

Werner Böhm Dipl.-Ing. agr.

von der Regierung von Niederbayern öffentlich bestellter und beeidigter
Sachverständiger für Landwirtschaftliche Schätzung und Bewertung

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Reicheneibach 26 84140 Gangkofen Telefon 08722/9495-0 Telefax 08722/9495-20

Verkehrswertgutachten

nach § 194 Baugesetzbuch

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung
den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung,
der Sachwertrichtlinie und den Waldwertermittlungsrichtlinien 2000

Geschäftszeichen:	3 K 12/24
Zweck der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Bewertungsobjekt:	Anwesen Schnecking 3, 84385 Eggldham FINr. 772/3 der Gemarkung Eggldham
Grundbuchstelle:	Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden von Eggldham, Blatt 2230
Eigentümer:	Siehe Begleitschreiben
Wertstichtag:	17.10.2024
Ortseinsicht:	17.10.2024
Auftragsdatum:	01.03.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Bearbeitender Gutachter:	Werner Böhm
Gutachten vom:	17.03.2025
Ausfertigung:	1 von 3

Inhaltsverzeichnis	Blatt
1. Ergebnisübersicht	3
2. Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel	4
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	6
3.1 Lage	6
3.2 Ort	6
3.3 Objekt	7
4. Bewertungsmethodik	8
4.1 Bewertungsmethodik einzelner Objektbestandteile	9
4.1.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte	9
4.1.2 Methodische Bewertungsgrundsätze der Gebäudewerte	11
4.1.3 Methodische Bewertungsgrundsätze der Waldbestandeswerte	13
5. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung	14
5.1 Bebautes Grundstück FINr. 772/3	14
6. Gebäudebeschreibung und Bewertung	17
6.1 1. Gebäude : Wohnhaus	17
6.2 2. Gebäude : Alter Stall	20
6.3 3. Gebäude : Stall/Schuppen	22
6.4 4. Gebäude : Scheune/Stall	23
6.5 5. Gebäude : Brennholzschuppen	25
6.6 6. Gebäude : Holzschuppen	25
6.7 7. Gebäude : Hochsilo/Garagen	25
6.8 8. Gebäude : Gewächshaus	26
6.9 Ermittlung des umbauten Raumes und der BGF	27
6.10 Gebäudebewertung	28
7. Bewertung der aufstehenden Holzvorräte	35
8. Wertzusammenstellung FINr. 772/3	37
9. Bestätigungsvermerk	38
10. Anlagen	38

1. Ergebnisübersicht

Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert der FINr. 772/3 der Gemarkung Egglham ermittelt.

Der Verkehrswert beträgt zum 17.10.2024

394.000 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe an und Verwertung durch Dritte, die in das Verfahren, für das dieses Gutachten angefertigt wurde, nicht eingebunden sind, ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen. Es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Ein Teil der Gebäude konnte nicht betreten werden. Für Falschbewertungen die daraus entstanden sind, wird keinerlei Haftung übernommen.

2. Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel

- 1) Ortseinsicht am 14.10.2025
Anwesende: - die Miteigentümerin (für wenige Minuten)
- Der Unterzeichner Mitassistentin
- 2) Lagepläne als Ausdruck aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" in verschiedenen Maßstäben
- 3) Luftbildaufnahmen aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
- 4) Entfernungsermittlung mit Hilfe der Internetanwendung "Google Maps"
- 5) Flächenvermessung mit Hilfe der Internetanwendung "iBalis"
- 6) Grundbuchblattabschrift aus dem Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden von Egglham, Blatt 2230
- 7) Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen
- 8) Auskünfte bei der Gemeindeverwaltung Egglham
- 9) Auskünfte über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Rottal-Inn
- 10) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung
- 11) Auskünfte des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
- 13) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU)
- 14) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD)
- 15) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Anlage der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- 16) Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ausgabe 2007, Verlag Eugen Ulmer KG, Stuttgart
- 17) HLBS Materialsammlung, fortlaufend aktualisierte Loseblattsammlung von Gerichtsentscheidungen, Verwaltungsvorschriften und Fachartikeln
- 18) Praxis der Grundstücksbewertung von Th. Gerardy und R. Möckel, Grundaussgabe 1991, laufend aktualisierte Loseblattsammlung
- 19) Fischer, Biederbeck (Herausgeber), Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag, Reguvis Bundesanzeiger Verlag, Ausgabe 2019
- 20) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, 2020
- 21) Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser, Ausgabe 2023/2024; Arbeitsgemeinschaft für Rationalisierung, Landtechnik und Bauwesen in der Landwirtschaft Hessen e.V.

- 22) Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzcommentare, 82. Auflage, 2023
- 23) Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, aktuellste Ausgabe 1990
- 24) Auskünfte der Waldbauernvereinigung Gangkofen w.V.

Technische Ausrüstung:

Digitalkamera	: Sony α NEX-6
Entfernungsmessung	: Laser Leica Disto TM D5
Entfernungsmessung	: Laser Leica Rangemaster 1000-R
Gebäudehöhenmessung	: Teleskopstab 10 m
Baumhöhenmessung	: Pendelmessgerät Carl Leiss BL 7
Baumaltersbestimmung	: Suunto-Bohrer zur Bohrkernentnahme
Stichprobenaufnahme im Wald	: Bitterlichstab mit Zählfaktor 4

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Lage

Bundesland	: Bayern
Landkreis	: Rottal-Inn
Gemeinde	: Eglham
Ort	: Schnecking; ein kleiner Außenbereichsweiler der aus ca. 5 Gehöften besteht.
Autobahn	: A 3 in ca. 30 km, A 92 in ca. 42 km, A 94 in ca. 41 km
Bundesstraße	: B 388 in ca. 11 km
Bahnhof	: Pfarrkirchen in ca. 13 km
Flughafen	: Erding in ca. 125 km
Buslinien	: Eine Buslinie nach Norden Richtung Aidenbach, nach Süden Richtung Pfarrkirchen
München	: Marienplatz in ca. 135 km
Bezirkshauptstadt	: Landshut, Altstadt in ca. 85 km
Kreisstadt	: Pfarrkirchen in ca. 13 km
Größerer Ort	: Eglham in ca. 3 km

3.2 Ort

Einwohnerzahl	: Eglham mit 2.353 Einwohnern (30.06.2023)
Behörden	: Gemeindeverwaltung
Öffentliche Einrichtungen	: Grundschule, Caritas-Kindergarten, Bücherei, beheiztes Freibad in Amsham
Einkaufsmöglichkeiten	: Hofmetzgerei, Bäckerei, Gemischtwarenhandel und Einzelhandel, mehrere Geschäfte mit Lebensmitteleinzelhandel
Medizinische Versorgung	: Apotheke, eine Arztpraxis, eine Psychotherapeutin, ein Zahnarzt, eine Heilpraktikerin, eine Logopädin, 3 Physiotherapeuten/innen, eine Physiotherapeutin und Heilpraktikerin
Religiöse Einrichtungen	: Katholisches Pfarramt der katholischen Pfarrkirchenstiftung, katholische Pfarrkirche Sankt Stephanus
Private Einrichtungen	: 26 Vereine unterschiedliche Ausrichtungen, darunter 4 örtliche Freiwillige Feuerwehren
Gewerbetätigkeit	: Insgesamt ca. 100 gemeldete Gewerbebetriebe im Bereich Handel, Handwerk und Dienstleistungen, 3 Übernachtungsbetriebe in Außenbereichsortschaften, 3 Gaststätten, Klavierunterricht, Musikstudio, Frisörgeschäft
Sonstiges	: 3 Radwege

3.3 Objekt

Art des Objektes	: Ehemalige Landwirtschaftliche Hofstelle jetzt Wohnanwesen
Gesamtgröße	: 9.300 m ²
Anzahl der Grundstücke	: 1
Nutzungsarten	: Gebäude- und Freifläche, erweiterter Hofraum/Garten, Wald
Bebauung	: Wohnhaus, Stallanbau an das Wohnhaus, Schuppenanbau an das Wohnhaus, Scheune mit Stalleinbau, Brennholzschuppen, Lagerschuppen aus Holz, alte gemauerte Silos - nutzbar als Carport, kleines Glasgewächshaus
Baurechtliche Situation	: Die Möglichkeiten der Bebauung bestehen nach § 35 BauGB "Bauen im Aussenbereich".
Baurechtl. Beanstandungen	: Bestehen nach Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung nur hinsichtlich der Eintragung in die Denkmalliste.
Biotopkartierung	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Biosphärenreservate	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Fauna-Flora-Habitatgebiete	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Landschaftsschutzgebiete	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Nationalparke	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Ökoflächenkataster	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Naturparke	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Vogelschutzgebiete	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Denkmaldaten	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das Wohnhaus in die Denkmalliste eingetragen.
Hochwasserbereich	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Trinkwassereinzugsgebiet	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" liegt zu bewertende Grundstück in der Zone Trinkwassereinzugsgebiet.
Trinkwasserschutzgebiet	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Kontaminationsverdachtsfl.	: Lt. behördlicher Auskunft ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.

