



Anton Pledl - Dipl. Forstwirt Univ. - Bahnhofsweg 6 - 94209 Regen

Öffentlich bestellter  
und beeidigter  
Forstsachverständiger  
Aufsichtsbehörde IHK Passau

Zertifiziert nach ZFSV für:

- Forstliche Gutachten
- Standorterkundung
- Forsteinrichtung
- Waldwertermittlung

Regen, 30.06.2023

Amtsgericht Deggendorf  
Amannstraße 17  
94469 Deggendorf

Aktenzeichen: 1 K 6/22 (1)

Gemeinde Frauenau, Gemarkung Frauenau,  
Flurnummer 779/29

## V e r k e h r s w e r t e r m i t l u n g

**Bewertungsstichtag: 16.03.2023**

### Inhaltsverzeichnis:

1. Einführung
2. Bewertungsflächen und Eigentum
  - 2.1 Grundbucheintragungen
3. Beschreibender Teil
  - 3.1 Bestandesbeschreibungen
  - 3.2 Lage- und Standortverhältnisse
4. Bewertender Teil
  - 4.1 Grundlagen und Methoden der Bewertung
  - 4.2 Bestandeswerte zum Bewertungsstichtag
  - 4.3 Bodenwerte
5. Zusammenfassende Wertdarstellung

## 1. Einführung

Das vorliegende Gutachten wurde durch das Amtsgericht Deggendorf, vertreten durch Herrn Rechtspfleger Brunner, in Auftrag gegeben.

Das Amtsgericht - Abteilung für Vollstreckungssachen - beauftragte den vereidigten Sachverständigen mit Beschluss vom 20. Dezember 2022, mit der Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren Geschäftsnummer 1K 6/22 (1), mit der Bewertung des forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks. Da bei einer ersten Inaugenscheinnahme des Grundstücks festgestellt wurde, dass ein freistehendes Gebäude vorhanden ist, das nicht in das Bewertungsgebiet des unterzeichnenden Sachverständigen fällt, wurde der Rechtspfleger benachrichtigt. Mit seinem Einverständnis wurde zur Bewertung des Gebäudes der Sachverständige Dipl. Ing. Max Weber beigezogen.

Bewertet wird auftragsgemäß das forstwirtschaftlich genutzte Grundstück in der Gemarkung Frauenau.

Am 16. März 2023 wurde das zu bewertende Grundstück zum ersten Mal aufgesucht. Die notwendigen Außenaufnahmen wurden bei diesem Termin durchgeführt. Die Eigentümer wurden zu dem Termin schriftlich eingeladen. Einer der Beteiligten war bei der Aufnahme anwesend.

### **Außenaufnahmen und Arbeitsunterlagen**

Vom Auftraggeber wurde eine Karte im Maßstab 1 : 2000 zur Verfügung gestellt. Außerdem wurde ein Grundbuchauszug des Amtsgerichts Deggendorf zur Verfügung gestellt (Lindberg Band 29 Blatt 789).

Am 25. Mai 2022 wurde die Zwangsversteigerung für das zu bewertende Grundstück durch das Amtsgericht Deggendorf angeordnet und in das Grundbuch eingetragen.

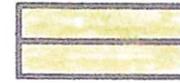
**Stichtag der Bewertung 16. März 2023  
(Tag der Außenaufnahme).**

