	zwei lange, schmale und spitz aufeinander zulaufende Dreiecksflächen, Länge gesamt ca. 48 m, Breite Ø ca. 3,7 m, max. Breite ca. 7,5 m im südlichen Bereich und ca. 9,2 m im nördlichen Bereich
Oberfläche:	eben
Zuwiegung:	über Gemeindeweg (Flurst. Nr. 189), der das Grundstück vom Wohnhausgrundstück (Nr. 1547) trennt
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden, bezogen auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen

Grundbuch, Abt. II: siehe Kapitel 3.1. sowie Beiblatt 2
Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht (mehrere)
Brunnenhaltungs- und Leitungsrechte
Geh- und Fahrrechte (mehrere)
Zwangsversteigerungsvermerk

Baubehördliche
Beschränkungen

oder Beanstandungen: Beseitigungsbescheid (Gemeinde) und Baueinstellung (Landratsamts Miesbach) bzgl. des Tierunterstands, der im Ortstermin schon z.T. zurückgebaut war

Planerische

Darstellung (FNP): Grünfläche im planerischen Außenbereich gem. § 35
BauGB

Bebauungsplan: nein

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

Sonstige Flächen gemäß § 3 (5) ImmoWertV im Außenbereich gem. § 35 BauGB, Verkehrsfläche

6.4.2.1 Bodenwertermittlung

Die Fläche ist klein und ungünstig geformt (2 spitz zulaufende Dreiecksflächen). Sie liegt, durch den Gemeindeweg (Nr. 189) nordwestlich von Wohnhaus, Stallgebäude und Werkstattgebäude getrennt, und erweitert somit den Bereich zwischen dem Anwesen und dem angrenzenden Nachbargrundstück. Der Bodenwert wird auf Grundlage des Bodenrichtwerts landwirtschaftlicher Flächen (Grünland) zum 01.01.2022 in der Gemeinde Weyarn von 12,50 €/m² ermittelt. Aufgrund der Ortsrandlage wird ein Zuschlag berücksichtigt. Für die Grünfläche/Verkehrsfläche wird ein Ansatz von 30 % herangezogen.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1549/10 Grünfläche, Verkehrsfläche	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		12,50
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität keine Schätzung BP	0,00%	0,00
Größe (ca. 159 m ²), Ausformung (dreieckig),	0,00%	0,00
Ortsrandlage	200,00%	25,00
Basiswert Grünland Ortsrandlage		37,50
Wertansatz (vorläufiger Vergleichswert) Grünfläche, Verkehrsfläche		
eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar	30,00%	11,25
Verkehrs-/Marktwert (Vergleichswert) unbelastet		11,25

Bodenwert Flurst. Nr. 1549/10 unbelastet

$$159 \text{ m}^2 \times 11,25 \text{ €/m}^2 = 1.788,75 \text{ €}$$

6.4.2.2 Bebauung mit Tierunterstand

Auf der Bewertungsfläche ist ein Tierunterstand errichtet worden, der z.T. auch den angrenzend verlaufenden Gemeindeweg Nr. 189 überbaut. Die Gemeinde Weyarn hat hierzu einen Beseitigungsbescheid erlassen. Das Landratsamt Miesbach hat hierzu eine Baueinstellung ausgesprochen.

Zum Ortstermin befand sich folgende Holzbaukonstruktion auf dem Grundstück:

Bauteil 10	Tierunterstand (Liegoboxen)
Baujahr:	Baubeginn ca. 2019/2020, nicht fertiggestellt
Nutzung:	Liegoboxen, Tierunterstand für Rinder
Typ:	Holzständerkonstruktion
Boden:	Beton-Fertigbauelemente
Decken:	Trapezblecheindeckung, falls vorhanden
Maße:	Breite: ca. 3,41 m Länge: ca. 14,90 m (mit Trapezblech eingedeckt) plus ca. 14,39 m (ohne Trapezblech)

Das unfertige bzw. z.T. wieder abgebaute Bauteil stellt keinen werterhöhenden Faktor dar.

6.4.3 Flurstück Nr. 1561/1

Gemarkung:	Holzolling
Größe:	118 m ²
Lage:	Nähe Im Goldenen Tal, OT Naring, ca. 3,5 km nördlich von Weyarn, südwestlich von Flurst. Nr. 1547, südwestlich von Flurst. Nr. 1549/10, westlich von Fl.Nr. 1565 (TF 1)
Art der Nutzung:	Verkehrsfläche, Hofbereich (Lagerplatz)
Ausformung:	sehr kleine länglich schmale Fläche, Länge Ø ca. 25,0 m, Breite Ø ca. 4,8 m
Oberfläche:	eben
Zuwegung:	über Gemeindeweg (Flurst. Nr. 189), der die Fläche von dem Hofstellengrundstück Nr. 1565 (TF 1 Hofbereichsfläche m. Werkstatt) trennt
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	siehe Kapitel 3.1 sowie Beiblatt 2 Geh- und Fahrtrecht, Zwangsversteigerungsvermerk
Planerische Darstellung (FNP):	Grünfläche im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Bebauungsplan:	nein
Entwicklungs- und Grundstücks- zustand/Qualität:	Sonstige Flächen gemäß § 3 (5) ImmoWertV im Außenbereich gem. § 35 BauGB, Verkehrsfläche, Lagerplatz

