

Karl Geiger
Dipl. Ing. agr. (FH)

Von der Regierung von Oberbayern öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung, Acker- und Pflanzenbau

86974 Apfeldorf – Riesenfeldweg 1

Tel. 08869/912896

Fax 08869/912894

e-mail: Karl-Geiger@gmx.de

Gutachten

über den aktuellen Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen für Bad Kohlgrub, Band 67, Blatt 2046 vorgetragenen landwirtschaftlichen Hofstellengrundstücks Nr. 374



erstellt im Auftrag des
Amtsgerichtes Weilheim i. OB
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Az.: 2 K 64/23

Apfeldorf, den 30. Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFTRAG, ORTSTERMIN UND UNTERLAGEN	3
2	GRUNDSTÜCKSSPEZIFISCHE VERHÄLTNISSSE	5
3	GRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	5
3.1	Methodische Bewertungsgrundlagen	5
3.2	Örtliches Preisniveau für Bauland - Bodenrichtwerte	15
3.3	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	16
4	BESCHREIBUNG - BEWERTUNG DES HOFGRUNDSTÜCKS NR. 374	18
4.1	Vorbemerkung	18
4.2	Gehöftstandort, groß- und kleinräumige Lage, Infrastruktur	19
4.3	Beschreibung der Wirtschaftsgebäude und baulichen Anlagen	22
4.3.1	Baujahr, Bauart und Bauausführung, Ein- und Ausbauten	26
4.3.2	Bruttogrundflächen (BGF) und Bruttorauminhalte (BRI) nach DIN 277 - GFZ	27
4.4	Wertermittlung – Auswahl des Bewertungsverfahrens	29
4.5	Bodenwert – Gehöftstelle mit Umgriff	30
4.5.1	Allgemeine Angaben	30
4.5.2	Wertermittlung	30
4.6	Gebäudewerte	32
4.6.1	Bergehalle, Stall und Milchammer	32
4.6.2	Anbau nordostseitig des Hauptgebäudes	34
4.7	Photovoltaikanlage auf der Dachsüdseite der Bergehalle	36
4.8	Landwirtschaftlich genutzte Hofanschlussfläche	38
4.8.1	Größe, Lage, Nutzung, Geländeverhältnisse, Bebauung	38
4.8.2	Qualitätsbestimmung und Bewertung	39
4.9	Verkehrs-/Marktwertzusammenfassung	40

1 Auftrag, Ortstermin und Unterlagen

Mit Schreiben vom 16.11.2023 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Weilheim i. OB – Abt. für Zwangsversteigerungssachen – in Sachen Az. 2 K 64/23 mit der Erstellung eines Sachverständigengutachtens beauftragt. Auftragsgemäß ist der aktuelle Verkehrs-/Marktwert des im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen für Bad Kohlgrub unter Band 67, Blatt 2046 vorgetragenen landwirtschaftlichen Hofgrundstücks Nr. 374 festzustellen. Betreffend dem Bewertungsgrundstück ist eine Aktualisierung des am 25.07.2016 erstellten Gutachtens vorzunehmen und die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 9 und 43 eingetragenen Rechte zu bewerten. Für die Besichtigung des Bewertungsobjektes am 16.04.2024 um 10 Uhr wurden die Parteien mit Schreiben vom 27.03.2024 termingerecht geladen. Der Grundeigentümer erschien trotz angemessener Wartezeit nicht zum Ortstermin. Ohne Zutrittsmöglichkeit wurde die Hofstelle mit dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächenumfang von der höherliegenden Grundstücksostseite von außen besichtigt und mit den Erhebungsdaten zum GA vom 25.07.2016 verglichen. (siehe Fotos im beschreibenden Gutachtenteil).

Die beim Außentermin im Gehöftumfeld stehenden landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften, Wirtschafts- und Holzvorräte sind wie im Gutachten vom 20.7.2016 im vorliegenden Gutachten nicht erfasst. Gleiches gilt für wahrscheinlich in Stallungen vorhandenes lebendes Inventar.

Zur Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen und Nachweise verwendet:

- Gutachtens des Unterzeichners vom 20.07.2016 unter Berücksichtigung der damals ermöglichten Begehung des Betriebes mit vorgelegten Bauplanunterlagen sowie Nachweis zu der im Jahr 2008 am Gehöft installierten und aktuell noch vorhandenen Fotovoltaikanlage
- Zur Gutachtenfertigung im Jahr 2016 vorgelegter Übergabevertrag vom 29.01.1993 (Urk.Nr.0215 R/1993 des Notares Dr. Friedrich Schwarz in

Garmisch – Partenkirchen und Bauplan zum Baugesuch zur Erweiterung des Stadels sowie zum Anbau eines Stalles mit Dunggrube auf Fl.Nr. 374 in der Gemarkung Bad Kohlgrub vom Oktober 1991

- Grundbuch des Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen für Bad Kohlgrub, Band 67, Blatt 2046, amtlicher Ausdruck vom 16.11.2023
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bestandsnachweis mit Bodenschätzung und digitales Orthophotos im Maßstab 1:2000, erstellt am 04.04.2024 vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- Zum Erhebungstermin 2016 vorgelegte berichtigte Rechnung zu den Abschlagszahlungen auf die Stromeinspeisevergütung zu der auf dem Wirtschaftsgebäude, Steigrainerstraße 17 in Bad Kohlgrub installierten Photovoltaikanlage vom 27.02.2009; berichtigte Rechnung vom 27.02.2009 mit Mengen- und Preisermittlung
- Vom Gutachterausschuss am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen für Bad Kohlgrub zum 31.12.2023 ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und Baulandflächen
- einschlägige Bewertungsliteratur wird an entsprechenden Stellen zitiert.

2 Grundstücksspezifische Verhältnisse

Auf dem ohne Flächenänderung seit der Begutachtung im Jahr 2016 insgesamt 11.326 m² großen Bewertungsgrundstück Nr. 374 befindet sich der Wirtschaftsgebäudebestand eines landwirtschaftlichen Aussiedlergehöftes **ohne Wohnhaus**. Laut Kataster umfasst die bebaute landwirtschaftliche Betriebsfläche 2.823 m², die 8.503 m² große Restfläche im Flächenumfang ist Grünland. Die Gehöftfläche mit weiteren im Grundbuch vorgetragenen Eigentumsgrundstücken ist Bestandteil eines offensichtlich aktuell noch mit Viehhaltung wirtschaftenden Betriebes. Wegen der nicht ermöglichten Betriebsbesichtigung sind weitere Angaben nicht möglich.

Bewertungsbestandteil ist ferner eine auf dem Stall- und Scheunengebäude der Aussiedlerhofstelle installierte Photovoltaikanlage.

Belastungen: Gemäß Grundbuch, Abteilung II ist unter lfd. Nr.43 auf Flurstück Nr. 374 am 22.11.2019 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für die Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg, eingetragen. Der offensichtlich unterirdisch nördlich über das Gehöftgrundstück führende Leitungsverlauf ist nicht bekannt. Belastet sind dabei in der Verlängerung u.a. auch nördlich angrenzende, nicht zu bewertende Eigentumsgrundstücke.

3 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

3.1 Methodische Bewertungsgrundlagen

Die Grundlagen für die aktuelle Wertermittlung von Grundstücken sind in der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – definiert.

Grundsätzlich sind nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes **das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.**

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten auszuwählen und zu begründen.