## 2. Bewertungsfläche und Eigentum

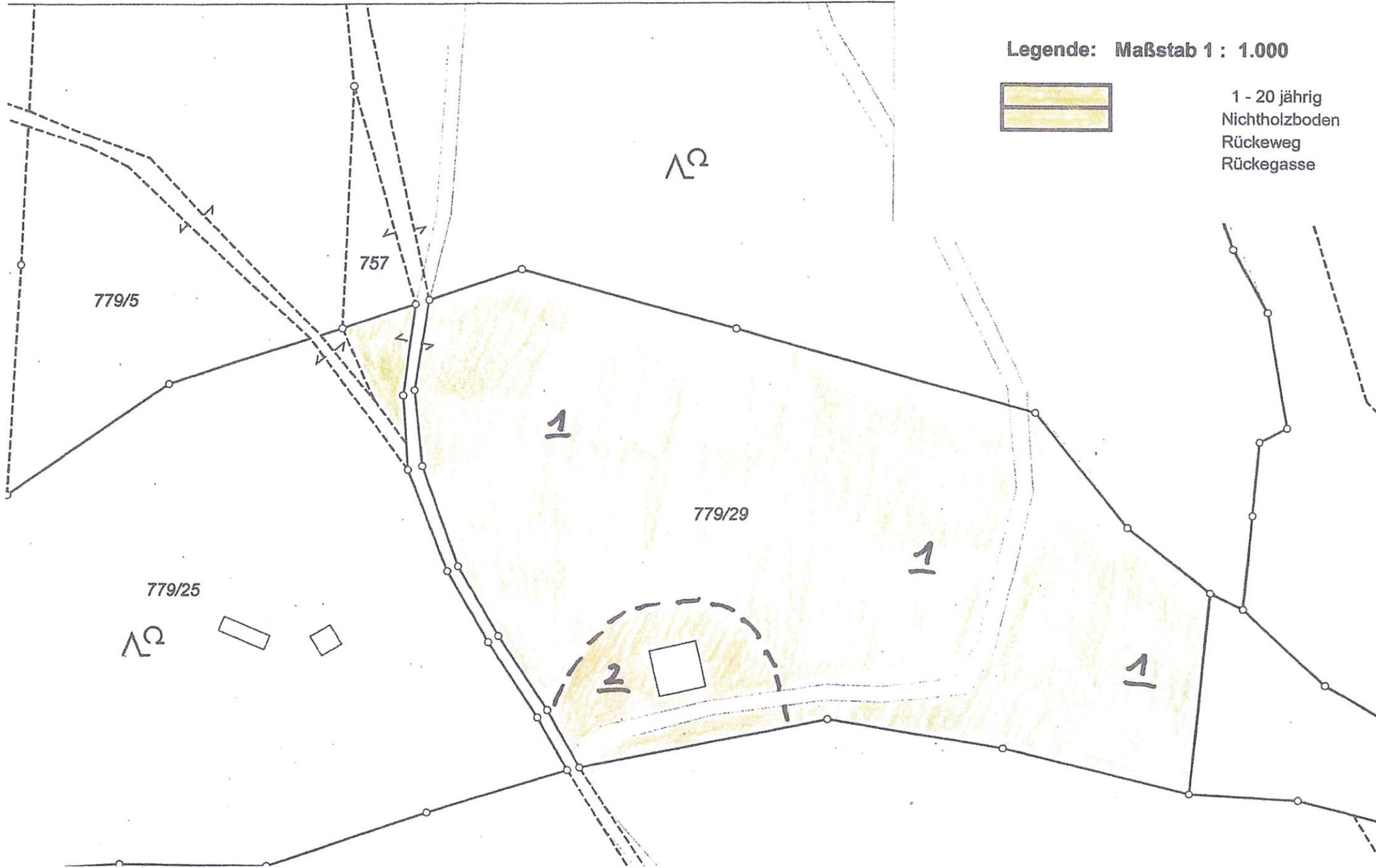
Auftragsgemäß erfolgt eine Wertermittlung für folgendes überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Grundstück:

<b>Gemarkung Frauenau</b>	<b>FlNr.</b>	<b>779/29</b>	<b>1,2325 ha</b>
<b>Gesamtfläche</b>			<b>1,2325 ha</b>
<b>Zu bewertende Waldfläche:</b>			<b><u>1,1500 ha</u></b>

Legende: Maßstab 1 : 1.000



1 - 20 jährig  
Nichtholzboden  
Rückweg  
Rückegasse



## **2.1 Grundbucheintragungen**

- Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Frauenau Band 27 Blatt 899 BVNr. 27 (FlSt. 757). Gem. Bew. Vom 29. April 1974/1. Juni 1971 eingetragen am 24. Juli 1974.

Nießbrauch für ..... Alfred, geb. 15.11.1961, Zwiesel; Löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 6.7.1993; eingetragen am 31.01.1994.

### **Flurnummer in der Gemarkung Frauenau**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 1 K 6/22 (1)); eingetragen am 21.05.2022.

## **3. Beschreibender Teil**

### **3.1 Bestandesbeschreibungen**

Im Rahmen der Außenarbeiten wurden auf dem zu bewertenden Flurstück keine Waldflächen unterschiedlicher Bestockungsverhältnisse und Alters ausgewiesen.

Grenzsteine oder Grenzmarkierungen an den Außengrenzen sind überwiegend gut vorhanden.