Wertermittlung

Das Grundstück mit 118 m² liegt westlich der Hofstelle (Fl.Nr. 1565 TF 1 mit Werkstatt, Tenne und Garagengebäude) und des Gemeindewegs, Fl.Nr. 189 und erweitert somit den Bereich zwischen dem Anwesen und dem angrenzenden Nachbargrundstück. Der Bodenwert wird auf Grundlage des Bodenrichtwerts landwirtschaftlicher Flächen (Grünland) zum 01.01.2022 in der Gemeinde Weyarn von 12,50 €/m² ermittelt. Aufgrund der Ortsrandlage wird ein Zuschlag berücksichtigt. Für die Grünfläche/Verkehrsfläche wird ein Ansatz von 30 % herangezogen.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1561/1 Grünfläche, Verkehrsfläche	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		12,50
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität keine Schätzung BP	0,00%	0,00
Größe (ca. 118 m ²), Ausformung (länglich, schmal),	0,00%	0,00
Ortsrandlage	200,00%	25,00
Basiswert Grünland Ortsrandlage		37,50
Wertansatz (vorläufiger Vergleichswert) Grünfläche, Verkehrsfläche		
eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar	30,00%	11,25
Verkehrs-/Marktwert (Vergleichswert) unbelastet		11,25

Bodenwert Flurst. Nr. 1561/1 unbelastet

$$118 \text{ m}^2 \times 11,25 \text{ €/m}^2 = 1.327,50 \text{ €}$$

6.4.4 Flurstück Nr. 1565

Gemarkung: Holzolling
Größe: 3.386 m²
Lage: bei Naring, ca. 3,5 km nördlich von Weyarn, TF 1 südwestlich von Flurst. Nr. 1547
Art der Nutzung:⁸⁴ TF 1 Hofbereichsfläche m. Werkstatt, Tenne u.a. ca. 417 m²
TF 2 Hofbereichsfläche südlich ca. 1.430 m²
TF 3 Grünland, Grünfläche, Wasser ca. 1.539 m²
Gesamt 3.386 m²
Ausformung: sehr unregelmäßige nach Süden spitz zulaufende Ausformung
Bonität: TF Grünland 20 BP
Oberfläche: überwiegend eben
Zuwegung: über asphaltierten Gemeindeweg
Erschließung: TF 1 mit Werkstatt und Garagengebäude z.T. er- schlossen mit Wasser, Kanal, kein öffentlicher Strom⁸⁵, faktisch aber Strom vorhanden (ggf. von Fl.Nr. 1547 aus) keine Erschließungskosten nach BauGB erhoben
Immissionen: keine wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nut- zung
Rechte, Belastungen
Grundbuch, Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
Baubehördliche
Beschränkungen
oder Beanstandungen: keine, jedoch bzgl. der Überbauung gab es Vor- schläge der Gemeinde zur Regelung (Tausch, Zah- lungen, Mediation)

⁸⁴ Gemäß LK: TF 3 ist die Summe von Grünland zu 1.218 m², Wasserfläche zu 266 m², unkult. Fläche zu 35 m² und Weg zu 20 m². Die Flächenaufteilung der Fläche gemischter Nutzung von 1.847 m² in Hofstellenflächen TF 1 und TF 2 erfolgt nach eigenen planimetrischen Messungen, siehe Skizze in Kapitel 5.

⁸⁵ Lt. Planauskunft Bayernwerk Netz GmbH vom 23.11.2023 kein Anschluss auf Flurst. Nr. 1565.

Planerische Darstellung (FNP):	<u>TF 1:</u> Dorfgebiet (MD), ca. 240 m ² und Grünfläche im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ca. 177 m ² <u>TF 2 und TF 3:</u> Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB)
Bebauungsplan:	nein
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	<u>TF 1:</u> baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV (§ 34 BauGB), teilerschlossen (Wasser, Kanal), Wirtschaftsgebäude, Hofbereich, z.T. im Außenbereich <u>TF 2:</u> baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Hofbereich mit Wirtschaftsgebäuden <u>TF 3:</u> Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland im Außenbereich gem. § 35 BauGB, z.T. sonstige Flächen gemäß § 3 (5) ImmoWertV Gewässer, unkultivierte Fläche, Weg

6.4.4.1 Bodenwertermittlung

Teilfläche 1

Der Bodenwert der TF 1 wird vom Basiswert für Hofbereichsfläche (siehe Kapitel 6.3.3.1 und 6.3.3.2) abgeleitet.

Aufgrund der ungünstigen Ausformung (Dreiecksform) und der z.T. vorhandenen Außenbereichslage sind, unter Berücksichtigung der §§ 5, 40 und 41 ImmoWertV,⁸⁶ Anpassungen vorzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die erhobenen Erschließungskosten (Wasser, Kanal) auf die gesamte TF 1 beziehen.

⁸⁶ ImmoWertV 2021.