Die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter Grundstücke und bei bebauten Grundstücken im Rahmen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von **Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten, soweit vergleichbare Preise und/oder Bodenrichtwerte** zur Verfügung stehen.

Die Auswahl der oder des anzuwendenden Wertermittlungsverfahren(s) muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Gemäß der ImmoWertV § 2 (1) sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Grundstückspreise, die sowohl nach unten als auch nach oben aus dem allgemeinen Preisrahmen fallen, sind vom Vergleich auszuscheiden, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihre Auswirkungen nicht ganz genau erfasst werden können.¹

In § 2 wird zu den allgemeinen Wertverhältnissen und zum Wertermittlungstichtag ausgeführt:

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

(4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Die Grundstücksmerkmale gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV gliedern sich wie folgt:

1. der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV),
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV),
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV),
5. die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV),
6. die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV),
7. die Grundstücksgröße (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 19 Abs. 1 und § 41 ImmoWertV),
8. der Grundstückszuschnitt (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 Abs. 1 ImmoWertV),
9. die Bodenbeschaffenheit, z.B. die Bodengüte, Eignung als Baugrund oder das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV),

Grundstücksqualität

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstückes wird im Wesentlichen von seinem Zustand am Qualitätsstichtag² bestimmt und dieser wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch durch die zum Qualitätsstichtag mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst. Weiterhin müssen die Umstände, die zum Zeitpunkt der Bewertung schon vor-

¹ Siehe § 9 Abs. 2 ImmoWertV.

² Siehe § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

handen waren und die ohnehin zu einer Verschlechterung bzw. Verbesserung der Sache geführt hätten, entsprechend berücksichtigt werden.

Die Qualifizierung von Grundstücken nach § 3 ImmoWertV soll ausschließlich nach objektiven Kriterien erfolgen, wobei der gesunden Verkehrsauffassung maßgebliche Bedeutung beizumessen ist.³ Umstände, die zum Stichtag schon bestanden und ohnehin eine Veränderung der Sache herbeigeführt hätten, sind zu berücksichtigen. Zur Differenzierung zwischen Zustand/Qualität und Wert sei darauf hingewiesen, dass der Entwicklungszustand eine qualitative Einordnung darstellt und keine wertmäßige. Erfahrungsgemäß können Grundstücke innerhalb eines Entwicklungszustandes z.T. erhebliche Wertspannen aufweisen, da neben dem Zustand bzw. der Qualität auch die (weiteren) Grundstücksmerkmale gemäß § 2 Abs. 3 und § 5 ImmoWertV (s.o.) wesentlichen Einfluss auf die Verkehrs-/Marktwertermittlung haben. Der Grundstücksmarkt unterscheidet bei der Kaufpreisbildung nicht in jedem Fall exakt nach den Entwicklungszuständen des § 3 ImmoWertV.

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV⁴ sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren gilt gemeinhin als das geeignetste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes. Diese Bewertungsmethode ist vorrangig für die Ableitung der Bodenwerte(anteile) heranzuziehen.

Bei bebauten Grundstücken scheidet es in der Regel an einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen wirklich vergleichbarer Objekte. Denn aufgrund der individuellen Ausführungen und der unterschiedlichen Er-

³ BGH-Urteil vom 28.10.1971 – III ZR 84/70, EzGuG 8.37, BauR 1972, 162. Kleiber: a.a.O., 2020, S. 467, Rn. 11, S. 1497, Rn. 268.

⁴ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

haltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich.

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ist definiert als die Summe aller auf den Gegenwartswert abgezinster, zu erwartenden Nettoerträge (z. B. Reinertrag, Grenzertrag, Gewinn) eines Unternehmens, Betriebes oder Betriebsteiles⁵.

Nach SIMON/KLEIBER⁶ ist das Ertragswertverfahren generell anzuwenden, wenn der Grundstücksmarkt das betreffende Grundstück als **Renditeobjekt** ansieht, da es dem Käufer einer derartigen Fläche in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Beim Ertragswertverfahren werden Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen getrennt ermittelt.

Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Zeitwert aus den Herstellungskosten (Neubauwerten) abgeleitet. Zur reinen Bodenbewertung kann es nicht angewendet werden, da es für den Boden keine Herstellungskosten gibt.

Der Grundgedanke des Sachwertverfahrens besteht darin, den Wert einer baulichen Substanz aus den Herstellungskosten abzuleiten. Der Rechengang stützt sich hierbei auf die Normalherstellungskosten eines Gebäudes, die dann um die Alterswertminderung und die sonstigen werterhöhenden oder wertmindernden marktbedingten und objektspezifischen Faktoren zu korrigieren sind.

Gemäß § 35 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung des **vorläufigen Sachwert-**

⁵ vgl.: Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landwirtschaftliche Buchführung und Beratung, Heft 14 der Schriftenreihe des HLBS, Verlag Pflug und Feder, 6. Auflage, Bonn 1981.

⁶ SIMON, S. und W. KLEIBER: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, 7. Auflage, Neuwied 1996, S.35.

tes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Dabei gilt nach Abs.2: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex zu verwenden. Nach Abs. 3 ist der Regionalfaktor ein vom örtlichen zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zu Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes.

Vorläufiger Grundstückssachwert

Bei der Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwerts bleiben die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG),⁷ 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.⁸ Der vorläufige Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich aus der Summe von Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und dem **vorläufigen Sachwert** der baulichen Anla-

⁷ Siehe § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

⁸ Siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV, § 37 ImmoWertV.

gen (§ 36 ImmoWertV), der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).⁹

Anpassung an die Marktlage

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.

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.¹⁰ Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

⁹ Siehe § 35 ImmoWertV.

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 markt-gerechte Anpassung des Sachwerts auf ein angemessenes Maß verkürzt werden kann.

Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Als Datengrundlage werden für Gebäude die Normalherstellungskosten (NHK) verwendet, die für die verschiedenen Gebäudearten, Baulichen Anlagen, Baualtersgruppen und Ausstattungsstandards bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) in den Anlagen definiert sind.

Die angesetzten Preise umfassen sowohl die konstruktive Ausführung als auch die innere und äußere Ausstattung der Gebäude. Diese Werte werden mit der Bruttogrundfläche (BGF) multipliziert.

Ausgehend von den auf diese Weise ermittelten NHK auf der Preisbasis 2010 wird mit Hilfe des vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten Baukostenindex der Neubauwert am Bewertungsstichtag errechnet.

Bei der Ableitung der einzelnen Einflussgrößen spielen auch beim Sachwertverfahren wohnliche und wirtschaftliche Aspekte eine bedeutende Rolle. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, wobei in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen ist.

¹⁰ Siehe § 6 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3, § 35 Abs. 3 i.V.m. § 8, § 39 ImmoWertV.

Dabei werden die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer nicht nach rein technischen, sondern vor allem nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt; denn während die technische Lebensdauer nach RÖSSLER/ LANGNER¹¹ und KLEIBER/SIMON/ WEYERS¹² im Wesentlichen von der technischen Lebensdauer der Fundamente und der anderen tragenden Bauteile abhängt, wird die wirtschaftliche Lebensdauer durch die wirtschaftliche Nutzbarkeit bestimmt. Die wirtschaftliche Lebensdauer ist daher in aller Regel kürzer als die technische.