**Flurnummer 779/29, Gemarkung Frauenau, Gesamtgröße: 1,2325 ha,**

**Bestand 1: 1,1500 ha**

Lichter auf Teilflächen lückiger Jungwuchs mit mehreren älteren Fichten, Eichen, Birken und einzelnen Ahorn und Kirschen; einschichtig; einzeln gemischt; Fläche mit den älteren Bäumen befindet sich im Osten; Nachhiebsrest ca. 10 Efm Birke (Eiche, Fichte); auf der Fläche befinden sich zahlreiche Freiständer für Bienenvölker;

Bestandesbewertung: Bestandeswert nach Ertragstafel  
 Baumart:            Birke            80 %, Bonität 2,0,  
                       Fichte            20 %, Bonität 2,5,  
 Alter:              bis 15 / 10 -jährig,  
 Bestockungsgrad: 0,50

**Bestand 2: 0,0825 ha**

Sonstige Fläche, Hütte mit Umgriff, Untergrund teilweise aufgeschüttet (siehe Beschreibung Dipl. Ing. Weber);

### **3.2 Lage und Standortverhältnisse**

Das zu bewertende Waldgrundstück befindet sich in der Gemeinde Frauenau im Landkreis Regen. Das Grundstück befindet sich bis ca. 2,2 km östlich der Stadt Zwiesel (siehe Übersichtskarte). Das Grundstück befindet sich überwiegend in mäßig geneigtem Gelände. Das Grundstück befindet sich in einer Höhe von etwa 650 m bis 660 m über NN. Das Grundstück ist gut mit Rückegassen im Grundstück erschlossen. Die Grenzen des Grundstücks sind im Gelände gut aufzufinden.

Die Standortverhältnisse sind als einheitlich anzusprechen. Die Grundstücke befinden sich im Wuchsbezirk 11.2 „Östlicher Vorderer Bayerischer Wald“. Diese Landschaft ist geprägt durch die vorkommenden Gesteine Granit und Gneis. Aus diesen Ausgangsgesteinen konnten sich meist tiefgründige bis mittelgründige, steinige Lehme entwickeln, die ausreichend mit Nährstoffen versorgt sind. Die Wuchsleistung der Bäume ist wegen der relativ guten Bodenentwicklung mittel bis gut und die Holzgüte ist als mittel anzusprechen.

Wie beim Waldbegang festgestellt werden konnte, erlauben die Standortverhältnisse eine im Durchschnitt mittlere Wuchsleistung der regionalen Hauptbaumarten Fichte und Birke. Sie wurden, wie den Bestandesbeschreibungen zu entnehmen ist, mit einer Bonität von 2,0 bei der Baumart Fichte gemessen. Für die Birke wurde die Wuchsleistung mit einer Bonität von 2,0 gemessen bzw. angeschätzt.

## **4. Bewertender Teil**

### **4.1 Grundlagen und Methoden der Bewertung**

#### **Bestandeswertermittlung**

Die Grundlage der Bewertung bilden die Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000) vom 12. 07. 2000. Die hiernach anzuwendenden Bewertungsverfahren liefern die für die Bewertung maßgeblichen Kosten- und Ertragsdaten.

Gemäß vorstehend genannten Richtlinien ist für hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände der erntekostenfreie Abtriebswert der aufstockenden Holzmasse zu berechnen. Solche Bestände sind im zu bewertenden Waldbesitz nicht vorhanden. Die Wuchsleistung (Bonität) wurde bei den vorkommenden Hauptbaumarten durch Höhenmessungen bestimmt.

#### **Bewertung nicht hiebsreifer Bestände nach dem Alterswertfaktorenverfahren (Bestandeserwartungswert)**

In jüngeren Beständen repräsentiert der Verkaufserlös der aufstockenden Holzmasse nicht den Wert, den der Bestand im Hinblick auf künftige Erträge zulässt. So liefert beispielsweise ein 25 - jähriges geschlossenes Fichten-Stangenholz eine geringe Holzmenge, deren Aufarbeitung mit so hohen Werbungskosten belastet ist, dass kein positiver Erlös zu erzielen wäre. Hier müssen demzufolge andere Bewertungsverfahren greifen.