Basiswert GE und Bauflächen der Landwirtschaft in Naring (ebf)	220,00 €/m ²
./. ungünstige Ausformung, ca.	-15,00 %
./. z.T. Außenbereichslage, <u>Abschlag gewichtet</u>	-33,00 €/m ²
	-10,00 %
	<u>-22,00 €/m²</u>
Basiswert (vorläufiger Vergleichswert) Hofbereich Flurst. Nr. 1565 TF 1 (ebf)	165,00 €/m ²

Teilfläche 2

Bei dem südlichen Hofbereich handelt es sich nicht um eine zusammenhängende Hofstelle, sondern um einzelne Wirtschaftsgebäude bzw. bauliche Anlagen. Die Teilfläche 2 ist durch den Weg, Fl.Nr. 189, von der nördlichen TF 1 (Werkstatt, Tennenauffahrt, Tenne und Garagengebäude) abgetrennt. Sie ist im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Aus den v.g. Gründen wird der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Grünland) zum 01.01.2022 von 12,50 €/m² als Ausgangswert zugrunde gelegt.

Die Ortsnähe sowie der Standort für mehrere landwirtschaftliche Gebäude/bauliche Anlagen sind jeweils mit einem Zuschlag zu berücksichtigen (siehe Kapitel 6.3.3.2).

Einen Wertansatz in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Gewerbebau land (ebf) und Bauflächen der Landwirtschaft im Innenbereich unter Berücksichtigung von Abschlägen wegen der Außenbereichslage und fehlender Erschließung hält der Unterzeichner für die südliche Teilfläche nicht für sach- und marktgerecht. Der Bodenwert der TF 2 ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1565	Wert €/m ²
		TF 2 Hoffläche	
Basiswert Grünland			12,50
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität keine Schätzung		0,00%	0,00
Größe, Ausformung, Nutzbarkeit		0,00%	0,00
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwiegung		0,00%	0,00
Sonstiges (ortsnah, Standorte Gebäude, baul. Anl.)	300,00%		37,50
Bodenwert unbelastet (vorläufiger Vergleichswert)			50,00

Teilfläche 3

Der Bodenwert der TF 3 Grünland, Wasser, unkultivierte Fläche und Weg wird ebenso vom Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Grünland) abgeleitet. Für die unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (20 BP), den Bereich mit Gehölzbewuchs und Wasserfläche, die unkultivierte Fläche und die Wegefläche wird ein Abschlag und für die ortsnahe Lage ein Zuschlag einberechnet.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1565	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		TF 3, Grünland u.a.	12,50
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 20 BP		-30,00%	-3,75
Größe, Ausformung, Nutzbarkeit (z.T. schlecht im Bereich Gehölz, Wasser/Graben), unkultiv. Fläche und Weg		-20,00%	-2,50
Sonstiges (ortsnah)		100,00%	12,50
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			18,75

Bodenwert Flurst. Nr. 1565, unbelastet

TF 1 Hoffläche mit Werkstatt, Tennenauflaufahrt u.a.

$$417 \text{ m}^2 \times 165,00 \text{ €/m}^2 = 68.805,00 \text{ €}$$

TF 2 Hoffläche, südlich (Lagerfläche, Wirtschaftsgeb., baul. Anlagen)

$$1.430 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 71.500,00 \text{ €}$$

$$1.847 \text{ m}^2 \text{ Bodenwert TF 1, TF 2 (vorläufig. Vergleichswert)} \quad 140.305,00 \text{ €}$$

$$75,96 \text{ €/m}^2 \text{ Ø}$$

TF 3 Grünland, Grünfläche, Wasser, unkultiv. Fläche, Weg

$$1.539 \text{ m}^2 \times 18,75 \text{ €/m}^2 = 28.856,25 \text{ €}$$

$$3.386 \text{ m}^2 \quad 49,96 \text{ €/m}^2 \text{ Ø} \quad \text{Vergleichswert} \quad 169.161,25 \text{ €}$$

Bodenwert Flurst. Nr. 1565, unbelastet

6.4.4.2 Gebäudewertermittlung

Es befinden sich bauliche Anlagen der Hofstelle auf dem Flurstück, die im Folgenden kurz beschrieben werden. Lage der Bauteile siehe Skizze in Kapitel 4.2.1. **Der Zutritt zur Werkstatt, Tenne, zum Garagengebäude und Maschenschuppen wurde im Ortstermin vom Eigentümer nicht gewährt. Die Bewertung erfolgt deshalb auftragsgemäß nach dem äußereren Eindruck.** Der Eigentümer wurde darauf aufmerksam gemacht, dass dies eventuell zu seinen Lasten gehen kann.

Bauteil 4

Werkstatt (EG), Tenne (OG) und Überdachung

Das Gebäude befindet sich zum größten Teil auf Flurst. Nr. 1565 und teilweise auf den Flurstücken Nr. 189 (Überbauung des gemeindlichen Wegs) und Nr. 1547 (Wohnhaus, Stall, Garage). Nach Kenntnis des Unterzeichners wird keine Überbaurente bezahlt. Da das Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen ist, wird von einer bisherigen Duldung ausgegangen. Die Überbauung wird mit einem Abschlag (boG) berücksichtigt.