Bei der Bemessung der Wertminderung wegen Reparaturstaus ist zu berücksichtigen, dass bei größeren, die Substanz nachhaltig verbessernden Reparaturen, der Abschlag nicht mit den vollen Reparaturkosten angesetzt werden darf, da man mit diesen einen Gebäudezustand schaffen würde, der über den altersgemäßen Erhaltungszustand hinausginge; alternativ wäre auch ein Ansatz der vollen Reparaturkosten denkbar, in diesem Fall müsste allerdings auch die Restnutzungsdauer des Gebäudes entsprechend der Substanzverbesserung verlängert werden.

Zum Thema Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer führen Kleiber/Simon/ Weyers (a.a.O) aus:

„Haben hingegen durchgreifende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer geführt, so ist zur Ermittlung der „Wertminderung wegen Alters“ gleichwohl von der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der sich daraus ergebenden (verlängerten) Restnutzungsdauer auszugehen; im Ergebnis entspricht dies einer (rechnerischen) Verjüngung des Gebäudes.“

„Haben indessen unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen zu einer Verkürzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer geführt, so ist

¹¹ RÖSSLER/LANGNER: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, 6. Auflage 1990

¹² Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. und 4. Aufl., S. 1756 f.

auch in diesem Fall bei der Ermittlung der „Wertminderung wegen Alters“ von der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der sich daraus ergebenden (verkürzten) Restnutzungsdauer auszugehen; im Ergebnis entspricht dies einer (rechnerischen) Alterung des Gebäudes.“

Ausgehend von den Normalherstellungskosten errechnet sich nach Abzug der jeweiligen Alterswertminderung unter Hinzurechnung des Zeitwertes von Nebengebäuden und ggf. gesondert zu erfassenden fest installierten baulichen und technischen Einrichtungen die gebäudespezifischen vorläufigen Sachwerte der Gebäude und baulichen Anlagen.

Dieser vorläufige Sachwert definiert sich zunächst ohne Berücksichtigung objekt- u. marktspezifischer Merkmale.

Diese Merkmale sind gemäß § 8 ImmoWertV, Ziff 2 und 3 differenziert zu beurteilen, nämlich ggf. durch Korrekturfaktoren wegen der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und ergänzend dazu wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Im Ergebnis resultiert der Verkehrswert bzw. Marktwert des Bewertungsobjektes.

Aus der Sicht des allgemeinen Grundstücksverkehrs ist hinsichtlich des objektspezifischen Marktanpassungsfaktors besonderer Wert auf die Realisierbarkeit des zunächst ermittelten Zwischenwertes (Sachwert ohne objektspezifische Marktanpassung und ohne wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale) zu legen. Besondere Marktumstände führen nämlich dazu, dass dieser Wert in den seltensten Fällen den Verkehrswert des Bewertungsobjektes repräsentiert. Wenn beide Werte auseinanderklaffen, hängt dies in erster Linie von den wohnlichen und wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, und der Marktlage (Angebot und Nachfrage) ab. Bei guten Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten von betriebsnotwendigen Gehöftobjekten wird dies zwangsläufig zu einer stärkeren Nachfrage führen. Die Differenz wird geringer sein als bei weniger begehrten Objekten.

Im ergänzenden Korrekturfaktor wegen besonderer objektspezifischer Merkmale fließen u. a. folgende Gesichtspunkte ein:

wert erhöhend: überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

wertmindernd: Reparaturstau, Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Überalterung insbesondere wegen eines nicht mehr zeitgemäßen Bedürfnissen entsprechenden Grundrisses, Aufbau und Baugestaltung, unzeitgemäße Geschoßhöhe und Raumaufteilung, raumgrößenzeitbedingte Baugestaltung, überdimensionierte Raumgrößen, unorganischer Aufbau des Gebäudes, unzeitgemäße Ausstattung; d. h. durch Ansatz einer wertmindernden Position wird auf den Aufwand abgestellt, der erforderlich wäre, um das Gebäude dem technischen Fortschritt anzupassen. Sie hat nichts mit dem Substanzwert des verwendeten Materials zu tun, sondern lediglich mit der Funktionsfähigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Nutzung des Bauwerkes.

Bei der Bestimmung des Bodenwertes von bebauten Grundstücken mit abbruchreifen Gebäuden und baulichen Anlagen ist nach § 16, Abs. 3 der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

3.2 Örtliches Preisniveau für Bauland - Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat für die Gemeinde Bad Kohlgrub aus relevanten Verkaufsfällen zum 31.12.2022 und ohne Veränderung zum 31.12.2024 für die Mischgebietsbebauung mit MD bezeichneten, im Außenbereich liegenden **bebauten Ortsteilen und Einzelgrundstücken einen Baulandrichtwert von 450 €/m²** festgestellt. Dieser Wert wurde ohne Veränderung zum 31.12.2024 beschlossen. Er bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreies unbebautes Land bei einer Geschoßzahl von II für eine Grundstücksgröße von 1.000 m² bei WGFZ (Maß der baulichen Nutzung).

3.3 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat für den Gemarkungsbereich Bad Kohlgrub zum 01.01.2022 für Grünland mit einer Bonität von 35 Bodenpunkten einen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert von 6,50 €/m² festgelegt; für bebauungsnahe Flächen zudem ein Richtwert von 20 €/m². **Der aktuell maßgebliche zum 01.01.2024** beschlossene örtliche Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche wurde **mit 7 €/m²** festgesetzt.

Entwicklung des allg. landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus und Preisabstufungen innerhalb landwirtschaftlicher Wertspannen

Am allgemeinen landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt haben sich die Grundstückspreise in den letzten Jahren wegen veränderter marktwirtschaftlicher Rahmen- und Nachfragebedingungen ergänzend zur Landwirtschaft (u. a. Produktionsstandorte für die Versorgung von Biogas- und Freiland-Photovoltaikanlagen), regional sehr unterschiedlich doch durchwegs nach oben entwickelt; das gilt vor allem für attraktive Standorte in stadt- und ortsnäheren Umgriffen.

Insbesondere im großräumigen Flurumfeld von Ballungszentren verstärkt bzw. begünstigt diesen Preisauftrieb der erhöhte Landbedarf für gemeindliche und städtebauliche Vorhaben sowie infrastrukturelle Maßnahmen. Neben dem zusätzlichen Bedarf an (Teil-)Flächen für Straßen- und Wegebau sei hier vor allem auf die besondere Nachfrage nach Ausgleichsflächen hingewiesen, die bei Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten u. a. für den Natur- und Gewässerschutz nachgewiesen werden müssen; zudem besteht in jüngster Zeit auch eine gesteigerte Bodennachfrage durch Kaufinteressenten, die Land vor allem als weitgehend währungssichere Immobilienanlage erwerben. Der Nachfragerkreis erweitert sich zudem durch Verkäufer, die aus steuerlichen Gründen (Reinvestitionszwang innerhalb von Fristen) wieder Ersatzland erwerben wollen.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist v. a. dann angespannt, wenn zusätzlich zu den landwirtschaftlich geprägten Nachfragern, durch

sonstige Investoren einschließlich öffentlicher Hand eine Nachfrage entsteht, die vom Angebot nicht bzw. nur durch angemessen höhere Preise befriedigt werden kann. Durch diesen außergewöhnlichen Flächenbedarf und Markt verschärft sich vor allem die Situation auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt, denn Boden bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche ist im Prinzip nicht vermehrbar.