Grundstückszubehör entsprechend §§ 97 und 98 BGB wurde nicht festgestellt.

PKWs und PKW-Anhänger sind lt. Anweisung des Amtsgerichts in der Bewertung nicht zu berücksichtigen.

4. Bewertungsmethodik

Die zentrale Rechtsgrundlage für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken bildet der § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der für die Bewertung von Grundstücken grundlegenden Vorschrift:

**Verordnung
über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
vom 14.07.2021**

in Verbindung mit den

**Muster- Anwendungshinweisen zur
Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11):

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597),

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

4.1 Bewertungsmethodik einzelner Objektbestandteile

Nachfolgend wird die Bewertungsmethodik der einzelnen Objektbestandteile Boden, Gebäude und Wald dargestellt.

Nach den Erfahrungen auf dem Grundstücksmarkt werden fast alle bebauten Immobilien, die nach dem Sachwertverfahren bewertet werden, nicht mit der Summe der so ermittelten Einzelwerte gehandelt.

Der Grundstücksmarkt macht je nach Objekttyp und Höhe des Sachwertes Abschläge oder auch Zuschläge zu diesem Sachwert.

Man spricht von dem sogenannten Sachwert- Marktwertanpassungsfaktor. Diese Zusammenhänge wurden durch mehrere Arbeiten verschiedener Autoren untersucht und ausgewertet. SPRENGNETTER hat diese Zusammenhänge in "Sprengnetter Grundstücksbewertung" unter 3.03 ff. als Sachwertfaktoren zusammengefasst. Der für das vorliegende Objekt maßgebliche Sachwert- Marktwertanpassungsfaktor wurde dementsprechend abgeleitet und angewendet.

Die Anwendung dieser Marktanpassung wird zudem in der Immobilienwertverordnung § 39 und § 21 (3) vorgeschrieben.

Das bedeutet, dass das Bewertungsobjekt zunächst entsprechend den nachfolgenden Punkten 4.2.1 - 4.2.3 bewertet wird und dann mit entsprechenden Faktoren an den Verkehrswert angepasst wird. Dabei muss noch erwähnt werden, dass die Marktwertanpassung bei der Gebäudebewertung seit der Einführung der Immobilienwertverordnung direkt in das Verfahren zur Ermittlung des Sachwertes eingebaut wurde. Bei der Ermittlung des Sachwertes der Grundstücke wird die Marktanpassung daher gleich während des ersten Rechenganges vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden erst nach der Marktanpassung berücksichtigt.

4.1.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte

Die zentrale Rechtsgrundlage für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken bildet der § 194 Baugesetzbuch:

"Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Man spricht hier auch vom allgemeinen Verkehrswert oder dem Wert für Jedermann, dem Preis, der im allgemeinen Grundstücksverkehr zu erzielen ist.

Die weitere Vorgehensweise für die Wertermittlung von Grundstücken wird durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) vorgegeben.

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich 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 Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt, insbesondere bei Landwirtschaftsflächen, ist das gängige Verfahren zur Ableitung des Wertes eines unbebauten Grundstückes das Vergleichswertverfahren, also der Vergleich mit anderen ähnlichen in der Gegend gehandelten Grundstücken.

Bodenrichtwerte werden in der Regel nur bei Baulandgrundstücken zur Wertableitung verwendet, wenn keine geeigneten Vergleichspreise oder Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Unter Anwendung des § 6 Abs. 1 der ImmoWertV ist zur Bewertung von unbebauten Grundstücken das Vergleichswertverfahren nach § 24 – 26 und insbesondere § 40 ImmoWertV den anderen Verfahren vorzuziehen und anzuwenden.

Die vorgenannten Vorschriften schreiben für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken also das Vergleichswertverfahren vor.

Belastungen in Abteilung III des Grundbuches werden bei der Wertfindung nicht berücksichtigt und im Gutachten nicht wiedergegeben. Grundstücke werden grundsätzlich schuldenfrei bewertet.

Grundstücksbezogene Herstellungskostenbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Erschließungskostenbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind in der Regel in den Bodenrichtwerten bereits enthalten. Daher sind diese wertbildenden Investitionen bei Anwendung von Bodenrichtwerten bei der Bodenbewertung bereits berücksichtigt.

Eine Ausnahme besteht hier nur für den Fall, dass Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt, von dem Baulastträger aber noch nicht abgerechnet wurden. Diese Beträge müssen dann im Rahmen der Bewertung berücksichtigt werden.

4.1.2 Methodische Bewertungsgrundsätze der Gebäudewerte

Nach § 6 (1) ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im Wesentlichen bieten sich hierzu drei Verfahren an:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Laut § 24 (1) ImmoWertV wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) herangezogen werden.

§ 24 (2): Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

§ 24 (3) : der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Markt angepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Nach § 25 ImmoWertV sind zur Ermittlung von Vergleichspreisen Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf Ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

§ 27 ImmoWertV - Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

§ 27 (1): Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbare Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

§ 27 (2): Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des nach § § 40-43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

§ 27 (3): Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

§ 27 (4): Der Ertragswert ergibt sich aus dem Markt angepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung vorhandener Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 27 (5): Für die Ermittlung des Ertragswertes stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwertes Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert erbaulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40-43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwertes Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Bei bebauten Grundstücken sind gebäudebezogene Herstellungskostenbeiträge für Wasseranschluss und Kanalanschluss in den Bodenrichtwerten in der Regel nicht enthalten. Diese wertbildenden Investitionen müssen daher bei der Bewertung mit dem Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Begründung für gewähltes Verfahren:

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird mit dem Sachwertverfahren bewertet.

Das Ertragswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, weil dabei für die Nebengebäude zu niedrige Werte ermittelt werden würden. Das Ertragswertverfahren eignet sich nur für Gebäudebestand, der vollständig nutzbar ist.

Das Vergleichswertverfahren kann nur flankierend zur Absicherung des ermittelten Wertes angewendet werden, weil eine direkte Wertableitung in der Regel nicht möglich ist. Dazu müssten die Vergleichsobjekte als Voraussetzung eingehend besichtigt und nachbewertet werden können. Auch wenn dies möglich wäre, so mangelt es in der Regel dann doch an einer ausreichenden Anzahl an Vergleichsobjekten, die dem Bewertungsobjekt weitgehend ähnlich sind.

4.1.3 Methodische Bewertungsgrundsätze der Waldbestandeswerte

Die Berechnung der Bestandeswerte der nicht hiebreifen Holzbestände erfolgt hier nach dem Alterswertfaktorenverfahren entsprechend den WaldR 2000.

Die Berechnung erfolgt dabei nach der Formel von Blume: $Ha = ((Au - c) \times f + c) \times Bg$

Diese Formel bezieht sich auf 1 ha Fläche und eine Baumart. Bei Mischbeständen oder abweichenden Flächengrößen wird die Formel um zwei Glieder auf

$Ha = ((Au - c) \times f + c) \times Bg \times F \times \%$ erweitert.

Ha	= Bestandeswert im Alter der Bewertung
Au	= Abtriebswert bei Nutzungsalter U
U	= Umtriebszeit in Jahren
c	= Kulturkosten/ha (Wiederaufforstungskosten)
f	= Alterswertfaktor entspr. Anlage 1 der WaldR 2000
Bg	= Bestockungsgrad
F	= Fläche der Parzelle
%	= Anteil der jeweiligen Sorte oder Altersklasse am Bestand der Parzelle

Die Umsatzsteuer wird bei der Ermittlung der Au-Werte mit eingerechnet.

Berechnungsbeispiel:

Fi 50 II (Fichte 2. Bonität, Alter 50 Jahre), Bg 1,0 (Bestockungsgrad 1,0),

U=100 (100 Jahre Umtriebszeit),

0,15 ha 50% (= 0,15 ha Gesamtbestand davon 50% Anteil dieser Altersklasse)

Vorrat100 (Vorrat im Alter 100 nach Ertragstafel) = 486 Fm o.R. (Festmeter ohne Rinde)

Die Bonität, die Umtriebszeit und der Vorrat100 sind maßgeblich für die Au-Werte.

Au	= 30.000,- €/ha
U	= 100 Jahre
c	= 3.000,- €/ha
f	= 0,428
Bg	= 1,0
F	= 0,15 ha
%	= 50 %

$$Ha = (((30.000 - 3.000) \times 0,428 + 3.000) \times 1,0 \times 0,15 \times 0,5) = 1.092,-- \text{ €}$$

Die Au-Werte werden auf der Basis der nachhaltig zu erwartenden Holzerlöse nach dem Holz-ertrag bei Erreichen des normalen Umtriebsalters U, unter Berücksichtigung der je nach Lage und Bestand unterschiedlichen Holzeinschlags- und Rückekosten ermittelt, wobei bei Bewertungen ab dem Jahr 2000 generell Prozessoreinsatz unterstellt wird.

5. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung

Vorbemerkung:

Unter diesem Punkt wird nur der Verkehrswertanteil des Grund und Bodens ermittelt.