Baujahr:	ca. 1989/92: als Anbau an Stallgebäude
Nutzung:	(Schreiner-)Werkstatt, Tenne, Lager, Unterstellplatz Die Werkstatt wurde ursprünglich als landwirtschaftliche Lagerhalle gebaut. Später wurde eine Nutzungsänderung in gewerblich (Zimmerei/Schreinerei) vorgenommen (siehe Erschließungsbeiträge im Jahr 1998).
	Seit 2005 ist das Gebäude lt. Auskunft wieder der Landwirtschaft zugeordnet.
Außenwände:	
EG:	massiv
OG:	Holz, Stulpschalung, z.T. beschädigt, nach außen gewölbt (an der Nordseite)
Dach:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Entwässerung:	verzinkte Rinnen
Decken:	z.T. Beton, z.T. Holz
Wände:	massiv, DG z.T. offen
Boden:	Beton, z.T. Pressspanplatten (Nut/Feder)
Fenster:	Holzfenster, Holz z.T. verwittert
Türe/Tore:	Holztür, Holzflügeltore mit Isolierglaseinlage Tenne: Holzschiebetor an Giebelseite
Anschlüsse:	Strom, Wasser (Kanal)

Maße: Werkstatt: ca. 17,77 m Breite (innen)
Tenne: ca. 11,67 m (Breite wie Wohnhaus),
ca. 7,66 m Länge

Anbau „Überdachung“: über den Eingangstoren der Werkstatt
Dach: Trapezblech
Entwässerung: Zinkrinnen
Maße: ca. 6,6 m breit, Ø 8,0 m lang

Zustand,
Gesamteindruck: Holzteile nach Norden (Fenster, Türen, Verschalung)
sind z.T. verwittert, z.T. Putzschäden

Bauteil 5

Garagengebäude

Baujahr: ca. 2005, als Anbau an Werkstattgebäude

Nutzung: 2 Garagen und Heizungsraum für Werkstatt (geplant,
es wurde keine Heizung eingebaut)

Decke: Beton

Wände: massiv, z. T. Holzverschalung,
DG z.T. offen, nicht verschalt

Türe/Tore: Stahlrahmen-Falttor mit Holzausfächерung
Stahlrahmen-Falttor mit Plexiglasausfächerung,
Stahlrahmen-Flügeltor (Holz-/Drahtausfächerung)

Dach: Satteldach

Eindeckung: Ziegel, verschalt mit OSB-Platten

Entwässerung: Zinkrinnen

Maße: ca. 10,02 m x 6,19 m

Zustand,
Gesamteindruck: gut

Bauteil 6

Tennenauffahrt: betoniert, z.T. Putzschäden, z.T. Risse zwischen Stützwand und Beton
Breite: ca. 3,86 m, Länge ca. 11,50 m

Zustand,
Gesamteindruck: z.T. Putzschäden, z.T. Risse im Beton

Bauteil 7

Baujahr: 1996/97: Unterteil
2004: Dach

Bauweise: teil-massiv (oben: Holzbauweise, unten: massiv)

Nutzung: wurde nicht als Fahrsilo genutzt, sondern Lager, Unterstellraum für Maschinen, Geräte, Material

Wände: massiv, Betonstein (ca. 25 cm), gemauert, unverputzt, Höhe ca. 1,36 m

Dach: Holzständerkonstruktion,
Satteldach, eingeschalt

Eindeckung: Betonpfannen, einige Pfannen fehlen

Maße: Länge ca. 11,89 m, Breite ca. 6,07 m

Anbau:

Boden: Beton, auf dem Niveau des Schotterwegs

Wände: Holz, stulpverschalt

Dach: wie Fahrsilo (gleiches Baujahr, Rinne beschädigt)

Maße: Länge ca. 2,91 m + 3,29 m
Breite ca. 6,10 m

Zustand,
Gesamteindruck:

z.T. fehlende Dachpfannen, Dachrinne defekt, z.T. stark (Westseite zum Weg hin)

Bauteil 8

Nutzung: Unterstand für Vieh, Mistlagerung

Bauweise: z.T. Holz-, z.T. Doppel-T-Träger auf Beton

Boden: Beton, z.T. Betonfertigelemente, z.T. rauh

Wände: Beton-Fertigteile
Überdachung: vorderer Teil: Pultdach, Trapezblech
mittlerer Teil: nicht überdacht
hinterer Teil: Trapezblechkonstruktion, einfach
Fressbereich: Abtrennungen mit Rundhölzern
Betonboden, erhöht
Maße: Breite ca. 2,86 m, Länge ca. 12,62 m
Mistbereich:
vorderer Teil: ca. 6,40 m x 12,67 m, überdacht
mittlerer Teil: ca. 7,00 m x 4,63 m, nicht überdacht
hinterer Teil: ca. 5,00 m x 7,00 m, überdacht
Zustand,
Gesamteindruck: mittel bis gut, altersgemäß

Bauteil 9

Maschinenschuppen
Nutzung: Lagerung für Geräte und Maschinen
Bauweise: Holzbauweise
Dach: Satteldach
Eindeckung: Betonpfannen
Entwässerung: Zinkrinnen
Boden: Beton (max. 10 cm dick), Betonfundament
Wände: Holz, Stulpverschalung
Decke: nicht bekannt
Tore: vorne: 3 Holzschiebetore
Maße: Länge ca. 15,40 m, Breite ca. 9,40 m
Zustand,
Gesamteindruck: mittel, altersgemäß

Außenanlagen:

Die Hofbereichsfläche vor dem Maschinenschuppen ist gepflastert. Eine Dreiecksfläche im Anschluss daran ist betoniert und z.T. mit Betonrückwand.