Gemäß eingangs genannter Richtlinien, ist für die Bewertung jüngerer Bestände das Alterswertfaktorenverfahren anzuwenden. Es wird hierbei ein erntekostenfreier Abtriebserlös für die vorkommenden Baumarten im Alter der baumartenindividuellen Umtriebszeit errechnet (z.B. für Fichte 100 Jahre), und unter Berücksichtigung durchschnittlicher Kulturkosten mit Hilfe von Alterswertfaktoren auf das tatsächliche Bestandesalter bezogen.

Die Grundlage dieser Berechnung bildet die Holzmasse, die für das jeweilige Alter **aus der Ertragstafel** ermittelt wird. Entsprechend der sich aus Sortenertragstafeln abzuleitenden Zielsorten, erfolgt die Sortierung nach Handelsklassen, wobei die Gliederung in Langholz, Abschnitte sowie Industrieholz, ebenso wie die Holzgüte (Gütekategorie B, C und D) entsprechend der beim Begang durchgeführten Qualitätsansprache erfolgt.

Bei der Berechnung des erntekostenfreien Abtriebswertes werden die Werbungskosten ebenfalls vom Ertrag abgezogen. Sie berechnen sich nach den Tarifen des erweiterten Sortentarifes der Bayer. Staatsforsten (EST) wobei die für die jeweiligen Stichtage zutreffenden Lohnbeträge in Pfennig pro Minute je Arbeiterzeit und Motorsägezeit in die Berechnung eingehen.

Den für jede Handelsklasse ausgewiesenen Werbungskosten werden die Lohnnebenkosten in Höhe von 60 % hinzugerechnet; des Weiteren werden die Rückekosten nach gegendüblichen Erfahrungssätzen in Verbindung mit den, auf das Bewertungsobjekt bezogenen Rückeverhältnissen, angesetzt. Diese bewegen sich bei etwa 6,00 bis 10,00 € je Efm, je nach Sortiment und Erschließung des Waldes.

Der erntekostenfreie Abtriebswert errechnet sich letztlich aus den möglichen Erträgen unter Abzug der aufzuwendenden Werbungskosten.

Für die Bewertung wurden folgende Ertragstafeln verwendet:

Fichte	Gerhardt (1921)
Birke (Erle)	Mitscherlich (1945).

**Für die Berechnungen wurde das Waldwertermittlungsprogramm der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben herangezogen (Silval 5.1.0).**

### Bewertung des Waldbodens

Entsprechend den Wertermittlungsrichtlinien ist der Waldbodenwert nach der Vergleichswertmethode festzustellen. Dieses Verfahren stößt auf Schwierigkeiten, weil die bei den Baubehörden der Landratsämter geführten Verkaufsstatistiken normalerweise nicht zwischen dem Wert des aufstockenden Bestandes und dem Wert des Waldbodens trennen. Der einheitlich ausgewiesene Verkaufswert kann daher nur bedingt zur Bodenbewertung herangezogen werden.

Des Weiteren erlauben durchschnittliche Wertverhältniszahlen Rückschlüsse von landwirtschaftlichem Grund auf den Waldbodenwert. Neben einer allgemeinen Grundstücksmarktsituation wird der Wert von Waldböden wesentlich durch flurstücksindividuelle Merkmale bestimmt, wie z. B.:

- Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz
- Bewirtschaftbarkeit
- Ertragskraft u. a.

Für die Bewertung des Waldbodens wurden Auskünfte vom Landratsamt Regen - Gutachterausschuss - herangezogen. Dort werden bisher alle 3 Jahre neue Bodenrichtwerte herausgegeben. Es lässt sich hieraus ein allgemeiner Durchschnittspreis für Waldboden ablesen.

Dieser Durchschnittspreis wird als Grundlage für die flurstücksindividuelle Bewertung dahingehend genommen, als wertbestimmende Faktoren mit Hilfe von Zu- und Abschlägen den Durchschnittspreis positiv oder negativ ändern.

Den Auskünften zufolge wird ein allgemeiner, durchschnittlicher Waldbodenpreis festgesetzt.

Er beträgt für die Gemarkung Frauenau:

**1,40 bis 1,60 € / im Mittel 1,50 € pro qm**

Bei der Festsetzung des durchschnittlichen Bodenpreises wird die derzeit gute Nachfrage nach Waldgrundstücken berücksichtigt.

#### **4.2 Bestandeswert zum Bewertungsstichtag**

Nach den Ausführungen der vorherigen Kapitel und den im Anhang durchgeführten Berechnungen ergibt sich der Bestandeswert nach den angesetzten Holzpreisen und Werbungskosten.