Generell werden jedoch innerhalb einer weiteren Wertspanne Preisabstufungen unter Berücksichtigung von konkreten nutzungs- und lagespezifischen Wertbesonderheiten vorgenommen:

Standörtlich als **Grünland- und Wiesen nutzbare Flächen in ortsfernen und ortsfernen Außenbereichslagen** sind durchwegs etwas unterhalb des örtlichen Richtwertniveaus angesiedelt; besonders geringwertige bzw. überhaupt nicht nutzbare Grundstücke in ortsfernen Außenbereichsflächen wie Moore, Sumpf- und Streuwiesen, Binsenflächen, Hutungen, teilbestockte geringwertige Grünlandflächen, Unlandflächen etc., in der Regel deutlich darunter.

Hingegen finden sich **mehrschnittige Grünlandflächen mit standortbedingt intensiveren Nutzungsmöglichkeiten (mit höheren Bodenwertzahlen) sowie Acker in verkehrsgünstigen ortsnahen Lagen** meist über dem örtlichen landwirtschaftlichen Richtwert; wenn besonders gute Lagefaktoren bestehen (Orts- und Hofnähe) werden Wertansätze meist deutlich darüber liegende Lagezuschläge gewährt.

Einzelne Qualitätsmerkmale können sich jedoch begrenzt werterhöhend oder wertmindernd überlagern; deshalb darf ein einzelnes Kriterium nur in Verbindung mit den übrigen qualitäts-, lage- und nutzungsspezifischen Kriterien beurteilt werden.

4 Beschreibung - Bewertung des Hofgrundstücks Nr. 374

4.1 Vorbemerkung

Aufgrund der zum aktuellen Erhebungszeitpunkt ohne Teilnahme des Grundeigentümers nur vom Feldrand möglichen Außenaufnahme, wird für die nachfolgende Beschreibung und Bewertung des Hofgrundstücks primär auf die zur Erstellung des Gutachtens im Jahr 2016 erhobenen betrieblichen Verhältnisse mit damals zur Verfügung gestellten Unterlagen verwiesen. **Augenscheinlich haben sich die grundstücksspezifisch baulichen Verhältnisse bis dato praktisch nicht verändert (siehe vergleichende Fotoübersicht in Abschnitt 4.3).** Gutachtlich werden die beschreibenden Teile aus dem Vorgutachten übernommen. Ergänzende Lagepläne, Luftbilder und Fotos werden, soweit erforderlich in den jeweiligen Abschnitten eingefügt.

Auftragsgemäß ist lt. Grundbuch Abteilung II (Ifd. Nr.9) ein teilweise auf dem Bewertungsgrundstück lastendes lebenslängliches Leibgeding, zu bewerten. Die Rechte beziehen sich auf die im Übergabevertrag vereinbarten Gegenleistungen gemäß Ziff. IV. **Erhebungen beim zuständigen Einwohnermeldeamt ergaben, dass beide Berechtigten des Altenteils bereits verstorben sind.**

Aufgrund der nicht möglichen Betriebsbesichtigung können ggf. wertrelevante Besonderheiten der Bewertungsobjektes nicht erfasst werden. Der Unterzeichner muss sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender wesentlicher Tatsachen, das Recht einer Überprüfung, mit zu ermöglichender Innenaufnahme vorbehalten; Gleiches gilt für die Altlastenproblematik. Für die Bodenbewertung wird ein unkontaminierter Boden unterstellt - dass keine Kontaminationen bzw. Schäden, z. B. durch Öllagerung vorhanden sind.

4.2 Gehöftstandort, groß- und kleinräumige Lage, Infrastruktur

Das zu bewertende Hofstellengrundstück des offensichtlich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes liegt in sehr ortsnaher Lage unweit nordöstlich der zusammenhängenden Ortsbebauung von Bad Kohlgrub.

Die um 1992 errichtete Aussiedlerhofstelle mit kiesbefestigten Umgriffs- und Zuwegungsteilflächen befindet sich exponiert auf einer Anhöhe in der Flur „Gmeinauffeld“ nördlich der Bahntrasse Murnau–Saulgrub–Unterammergau und der örtlichen Bahnstation. Zwischen Hof und Bahnstation grenzen in Außenbereichslage zwei Wohngrundstücke an. Neben der Hoffläche umfasst die Gehöftumgriffsfläche landwirtschaftlich intensiv nutzbares Grünland, das sich vor allem im Westteil und Ostteil konzentriert.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gehöftstandortes erfolgt in der Verlängerung der vom Hauptort heraus über die Bahntrasse in östlicher Richtung führenden gut ausgebauten, geteerten Steigrainer Straße, die im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke das Flurstück Nr. 374 tangiert. Von diesem hangaufwärts liegenden Flurteil zweigt eine auf dem Bewertungsgrundstück angelegte kiesbefestigte Hofzufahrt in westlicher Richtung bis zum Gehöft ab.

Das Gehöft verfügt über die erforderlichen Strom- und Wasseranschlüsse sowie Telefonanschluss. Es ist nicht an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Neben der nächstliegenden Ortsbebauung im Süden grenzen neben den landwirtschaftlichen Eigentumsgrundstücken im unmittelbaren und weiträumigen Flurumfeld ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Weilheim i.OB

Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte mit Digitalem Orthophoto 1:2500

Erstellt am 04.04.2024

Flurstück: 374
Ortsnamensbezeichnung: Bad Kohlgrub

Gemeinde: Bad Kohlgrub
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Bezirk: Oberbayern

32 65476





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Weilheim i.OB**
Hofstraße 21
82362 Weilheim i.OB