Weitere Grundstücksbestandteile wie Gebäude, Rechte, Waldbestand etc. werden unter separaten Gliederungspunkten bewertet.

Es wurden keine vertieften Untersuchungen auf Kontaminationen durchgeführt. Laut behördlicher Auskünfte geht der Unterzeichner davon aus, dass Freiheit von Altlasten und Kontaminationen besteht.

Die Beschreibung erfolgt konsequent zum BWS. Nachträgliche Änderungen am Objekt sind nicht berücksichtigt.

5.1 Bebautes Grundstück FINr. 772/3

Flurstück Nr.	:	772/3
Bezeichnung	:	Schnecking 3
Gemarkung	:	Egglham
Gesamtfläche	:	9.300 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	Gebäude- und Freifläche mit Umgriff, Garten und Wald
Lage	:	Außenbereich in einem kleinen landwirtschaftlich geprägten Weile mit ca. 5 Gehöften
Gelände	:	Im Bereich der Bebauung leichtes Gefälle nach Süden. Im Bereich des Waldes leichte, mäßige und steile Hanglagen. Hauptgefälle Richtung Süden.
Zuschnitt/Ausformung	:	Unregelmäßiges Polygon
Zufahrt	:	Sehr gut von der vorbeiführenden Staatsstraße St 2109 her
Eingrenzung Nord	:	LF und Wald
- " - Ost	:	LF und Wald
- " - Süd	:	Staatsstraße
- " - West	:	LF und bebautes Grundstück
Abtlg. II des Grundbuchs	:	Unbelastet
Liegenschaftskataster	:	5.123 m ² Forstwirtschaftsflächen 4.177 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft keine Bodenschätzung
Flächennutzungsplan	:	Aussenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft; die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach § 35 BauGB
Erschließung	:	Straßenanschluss, elektrischer Strom, Telekommunikation, öffentliche Wasserversorgung, Internetleistung 90-100 Bit/s. Es besteht kein öffentlicher Abwasserkanal die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage.
Bebauung	:	Wohnhaus, Stall am Wohnhaus, Stall/Schuppen am Wohnhaus, Scheune/Stall, Brennholzlager an der Scheune, Garagen/Silo, Glashaus

- Außenanlagen : Außer den nötigen Versorgungsleitungen, älterer Befestigung der nötigen Fahrwege mit Kies und einer alten Brunnenstube, einem Zaun mit gemauerten Säulen und 2 Reihen Brettern im Bereich der vorbeiführenden Staatsstraße und ein paar m² Betonpflaster vor dem hölzernen Lagerschuppen sind keine wertbildenden Außenanlagen vorhanden.
- Baumbestand : Im Bereich des Waldes findet man vorwiegend Fichtenbestand, durchmischt mit ein paar Pappeln und Eschen, zusätzlich Haselnussbestand am steilen Hang. Zur näheren Beschreibung siehe Punkt 7 des Gutachtens.
- Gebietskulissen : Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung

Bodenbewertung:

Zur Bodenbewertung wird das Grundstück in unterschiedliche Wertebereiche unterteilt:

Bebauter Bereich mit Umgriff	2.050 m ²
Erweiterter Hofraum, genutzt als Garten oder Freifläche	1.570 m ²
Wald	5.680 m ²
Summe	9.300 m ²

Für den Bodenwert unbebauter Hofstellengrundstücke gibt es keine Vergleichswerte, da derartige Flächen nicht gehandelt werden. Die Bewertung beruft sich daher auf die Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Rottal-Inn.

Hier wird für Hofstellenflächen im Außenbereich ein Richtwert von 37 €/m² angegeben. In der kleinen Ortschaft Frauentödling, das ebenfalls an der stark befahrenen Staatsstraße liegt, ist für Mischgebietsflächen ein Bodenrichtwert von 40 €/m² ebf, für den ruhiger gelegenen Ort Amsham von 57 €/m² und für Peterskirchen von 53 €/m² angegeben.

Mischgebietsflächen haben den Vorteil, dass eine erweiterte oder geänderte Bebauung baurechtlich leichter möglich ist, als im Außenbereich, weil hier entweder ein Flächennutzungsplan besteht oder die Bebauung sich nach § 34 BauGB möglich ist.

Eine gewisse Abstufung zu der zu bewertenden Fläche von den oben genannten Bodenrichtwerten ist daher nachvollziehbar. Die Lage an der Straße ist hier besonders laut und die Neubebauung ist eingeschränkt. Dem kann man allerdings entgegenhalten, dass für den privaten Bedarf ausreichender Gebäudebestand vorliegt und man in aller Regel Ersatzgebäude für anzubrechende Bestandsgebäude, auch anderer Nutzungen, genehmigt bekommt.

Der Unterzeichner kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bodenwert von 35 €/m² gerechtfertigt ist.

Den erweiterten Hofraum, der als Garten oder Freifläche genutzt wird, setzt der Unterzeichner mit 50 % des Wertes des bebauten Bereiches an. Der Bodenwert dieses Teilbereiches beträgt 17,50 €/m².

Für die Ermittlung des Bodenwertes unbestockter Waldflächen ermittelt der zuständige Gutachterausschuss regelmäßig Bodenrichtwerte.

Gegenwärtig ist ein Bodenrichtwert von 1,45 €/m² veröffentlicht.

Wegen der teils sehr ungünstigen Hanglagen und der ungenügenden Zufahrtsmöglichkeit mit größeren Maschinen nimmt der Unterzeichner eine Abstufung um 25 % auf 1,10 €/m² vor.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu

2.050 m ² x 35 €/m ² =	71.750 €
1.570 m ² x 17,50 €/m ² =	27.475 €
5.680 m ² x 1,10 €/m ² =	6.248 €
Summe	105.473 €

6. Gebäudebeschreibung und Bewertung

Vorbemerkung:

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grund der üblichen Ausführung im jeweiligen Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasserinstallationen) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, soweit keine anderweitigen Hinweise gegeben wurden.

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen und berücksichtigt, wie diese zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Es wurden keine bauteilerstörenden Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden, gesundheitschädigenden Baumaterialien, Insekten- oder Pilzbefall vorgenommen.

Die Beschreibung erfolgt konsequent zum BWS. Nachträgliche Änderungen am Objekt sind nicht berücksichtigt.

Der Unterzeichner konnte einen Teil der Nebengebäude und auch das Wohnhaus nicht betreten. Für Falschbewertungen, die daraus entstanden sind, wird keinerlei Haftung übernommen.

Soweit die Gebäude besichtigt werden konnten, besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

6.1 1. Gebäude : Wohnhaus

A.) Rohbau:

Baujahr	:	Lt. Angabe im Denkmalatlas letztes Viertel des 18. Jahrhunderts, also geschätzt ca. 1775
Nutzung	:	Wohnhaus
Sanierung	:	Das Gebäude wurde nach äußerem Eindruck laufend gut in Schuss gehalten. Der Mauerputz im Wohnhausbereich erscheint tadellos und rissfrei. Die Dachhaut wurde in den letzten Jahren erneuert. Die Dachrinnen sind ebenfalls in einem guten Zustand und wurden im Zuge der Dachhauserneuerung offensichtlich ebenfalls erneuert.
Geschossanzahl	:	3
Bruttogrundfläche	:	509 m ² entsprechend NHK 2010
Wohnfläche nach WoFIV	:	Konnte nicht exakt ermittelt werden. Basierend auf der gemessenen Gebäudegrundfläche wird eine Wohnfläche von 230-240 m ² geschätzt.
Raumhöhe in m	:	Konnte nicht ermittelt werden.
Fundamente	:	Die Fundamente konnten am Wohnhaus selbst nicht untersucht werden. Allerdings sind diese bei einem an das Wohnhaus angebauten Nebengebäude sichtbar und bestehen dort aus Bruchsteinen. Somit wird auch beim Wohnhaus unterstellt, dass die Fundamente aus Bruchsteinen bestehen. Dies wird auch durch die Tatsache unterstützt, dass die Mauern im Erdgeschossbereich hauptsächlich sehr trocken erscheinen.
Außenwände	:	Im EG vermutlich Vollziegelmauerwerk, nach äußerem Eindruck geschätzt auf 50-70 cm Stärke. Im OG offener Blockbau

	aus Nadelholz in tadellosem Zustand. An der Westseite mit Holzschindeln verkleidet.
Innenwände	: Innenmauern konnten nicht besichtigt werden, im EG vermutlich ebenfalls Vollziegelmauerwerk ca. 25 cm stark. Ab dem ersten OG werden bei den Innenwänden ebenfalls Blockbauwände vermutet, wahrscheinlich mit Putzträgermatten versehen und mineralisch verputzt.
Geschossdecken	: Baujahresbedingt und bauartbedingt werden Holzbalkendecken mit Bretterböden unterstellt, dies in allen Geschossen.
Dachkonstruktion	: Zimmermannskonstruktion aus Holz, ausgeführt als Satteldach mit Trauf-, Firstpfette und zwei Mittelpfetten.
Dacheindeckung	: Soweit sichtbar Betondachsteine
Dachrinnen	: Zink
Unterkellerung	: Unterkellerung wird nicht vermutet.
Raumaufteilung/Zuschnitt	: Kann nicht beurteilt werden. In aller Regel haben derartige Häuser relativ großzügig bemessene Räume.
Besonnung/Helligkeit	: Das Wohnhaus hat relativ kleine Fenster, so wie es baujahresbedingt üblich ist. Der Unterzeichner unterstellt relativ große Räume, sodass an der Südseite eine ausreichende Belichtung möglich ist. Zimmer, die an der Nord- und Ostseite bestehen, dürften nach äußerer Beurteilung eher schlecht belichtet sein.