Für den im beschreibenden Teil dargestellten Einzelbestand ergibt sich folgender Bestandeswert:

##### **Flurnummer 779/29 Gem. Frauenau, 1,2325 ha**

<b>Bestand 1: 1,1500 ha</b>		
Bestandeswert Bestand 1:	Birke 0,9200 ha	1.535,41 €
	Fichte 0,2300 ha	669,04 €
<b>Summe Bestand 1</b>	<b>1,1500 ha</b>	<b>2.204,45 €</b>
<b>Wert des Nachhiebsrestes 10 Efm x 50,00 €/Efm</b>		<b>500,00 €</b>
<b>Gesamtwert FlNr. 779/29</b>	<b>1,1500 ha</b>	<b><u>2.704,45 €</u></b>

Der Gesamtwert der Waldbestockung auf dem zu bewertenden Grundstück in der Gemarkung Frauenau beträgt 2.704,455 €.

**Bestand 2: 0,0825 ha**

**Hütte mit Umgriff; Wert des Gebäudes gemäß Gutachten von Dipl. Ing. Max Weber zum Zeitwert von ca. 15.000,00 €.**

**Wegen des nicht genehmigten Baus besteht das Risiko des Abbruchs bei nicht privilegierter Nutzung;**



**A N L A G E N**

## 1. Wertberechnungen für die Baumarten

- **FlNr. 779/29 Gemarkung Frauenau**

- Bestandeswert Birke Bonität 2,0, Alter 10, im Bestand 1
- Bestandeswert Fichte Bonität 2,5, Alter 10, im Bestand 1

## 2. Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing Max Weber für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück

# Bestandeswertermittlung

**Projekt:** Amtsgericht Deggendorf

**Arbeitsgebiet:** Unternehmer  
**Eigentümer:** bekannt

**Stichtag:** 16. März 2023  
**Geschäftszeichen:**

**Distrikt:**

**Gemeinde:** Frauenau

**Abt.:**

**Gemarkung:** Frauenau

**UAbt.:**

**Flur:**

**UFl.:**

**Flurstück:** 779/29 (1)

**Bestand:**

**Baumart:** Erle

**Fläche in ha:** 0,9200

**Alter:** 10

## Bemerkungen:

**Ertragstafel:** Erle, Mitscherlich 1945, starke Df.

**Sortentafel:** BASISTAFEL

**Ertragsklasse:** 2,00

**Umtriebszeit:** 80 Jahre

**Holzmasse (U):** 203,04 Efm/ha 240,00 Vfm/ha

**Mittl. BHD (U):** 33,3 cm

**Stammholz:** 44 %

**Industrieholz lang:** 35 %

**Schichtholz/**

**Industrieholz kurz:** 14 %

**X-/NV-Holz:** 7 %

## Durchschnittliche Messzahlprozente

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	50	62
C	30	36
D	20	30

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!

Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

**Preis Stammholz:** 57,46 €/Efm

**Preis IL-Holz:** 65,00 €/Efm

**Preis Schichtholz:** 80,00 €/Rm

**Lohnnebenkosten:** 60 %

**EST-Zuschlag (A):** 5 %

**EST-Zuschlag (B):** 8 %

**Bruttoerlös:** 13.287,88 €/ha

**Erntekosten:** 4.845,79 €/ha

**AU-Wert: (Au)** 8.442,09 €/ha

**Bestockungsfaktor:** 0,50

**Kulturkosten: (c)** 2.500,00 €/ha

**Alterswertfaktor: (f)** 0,141

**Bestandeswert: (B)** 1.668,92 €/ha

$$B = ((Au - c) * f + c) * B^*$$

**Anteilfläche:** 0,9200 ha

**Bestandeswert:** 1.535,41 €

Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume

# Bestandeswertermittlung

**Projekt:** Amtsgericht Deggendorf

**Arbeitsgebiet:** Unternehmer  
**Eigentümer:** bekannt  
**Stichtag:** 16. März 2023  
**Geschäftszeichen:**

**Distrikt:**  
**Abt.:**  
**UAbt.:**  
**UFI.:**  
**Bestand:**

**Gemeinde:** Frauenau  
**Gemarkung:** Frauenau  
**Flur:**  
**Flurstück:** 779/29 (1)

**Baumart:** Fichte  
**Alter:** 10

**Fläche in ha:** 0,2300

**Bemerkungen:** Baumart Birke

**Ertragstafel:** Fichte, Gehrhardt 1921, mittelst. Durchf.  
**Sortentafel:** BASISTAFEL  
**Ertragsklasse:** 2,50  
**Umtriebszeit:** 100 Jahre  
**Holzmasse (U):** 520,18 Efm/ha 642,20 Vfm/ha  
**Mittl. BHD (U):** 32,1 cm