Altersgeminderte Herstellungskosten

Bewertung nach dem Sachwertverfahren, siehe Kapitel 6.4.4.2.

Siehe folgende Berechnungsblätter:

Bauteil: 4 Werkstatt (EG), Tenne (OG) und Überdachung (auf Flurst. Nr. 1565)							
Wertstichtag:	Monat: 2		Jahr: 2024				
Grunddaten:	It. DIN 277/1987						
Bauwertberechnung NHK 2000							
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4		
Erdgeschoss: Breite(b) m:	7,66	0,00	0,00	0,00			
ca. Länge(l) m:	18,03	0,00	0,00	0,00			
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	138,11	0,00	0,00	0,00			
Obergeschoss: Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00			
Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00			
Anzahl OG (Z):	0	0	0	0			
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	0,00	0,00	0,00	0,00			
Dach: Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00			
Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00			
Bruttogrundfläche(BGF):	0,00	0,00	0,00	0,00			
Keller: Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00			
Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00			
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	0,00	0,00	0,00	0,00			
BGF je Gebäudeteil: m ² :	138,11	0,00	0,00	0,00			
1 Basis NHK 2000 Gebäudetyp: 33.4.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle							
2 Wertstichtag Monat 2 Jahr 2024							
3 Baupreisindex 2,0660 MJ							
4 Bruttogrundfläche in m ² 138,11							
5 Baujahr 1989 Alter 35 Jahre							
fikt. Baujahr 1989 fikt. Alter: 35 Jahre							
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND) 25							
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND) 60							
8 Altersverminderung in % linear 58,33							
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%) 11,0							
Ausstattungsstandard mittel bis gehoben							
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m ² 2000 235,00							
Korrekturfaktoren Land/Kreis 1,06 Bayern							
Ortsgröße 0,95 Weyarn							
Grundrissart 1							
Gebäudegröße 1,15							
11 korrigierter Grundflächenpreis 2000 1,1581 272,15 €/m ²							
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3) 562,26 €/m ²							
13 Zwischensumme < = BGF x GfP 2000 > (m ²) x (€/m ²) 37.586,64				€ =	37.586,64		
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €							
15 Zwischendecke (Beton, ca. 138,11 m ² , rd.* 9.700,00 €							
16 Überdachung (Vordach ca. 6,6x8m, eingeschalt., rd.* 5.300,00 €							
17 0,00 €							
18 0,00 €			= +		15.000,00		
19 Zwischensumme			=		52.586,64		
20 Baunebenkosten 11 % aus Z 19			+		5.784,53		
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000			€ =		58.371,17		
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)			€ =		120.594,84		
23 Technische Wertminderung							
24 - Altersverminderung (linear) 58,33 % aus Z 22			€ =		-70.342,97		
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ =		50.251,87		
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €							
27 €			€ =		0,00		
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.			€ =		50.252,00		

Bauteil: 5 Garagengebäude (auf Flurst. Nr. 1565)					
Wertstichtag:	Monat:	2			
	Jahr:	2024			
Grunddaten:	lt. DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2000					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss: Breite(b) m:		6,19	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		10,02	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	< = b x l >	62,02	0,00	0,00	0,00
Traufen-Höhe (th) ca. m:		4,20	0,00	0,00	0,00
Bruttonrauminhalt (BRI) Grundkörper m ³ :		260,48	0,00	0,00	0,00
Giebel-Höhe (gh) ca. m:		1,80	0,00	0,00	0,00
Bruttonrauminhalt (BRI) Dachraum m ³ :		55,82	0,00	0,00	0,00
Bruttonrauminhalt (BRI) gesamt m ³ :		316,30	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2000	Gebäudetyp:	31.1	Kaltlager		
2 Wertstichtag	Monat	2	Jahr	2024	
3 Baupreisindex		2,0660	M/J		
4 BRI in m ³		316,30			
5 Baujahr		2005	Alter	19	Jahre
fikt. Baujahr		2005	fikt. Alter:	19	Jahre
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		41			
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		60			
8 Altersverminderung in % linear		31,67			
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		9			
Ausstattungsstandard		einfach			
10 BRI-Preis in €/m ³ 2000		80,00			
Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06	Bayern		
Ortsgröße		0,95	Weyarn		
bei MFH: Grundrissart		1			
Größe		1			
11 korrigierter BRI-Preis 2000		1,0070	80,56	€/m ³	
12 BRI-Preis z. Wertstichtag	(Z11 x Z3)		166,44	€/m ³	
13 Zwischensumme < = BRI x BRI-Preis 2000 >	(m ³) x (€/m ³)	25.481,13		€ =	25.481,13
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15		0,00	€		
16		0,00	€		
17		0,00	€		
18		0,00	€	= +	0,00
19 Zwischensumme				=	25.481,13
20 Baunebenkosten		9 % aus Z 19		+	2.293,30
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000				€ =	27.774,43
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)				€ =	57.381,97
23 Technische Wertminderung					
24 - Altersverminderung (linear)	31,67 % aus Z 22			€ =	-18.172,87
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ =	39.209,10
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27		€		€ =	0,00
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ =	39.209,00

Bauteil: 6 Tennenauffahrt rd.