B.) Ausbau:

Außenputz	: Mineralputz relativ glatt verrieben und verwaschelt
Innenputz	: Vermutlich ebenfalls Mineralputz
Zimmerdecken	: Konnten nicht überprüft werden.
Böden / Beläge	: Im EG werden Betonböden vermutet, darüber im Hausgang Keramikplatten, in den Zimmern bauartbedingt Holzfußböden, in der Küche vermutlich auch mit Fliesenbelag, ebenso in den Bädern.
Treppen	: Weichholztreppen mit Setzstufen werden unterstellt, ebenso hölzerner Handlauf.
Türen	: Von außen konnte nur die Haustüre besichtigt werden. Diese wurde offensichtlich in den letzten Jahren neu erstellt. Massive Holzkonstruktion aus Eichenholz, eventuell sogar doppelschalig. Der Türstock besteht aus alten ca. 10 cm dicken Eichenbohlen.
Fenster	: Soweit von außen sichtbar relativ alte Verbundglasfenster. Im OG soweit erkennbar alte Kastenfenster mit Winterfenstern, die von innen zu montieren sind.
Elektroinstallation	: Einfache Ausstattung wird unterstellt.
Wasser-Sanitärinstallation	: Einfache bis mittlere Ausstattung wird unterstellt.
Heizung	: Nach Auskunft ältere Ölheizung
Energieeffizienzklasse	: Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.
Sonstige Bemerkungen	: Der Eigentümer war bei der Ortseinsicht nicht zugegen. Der Unterzeichner konnte daher das Gebäude von innen nicht besichtigen. Hinsichtlich der Innenausstattungsmerkmale

insbesondere Heizung, Elektroinstallation und Wasser-/Sanitärinstallation werden einfache bis mittlere Verhältnisse unterstellt. Ein in letzter Zeit mit Blech verkleideter Kamin ist von außen sichtbar. Dieser ist mit einem Edelstahl Rauchgasrohr versehen.

Gegen Ende der Ortseinsicht erschien die Miteigentümerin und erklärte, dass die Einstufung des inneren Ausbaus als einfach bis durchschnittlich den Tatsachen entspricht. Das Haus verfügt nur über ein Badezimmer. Die Heizung ist eine Ölheizung älteren Baujahres. Mehr Angaben wurden nicht gemacht. Der Unterzeichner durfte das Wohnhaus nicht betreten.

Das Wohnhaus ist als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste unter der Aktennummer D-2-77-117-81 eingetragen.

Es wird beschrieben als Bauernhaus, stattlicher, zum Teil verschindelter Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Doppelschrot, Ende 18. Jahrhundert, das Benehmen ist hergestellt.

C.) Außenanlagen:

Eine betonierte " Gred " entlang der Südseite des Wohnhauses. Alte Brunnstube an der Nordseite des Wohnhauses aus früheren Gebrauch. Die Funktionsfähigkeit konnte nicht überprüft werden.

D.) Bauzustand und Bauschäden:

Das Gebäude steht trotz seines hohen Alters von ca. 250 Jahren von der Bausubstanz her in einem sehr guten Zustand da. Sehr beeindruckend ist der nahezu tadellose Zustand des Holzaufbaus ab dem 1. OG. Hier sieht man selbst in den Bereichen, wo das Mauerwerk in den offenen Blockbau übergeht, keinerlei Fäulnis- und Setzungserscheinungen, auch Insekten- oder Wurmfraß und Holzbockbefall wurden so gut wie gar nicht festgestellt. Auch der Dachstuhl erscheint in sehr gutem Zustand. Die Dachhaut ist ganz gerade und zeigt keine Wellen auf. Der Holzblockbau selbst steht auch sehr gerade und ohne Verwerfungen oder Ausbuchtungen. Dies ist bei den großen Flächen und den großen Raumzuschnitten sehr beeindruckend.

Im Erdgeschoss ist der nördliche Teil der westlichen Wand von außen deutlich erkennbar stark durchfeuchtet. Die Ursache dafür liegt nach Einschätzung des Unterzeichners in der fehlenden Dachrinne des nördlich angebauten Schuppens. Das Gefälle läuft hier von Nord nach Süd, somit wird das Traufwasser von dem Schuppen, der ebenfalls durchfeuchtet ist, bis zum Wohnhaus abgeleitet.

E.) Bemerkungen zur Bewertung:

Das Wohnhaus selbst wird ohne größere Abzüge oder Abschläge wegen Reparaturstau in die Bewertung übernommen. Nach äußerem Eindruck wird unterstellt, dass es trotz alter Bausubstanz in einem gut bewohnbarem Zustand ist.

6.2 2. Gebäude : Alter Stall

A.) Rohbau:

Baujahr	:	Beim Hauptgebäude wird grundsätzlich das gleiche Baujahr wie beim Wohnhaus vermutet, allerdings wurde hier in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts nachträglich eine Stallung mit Schienengewölbedecke eingebaut.
Nutzung	:	Lagerraum/Werkstätte
Sanierung	:	Vor einigen Jahren wurde die Dachhaut erneuert und neue Dachrinnen montiert. Das Gebäude wurde über die Jahre anscheinend immer wieder instandgehalten. Gewisse Alterserscheinungen kann das Gebäude dennoch nicht verbergen. An der Gebäuderückseite wurde anscheinend im Zuge der Renovierung der Dachhaut des Wohnhauses ebenfalls die Dacheindeckung mit Dachlatten erneuert. Hier wurden dann Tonfalzziegel verwendet.
Geschossanzahl	:	2
Bruttogrundfläche	:	197 m ² entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	:	2,20 – 2,50
Fundamente	:	Bruchsteinfundamente
Außenwände	:	Vollziegelmauerwerk ca. 70 cm stark
Innenwände	:	Vollziegelmauerwerk (eine Trennwand zwischen altem und neuerem Gebäudeteil)
Geschossdecken	:	Schienengewölbedecke in beiden Gebäudeteilen
Dachkonstruktion	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz, ausgeführt als Satteldach mit First-, Trauf- und Mittelpfette.
Dacheindeckung	:	Betondachsteine und Falzziegel aus Ton
Dachrinnen	:	Auf der Hofinnenseite aus Zink in gutem Zustand. Keine Dachrinnen an der Gebäuderückseite.
Unterkellerung	:	Nicht vorhanden
Raumaufteilung/Zuschnitt	:	Ein großer Raum, der gut als Werkstätte genutzt werden kann. Zusätzlich ein kleiner Raum, der nur von außen betretbar ist. Dieser konnte im Rahmen der Ortseinsicht nicht besichtigt werden.
Besonnung/Helligkeit	:	Wenige, kleine Fenster, insgesamt dunkel

B.) Ausbau:

Außenputz	:	Mineralputz Spritzwurf rau
Innenputz	:	Mineralputz teilweise stark schadhaft
Zimmerdecken	:	Schienengewölbe von unten verputzt
Böden / Beläge	:	Einfache, glatt gezogene Betonböden, teilweise ist das alte Stallprofil noch vorhanden. Insgesamt keine einheitliche Bodenplatte.
Treppen	:	Eine einfache Holztreppe als Aufgang zum OG
Türen	:	Einschalige Holzdrehtüren in Eigenbauweise
Fenster	:	Wenige einfach verglaste Stallfenster

- Elektroinstallation : Einfachste Beleuchtung im Hauptraum, drei Lichtstromsteckdosen, eine 16 A Starkstromsteckdose, Sicherungskasten für die an dieses Gebäude angebaute Scheune mit Stall.
- Wasser-Sanitärinstallation : Vom Wohnhaus herführend ein Wirtschaftswaschbecken mit fließend Warm- und Kaltwasser.
- Heizung : Nicht vorhanden

C.) Bauzustand und Bauschäden:

Dieses Gebäude steht trotz seines hohen Alters prinzipiell in einem relativ guten Zustand da.

Das Mauerwerk steht massiv und gerade da. Größere Risse konnten nicht festgestellt werden. Teilweise löst sich allerdings das Mauerwerk feuchtigkeitsbedingt schon leicht auf. Insbesondere der Mauerputz und auch der Deckensputz im Innenbereich bröckeln ab. Hier deutliche, flächige Putzschäden. Auch im Außenbereich ist der Mauerputz stellenweise schon stark schadhaft.

Das Schienengewölbe droht durchzubrechen, deshalb wurde es schon an 2 Stellen mit Stahlrohrstützen und Holzbalken unterstützt. Auch der quer durch das Gebäude verlaufende stählerne Unterzug musste mittig schon mit einer zusätzlichen Stahlsäule gesichert werden.