**Stammholz:** 90 %  
**Industrieholz lang:** 4 %  
**Schichtholz/**  
**Industrieholz kurz:** 1 %  
**X-/NV-Holz:** 5 %

## Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	75	147
C	15	131
D	10	101

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!  
 Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

**Preis Stammholz:** 90,50 €/Efm  
**Preis IL-Holz:** 45,00 €/Efm  
**Preis Schichtholz:** 32,00 €/Rm

**Lohnnebenkosten:** 60 %  
**EST-Zuschlag (A):** 5 %  
**EST-Zuschlag (B):** 8 %

**Bruttoerlös:** 45.935,65 €/ha  
**Erntekosten:** 12.137,35 €/ha

**AU-Wert: (Au)** 33.798,30 €/ha

**Bestockungsfaktor:** 0,50  
**Kulturkosten: (c)** 4.000,00 €/ha  
**Alterswertfaktor: (f)** 0,061  
**Bestandeswert: (B)** 2.908,87 €/ha

$$B = ((Au - c) * f + c) * B^{\circ}$$

**Anteilfläche:** 0,2300 ha

**Bestandeswert:** 669,04 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume

# Zusammenfassung

## Bestandeswertberechnung

**Projekt :**           **Amtsgericht Deggendorf**

**Arbeitsgebiet:**    Unternehmer  
**Eigentümer:**     bekannt

**Stichtag:**           16. März 2023  
**Geschäftszeichen:**

**Fläche in ha:**     

Waldort	Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück	S.	Baumart	Fläche Erg. [ha]	Alter [J]	Ekl rel.	Ekl abs.	Umtr.-Zeit [J]	BF	Awf	BHD [cm]	Vorrat [Vfm]	ET	Kultur-Kosten [€/ha]	Bestandeswert [€]
	Frauenau / Frauenau /	1	Erl	0,9200	10	2,00	6,19	80	0,50	0,141	33,3	220,80	Erle, Mitsche	2500,00	1535,41
	Frauenau / Frauenau /	1	Fi	0,2300	10	2,50	9,54	100	0,50	0,061	32,1	147,70	Fichte, Gehrt	4000,00	669,04

**Bestandeswert gesamt [€]:**

2204,45

Anlage zum Gutachten 1 K 6/22 (1)

Gutachten des Dipl. Ing (FH) Max Weber für das  
vorhandene Gebäude auf der Flurnummer 779/29 in der  
Gemarkung Frauenau

# **1. Ergänzende Bodenbeschreibung**

## **1.1 Beschaffenheitsmerkmale**

### **Größe**

12.325 m<sup>2</sup>

### **Zuschnitt**

unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

### **Oberflächengestalt**

Hanglage nach Norden.

### **Bodenbeschaffenheit**

Bei der Ortsbesichtigung waren nördlich des Gebäudes an der Oberfläche Geländeunebenheiten ersichtlich, welche auf Auffüllungen hindeuten könnten. Die betreffende Fläche mit ca. 500 m<sup>2</sup> ist mit Sträuchern bewachsen. Äußerlich sind ansonsten keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

### **1.1.1 Erschließungsanlagen**

#### **Straßenerschließung**

Das Grundstück wird über einen öffentlichen Feldweg ausreichend erschlossen.

#### **Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

Keine Ver- und Entsorgungsanlagen, keine Stromversorgung

## **1.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **1.2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Lindberg, Blatt 29, Blatt 789

### **1.2.2 Bauplanungsrecht**

Die zu bewertende Grundstücksfläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan der Stadt Zwiesel ist das Grundstück als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt. Die Bebaubarkeit ist nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Nach § 35 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben (Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung) nach Abs. 1 handelt. Auch sonstige Vorhaben können im Einzelfall nach den Maßgaben des Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 zugelassen werden. Abs. 4 lockert das grundsätzliche Bauverbot des Außenbereichs auf und eröffnet für bestimmte Vorhaben die sog. Teilprivilegierung.