4.500,00 €

Bauteil: 7 ehem. Fahrsilo mit Dach und Anbau (auf Flurst. Nr. 1565)				
Wertstichtag:	Monat:	2		
	Jahr:	2024		
Grunddaten:	lt. DIN 277/1987			
Bauw ertberechnung NHK 2000				
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	Anbau	3
Erdgeschoss: Breite(b) m:	6,07	6,10	0,00	0,00
Länge(l) m:	11,89	6,20	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	72,17	37,82	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):	0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF):	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller: Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m ² :	72,17	37,82	0,00	0,00
1 Basis NHK 2000 Gebäudetyp: 33.4.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle				
2 Wertstichtag Monat 2				2024
3 Baupreisindex 2,0660 MJ				
4 Bruttogrundfläche in m ² 109,99				
5 Baujahr 1996/2004 Alter				Jahre
fikt. Baujahr 1999 fikt. Alter: 25				Jahre
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND) 15				
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND) 40				
8 Altersw ertrminderung in % linear 62,50				
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%) 11,0				
Ausstattungsstandard einfach				
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m ² 2000 190,00				
Korrekturfaktoren Land/Kreis 1,06 Bayern				
Ortsgröße 0,95 Weyarn				
Grundrissart 1				
Gebäudegröße 1,1				
11 korrigierter Grundflächenpreis 2000 1,1077 210,46 €/m ²				
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3) 434,81 €/m ²				
13 Zw ischensumme <= BGF x GfP 2000 > (m ²) x (€/m ²) 23.148,50			€ =	23.148,50
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15 0,00 €				
16 0,00 €				
17 0,00 €				
18 0,00 €			= +	0,00
19 Zw ischensumme 23.148,50				
20 Baunebenkosten 11 % aus Z 19 2.546,34				
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000 25.694,84				
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21) 53.085,54				
23 Technische Wertminderung -33.178,46				
24 - Altersw ertrminderung (linear) 62,50 % aus Z 22 19.907,08				
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag 0,00				
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €				
27 €			€ =	0,00
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger. 19.907,00				

Bauteil 8 Unterstand (ehem. Silo)	€	
Baukosten f. Fress-/Mistbereich (Betonboden, Betonwände, Holzkonstruktion, Dacheindeckung)	20.400,00	
Herstellungskosten 2000 (Basis NHK 2000) zzgl. Nebenkosten (11 %)	20.400,00 2.244,00	
Herstellungskosten inkl. 11% NK, 2000	22.644,00	
Herstellungskosten (NHK 2000) zum Stichtag - Alterswertminderung (linear), geschätzt	Index: 2,0660 50%	46.782,50 -23.391,25
Wertansatz zum Stichtag	gerundet 23.391,25	
	23.400,00	

*Kalkulation in Anlehnung ALB Hessen Ausgabe 2001/2002

Bauteil: 9 Maschinenschuppen (auf Flurst. Nr. 1565)				
Wertstichtag:	Monat:	2		
	Jahr:	2024		
Grunddaten:	lt. DIN 277/1987			
Bauw erberechnung NHK 2000				
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3
Erdgeschoss: Breite(b) m :	9,40	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m :	15,40	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	144,76	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m :	0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m :	0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):	0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m :	0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m :	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF):	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller: Breite(b) m :	0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m :	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m ² :	144,76	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2000 Gebäugetyp: 33.4.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle				
2 Wertstichtag Monat 2				2024
3 Baupreisindex 2,0660 MJ				
4 Bruttogrundfläche in m ² 144,76				
5 Baujahr unbekannt Alter Jahre				
fikt. Baujahr 2004 fikt. Alter: 20 Jahre				
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND) 20 geschätzt				
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND) 40				
8 Altersverminderung in % linear 50,00				
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%) 11,0 einfache bis mittel				
Ausstattungsstandard 200,00				
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m ² 2000 Korrekturfaktoren Land/Kreis Bayern	1,06			
Ortsgröße Weyarn	0,95			
Grundrissart 1	1			
Gbaudegröße 1,1	1,1			
11 korrigierter Grundflächenpreis 2000 1,1077 221,54 €/m ²				
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3) 457,70 €/m ²				
13 Zwischensumme <= BGF x GfP 2000 > (m ²) x (€/m ²) 32.070,13 € = 32.070,13				
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15 0,00 €				
16 0,00 €				
17 0,00 €				
18 0,00 € = + 0,00				
19 Zwischensumme = 32.070,13				
20 Baunebenkosten 11 % aus Z 19 + 3.527,71				
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000 € = 35.597,84				
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21) € = 73.545,14				
23 Technische Wertminderung € = -36.772,57				
24 - Altersverminderung (linear) 50,00 % aus Z 22 € = 36.772,57				
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag € = 36.772,57				
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in € €				
27 € € = 0,00				
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger. € = 36.773,00				