Wenn das fachmännisch gemacht wird, kann die Nutzungsdauer des Gebäudes sicherlich noch einige Jahre verlängert werden. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Deckenbalken des OG auf diese Gewölbedecke aufgelegt sind. Es ist davon auszugehen, dass das OG mit Gewicht nicht mehr belastet werden darf.

D.) Bemerkungen zur Bewertung:

Das OG kann nicht mehr benutzt werden. Im Rahmen der Bewertung ist dieser Umstand bei der Anwendung des Sachwertfaktors zu berücksichtigen.

Die Putzschäden und die fehlende Dachrinne müssen als Reparaturstau Berücksichtigung finden.

6.3 3. Gebäude : Stall/Schuppen

An die Nordseite des Wohnhauses wurde vermutlich gegen Ende des 19. Jahrhunderts ein kleines Gebäude angebaut. Dieses Gebäude besteht zum Teil aus massivem Mauerwerk aus Vollziegeln.

Hier wurde früher vermutlich Tierhaltung betrieben (Hühner oder Schweine).

Über diesen massiven Teil wurde dann ein Schuppen, eine Holzkonstruktion mit Holzständerwänden und Brettverschalung gebaut. An der Westseite wie das Wohnhaus verschindelt.

Es handelt sich hier um eine reine Holzkonstruktion mit Trauf- und Firstpfette ausgeführt als Satteldach als Zimmermannskonstruktion. Eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.

Dachrinnen sind nicht vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus Tonfalzziegeln.

Der Schuppen ist größer als der massive Gebäudeteil und hat im reinen Schuppenbereich keine Bodenbefestigung. An dieses Gebäude wurde dann im Bereich des nördlichen Hauszuges noch ein kleines Schleppdach angebaut, das allerdings konstruktionsseitig schon etwas nachgibt und in einer sehr einfachen Bauweise erstellt wurde. Dieser Schleppdachteil wird ohne Einfluss auf den Verkehrswert angesehen.

Der Zustand dieses Gebäudes ist mäßig. Das massive Mauerwerk des Gebäudes ist noch in Ordnung, aber wegen der fehlenden Dachrinnen an der Westseite sichtbar feucht. Der mineralische Mauerputz zeigt deutliche Flecken und wurde im Innenbereich teilweise gar nicht angebracht. Die Holzkonstruktion des darüber gebauten Schuppens neigt sich zur Seite Richtung Osten und steht schon leicht schief. Die Dachhaut selbst ist an der Westseite noch relativ gerade, an der Ostseite zeigt sie schon deutliche Setzungserscheinungen und Vermoosung. Der Windfangbretter sind schon sehr schlecht.

6.4 4. Gebäude : Scheune/Stall

A.) Rohbau:

Baujahr	:	Der Unterzeichner vermutet, dass das derzeit bestehende Gebäude auf bereits ältere Bausubstanz aufgebaut wurde. Das Baujahr des bestehenden Gebäudes wurde aufgrund der Bauweise der Holzkonstruktion auf die Zeit vor dem ersten Weltkrieg, also 1910 datiert.
Nutzung	:	Lagerraum und leerstehend
Sanierung	:	Offensichtlich wurde die Dachhaut vor einigen Jahren erneuert. Die Zinkdachrinnen wurden ebenfalls in diesem Zug erneuert.
Geschossanzahl	:	1
Bruttogrundfläche	:	304 m ² entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	:	Dach gleich Decke
Fundamente	:	Gemauerte Einzel- und Streifenfundamente aus Vollziegeln und Bruchsteinen
Außenwände	:	Soweit gemauert Vollziegelmauerwerk bis zu 50 cm stark. Größtenteils Holzständerkonstruktion mit Brettverschalung: Südseite im OG, Ostseite und teilweise Nordseite.
Innenwände	:	Soweit vorhanden ebenfalls Vollziegelmauerwerk vermutlich 24 cm stark.
Geschossdecken	:	Im Bereich der Tennendurchfahrt eine einfache Holzbalkendecke mit einfachem Holzbretterbelag, im Bereich des renovierten Lagerraumes ebenfalls neue Holzbalkendecke mit aufliegendem Bretterboden, im südlich angebauten Stallbereich ebenfalls Holzbalkendecke mit Brettauflage unterseitig mit Platten verkleidet und ursprünglich glatt verputzt.
Dachkonstruktion	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz ausgeführt als Satteldach mit Trauf-, Mittel- und Firstpfette, eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.
Dacheindeckung	:	Falzziegel Ton
Dachrinnen	:	Zink, zum Teil an der Ostseite nicht vorhanden
Unterkellerung	:	Nicht vorhanden
Besonnung/Helligkeit	:	Fenster sind nur im Stallbereich und im Werkstattbereich vorhanden. Insgesamt schlechte Belichtung der Räume.

B.) Ausbau:

Außenputz	:	Mineralputz Spritzwurf rau und Spritzwurf verwaschelt
Innenputz	:	Mineralputz, im Bereich des renovierten Werkraumes glatt verrieben, im Bereich der südlich angebauten Stallung rau verputzt, hier bereits sehr schadhaft.
Böden / Beläge	:	Im südlich angebauten Stallbereich Betonböden noch in der Ausführung des früheren Stallbetriebs als Schweinehaltung – also unebene Bodenoberfläche. Im Bereich des renovierten Werkraumes Laminatboden, im restlichen Scheunenbereich Naturlehm Boden. Im Bereich der Durchfahrt zwischen Gebäude 2 und Gebäude 4 Bodenbefestigung mit einzelnen

- Betonplatten älteren Datums, teilweise rauhe Oberfläche und deutliche Fugen.
- Türen : Eine alte, einfache Holzdrehtüre einschalig beim südlich angebauten Stallbereich, eine relativ neue Massivholzdrehtüre in Kassettenbauweise mit Verglasungselement. Es handelt sich um eine ältere Türe, die offensichtlich renoviert wurde.
- Tore : Zum Scheunenbereich ein kleines Schubtor aus Holz in Eigenbauweise. Zur Tennendurchfahrt ein zweiteiliges, relativ neues Schubtor in Holzbauweise und ein älteres einschaliges, zwei-flügeliges Holzdrehtor.
- Fenster : Im südlich angebauten Stallbereich einige alte, einfach verglaste Stallfenster vorwiegend ergänzt mit Plexiglas, im Bereich des renovierten Lagerraumes zwei alte Holzrahmenfenster mit Plexiglasverglasung.
- Elektroinstallation : Im Scheunenbereich nicht vorhanden, im Bereich des südlich angebauten Stalles einfache, spärlich ausgerüstete Beleuchtung, im Bereich des renovierten Lagerraumes hier längliche LED-Leuchten, drei Lichtstromsteckdosen und eine Elektrounterverteilung.
- Wasser-Sanitärinstallation : Im Stallbereich vermutlich Reste der Viehtränke, Funktionsfähigkeit wird hier nicht mehr vermutet. Im Bereich des renovierten Lagerraumes ein Waschbecken mit Kaltwasseranschluss.

C.) Bauzustand und Bauschäden:

Bei dem Gebäude deutlich sichtbar, auch beim renovierten Lagerraum feuchtes Mauerwerk. Das Mauerwerk beim südlich angebauten Stall zeigt deutliche Risse, hier sackt das Gelände offensichtlich nach Süden zur Straße hin ab. Die Risse an der Südwand zeigen, dass das Mauerwerk zusätzlich Richtung Westen kippt. Der Unterzeichner sieht die Ursache hierin an der ungenügenden Ableitung des Dachrinnenwassers, das an der Ecke, an der die südliche und die westliche Wand zusammenstoßen das Gelände durchfeuchtet. Die Tragfähigkeit des Bodens nimmt dadurch ab und kann das beschriebene Absacken des Mauerwerks bewirken. Eine geeignete Verbesserung der Wasserableitung wäre hier geboten. Dieser Gebäudeteil ist nicht mehr sinnvoll zu verwerten, kann gegebenenfalls noch stabilisiert werden, eine umfassende Renovierung ist wirtschaftlich nicht begründbar.

Nach Stabilisierung des Mauerwerks kann die Nutzungsdauer dieses Gebäudes, das vor einigen Jahren eine neue Dacheindeckung und neue Dachrinnen erhalten hat, sicherlich noch auf einige Jahrzehnte ausgedehnt werden.

D.) Bemerkungen zur Bewertung:

Im Rahmen der Bewertung müssen die nicht mehr sinnvoll nutzbaren Gebäudeteile wie Beton-silo und Schweinestallung bei der Anwendung des Sachwertfaktors berücksichtigt werden.