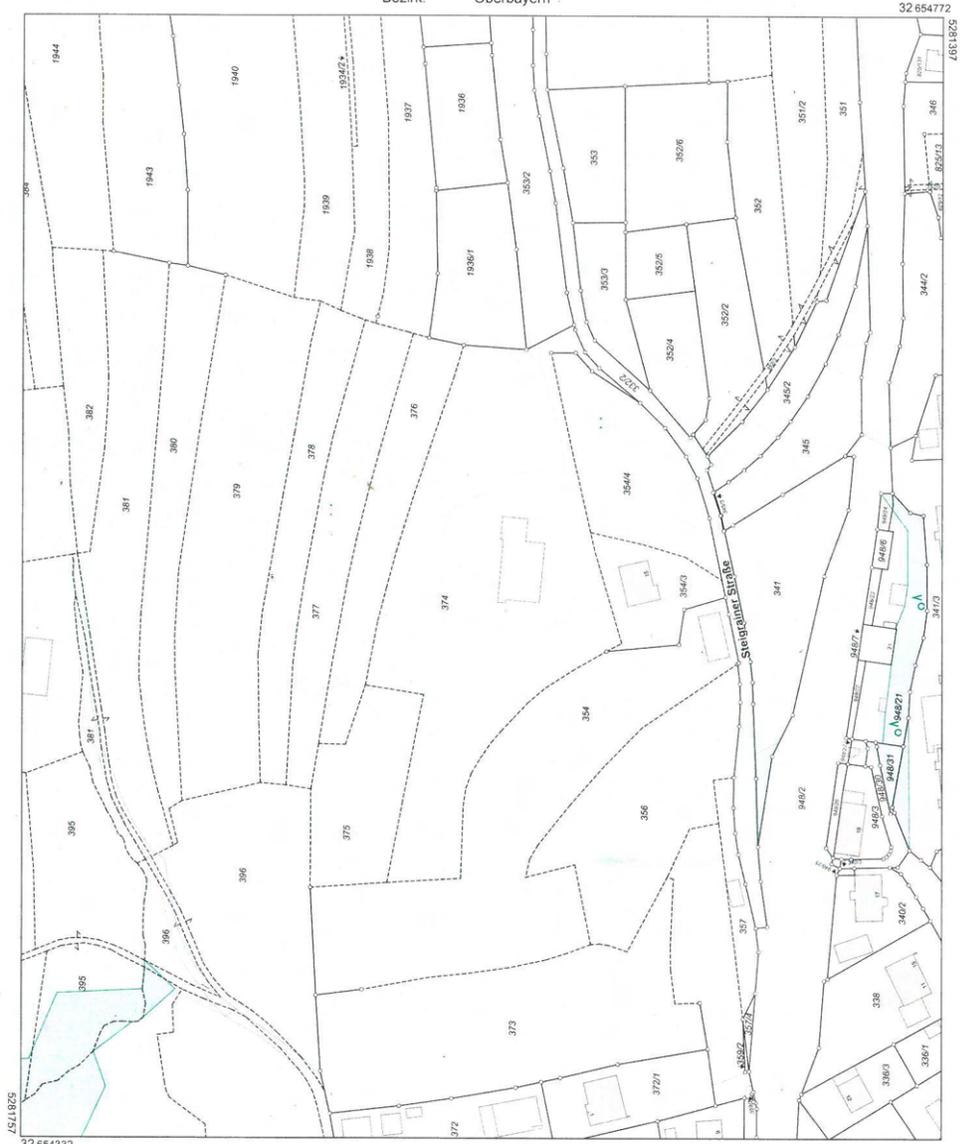
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 04.04.2024

Flurstück: 374
Gemarkung: Bad Kohlgrub

Gemeinde: Bad Kohlgrub
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

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



4.3 Beschreibung der Wirtschaftsgebäude und baulichen Anlagen

Auf dem Gehöftgrundstück befindet sich zentral auf einer kammartigen Anhöhe das zur Erweiterung eines vorhandenen Stadels um 1992 neu angebaute Stall- und Scheunengebäude (vgl. GA 2016 - Bauplan in Anlage 4).

Das in der Ost-West-Achse neu errichtete Hauptwirtschaftsgebäude, in dessen Südostteil ein vorhandener Altstadel als Lager- und Abstellbereich integriert wurde, umfasst beidseitig einer zentralen längsseitigen befahrbaren Tenne, nördlich Stallung, Milchammer und Nebenräume und südlich Lagerraum für Wirtschaftsfutter- und Einstreuvorräte.

Nordwestlich am Gebäude ist eine einfache Schafstallung angebaut. Baulich getrennt befindet sich nördlich davon die Jauchegrube und das Dunglager (vgl. o.g. Lageplan u. GA 2016).



Gehöftgrundstück Nr. 374 mit LF-Umgriffsfläche – oben **aktuelle Ansicht** von der Ostgrenze – unten zum **Erhebungszeitpunkt 2016**





Aufnahmen 2016 – oben Stall- und Scheunengebäude mit nordwestseitigen Anbauten – unten Anbau (Altbau) nordostseitig (Nordansicht)





Aufnahmen 2016 – oben nordostseitiger Anbau am Stall- u. Scheunengebäude mit Ansicht von Osten – unten Innenbereich Rinderstallung



4.3.1 Baujahr, Bauart und Bauausführung, Ein- und Ausbauten

Vor 1992 vorhandene Altbauten in Holzbauweise wurden um Mitte der 1970er Jahre errichtet; und zwar

- Stadelaltbau nordöstlich mit BGF = 85 m²; (Aufmaß 10 m x 8,50)
- Baulich integrierter Altbauanteil im südöstlichen Hauptgebäude mit ca. 125 m² BGF

Beim Neubau und nordostseitigen Altanbau handelt es sich überwiegend um geschlossene massive Holzfachwerkausführung mit Pfettendachstuhlkonstruktion und Satteldach in Ost-West-Ausrichtung mit Falzziegeleindeckung, betonierte Stell- und Lagerflächen, im Stallbereich bis Decke gemauert.

Verzinkte Dachrinnen und Regenwasserabläufe. In Tenne und Scheune befahrbarer ostseitiger Zugang über Schubtoranlage; Brückenkrananlage für die Ein- und Auslagerung und Vorbereitung von Wirtschaftsfutter und Einstreu.

Stallung: innenwandseitiger Futtertisch, zwölf einreihige Kurzstände in längsseitiger Anordnung mit Halsrahmenanbindung, Festmistaufstallung, Rohrmelkanlage

westseitig: Schafstallung Flachdachanbau, betonierte Stallfläche und einfacher Aufstallungseinrichtung, Außenwand gemauert.

Jauchegrube mit 6 m Durchmesser und 3 m Tiefe im Zusammenhang mit Stallung errichtet, betonierte Rundgrube mit Betondecke.

Auf der südlichen Dachhälfte des Hauptgebäudes wurde im Jahr 2008 eine 20,68 kWp Photovoltaikanlage installiert. Es erfolgt Einspeisung ins öffentliche Stromnetz.

Stadelaltbau: nordostseitig, geschlossene einfache Holzbauweise mit Satteldach und Verlängerung in der nordseitigen Dachhälfte, Falzziegelein-

deckung, verzinkte Dachrinnen und Abläufe; betonierter Innenbereich, Zwischenboden zum Dachraum ansonsten ohne besondere Ein- und Ausbauten.

Nutzung als Stell- und Lagerfläche u. a. für Maschinen und Gerätschaften sowie Produktionsmittel des Betriebes

4.3.2 Bruttogrundflächen (BGF) und Bruttorauminhalte (BRI) nach DIN 277 - GFZ

Die BGF wird errechnet aus den äußeren Gebäudemaßen einschließlich Bekleidungen, Putz, ohne konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge über alle Geschoßflächen (vgl. Gutachten 2016). Bei unterschiedlichen Höhen wird die BGF getrennt ermittelt. Es erfolgt eine Differenzierung nach

- a) allseitig in voller Höhe umschlossen und überdeckt
- b) nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und überdeckt
- c) nicht überdeckt

BGF Stall- und Scheune, Anbau und bauliche Anlagen:

Steggrainer Str. 17,82433 Bad Kohlgrub Fl.Nr. 374 G m kg. Bad Kohlgrub									
Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI) nach DIN 277/2005									
Bereich a:		Allseitig in voller Höhe umschlossen und überdeckt							
Bereich b:		Nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und überdeckt							
Bereich c:		Nicht überdeckt							
Wirtschaftsgebäude u. Bauliche Anlagen						BGF	Höhe	BGF	BRI
Stall und Scheune	a	23,35 m	x	16 m	=	373,60 m ²	4,5 m	x 373,60 m ² + 3,0 m x 373,60 m ² /2	2.242 m ³
Anbau nordostseitig	a	10,00 m	x	8,5 m	=	85,00 m ²	4 m	x 85 m ²	340 m ³
Jauchegrube	Durchm.	6 m		9,00 m ²	x	π	=	28,27 m ²	85 m ³
	Tiefe	3,0 m							
Bruttogrundfläche Wirtschaftsgebäude u. baul. Anl. Insg.						486,87 m²	Brutto-Rauminhalt Gebäude u. baul. Anlag.		2.666 m³

Bauzustand und wirtschaftliche Nutzungsverhältnisse:

Der gesamte Wirtschaftsgebäudekomplex mit baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen befand sich lt. GA 2016 – unabhängig von den damals beim Ortstermin festgestellten Aufräumungsverhältnissen – augenscheinlich bautechnisch in einem altersgemäßen üblichen Erhaltungszustand. **Aktuell** ist dem äußeren Eindruck nach von ähnlichen Verhältnissen auszugehen.