6.4.4.3 Vorläufiger Grundstückssachwert

Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	Wert €
4 Werkstatt (EG), Tenne (OG) und Überdachung	50.251,87
5 Garagengebäude	39.209,10
6 Tennenauffahrt	4.500,00
7 ehem. Fahrsilo mit Dach	19.907,08
8 Unterstand (ehem. Silo)	23.391,25
9 Maschinenschuppen	36.772,57
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag	% der HKo
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	1,50%
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW
+ Bodenwert TF 1 und 2 (Hoffläche)	1.847 m ²
= Sachwert TF 1 und 2 ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	100,00%
+ Bodenwert TF 3 (Grünland, Wasser u.a.)	1.539 m ²
= Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

6.4.4.4 Verkehrs-/Marktwert

Verkehrs-/Marktwert		Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert der TF 1 und 2 (Hoffläche) <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ⇒ <u>Marktanpassungsfaktor</u> 0,875		316.947,35
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert TF 1 und 2 ohne boG		277.328,93
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)		
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)		
4 Werkstatt (EG), Tenne (OG) u. Überdach. (allg. Reparaturstau, Holzteile n. Norden verwittert, Putzschäden)	50.251,87 € x 0,10 =	-5.025,19 €
5 Garagengebäude (allg. Reparaturstau)	39.209,10 € x 0,03 =	-1.176,27 €
6 Tennenauflauf (allg. Reparaturstau, Putzschäden, Risse im Beton)	4.500,00 € x 0,15 =	-675,00 €
7 ehem. Fahrsilo mit Dach (allg. Reparaturstau, Dacheindeckung u. Dachrinne defekt)	19.907,08 € x 0,10 =	-1.990,71 €
8 Unterstand (ehem. Silo), allg. Reparaturstau	23.391,25 € x 0,10 =	-2.339,13 €
9 Maschinenschuppen (allg. Reparaturstau)	36.772,57 € x 0,03 =	-1.103,18 €
Außenanlagen	2.610,48 € x 0,10 =	-261,05 €
- Sonstige Objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV – (fiktische Überbauung auf Fl.Nr. 189 und 1547 durch Werkstatt mit Tenne)	50.251,87 € x 0,05 =	-2.512,59 €
Summe boG		-15.083,12
= Verkehrs-/Marktwert der TF 1 und 2 (Hoffläche) inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		262.245,81
+ Bodenwert der Teilfläche TF 3 (Grünland, Wasserfläche, unkultivierte Fläche, Weg)		28.856,25
= Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks gesamt		291.102,06
Verkehrs-/Marktwert gesamt gerundet		291.000,00

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

7 Zubehör

Laut Auftrag vom 23.05.2023, S. 2 ist die Wert der beweglichen Gegenstände – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Der Schätzwert der vorhandenen Maschinen und Geräte wird in Anlehnung an Angebotspreise aus Internetportalen (traktorpool, technikboerse.com, eBay Kleinanzeigen etc.) sachverständig geschätzt (inkl. USt.). Für nicht mehr funktionsfähige Maschinen bzw. Maschinen ohne wirtschaftliche Nutzung wird kein Wert angesetzt. Da die Gebäude und baulichen Anlagen überwiegend nicht von innen besichtigt werden konnten, werden nur die Maschinen und Geräte bewertet (geschätzt), die im Ortstermin gesehen wurden. Der Standort, der

Zustand, die Ausstattung, die Funktionsfähigkeit und die Anzahl der Maschinen und Geräte können sich nach dem Ortstermin bis zum Versteigerungstermin verändern.

Maschinen und Geräte				
Ifd. Nr.	Beschreibung	Baujahr bzw. Alter	Schätzwert*	
Schlepper				
1	Schlepper 744, international, Verdeck, Tür (links) fehlt, ohne Zulassung, geringer Restwert		3.900,00 €	
2	John Deere 6220, Allrad, Frontzapfwelle, Gebrauchs-spuren, ca. 5.219 Betriebsstunden	18 Jahre	28.000,00 €	
3	Schlepper Case 740, Motorhaube fehlt, Fenster fehlen, kein Allrad, Industrielader, Silogabel (Fliegel), överschmiert	1990	11.000,00 €	
4	Schlepper Case international, S3, Allrad, Kabine, Zapfwelle, 67 PS, TÜV 6/19, 40 km/h, överschmiert	30 Jahre	19.000,00 €	
5	Schlepper Steyr M-Trac spec75, kein Fahrzeugbrief/Zulassung, Hinterreifen beschädigt, ca. 1.850 Betriebsstunden	2000	23 Jahre	20.200,00 €
Anbaugeräte				
6	Wiesenschlepple, hydraul. klappbar, AB 8 m	2020	3 Jahre	2.700,00 €
7	Mähwerk Vicon, Heckanbau, Scheiben-, AB 3,20, Plane z.T. beschädigt		18 Jahre	3.900,00 €
8	Gülle-Vakuumfaß, Fuchs, 7000 ltr., Zapfwelle, Ein-Achs, Bereifung: breit, Prallteller (bis 24/25 zugelassen), 25 km/h	2000	23 Jahre	5.400,00 €
9	Mähwerk CLAAS Corto 275 F, Frontanbau, Trolley-, 3-Punktanbau, Zapfwellenantrieb	2003	20 Jahre	2.500,00 €
10	2 Stk. Mähwerk, Trommel-, alt, 1 defekt, Rest-Schrottwert			100,00 €
11	Heuschwader Vicon, Terralink, hydraulisch klappb., AB 7 m, Zapfwellenantrieb		16 Jahre	8.100,00 €
12	Kreiselheuer Vicon, Fanex 903, 6 Kreisel, AB 9 m	2013		7.600,00 €
Summe Übertrag				112.400,00 €