6.5 5. Gebäude : Brennholzschuppen

Der Brennholzschuppen wurde östlich an das Gebäude Nr. 4 Scheune/Stall angebaut. Es handelt sich um eine Holzkonstruktion bei der gebrauchtes Holz und Rundholz verwendet wurden. Das Gebäude wurde in Schleppdachbauweise im gleichen Dachwinkel, wie beim Hauptgebäude an dieses Gebäude angebaut. Außenwände bestehen aus einer Holzständerkonstruktion, die mit ungesäumten Brettern in Oberleger- und Unterlegerbauweise verkleidet wurde. Der Boden besteht aus einfach glattgezogenem Beton. Elektroinstallation ist für Beleuchtungszwecke mit einer Langfeldleuchte und einer Schiffsarmatur, mit drei Lichtstromsteckdosen und mit einer 16 A Starstromsteckdose vorhanden.

6.6 6. Gebäude : Holzschuppen

Der Geräteschuppen wurde offensichtlich erst vor ein paar Jahren erstellt und kann als neuwertig bezeichnet werden. Es ist ein reiner Holzschuppen mit Holzständerkonstruktion und Satteldach mit Trauf- und Firstpfette, eine Dachverschalung mit einer Dichtbahn wurde angebracht, die Dacheindeckung besteht aus Tonfalzziegeln, diese sind anscheinend als gebrauchte Dachziegel eingedeckt worden. Die Holzständerkonstruktion ist von außen mit gesäumten Brettern als Deckelschalung verkleidet. Der Boden besteht aus einfach glattgezogenem Betonboden. Elektroinstallation ist vorhanden, Beleuchtung mit zwei Langfeldleuchten, drei Lichtstromsteckdosen, eine 16 A Starkstromsteckdose und ein Unterverteilerkasten sind vorhanden. Dachrinnen wurden nicht angebracht. Das Gebäude hat einen offenen Eingang, kein Tor und ein gebrauchtes, einfach verglastes Holzfenster. Das Gebäude ist in einem tadellosen Zustand.

6.7 7. Gebäude : Hochsilo/Garagen

Dieses Gebäude wurde schätzungsweise Anfang der 60er Jahre in Betonsteinbauweise erstellt. Ein Gebäudeteil als Gärfutterhochsilo. Dieser Gebäudeteil ist heute nur noch einer Restnutzung als Holzlager unterziehbar, der andere Gebäudeteil, der sich in zwei Einheiten unterteilt, wurde früher ebenfalls als Fahrsilo genutzt und wurde nachträglich zu Lagerraum oder auch Garagen umgenutzt. Dieser Gebäudeteil wurde dann mit einem einfachen Pultdach mit Trapezblecheindeckung versehen. Dieses Gebäude kann man als Carport oder ebenfalls als Lagerraum nutzen. Hierzu muss aber die Anmerkung gemacht werden, dass das Anwesen im Bereich der alten Stallungen und der großen Scheune über ausreichend Lagerraum verfügt, so dass dieses Gebäude höchstens noch als Carport sinnvoll verwendet werden kann. Bei einer inneren Breite von 2,2 m und 2,6 m sind hier aber für moderne Autoabmessungen schnell enge Grenzen gesetzt. Diese Carports eignen sich also nur für Kleinwagen oder kleinere Schlepper.

6.8 8. Gebäude : Gewächshaus

Im Gartenbereich steht noch ein kleineres Gewächshaus. Es handelt sich um eine Alukonstruktion mit Echtglas. Die Gebäudekonstruktion steht auf einem ringsum eingebrachten Streifenfundament aus Beton, Schiebetüre und zwei Dachluken zum Lüften sind vorhanden. Drei Scheiben sind gebrochen, ansonsten ist das Gewächshaus noch in Ordnung.

Auf dem Grundstück steht noch ein kleinerer Bauwagen. Dieser wurde als Bienenhaus umgebaut. Hier ist ebenfalls eine Pauschalbewertung angezeigt.

6.9 Ermittlung des umbauten Raumes und der BGF

Ermittlung des umbauten Raumes und Bruttogrundfläche nach DIN 277-1 (2005-02)

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnhaus</u>	<u>Stall</u>	<u>Stall/Schuppen</u>	<u>Scheune/Stall</u>	<u>Brennholzlager</u>	<u>Holzschuppen</u>	<u>Garagen/Silo</u>	<u>Glashaus</u>
Baujahr:	1775	1775	1880	1910	2010	2020	1965	2010
	1	2	3	4	5	6	7	8
1 Länge	10,10	12,00	7,91	22,30	9,95	6,00	5,15	4,35
2 Breite	16,80	7,55	6,65	13,65	3,43	4,10	5,45	2,53
3 Höhe d. Geschoße o. KG	6,70	5,40	3,10	5,30	2,10	2,80	2,30	2,10
4 Geschoßzahl o. KG	3,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 Grundfläche	169,68	90,60	52,60	304,40	34,13	24,60	28,07	11,01
6 Umbauter Nutzraum	1136,86	489,24	163,06	1613,29	71,67	68,88	64,56	23,11
7 Länge Keller								
8 Breite Keller								
9 Grundfläche Keller								
10 Kellerhöhe								
11 Umbauter Kellerraum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12 Dachraum								
13 Höhe Kniestock								
14 Vol. Kniestock								
15 Firsthöhe über Traufe	3,90	2,77	2,60	4,95	2,50	1,40		
16 Vol. Dachschräge	330,88	125,48	68,38	753,38	42,66	17,22	0,00	0,00
17 Netto - Dachraum	330,88	125,48	68,38	753,38	42,66	17,22	0,00	0,00
18 Zusätzliche Bauteile		89,15					64,44	
19 Abzuziehender Raum		37,52						
20 Umbauter Raum	1467,73	666,35	231,45	2366,67	114,33	86,10	129,00	23,11
21 Zusätzliche Grundfl.		21,23					23,87	
22 Abzuziehende Grundfl.		5,35						
23 Bruttogrundfläche	509,04	197,08	52,60	304,40	34,13	24,60	51,94	11,01

6.10 Gebäudebewertung

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		772/3	Bauteil:	Gebäude 1		
1	Art des Gebäudes:	Wohnhaus				
2	Typ n. NHK 2010	1.32	Standardstufe 2			
3	Basisjahr	2010 = 100				
4	Wertstichtag	25.02. 2024				
5	Baupreisindex (2010=100)	183,45 Nov 2024				
6	Bruttogrundrissfläche	509,04 m ²				
7	Bruttorauminhalt	1.467,74 m ³				
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1775 249 Jahre				
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1924 100 Jahre				
10	Restnutzungsdauer Jahre	50 Jahre				
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	150 Jahre gemäß NHK 2010				
12	NHK 2010 je m ² oder m ³	690,00 €				
	NHK zum BWS je m ² oder m ³	1.265,81 €				
13		gemäß NHK 2010				
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	55,6%			
14	Alterswertminderung in %	linear	66,7%			
		Ansatz	66,7%			
15	Herstellkosten:	509,04 m² o. m³ x	1.265,81 €	/m² o. m³	644.347,92	
16	Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,00		644.347,92	
		Regionalfaktor	1,05		676.565,32	
		Ortsgrössenfaktor	0,90		608.908,79	
		Grösse d. WFI	1,00		608.908,79	
		Gebäudetyp:	1,30		791.581,43	
		Grundriß:	1,00		791.581,43	
		Geschoßhöhe:	1,00		791.581,43	
		Unterbau:	1,00		791.581,43	
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen				0,00	
18	Summe NHK mit Baunebenkosten				791.581,43	
19					0%	0,00
20	Summe inkl. Baunebenkosten				791.581,43	
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert (§ 38 ImmoWertV)			66,7% =	-527.984,81	
22	Gebäudezeitwert				<u>263.596,62</u>	
23	Anschlußkosten	Wasser	2,14 €/m ² x	380 m ² =	813,20	
		Kanal	0,00 €/m ² x	0 m ² =	0,00	
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert			2% =	5.271,93	
25	Vorläufiger Sachwert des Gebäudes (§ 36 ImmoWertV)				<u>269.681,75</u>	

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		772/3	Bauteil: Gebäude 2
1	Art des Gebäudes:	Stall	
2	Typ n. NHK 2010	18.2.2	
3	Basisjahr	2010 = 100	
4	Wertstichtag	25.02. 2024	
5	Baupreisindex (2010=100)	186,69 Nov 2024	
6	Bruttogrundrissfläche	197,08 m ²	
7	Bruttorauminhalt	666,35 m ³	
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1775 249 Jahre	
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1904 120 Jahre	
10	Restnutzungsdauer Jahre	30 Jahre	
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	150 Jahre gemäß NHK 2010	
12	NHK 2010 je m ² oder m ³	270,00 €	
	NHK zum BWS je m ² oder m ³	504,06 €	
13		gemäß NHK 2010	
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	72,0%
14	Alterswertminderung in %	linear	80,0%
		Ansatz	80,0%
15	Herstellkosten:	197,08 m² o. m³ x	504,06 € /m² o. m³
			99.340,14
16	Korrekturfaktoren:		
	Regionalfaktor nach BKI	1,000	99.340,14
	Regionalfaktor	1,05	104.307,15
	Ortsgrössenfaktor	0,90	93.876,44
	Grösse d. BGF	1,30	122.039,37
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00	122.039,37
	Grundriß:	1,00	122.039,37
	Geschoßhöhe:	1,00	122.039,37
	Unterbau:	1,00	122.039,37
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen		
18	Summe NHK mit Baunebenkosten		122.039,37
19			
20	Summe inkl. Baunebenkosten		122.039,37
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert	80,0% =	-97.631,50
22	Gebäudezeitwert		<u>24.407,87</u>
23	Anschlußkosten Wasser	=	
	Kanal	=	
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =	488,16
25	Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren		<u>24.896,03</u>