Die Gebäude werden im Rahmen der derzeit praktizierten organisatorischen Ausrichtung offensichtlich mit Großviehhaltung genutzt. Der bauliche Umfang ist auf eine kleine Betriebsgröße zweckmäßig angepasst.

Bauliche und technische Einrichtungen der Scheune wurden gemäß GA **2016** im Hinblick auf eine rationelle Arbeitswirtschaft für die Ein- und Auslagerung von Wirtschaftsfutter- und Einstreuvorräten und der Lage zur Stallung als praktisch und zweckmäßig eingestuft. Die An- und Zuordnung der einzelnen Arbeitsbereiche im Stall damals wegen einer nicht mehr ganz zeitgemäßen Anbindehaltung, nicht befahrbarem Futtertisch und Entmistungsform unter damaligen produktionsspezifischen Maßstäben etwas veraltet und mit arbeitswirtschaftlich erhöhtem Arbeitsaufwand beurteilt. Umso mehr gilt diese für die aktuelle Situation. Die übrigen Gebäudebereiche in den Anbauten sind für die Nutzung als Nebenräume, Lager- und Abstellplätze ausreichend groß und zweckmäßig.

4.4 Wertermittlung – Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Auswahl der oder des anzuwendenden Wertermittlungsverfahren(s) muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Unter den im vorangegangenen Abschnitt erläuterten besonderen gebäudespezifischen Nutzungsverhältnissen des Gehöftgrundstücks ist unter Verkehrs-/Marktwertgesichtspunkten des nach allgemeinen Beurteilungskriterien zum höheren Preis führenden Wertes die jeweiligen Bodenwertanteil nach der Vergleichswertmethode in Anlehnung an die örtlichen Richtpreise abzuleiten. Für die auf der Hoffläche offensichtlich in Nutzung stehenden Wirtschaftsgebäude sind die Gebäudewerte nach der Sachwertmethode zu ermitteln. Für die abschließende Marktwerteinschätzung sind die beiden unterschiedlichen bewertungsmethodischen Ergebnisse zusammenzuführen.

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.¹³

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 Instandhaltungstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.¹⁴ Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungstau im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

¹³ Siehe § 8 Abs. 3 und § 35 Abs. 4 ImmoWertV.

¹⁴ Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.01.1963 – III ZR 149/61, BGHZ 39, 40.

4.5 Bodenwert – Gehöftstelle mit Umgriff

4.5.1 Allgemeine Angaben

Die Bebauung des Grundstückes mit den genannten Gebäuden und baulichen Anlagen eines augenscheinlich heute bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes erfolgte im Rahmen des § 35 BauGB, baurechtlich unter Privilegierungsgesichtspunkten in Außenbereichslage.

Denkmalschutz, Altlasten, Kontaminierung, Immissionen, Nachbarschaft

Die Gebäude sind keine eingetragenen Baudenkmäler;
Nachbarschaft sind Wohngrundstücke

Baulasten öffentlich: keine

Baulasten privat: keine

4.5.2 Wertermittlung

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstückes auf der Basis der vorhandenen Bebauung.

Nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens, wie bei den werthaltigen Gebäudeteilen in diesem Gutachten, wird der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Der mit einem zusammengebauten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudekomplex und baulichen Anlagen bebaute Flächenteil mit zurechenbarem allseitigen Gehöftumgriff wird gemäß Kataster mit einer Teilfläche von 2.823 m² unter der Bezeichnung „Fläche gemischter Nutzung“ abgegrenzt. Teilflächen eines Hofstellenflächenteils in Außenbereichslage sind im Hinblick auf die Tatsache, dass sie zumindest im Rahmen des Bestandsschutzes nach § 35 BauGB für privilegierte Maßnahmen baulich genutzt werden können, deutlich höher zu bewerten als rein landwirt-

schaftliche Nutzgrundstücke aber – abhängig von den bestehenden Nutzungseinschränkungen – mehr oder minder deutlich unterhalb des örtlichen Wohnbaulandpreises.

Wertbestimmend für den Wirtschaftsgebäudebereich sind die Nutzungsmöglichkeiten, die sich aufgrund Alters, Größe, Konzeption und An- und Zuordnung der Arbeitsbereiche und des Bauzustandes selbst bieten, was vorausgehend im Detail erläutert wurde. Der nur begrenzt höherwertigere Wirtschaftsflächenbereich ist insbesondere in Verbindung mit zweckorientierten Nutzungsmöglichkeiten der darauf stehenden Wirtschaftssubstanz mit entsprechenden Wertabstufungen zu ermitteln.

Nach den einschlägigen Bewertungskriterien am allgemeinen Grundstücksverkehr ist das sogenannte "faktische Bauland" im Außenbereich in der Regel im Flächendurchschnitt (Wirtschaftsgebäude, bauliche Anlagen, Hofraum und Gebäudeumgriff) je nach Gehöftgröße zwischen 20 % und 50 % des für Außenbereichssiedlungen örtlich maßgeblichen Wohnbaulandpreises abzugrenzen; ein höheres Wertverhältnis wäre nur dann gerechtfertigt, wenn eine außerlandwirtschaftliche höherwertigere Verwertung (z. B. eine Gewerbenutzung und allgemeine wohnbauliche Verwertung) grundsätzlich in Frage käme und Kanalerschließung vorhanden wäre. Das trifft vorliegend aber nicht zu.

Die ggf. über alle Gebäudebereiche gemittelte höhere Wertrelation wäre u.a. dann auch anzusetzen, wenn für das Gehöftobjekt in Außenbereichslage ein über alle Flächenteile (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) gemittelter Marktwert maßgeblich wäre. Vorliegend beschränkt sich die Bewertung jedoch nur auf einen Wirtschaftsgehöftteil ohne Wohnhaus.

Der dem Wirtschaftsgebäudebereich zugeordnete flächenmäßig zutreffend, gemäß Kataster mit 2.823 m² abgegrenzte Gehöftteil ist unter Verkehrswertgesichtspunkten deutlich abzuwerten und an der unteren Wertrelation in der Spanne von 20 % bis 30 % zu orientieren. Für die Einstufung innerhalb der Wertspanne ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein zweckmäßig zugeordneter und zu nutzender Wirtschaftsgebäudebestand mit einem zentralen, allseitig zugänglichen Hauptgebäude vorliegt, die

baulichen Verhältnisse der Flächenform und –größe entsprechen und eine günstige Gehöfterschließung vorhanden ist.

Wie in Abschnitt 3.2 ausgeführt, ist zum Bewertungsstichtag für Ortsteile im Außenbereich, u. a. im Bereich der Siedlung Stegrain ein örtliches Wohnbaulandpreisniveau von 450 €/m² (ebfr.) wertrelevant.

Ausgehend davon wird der aktuelle Verkehrs-/Marktwert des 2.823 m² großen bewirtschafteten Gehöftbereichs mit 20 % des baureifen Wohnbaulandwertes wie folgt ermittelt:

$$2.823 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 = 254.070 \text{ € (ger.254.000 €)}$$

4.6 Gebäudewerte

4.6.1 Bergehalle, Stall und Milchammer

Gebäudetyp für Preisbasis nach NHK 2010

Typ 18.2.3 u. 18.5, Milchviehställe und Milchlager, Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 4

Baujahr 1992, Nutzungsdauer 60 Jahre,

Restnutzungsdauer gutachtlich 28 Jahre, Ausstattungs- Standard 4:

365 €/m²BGF

Anpassung mit dem Baupreisindex

Feb. 2024: 181,4 (Jahr 2010 = 100)

Korrekturfaktoren

Ortsgröße Faktor 1,0 – Grundrissart Faktor 1,0 – Größe – Faktor 1,2

Besondere Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Gestaltungsgrün, Einfriedungen sind im Bodenpreis enthalten.

Wertermittlung für Stall- und Scheunengebäude nach dem Sachwertverfahren							
Summe Bruttogrundfläche							373,60 m ²
Ausgangsdaten							
1	Basisjahr: 2010 = 100						
2	Bewertungsstichtag Mai 2024						
3	Baupreisindex Februar 2024 181,40						
4	Bruttogrundfläche 374,00 m ²						
5	Baujahr 1992 Alter: 32 Jahre						
6	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren 60 Jahre						
7	Restnutzungsdauer in Jahren 28 Jahre						
8	NHK je m ² Grundfläche (Typ 18.2.3 u. 18.5) 365,00 €/m ²						
9	Korrekturfaktoren: 1,000						
10	Ortsgröße 1,000						
	Grundrissart 1,000						
	Größe 1,200						
11	Baunebenkosten in NHK enthalten						
12	Alterswertminderung (linear) 53,33 %						
13 Ermittlung der NHK am Stichtag							
	m ² BGF	NHK	Regional	Ortsgröße	Grundriß	N-größe	Index : 100
	374,00	x 365 €	1,00	x 1	x 1	x 1,2	x 1,814
						=	297.155,00 €
14	Besonders zu berechnende Bauteile:						
15	Jauchegrube m. Mistlege 85 m ³ x 100 €/m ³ 8.500,00 €						
18	0,00 €						
19	Summe incl. Baunebenkosten 297.155,00 €						
20	Baunebenkosten 0,00 €						
21 Normalherstellungskosten							305.655,00 €
22 Gebäudesachwertermittlung							
23	Alterswertminderung: 53,33% aus Zeile 21 163.006,00 € -163.006,00 €						
24	alterwertgeminderte Herstellungskosten d. Gebäudes = Zeit = 142.649,00 €						
25	Zeitwert der Außenanlagen - westseitiger Schafstall 3.000,00 €						
26	Sonst. Zeitw. technische festinstallierte Einrichtung, Krananl. 5.000,00 €						
27 Bodenwert - Teilfläche Werterfassung in Abschnitt 4.5.2							0,00 €
28 Gebäudesachwert ohne objektspezifische Merkmale							150.649,00 €
29	wertmind. objektspezif. Merkmale 10 % aus Z. 28 - 15.065,00 €						
30	wertmind. Marktanspassungsf. 10 % aus Z. 28 - 15.065,00 €						
Gebäudesachwert							120.519,00 €
gerundet							121.000,00 €

4.6.2 Anbau nordostseitig des Hauptgebäudes

Gebäudetyp für Preisbasis nach NHK 2010

Typ 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3

Ca. Baujahr 1975, Nutzungsdauer 60 Jahre,

Restnutzungsdauer gutachtlich 11 Jahre, Ausstattungs- Standard 3:

245 €/m² BGF

Anpassung mit dem Baupreisindex

Feb. 2024: 181,4

(Jahr 2010 = 100)

Korrekturfaktoren

Ortsgröße Faktor 1,0 – Grundrissart Faktor 1,0 – Größe – Faktor 1,2

Besondere Außenanlagen sind nicht vorhanden. Gestaltungsgrün,

Einfriedungen sind im Bodenpreis enthalten.

Wertermittlung für Wertermittlung für Anbau ostseitig von Stall und Scheune nach dem Sachwertverfahren								
Summe Bruttogrundfläche							85,00 m ²	
Ausgangsdaten								
1	Basisjahr: 2010 = 100							
2	Bewertungsstichtag			Mai 2024				
3	Baupreisindex Februar 2024				181,40			
4	Bruttogrundfläche				85,00 m ²			
5	Baujahr	1988 u. Erweiterung 1996			1975	Alter: 49 Jahre		
6	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren				60	Jahre		
7	Restnutzungsdauer in Jahren				11	Jahre		
8	NHK je m ² Grundfläche (Typ 18.5)				245,00	€/m ²		
9	Korrekturfaktoren:				1,000			
10		Ortsgröße			1,000			
		Grundrissart			1,000			
		Größe			1,200			
11	Baunebenkosten in NHK enthalten							
12	Alterswertminderung (linear)				81,67	%		
13 Ermittlung der NHK am Stichtag								
	m ² BGF	NHK	Regional	Ortsgröße	Grundriß	W-größe	Index : 100	
	85,00	x 245 €	x 1,00	x 1	x 1	x 1,2	x 1,814	
						=	45.332,00 €	
14	Besonders zu berechnende Bauteile:							
15							€	
18							0,00 €	
19	Summe incl. Baunebenkosten							45.332,00 €
20	Baunebenkosten							0,00 €
21 Normalherstellungskosten							45.332,00 €	
22 Gebäudesachwertermittlung								
23	Alterswertminderung: 81,67% aus Zeile 21				37.023,00 €		-37.023,00 €	
24	alterwertgeminderte Herstellungskosten d. Gebäudes = ZW					=	8.309,00 €	
25							€	
26							€	
27 Bodenwert - Teilfläche Werterfassung in Abschnitt 4.5.2							0,00 €	
28 Gebäudesachwert ohne objektspezifische Merkmale							8.309,00 €	
29	wertmind. Objektspez. Merkmale(1)			20 % aus Z. 28	-		1.662,00 €	
30	wertmind. Marktanspassungsf. (1)			20 % aus Z. 28	-		1.662,00 €	
Gebäudesachwert							4.985,00 €	
gerundet							5.000,00 €	
(1) aufgrund An- und Zuordnung u. gebäudespez. Grundkonzeption								

4.7 Photovoltaikanlage auf der Dachsüdseite der Bergehalle



Betrieb verfügt über 20,68 kWp-Anlage; Installation: Ende 2008
Inbetriebnahme laut Turnusabrechnung EON Bayern AG ab 05.11.2008
Bewertungstichtag: Mai 2024.

Die nachfolgende **Wertermittlung erfolgt auf der Basis des Ertragswertverfahrens bei insgesamt 20jährigem Nutzungszeitraum**, wobei davon ausgegangen wird, dass sich nach diesem Zeitraum begrenzte Restnutzungswerte der Altanlage durch spätere Demontagekosten weitgehend kompensieren werden.

Leistung: 20,68 kWp,

Einspeisevergütung: 0,4675 €/kWh netto,

Einspeisung: Ertrag kWh je kWp 950

Durchschnittlicher Jahresertrag nach Stromeinspeisevergütung (netto):

Gemäß vorgelegter Abschlagszahlung auf die **Stromeinspeisevergütung** der EON Bayern AG vom 27.02.2009 = monatlich 805,88 € (o. MwSt), **umgerechnet pro Jahr 9.670 €**, entsprechend 467,60 €/kWp.

Einspeisung: - Ertrag kWh je kWp = 467,60 €/0,4675 €/kWh = 1000 kWh

Ertrag ab 05.11.2008 bis 05.11.2028 bis zum Ende der nach EEG gesicherten Einspeisevergütung

Bewirtschaftungskosten: Versicherung, Verwaltung, sonstige Betriebskosten, Unterbrechungsrisiken pauschal ca. 20 %¹⁵ der Jahresstromleistung = **1.900 €/Jahr**

Reinertrag pro Jahr = 9.670 € Rohertrag ./. 1.900 €/Jahr = 7.770 €

Ab dem Bewertungsstichtag Ende Mai 2024 bis zum Ende der modellhaften Ertragsleistung bis Anfang November 2028 der Anlage ergibt sich ein Restnutzungszeitraum von 4 Jahren und 5 Monaten.

Der Wert der Photovoltaikanlage errechnet sich aus der Summe der jährlich mit 5 % auf den aktuellen Bewertungsstichtag abgezinsten Jahreserträge.

4 Jahre und 5 Monate Restnutzung

Barwertfaktor 4 Jahre, 5 Monate bei Zinssatz 5,0 % für Photovoltaikanlagen: = 3,87969 ger. Faktor 3,88

7.770 € RE x Faktor 3,88 = 30.148 €

Der stichtagsbezogene Verkehrswert der Photovoltaikanlage beträgt gerundet 30.150 €

¹⁵ FISCHER u. LORENZ: Neue Fallstudien zur Ermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag, erweiterte 2. Auflage 2013, S. 245

4.8 Landwirtschaftlich genutzte Hofanschlussfläche

4.8.1 Größe, Lage, Nutzung, Geländeverhältnisse, Bebauung

Die allseitig um den Gehöftbereich angrenzende landwirtschaftlich genutzte 0,8503 ha große Hofanschlussfläche weist stark unterschiedliche Gelände- und Bodenverhältnisse auf. Vom Gehöft aus fällt das Gelände zur Grundstückssüdseite leicht ab, westlich davon erhebt sich eine nur weidewirtschaftlich (z. Zt. Schafweide) genutzte, kleinräumige ausgeprägte Kuppe mit nach allen Seiten stark abfallender, z.T. böschungartiger Hanglage. Es handelt sich um eine lt. Kataster mit nur Grünlandzahl 15 sehr niedrig bonitierte Teilfläche von nur 1.239 m² mit stark eingeschränkter maschineller Befahrbarkeit.

Das auch in nordwestlicher Richtung abfallende Gelände steigt nach einer ausgeprägten Mulde zur Grundstücksnordseite wieder leicht an. Gemäß Kataster liegen durchgehend lehmig Bodenverhältnisse vor.

Die LF im Gehöftanschluss nordöstlich ist bei leicht welligem Boden überwiegend südwesthängig. Der als mehrschnittig intensiv einzustufende LF-Anteil, und vor allem die als Mähweide nutzbare Hauptfläche (7.157 m²), ist relativ hoch mit GZ 49 bonitiert - eine kleine Teilfläche von 56 m² sogar mit GZ 53. Bis auf die im Gehöftumgriff liegenden stark hängigen Teilbereiche sind die Nutzflächenanteile maschinelle ohne Erschwernisse zu bewirtschaften.

4.8.2 Qualitätsbestimmung und Bewertung

Unter Verkehrswertgesichtspunkten ist der aktuelle Verkehrs/Marktwert aus der Sicht des Flächenzusammenhanges mit einem bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb und des hierzu auf dem Grundstück vorhandenen passenden Gehöftes zu erfassen. Der zu bewertende Hofanschlussbereich befindet sich wie das Gehöft im Außenbereich ohne außerlandwirtschaftliche höherwertige bauliche Verwertungsperspektiven. Trotz dieser Außenbereichslage ist wegen der exponierten Orts- und Hofanschluslage dieses „höherwertige Agrarland“ gegenüber ortsferneren parzellierten Flurlagen aufzuwerten und nach den im allgemeinen Grundstücksverkehr maßgeblichen Wertkriterien mit Wertzuschlägen zum landwirtschaftlichen Nutzwert einzustufen.

Die Vorteile der „Bewirtschaftungsnähe zum Gehöft“ liegen vor allem in kurzen flexiblen Maschineneinsätzen sowie arbeitswirtschaftlich günstigen Voraussetzungen bei der Überwachung und Kontrolle von Arbeiten. Der unmittelbare Sichtbereich ermöglicht bei sämtlichen Produktions- und Erntearbeiten gegenüber hofabseits oder hofferne liegenden Flächen flexiblere Einsatz- und Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Vorteile wirken sich bei der konkreten Bewirtschaftung und auch bei potentiellen Nutzungsvarianten über Kosteneinsparungen und ertrags- und produktionsintensivierende Maßnahmen positiv auf das Betriebsergebnis aus und stellen nach den Kriterien des allgemeinen Grundstücksverkehrs verkehrswerterhöhende Komponenten dar. Sie gelten generell auch für andere Betriebsformen und Bewirtschaftungsvarianten als die derzeitig praktizierte.

Ausgehend von einem den örtlichen Standortverhältnissen angemessenen Basiswert auf der Grundlage des örtlichen landwirtschaftlichen Richtpreisniveaus von 7 €/m² wird der durch einen Hofnähefaktor um 50 % aufzuwertende Marktwert im flächengewogenen Mittel mit **10,50 €/m²** festgestellt.

4.9 Verkehrs-/Marktwertzusammenfassung

Der aktuelle Verkehrs-/Marktwert des im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Bad Kohlgrub unter Band 67, Blatt 2046 vorgetragenen landwirtschaftlichen Hofstellengrundstücks Nr 374 errechnet sich gemäß nachfolgender Tabelle zusammengefasst auf **gerundet 500.000 €**.

Auftrag	FINr.	Größe m ²	Verkehrs-	Verkehrwert
Aktenzeichen		Gutachten	wert	insgesamt
Nr.	374		€/m ²	€
2 K 64/23	Gebäude- u. Freifläche, LF	11.326		-
davon	Gehöftbereich	2.823	90,00	254.070
	LF im Anschluss	8.503	10,50	89.282
	Stall- und Scheunengebäude			121.000
	Nordostseitiges Nebengebäude			5.000
	Fotovoltaikanlage			30.150
	Hofstellengrundstück insg.	11.326		499.502

Der Wert der gemäß Grundbuch, Abteilung II unter lfd. Nr.43 auf Flurstück Nr. 374 zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg, am 22.11.2019 eingetragenen Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) wird unter den beschriebenen grundstücksspezifischen Verhältnissen mit 2.000 € erfasst. Um diesen – bei Wahrung des Vorsichtsprinzips – pauschal angesetzten Betrag mindert sich, aus Sicht des Unterzeichners, der oben ermittelte Verkehrswert des Bewertungsobjektes gemäß den im Auftrag des Gerichts (S.3) genannten Bedingungen.

Apfeldorf, den 30.05.2024

Karl Geiger