Übertrag von Vorseite				112.400,00 €
Anhänger				
13	Festmiststreuer, Fahr DS 350, Ein-Achs, 4 stehende Walzen, alt, geringer Restwert (Eigentum der verstorbenen Eltern)			600,00 €
14	Ladewagen Deutz-Fahr, kaputt, zum Umbau, geringer Restwert			300,00 €
15	Plattformwagen, Ein-Achs (Rundhölzer f. Winterauslauf geladen)			300,00 €
16	Trumag Silobull 2000 RB, defekte Fräswalze (muss ausgetauscht werden)	15 Jahre		2.900,00 €
17	Tandem-3-Seiten-Kipper, Form-Tec, Aufsatz (Eigenbau), 11 t, 25 km/h	2016		11.000,00 €
18	Ladewagen Deutz-Fahr K550S, Ein-Achs-Ladewagen, Holzkratzboden, 3,8 t	1982/1984		1.300,00 €
19	Ein-Achs-Anhänger, Krone (Kies geladen), 5,4 t	30-40 Jahre		4.200,00 €
20	KFZ-Anhänger, Tandem-Achs, Humbaur, 2,5 t ges., Auflaufbremse	1996		3.300,00 €
Sonstiges				
21	KFZ VW-Transporter T6, Diesel, 106 PS, 5-Gang-Schaltgetriebe, ca. 75.000 km, Klimaanlage, 3 Sitze	2018	5 Jahre	21.200,00 €
22	Anbau-Holzspalter, Zapfwellenantrieb, Güde DHH1100/13 TZ		20 Jahre	1.900,00 €
23	mobiler Hühnerstall (kleine Hütte), pauschal versch. Material (alte Holzbretter, Sandsäcke), pauschal			750,00 €
	Holzvorrat: Brennholz ofenfertig (ca. 5,60 m x 1,35 m)			500,00 €
	verschiedene alte Maschinen, Geräte ohne Wert			310,00 €
	Werkstatteinrichtung konnte nicht eingesehen werden			0,00 €
	diverse Holzvorräte pauschal			500,00 €
	Gesamtwert geschätzt			161.460,00 €
	Gesamtwert geschätzt, gerundet			161.500,00 €

*inkl. USt.

8 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlungen beträgt der Verkehrs-/Marktwert der Versteigerungsobjekte am Wertstichtag:

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m ²	Nutzung	Verkehrs-/Marktwert, unbelastet	
			€	€/m ²
1547	1.904	Wohnhaus*, Hoffläche, Gehölz/Wasser	1.168.952,38	613,95
1549/10	159	Hof-/Verkehrsfläche	1.788,75	11,25
1561/1	118	Hof-/Verkehrsfläche	1.327,50	11,25
1565	3.386	Hoffläche*, Grünland, Gehölz/Wasser	291.102,06	85,97
Gesamt	5.567		1.463.170,69	262,83
Gesamt gerundet			1.463.200,00	

* Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden, deshalb erfolgt die Bewertung nach dem äußeren Eindruck.

Werden die Bewertungsgrundstücke als Einheit betrachtet, so kann deren Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke abweichen.

Der geschätzte Wert⁸⁷ des zum Ortstermin auf den Bewertungsflächen vorhandenen Inventars beträgt **ca. 161.500,00 €**

Zum Ortstermin befanden sich keine Tiere auf den Bewertungsflächen.

Beantwortung der im Auftrag genannten Fragen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: Es bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Im Ortstermin ergab sich ebenfalls kein Verdacht auf Altlasten.
- b) Kaminkehrer: siehe Beiblatt 1
- c) Verwalter: keiner
- d) Vorhandene Mieter oder Pächter (Name, Vorname): keine
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: unbekannt
- f) Gewerbebetrieb: nein

⁸⁷ Siehe Auftragsschreiben vom 23.05.2023, S. 2.

- g) Vorhandene Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang): Die Besichtigung des Wohnhauses und der Wirtschaftsgebäude von innen wurde dem Unterzeichner beim OT nicht ermöglicht. Der Festmiststreuer (lfd. Nr. 13) gehört lt. Angaben im Ortstermin den verstorbenen Eltern (siehe gelbe Markierung in Tabelle unter „Anhänger“).
- h) Energieausweis bzw. Energiepass: wurde nicht vorgelegt

Die im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß gesondert bewertet, siehe Beiblatt 2.

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.

Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 21.02.2024



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner