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		772/3	Bauteil: Gebäude 3
1 Art des Gebäudes:	Stall/Schuppen		
2 Typ n. NHK 2010	Einfachgebäude		
3 Basisjahr	2010=100		
4 Wertstichtag	25.02. 2024		
5 Baupreisindex (2010=100)	186,69 Nov 2024		
6 Bruttogrundrissfläche	52,60 m ²		
7 Bruttorauminhalt	231,44 m ³		
8 Baujahr – Alter / tatsächlich	1880 144 Jahre		
9 Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1894 130 Jahre		
10 Restnutzungsdauer Jahre	20 Jahre		
11 Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	150 Jahre gemäß NHK 2010		
12 NHK 2010 je m ² oder m ³	200,00 €		
NHK zum BWS je m ² oder m ³	373,38 €		
13	gemäß NHK 2010		
14 Alterswertminderung in %	nach Ross	80,9%	
14 Alterswertminderung in %	linear	86,7%	
	Ansatz	86,7%	
15 Herstellkosten:	52,60 m² o. m³ x	373,38 € /m² o. m³	19.639,79
16 Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	19.639,79
	Regionalfaktor	1,05	20.621,78
	Ortsgrössenfaktor	0,90	18.559,60
	Grösse d. BGF	1,30	24.127,48
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00	24.127,48
	Grundriß:	1,00	24.127,48
	Geschoßhöhe:	1,00	24.127,48
	Unterbau:	1,00	24.127,48
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen		
18	Summe NHK mit Baunebenkosten		24.127,48
19			
20 Summe inkl. Baunebenkosten			24.127,48
21 Alterswertminderung in % vom Zeitwert	86,7% =		-20.918,53
22 Gebäudezeitwert			<u>3.208,95</u>
23 Anschlußkosten	Wasser	=	
	Kanal	=	
24 Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		64,18
25 Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren			<u>3.273,13</u>

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		772/3	Bauteil: Gebäude 4	
1 Art des Gebäudes:	Scheune/Stall			
2 Typ n. NHK 2010	18.5	Standardstufe 3		
3 Basisjahr	2010=100			
4 Wertstichtag	25.02. 2024			
5 Baupreisindex (2010=100)	186,69	Nov 2024		
6 Bruttogrundrissfläche	304,40 m ²			
7 Bruttorauminhalt	2.366,68 m ³			
8 Baujahr – Alter / tatsächlich	1910	114 Jahre		
9 Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1974	50 Jahre		
10 Restnutzungsdauer Jahre	50 Jahre			
11 Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre	gemäß NHK 2010		
12 NHK 2010 je m ² oder m ³	240,00 €			
NHK zum BWS je m ² oder m ³	448,06 €			
13	gemäß NHK 2010			
14 Alterswertminderung in %	nach Ross	37,5%		
14 Alterswertminderung in %	linear	50,0%		
	Ansatz	50,0%		
15 Herstellkosten:	304,40 m² o. m³ x	448,06 € /m² o. m³	136.389,46	
16 Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	136.389,46	
	Regionalfaktor	1,05	143.208,93	
	Ortsgrössenfaktor	0,90	128.888,04	
	Grösse d. BGF	1,00	128.888,04	
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spänner	1,00	128.888,04	
	Grundriß:	1,00	128.888,04	
	Geschoßhöhe:	1,00	128.888,04	
	Unterbau:	1,00	128.888,04	
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen			
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			128.888,04
19				
20 Summe inkl. Baunebenkosten				128.888,04
21 Alterswertminderung in % vom Zeitwert	50,0% =		-64.444,02	
22 Gebäudezeitwert				<u>64.444,02</u>
23 Anschlußkosten	Wasser	=		
	Kanal	=		
24 Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		1.288,88	
25 Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren				<u>65.732,90</u>

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.: 772/3		Bauteil: Gebäude 5	
1 Art des Gebäudes:	Brennholzlager		
2 Typ n. NHK 2010	Pultdachschuppen einfach		
3 Basisjahr	2010 = 100		
4 Wertstichtag	25.02. 2024		
5 Baupreisindex (2010=100)	186,69	Nov 2024	
6 Bruttogrundrissfläche	34,13 m ²		
7 Bruttorauminhalt	114,33 m ³		
8 Baujahr – Alter / tatsächlich	2010	14 Jahre	
9 Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	2010	14 Jahre	
10 Restnutzungsdauer Jahre	66 Jahre		
11 Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	gemäß NHK 2010	
12 NHK 2010 je m ² oder m ³	200,00 €		
NHK zum BWS je m ² oder m ³	373,38 €		
13	gemäß NHK 2010		
14 Alterswertminderung in %	nach Ross	10,3%	
14 Alterswertminderung in %	linear	17,5%	
	Ansatz	17,5%	
15 Herstellkosten:	34,13 m² o. m³ x	373,38 € /m² o. m³	12.743,46
16 Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	12.743,46
	Regionalfaktor	1,05	13.380,63
	Ortsgrössenfaktor	0,90	12.042,57
	Grösse d. BGF	1,30	15.655,34
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00	15.655,34
	Grundriß:	1,00	15.655,34
	Geschoßhöhe:	1,00	15.655,34
	Unterbau:	1,00	15.655,34
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen		
18	Summe NHK mit Baunebenkosten		15.655,34
19			
20 Summe inkl. Baunebenkosten			15.655,34
21 Alterswertminderung in % vom Zeitwert	17,5% =		-2.739,68
22 Gebäudezeitwert			<u>12.915,66</u>
23 Anschlußkosten	Wasser	=	
	Kanal	=	
24 Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		258,31
25 Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren			<u>13.173,97</u>

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		772/3	Bauteil:	Gebäude 6
1 Art des Gebäudes:	Holzschuppen			
2 Typ n. NHK 2010				
3 Basisjahr	2010 = 100			
4 Wertstichtag	25.02. 2024			
5 Baupreisindex (2010=100)	186,69 Nov 2024			
6 Bruttogrundrissfläche	24,60 m ²			
7 Bruttorauminhalt	86,10 m ³			
8 Baujahr – Alter / tatsächlich	2020 4 Jahre			
9 Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	2020 4 Jahre			
10 Restnutzungsdauer Jahre	56 Jahre			
11 Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre gemäß NHK 2010			
12 NHK 2010 je m ² oder m ³	300,00 €			
NHK zum BWS je m ² oder m ³	560,07 €			
13	gemäß NHK 2010			
14 Alterswertminderung in %	nach Ross	3,6%		
14 Alterswertminderung in %	linear	6,7%		
	Ansatz	6,7%		
15 Herstellkosten:	24,60 m² o. m³ x	560,07 € /m² o. m³	13.777,72	
16 Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	13.777,72	
	Regionalfaktor	1,05	14.466,61	
	Ortsgrössenfaktor	0,90	13.019,95	
	Grösse d. BGF	1,50	19.529,93	
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00	19.529,93	
	Grundriß:	1,00	19.529,93	
	Geschoßhöhe:	1,00	19.529,93	
	Unterbau:	1,00	19.529,93	
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen			
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			
19				
20 Summe inkl. Baunebenkosten				19.529,93
21 Alterswertminderung in % vom Zeitwert	6,7% =		-1.308,51	
22 Gebäudezeitwert				<u>18.221,42</u>
23 Anschlußkosten	Wasser	=		
	Kanal	=		
24 Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		364,43	
25 Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren				<u>18.585,85</u>

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		772/3	Bauteil: Gebäude 8
1 Art des Gebäudes:	Glashaus		
2 Typ n. NHK 2010			
3 Basisjahr	2010= 100		
4 Wertstichtag	25.02. 2024		
5 Baupreisindex (2010=100)	186,69 Nov 2024		
6 Bruttogrundrissfläche	11,01 m ²		
7 Bruttorauminhalt	23,11 m ³		
8 Baujahr – Alter / tatsächlich	2010 14 Jahre		
9 Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	2009 15 Jahre		
10 Restnutzungsdauer Jahre	10 Jahre		
11 Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	25 Jahre gemäß NHK 2010		
12 NHK 2010 je m ² oder m ³	135,00 € Preisauskunft des Handels		
NHK zum BWS je m ² oder m ³	252,03 €		
13	gemäß NHK 2010		
14 Alterswertminderung in %	nach Ross	48,0%	
14 Alterswertminderung in %	linear	60,0%	
	Ansatz	60,0%	
15 Herstellkosten:	11,01 m² o. m³ x	252,03 € /m² o. m³	2.773,73
16 Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	2.773,73
	Regionalfaktor	1,00	2.773,73
	Ortsgrössenfaktor	1,00	2.773,73
	Grösse d. BGF	1,00	2.773,73
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00	2.773,73
	Grundriß:	1,00	2.773,73
	Geschoßhöhe:	1,00	2.773,73
	Unterbau:	1,00	2.773,73
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen		
18	Summe NHK mit Baunebenkosten		2.773,73
19			
20 Summe inkl. Baunebenkosten			2.773,73
21 Alterswertminderung in % vom Zeitwert	60,0% =		-1.664,24
22 Gebäudezeitwert			<u>1.109,49</u>
23 Anschlußkosten	Wasser	=	
	Kanal	=	
24 Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		22,19
25 Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren			<u>1.131,68</u>

7. Bewertung der aufstehenden Holzvorräte

Die Waldbewertung wird wie unter Punkt 4.1.3 beschrieben durchgeführt.