Unter anderem sind zulässig:

- Ersatzbau
- Gebäudeerweiterung
- Neuerrichtung eines durch Naturereignisse zerstörten Gebäudes

### **1.2.3 Beurteilung der Zulässigkeit der bestehenden Bebauung**

Das Gebäude auf dem Grundstück liegt keine Baugenehmigung vor. Zur Prüfung einer eventuellen Zulässigkeit im Zuge einer Privilegierung wurde vom Sachverständigen eine Anfrage an die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Regen) gestellt.

Mit Mail vom 22.05.2023 wurde folgende Antwort übermittelt:

*„Für das betreffende Gebäude konnte keine baurechtliche Genehmigung eruiert werden“.*

*Gemäß Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen vom 04.05.2023 konnte auch kein land- bzw. forstwirtschaftlicher Betrieb, dem diese Lagerhalle gedient haben könnte, festgestellt werden. Auch eine dienende Funktion für den Imkereibetrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist gemäß dieser Stellungnahme derzeit nicht erkennbar. Die fachlichen Voraussetzungen für eine Privilegierung lägen demnach nicht vor.*

*Das Gebäude ist daher als sonstiges Vorhaben im Außenbereich einzustufen und es werden öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nummern 1, 5 und 7 BauGB). Sowohl eine Verfahrensfreiheit als auch die Genehmigungsfähigkeit ist damit nicht erkennbar. Ein bauaufsichtliches Verfahren wird somit seitens des Landratsamt Regen angestrebt.*

Folgerung für die Bewertung:

Das Gebäude wurde ohne Baugenehmigung im Außenbereich errichtet. Die Grundlagen für eine Privilegierung liegen nicht vor. Demnach handelt es sich um ein unzulässigerweise errichtetes Gebäude (Schwarzbau). Planungsrechtlich kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann, so dass für einen möglichen Erwerber sogar das Risiko einer Rückbauanordnung besteht.

Zur Berücksichtigung des planungsrechtlichen Risikos wird dem Gebäude kein Wert zugemessen.

Eventuelle Freilegungskosten werden nicht zusätzlich wertmindernd berücksichtigt, weil ein möglicher Erwerber ggf. die fachlichen Voraussetzungen für eine Privilegierung erfüllen könnte, bzw. bei einem Rückbau der Wert der wieder verwendbaren Baustoffe die Kosten des Abbruchs annähernd ausgleichen könnte.

**1.2.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)**

Das Gebäude ist weder an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung noch an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, so dass bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben wurden.

## 2. Sachwertermittlung Gebäude

### Begriffserläuterungen

#### Herstellungskosten:

Die Baukosten für Gebäude werden in der Regel über die Bruttogrundfläche oder den Rauminhalt als Berechnungsbasis definiert, welche dann mit einem entsprechenden Einheitspreis pro Quadratmeter bzw. Kubikmeter multipliziert werden. Die Höhe dieses Einheitspreises berücksichtigt die Art, Ausstattung und Bauqualität des Gebäudes.

#### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Baunebenkosten enthalten die Kosten für Planung, Vorbereitung, Durchführung, behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, Finanzierung und Abgaben. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudegüte in der Regel 8 bis 20 v.H. der reinen Baukosten.

#### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlage unter der Voraussetzung einer normalen Nutzung und Instandhaltung. Sie setzt eine normale Nutzung und Instandhaltung voraus. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen (lineare Abschreibung). Sie wird auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlage, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte haben in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

#### Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV):

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

## 2.1 Gerätehalle

### 2.1.1 Gebäudebeschreibung

#### Art

Freistehendes Gebäude in Holzkonstruktion

#### Baujahr

Unbekannt, vermutlich um 2000

#### Nutzung

Unterstellhalle

#### Bauzahlen

Bruttogrundfläche nach DIN 277

10,00 x 9,80 = **98,00 m<sup>2</sup>**

#### Baubeschreibung

Fundamente:	Einzelfundamente aus Beton
Außenwände:	Holzkonstruktion mit senkrechter Holz-Außenwandverkleidung
Decken:	keine Zwischendecke
Böden:	Schotterböden
Tragwerk d. Daches:	Satteldach mit gebrauchten Nagelbindern
Dachhaut:	Flachdachpfannen auf Holzlattung, Dachrinne an einer Traufseite mit Fallrohr aus verzinktem Blech
Fenster:	keine
Türen:	2 Holz-Schiebetore
Beheizung:	keine
Sanitäre Ausstattung:	keine
Elf. Ausstattung:	keine

#### Gebäudehöhen

ca. 3,60 m seitliche Höhe (Unterkante Nagelbinder)

ca. 5,50 m Firsthöhe

#### Baulicher Zustand

Das Gebäude befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem durchschnittlichem Zustand. Östliche Dachrinne fehlt, Sparrenköpfe teilweise morsch.

## 2.1.2 Sachwertermittlung

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten NHK 2010

Kosten der Bruttogrundfläche, Preisstand 2010, einschl. Baunebenkosten

Einstufung des Bewertungsobjekts:

Ausführungsart des Gebäudes vergleichbar mit Typ 18.5

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

<b>18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen</b>			
<b>Standardstufe</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
300 Bauwerk – Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk – Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	11%		
Traufhöhe	5,00 m		
BGF/Nutzeinheit	--		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße	BGF	
	250 m <sup>2</sup>	1,20	Unterbau
	800 m <sup>2</sup>	1,00	Remise (ohne Betonboden) 0,80
	1.500 m <sup>2</sup>	0,90	

**Tabelle 15: Beschreibung der Gebäudestandards für Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen, Merkmale die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profiblech auf Holz- Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel- Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärme- dämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein— Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktion, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profiblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilh Holz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore	Kunststofffenster, Metall- Sektionaltore	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Deckenkonstruktion	Keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung mit Profilh Holz oder Paneelen
Innenwände	Keine	Tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	Tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperholz, Gipskarton, Fliesen
Fußböden	Beton-Verbundpflaster	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Anstrich
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitäröbekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitäröbekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss
Wärmeversorgungs- anlagen	Keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
lufftechnische Anlagen	Keine	Firstenlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlagen	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall- Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine	Schüttwände aus Holz zwi- schen Stahlstützen, Trock- nungsanlage für Getreide	Schüttwände aus Beton-Fertigteilen

Zuordnung der Standardstufen entsprechend den Merkmalen in Tabelle 15:  
(Die Zuordnung erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen erfolgt eine Mehrfachnennung)

Gewählt:

Standardstufe 3, ohne technische Anlagen:	230 €/m <sup>2</sup>
Minderung Gebrauchtbaustoffe, 15 %	<u>- 35 €/m<sup>2</sup></u>
Kosten der Bruttogrundfläche:	195 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor Gebäudegröße: unter 250 m <sup>2</sup> : 1,20	
Korrekturfaktor Unterbau, Remise: 0,80	
Kosten der Bruttogrundfläche: 195 €/m <sup>2</sup> x 1,20 x 0,80 =	187,-- €

Indexierung des m<sup>2</sup>-Preises:

Baupreisindex Feb. 2023 (Gewerbl. Betriebsgebäude, Basisjahr 2010 = 100) = 179,9

NHK indexiert zum Wertermittlungstichtag:

187,00 €/m<sup>2</sup> x 179,9/100 = 336,41 €/m<sup>2</sup> **rd. 336,-- €/m<sup>2</sup>**

Berechnung:

Herstellungskosten für das Wirtschaftsgebäude einschl. Baunebenkosten:

98 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche x 336,-- €/m<sup>2</sup> = 32.928,-- €

Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. Modellansatz ImmoWertV

für Lagergebäude: 40 Jahre

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag: fiktiv 20 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) zum Wertermittlungstichtag: 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

20 Jahre RND/40 Jahre GND = 0,5

Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten

32.928,-- € x 0,5 = 16.464,-- €

Baumängel/Bauschäden:

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert pa. 1.500,-- €

= 14.964,-- €

~ 15.000,-- €

Regen, 02. Juni 2023

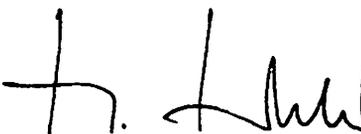
Dipl. Ing. (FH) Max Weber  
Architekt

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern  
in Passau öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Regen und Freyung-Grafenau  
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10  
Stadtplatz 9, 94209 Regen

Zweigbüro:  
Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag, Tel. 09928-1665

  
Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

## Fotos



Gerätehalle, Ansicht von Südwesten



Gerätehalle, Ansicht von Südosten