Die Berechnung der einzelnen Bestandeswerte wird in unten stehendem Rechenblatt vorgenommen.

Im Rahmen der Ortseinsicht wurden die Waldflächen besichtigt, die einzelnen Teilbestände aufgenommen und beschrieben und die Flächen der einzelnen Teilbestände aufgemessen.

Der Waldbestand wurde nach äußerem Eindruck jahrelang nicht bewirtschaftet und gepflegt. Bei der Ortseinsicht wurden flächige Totholzbestände vorgefunden. Die abgestorbenen Bäume lagen teilweise am Boden oder standen noch abgestorben. Die Ursache für derartiges flächiges Absterben von Waldbeständen ist vornehmlich der Borkenkäferfraß, sonst würden die abgestorbenen Stämme nicht mehr stehen. Als Sekundärursache kommt dann bei befallenen Bäumen Sturm und Schneedruck hinzu, sodass einzelne geschwächte Bäume auch abbrechen und umfallen können.

Im Rahmen der Bewertung werden diese Totholzbestände als wertneutral eingestuft. Das abgestorbene Holz fällt hier in so großen Mengen an, dass eine maschinelle Aufarbeitung und Verwertung als Hackschnitzel möglich ist.

Bei den noch lebenden Fichtenbeständen besteht großes Risiko, dass diese auch vom Borkenkäfer befallen sind und somit zum Teil entnommen werden müssen, obwohl diese noch nicht in einem hiebsreifen Alter sind. Die Fichtenbestände sind nicht älter als 35 Jahre. Aus diesem Grund wird vom theoretischen Wert der Fichtenbestände, die nach dem Alterswertfaktorenverfahren bewertet werden, noch ein Risikoabschlag von 25 % vorgenommen.

Beschreibung der einzelnen Teilbestände:

- Bestand 1: 1 Kiefer, 40 J, Bon. I,5; 3 Fichten 35 J, Bon. II,0, Windbäume → C-Qualität
- Bestand 2: Lücke mit 3 Pappeln, 40 J, Ø 40 cm
- Bestand 3: Fichte, 35 J, Bon. I,5
- Bestand 4: Fichte Totholz, stehend teilweise liegend
- Bestand 5: Fichte 35 J, Bon. I,5, BG 50 %; Totholz 50 %
- Bestand 6: Fichte 35 J, Bon. I,5, BG 90 %; Totholz stehend 10 %
- Bestand 7: Lücke mit 1 Pappel Ø 100 cm, 1 Esche 40 J, Ø 45 cm, 1 Esche Ø 90 cm
- Bestand 8: Haselnussbestand am Steilhang; wertlos
- Bestand 9: Fichte 25 J, Bon. I,5, BG 60 %; 1 Pappel
- Bestand 10: 2 Pappeln, Ø 40 cm

Die Berechnung der Bestandeswerte erfolgt in untenstehender Tabelle.

Flst. Nr.	Bestand Nr.	Bestand Fläche	Baumarten	Anteil d. Baumart	Bonität	Fm/ha Fm	EUR/Fm wk - frei	Abtr. wert	Au-Wert	Alt.W. faktor	Kulturkosten	Bg	Ha-Wert	Bestandeswert
772/3	1	0,0200	Ki40	1,00	I,5	1,30	65	85						85
772/3	1	0,0200	Fi35	1,00	II,0	2,610	65	170						170
772/3	2	0,0500	Lücke	1,00	3Pa	3,45	65	224						224
772/3	3	0,0630	Fi35	1,00	I,5				47.500	0,301	4500	0,8	879	879
772/3	4	0,0850	Totholz	1,00										
772/3	5	0,0600	Fi35	0,50	I,5				47.500	0,301	4500	1,0	523	523
772/3	5	0,0600	Totholz	0,50										
772/3	6	0,0650	Fi35	0,90	I,5				47.500	0,301	4500	1,0	1.020	1.020
772/3	6	0,0650	Totholz	0,10										
772/3	7	0,0350	1 Pa			3,00	65	195						195
772/3	7	0,0350	2 E			6,43	160	1.029						1.029
772/3	8	0,0650	HasN	1,00										
772/3	9	0,1000	Fi25	1,00	I,5				47.500	0,199	4500	0,6	783	783
772/3	10	0,0250	2 Pa		I,5	2,00	65	130				0,6		130
Summe:		0,5680												5.038
Gesamtsumme:														5.038
Risikoabschlag wegen Borkenkäfergefahr													-25 %	-1.260
Bestandeswert														3.778

8. Wertzusammenstellung FINr. 772/3

Verkehrswertermittlung Fl.-Nr.:		772/3	BWS:	25.02. 2024
1	Vorläufiger Sachwert der Gebäude:	1	Wohnhaus =	269.681,75 €
		2	Stall =	24.896,03 €
		3	Stall/Schuppen =	3.273,13 €
		4	Scheune/Stall =	65.732,90 €
		5	Brennholzlager =	13.173,97 €
		6	Holzschuppen =	18.585,85 €
		7	Garagen/Silo pauschal =	2.000,00 €
		8	Glashaus =	1.132,14 €
2	Bodenwert: Hofstelle	35,00 €/m ² x	2.050 m ² =	71.750,00 €
	Umgriff/Hofstellenumgriff	17,50 €/m ² x	1.570 m ² =	27.475,00 €
3	Grundstücksbezogene Anschlußkosten:	Im Bodenwert enthalten		
4	Vorläufiger Sachwert des Grundstückes (§ 35 (2) ImmoWertV)			<u>497.700,77 €</u>
5	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§39 ImmoWertV)		-20% =	-99.540,15 €
6	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes (§ 35 (3) ImmoWertV)			<u>398.160,62 €</u>
7	Besondere objektspez. Grundstückseigenschaften			
	Wert des Bienenhauswagens pauschal		=	1.000,00 €
	Abzüge wegen Geb. 2 Reparaturstau		=	-5.000,00 €
	Abzüge wegen Geb. 4 Reparaturstau (Mauerstabilisierung)		=	-10.000,00 €
	Wert des Waldbestandes		=	3.778,00 €
	Wert des Waldbodens		=	6.248,00 €
8	Verfahrenswert des Grundstückes (§ 6 (3) ImmoWertV)			<u>394.187 €</u>
9	Verkehrswert des Grundstückes (§ 6 (4) ImmoWertV)			<u>394.187 €</u>
10	Verkehrswert des Grundstückes gerundet			<u>394.000 €</u>

Der Sachwertfaktor wird mit den nicht nutzbaren Gebäudeteilen und der schlechten Wohnlage direkt neben der Staatsstraße begründet.

9. Bestätigungsvermerk

Der Unterzeichner bestätigt, das vorliegende Gutachten mit bestem Wissen und Gewissen in neutraler Haltung angefertigt zu haben.

Der Unterzeichner ist mit den beteiligten Parteien weder verwandt noch verschwägert und war bis zum Zeitpunkt der Ortseinsicht mit Ihnen auch nicht bekannt.

Hinweis:

Die öffentliche Bestellung und Beeidigung des Sachverständigen bezieht sich auf landwirtschaftliche Schätzung und Bewertung.

Das vorliegende Gutachten wurde außerhalb dieses Bestellungstenors auf dem Gebiet der Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie der Waldbewertung erstellt.

Aus diesem Grund wird hier der Rundstempel des Sachverständigen nicht verwendet.

Der Unterzeichner konnte das Wohnhaus und Teile der Nebengebäude nicht betreten und besichtigen. Für Falschbewertungen, die daraus entstanden sind, wird keinerlei Haftung übernommen.

Reicheneibach, den 17.03.2025



Dipl.-Ing. agr. Werner Böhm

10. Anlagen

Genauere Pläne und Grundrisskizzen des Wohnhauses können nicht wiedergegeben werden, weil der Zutritt zu den Gebäuden nicht gestattet war und entsprechende Unterlagen nicht ausgehändigt wurden.

1. Luftbild mit räumlicher Zuordnung des Objektes zu den umliegenden Orten
2. Luftbild der Fl.Nr. 722/3 aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
3. Lageplan des bebauten Bereichs mit Beschriftung und Bemaßung
4. Bilderteil
5. Allgemeines Abkürzungsverzeichnis