

Aufgrund der unregelmäßigen Ausformung und der Beeinträchtigung durch Feuchtigkeit wird ein Abschlag vom Basiswert Grünland vorgenommen.

Vergleichswert		Flurst. Nr. 581 TF 8 südliche Grünlandfläche		Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert)				7,70
	Detail Merkmal	Anteil Fläche in Prozent		
Zu-/Abschläge wegen				
Bonität	52 BP	100,00%	0,00%	0,00
Größe	1,84 ha	100,00%	0,00%	0,00
Ausformung, Nutzbarkeit		100,00%	-15,00%	-1,16
Oberfläche		100,00%	0,00%	0,00
Zuwegung		100,00%	0,00%	0,00
Feuchtigkeitseinwirkung im südlichen Bereich		15,00%	-30,00%	-0,35
Hofanschluss		100,00%	20,00%	1,54
Vergleichswert unbelastet				7,73

**Vergleichswert TF 8 unbelastet**

$$18.430 \text{ m}^2 \times 7,73 \text{ €/m}^2 = \underline{142.463,90 \text{ €}}$$

**Vergleichswert (Bodenwert) TF 5 bis TF 8 unbelastet**

**181.628,23 €**

7.4.1.2 Gebäudewertermittlung / Wert der baulichen Anlagen

**Baubeschreibungen**

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung<sup>89</sup> der v.g. baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Ortstermins.

Die **Innenbesichtigung** des **Wohnhauses** wurde dem Unterzeichner beim OT von der Mieterin **nicht** gewährt.

In diesem Fall ist das Wohnhaus gemäß Auftrag nach dem **äußeren Eindruck** zu bewerten. Die Eigentümer wurden darauf aufmerksam gemacht, dass dies eventuell zu ihren Lasten gehen kann.

<sup>89</sup> Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

<b>Bauteil 1</b>	<b>Wohnhaus</b>
Baujahr:	ca. 1905/06
Nutzung:	Einfamilienhaus (ob das gesamte Wohnhaus bewohnbar ist, konnte nicht festgestellt werden)
Bauweise:	massiv, an das Wohnhaus ist westlich das Bauteil 2 (Sattelkammer) angebaut
Geschosse:	Teilkeller (lt. Auskunft im OT: Gewölbekeller mit ca. 15 m <sup>2</sup> ), Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Außenmaß <sup>90</sup> :	ca. 15,00 m x 9,80 m
Wohnfläche:	unbekannt
Giebelhöhe:	ca. 8,43 m
Traufhöhe:	ca. 5,84 m
Renovierungen:	Erneuerung des Dachstuhles und Änderung der Fassade (gemäß Bauantrag vom 15.02.1979)
Dach:	Satteldach, eingedeckt mit Betonpfannen, wurde wohl auch im Zuge der Erneuerung des Dachstuhls (1979) neu eingedeckt
Dachstuhl:	Pfettendachstuhl (lt. Baubeschreibung vom 01.02.1979)
Decken:	Stahlbetondecke (lt. Baubeschreibung vom 01.02.1979)
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, wurden wohl auch im Zuge der Änderung der Fassade (1979) erneuert
Heizung:	3 ältere Holzöfen/Kaminöfen und ein kaputter Kachelofen (keine Zentralheizung vorhanden)
Sanitäre Ausstattung:	1 kleines Bad mit sehr einfacher Ausstattung (lt. Auskunft im OT)
Elektrik:	Licht und Strom

---

<sup>90</sup> Maße vom Eingabeplan (1979).

Balkone:	zwei Balkone (im Osten und im Süden), jeweils in Holzbauweise
Hausschwamm:	unbekannt, kein Verdacht
Verwalter:	kein Verwalter
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	unbekannt, es ist nicht davon auszugehen
Energieausweis:	nicht vorhanden
Sonstiges:	PV-Anlage auf der südlichen Dachfläche der Bauteile 1 (Wohnhaus) und 2 (Sattelkammer), der Großteil der Anlage befindet sich auf Bauteil 2, die Dachfläche ist an den Betreiber der PV-Anlage vermietet, südöstlich vom Wohnhaus befindet sich ein Hoftor (Schmiedeeisen, verzinkt), die gesamte Hoffläche ist mit Betonverbundsteinpflaster gepflastert, das Gebäude ist lt. Auskunft im OT nicht versichert
Gesamteindruck:	Wohnhaus nach dem äußeren Eindruck mit sehr einfacher Ausstattung, das Bauteil befindet sich nach dem äußeren Eindruck insgesamt in einem alten, verbrauchten und sanierungsbefürftigen Zustand

## **Bauteil 2**

### **ehem. Schweinestall/Sattelkammer**

Baujahr:	unbekannt, ca. 1905/06
Bauweise:	massiv, westlich an das Wohnhaus angebaut
Nutzung:	EG: Sattelkammer, Dachgeschoss: Lager
Inventar:	Erdgeschoss: Reitausrüstung (Helme, Sattel, ...) im Besitz der Mieterin, weitere ältere Reitausrüstung (Helme, Sattel, ...) im Besitz der Antragsgegnerin (Auskunft OT), alte Holzschränke, alte Schließfachschränke aus Holz, weiterer Schrott Dachgeschoss: alte Stalleinrichtung, alte Eisen- und Holzteile, Schrott

Außenmaß <sup>91</sup> :	ca. 11,65 m x 9,80 m
Giebelhöhe:	ca. 9,65 m
Traufhöhe:	ca. 6,86 m
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dach:	Satteldach, eingeschalt, Eindeckung mit Betonpfannen, ein Teil der Sparren und die gesamte Eindeckung wurde wohl zusammen mit dem Wohnhaus (ca. 1979) erneuert
Wände:	Ziegelwände, verputzt und gestrichen, die westliche Außenwand ist mit Asbestplatten verkleidet (Entsorgungskosten!), im DG sind die Wände von innen unverputzt
Boden:	Beton mit Podesten, teilweise mit Resten der alten Futtertröge
Decke:	Beton, verputzt und gestrichen, Deckenhöhe im EG: ca. 2,56 m
Treppen:	keine Treppe, Zugang zum OG über Bauteil 3
Fenster:	EG: alte Holzfenster mit Einfachverglasung DG: Luken mit Holzverkleidung (Kapellen)
Türen:	drei Holztüren, davon zwei mit Metallrahmen
Elektrik:	Licht und Strom
Mängel/Schäden:	Schimmel, Ausblühungen, Putzschäden, Risse in der Wand, teilw. Holzwurmbefall im DG
Sonstiges:	in der Mitte vom EG befinden sich zwei Stützsäulen, PV-Anlage auf der südlichen Dachfläche, Wechselrichter im DG
Gesamteindruck:	altes Gebäude in schlechtem Zustand, das Dach befindet sich einzig in einem besseren Zustand

---

<sup>91</sup> Maße im OT aufgenommen.

<b>Bauteil 3</b>	<b>Stallgebäude mit Pferdeboxen im Westen der Hofstelle</b>
Baujahr:	unbekannt, alt
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Pferdestall (6 Pferdeboxen, einfache Ausstattung), Dachgeschoss: Lager
Außenmaß <sup>92</sup> :	ca. 17,40 m x 8,89 m
Giebelhöhe:	ca. 8,76 m
Traufhöhe:	ca. 6,04 m
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, nicht eingeschalt, einige Ziegel sind verrutscht oder beschädigt, Vordach im Osten: ca. 3,17 m tief, mit Beleuchtung, Holz unter dem Vordach ist teilw. feucht
Wände:	EG: verputzt und gestrichen, DG: Ziegelwand, von innen unverputzt
Boden:	Beton
Decke:	Böhmisches Gewölbe, verputzt und gestrichen, teilweise provisorisch gestützt, im DG mit Holzdielenaufgabe (Holzdielen in schlechtem Zustand, teilw. verfault)
Treppen:	sehr alte Holztreppe
Fenster:	EG: alte Windschutznetze in den Fensterrahmen DG: Luken mit Holzverkleidung (Kapellen)
Türen:	zwei alte Holztüren
Anschlüsse:	Wasser, Licht und Strom
Mängel/Schäden:	Risse in der Decke, Putzschäden, Schimmel, beschädigte Dachziegel, und kaputter Holzdielenboden im DG
Sonstiges:	Stalleinrichtung aus Eisen (mit Holz verkleidet), zwischen Bauteil 2 und Bauteil 3 befindet sich ein

<sup>92</sup> Maße im OT aufgenommen.

Durchgang (ca. 1,47 m x 4,71 m, Putzschäden, Schimmel), über dem Durchgang sind die Bauteile 2 und 3 verbunden (hier kann man im OG von Bauteil 3 zu Bauteil 2 gehen)

Gesamteindruck: altes Gebäude in schlechtem Zustand

#### **Bauteil 4**

#### **Stadl im Süden der Hofstelle**

Baujahr: unbekannt, alt

Bauweise: Holzständerkonstruktion, Außenwände etwa zur Hälfte gemauert, mehrere Holzständer an den Innenseiten der Wände und in der Mitte des Stadls

Nutzung: Offenstall für Pferde

Außenmaß<sup>93</sup>: ca. 14,08 m x 24,11 m

Giebelhöhe: ca. 11,39 m

Traufhöhe: Ø ca. 7,00 m

Decke: keine

Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung, zu ca.  $\frac{3}{4}$  nicht verschalt, zu ca.  $\frac{1}{4}$  verschalt, ein Teil der Dacheindeckung wurde einmal erneuert

Wände: EG: Ziegel unverputzt

DG: Schlitzverschalung, zum Teil verwittert

Boden: Beton

Fenster: keine Fenster, teilw. Luken mit Holzverkleidung (Kapellen)

Tore: alte Holztore und ein Windschutznetz, zum Laufhof im Süden offen

Anschlüsse: Wasser, Licht und Strom

Mängel/Schäden: feuchte Mauern, Dach von innen teilw. grün, teilw. fallen Ziegel aus der Wand, Holz verwittert, Schimmelbefall, Risse in den Außenwänden

---

<sup>93</sup> Maße im OT aufgenommen.

Sonstiges: am Dachstuhl befindet sich ein alter Heukran, PV-Anlage auf der südlichen Dachfläche, Wechselrichter an Innenwand montiert, in einem Eck befindet sich eine Pferdebox (Stallung aus Metall und Holz), zwei Tränkebecken vorhanden, südlich und östlich vom Stadl befindet sich ein großer Laufhof (teilw. betoniert, teilw. Rasengittersteine, teilw. unbefestigt)

Gesamteindruck: schlechter Zustand

**Bauteil 5** **Pulldachanbau/Futterstelle im Südosten der Hofstelle**

Baujahr: unbekannt, geschätzt ca. 2005  
Bauweise: Holzständerkonstruktion  
Nutzung: Futtertisch und Futterlager  
Außenmaß<sup>94</sup>: ca. 8,97 m x 7,51 m  
Höhe: Ø ca. 3,75 m  
Dach: Pulldach mit Trapezblecheindeckung, verschalt  
Wände: Außenwände von Bauteile 4 und 6 dienen als Wände, ansonsten offen, an der südlichen und östlichen Seite befinden sich einfache Fressgitter  
Boden: Beton, uneben  
Mängel/Schäden: Feuchteschäden im Randbereich des Pulldaches  
Sonstiges: unter dem Pulldachanbau befindet sich eine Güllegrube: ca. 3,98 m x 6,55 m und ca. 1,94 m tief (wahrscheinlich ehem. Güllegrube von Bauteil 6)

Gesamteindruck: sehr einfache Bauweise, mittlerer Zustand

**Bauteil 6** **Offenstall im Osten der Hofstelle**

Baujahr: unbekannt, alt  
Bauweise: massiv

<sup>94</sup> Maße im OT aufgenommen.

Nutzung:	ehem. Schweinestall, zum OT: Offenstall für Pferde EG: Lagerraum mit Treppenaufgang & Offenstall, DG: Lager
Außenmaß <sup>95</sup> :	ca. 8,63 m x 15,60 m
Giebelhöhe:	ca. 6,98 m
Traufhöhe:	ca. 4,54 m
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, nicht verschalt
Wände:	EG: verputzt und gestrichen (Putzschäden), Wand zwischen Lagerraum und Offenstall DG: Ziegelwand unverputzt
Boden:	Offenstall: teilw. Beton, teilw. ehem. Spalten mit Holzauflage und Ähnliches Lagerraum: teilw. Beton, teilw. Lehmboden
Decke:	Beton, Deckenhöhe im EG nur 2,06 m
Treppen:	Betontreppe
Fenster:	EG: alte Stallfenster DG: Luken mit Holzverkleidung (Kapellen)
Türen:	alte Holztüren, Offenstall zum Laufhof offen
Anschlüsse:	Wasser, Licht und Strom
Mängel/Schäden:	Putzschäden, teilw. herausgebrochene Ziegel- steine, Dachrinne korrodiert und kaputt, starke Feuchtigkeitseinwirkungen bei den Außenwänden, Schimmelbefall
Sonstiges:	in der Mitte vom Offenstall befinden sich zwei Stützsäulen, Tränkebecken im Offenstall vorhan- den, Abluftkamin vom ehem. Schweinestall vor- handen, im Lagerraum befinden sich zwei Weidezaungeräte, östlich des Gebäudes befindet sich ein kleiner Laufhof (teilw. betoniert, teilw. Ra- sengittersteine)

---

<sup>95</sup> Maße im OT aufgenommen.

Gesamteindruck: schlechter Zustand

### **Bauteil 7**

### **Reithalle nordwestlich der Hofstelle**

Baujahr: unbekannt, alt

Bauweise: massiv

Nutzung: Reithalle, früher: Maschinenhalle und Werkstatt

Außenmaß<sup>96</sup>: ca. 15,52 m x 25,02 m

Reitfläche: ca. 14,67 m x 20,78 m

Teilkeller: im nördlichen Bereich der Reithalle befindet sich ein Teilkeller (ehemals wohl Rübenkeller o.ä.), dieser befindet sich teilweise unter und teilw. über dem Boden, Größe: ca. 3,37 m x 14,67 m, massive Bauweise, Treppen aus Beton, auf dem Teilkeller: Lagermöglichkeit

Giebelhöhe: ca. 7,39 m

Traufhöhe: ca. 4,53 m

Dach: Satteldach mit Holzbinderkonstruktion und Wellasbesteindeckung (Entsorgungskosten!), nicht verschalt

Wände: Betonstein, unverputzt

Boden: Reitsand mit Anteil an kleinen Steinchen, Unterbau unbekannt

Fenster: alte Werkstattfenster

Tore: Holzschiebetore, zum Teil verwittert, zum Teil außen mit Blech verkleidet

Anschlüsse: Licht und Strom

Sonstiges: ehem. Werkstatt und Maschinenhalle waren mit einer Wand getrennt, diese Wand wurde entfernt, ebenfalls wurde ein Kamin entfernt (Loch im Dach)

Mängel/Schäden: Dach mit Loch im Bereich des ehem. Kamins, Dach im Bereich von zwei Bindern undicht (Binder bereits

---

<sup>96</sup> Maße im OT aufgenommen.

durch Feuchtigkeit beeinträchtigt), Dachrinne korrodiert und voller Erde

Gesamteindruck: mittlerer bis schlechter Zustand, zusätzliche Entsorgungskosten für Wellasbesteindeckung

### **Bauteil 8a und 8b**

### **Pulldachunterstände nördlich der Hofstelle**

#### **8a**

Baujahr: unbekannt, alt

Bauweise: Holzbauweise

Nutzung: ehem. Lager, aktuell keine Nutzung mehr möglich

Außenmaß<sup>97</sup>: ca. 7,11 m x 3,54 m

Ø Höhe: ca. 2,57 m

Dach: Pulldach mit Bitumen-Dachpappe, verschalt

Wände: Holz-Stulpverschalung, in schlechtem Zustand

Boden: Rasengittersteine

Sonstiges: Vorderseite etwa zur Hälfte offen

Mängel/Schäden: starke Schäden, Dach mit Löchern, keine Nutzung mehr möglich

Gesamteindruck: sehr schlechter Zustand (abbruchreif)

#### **8b**

Baujahr: unbekannt, alt

Bauweise: massiv, das Gebäude wurde mit einem Pulldach überbaut

Nutzung: ehem. Lager, aktuell keine Nutzung mehr möglich

Außenmaß<sup>98</sup>: ca. 9,55 m x 6,31 m

Ø Höhe: ca. 3 m

Dach: ehem. Flachdach (teilw. eingestürzt), jetzt Pulldachüberbau (Holzständerkonstruktion) mit Bitumen-Dachpappe als Eindeckung, verschalt

---

<sup>97</sup> Maße im OT aufgenommen.

<sup>98</sup> Maße im OT aufgenommen.

Wände:	Ziegelwand (teilweise eingefallen), Überbau z.T. mit Holz-Stulpverschalung
Boden:	teilw. Beton und teilw. Holzdielen
Decke:	Landshuter Decke
Türen:	Holztüren/Holztore
Mängel/Schäden:	starke Schäden, keine Nutzung mehr möglich, ein-sturzgefährdet
Sonstiges:	östlich von Bauteil 8b befinden sich zwei weitere kleine Unterstände, die stark verwittert und nicht mehr nutzbar sind, im Bauteil 8b befindet sich Müll/Schrott
Gesamteindruck:	sehr schlechter Zustand (abbruchreif), Pultdach-überbau in mittlerem Zustand (Dachpappe bereits verwittert)

<b>Bauteil 9</b>	<b>ehem. Hühnerstall nordöstlich der Hofstelle</b>
Baujahr:	unbekannt, alt
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Offenstall für Pferde und ein abgetrennter Lager- raum
Außenmaß <sup>99</sup> :	ca. 13,62 m x 6,01 m
Giebelhöhe:	ca. 4,42 m
Traufhöhe:	ca. 2,36 m
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, nicht eingeschalt
Wände:	Betonstein, verputzt und gestrichen, Putzschäden
Boden:	Beton, teilw. stark angegriffen/beschädigt
Türen:	alte Holztür beim Lagerraum, Vorderseite Stallteil offen
Anschlüsse:	Wasser, Licht und Strom

---

<sup>99</sup> Maße im OT aufgenommen.

Mängel/Schäden:	teilw. beschädigte Dachziegel, Dach von innen grün, Dachrinne korrodiert und kaputt, Wände feucht
Sonstiges:	Tränkebecken vorhanden, im Lagerraum ist die Decke mit Faserzementplatten verkleidet (Decke hängt durch), südlich vom ehem. Hühnerstall befindet sich ein umzäunter Laufhof, der Laufhof ist unmittelbar südlich vom Bauteil betoniert und ansonsten mit Kunststoff-Rasengitter befestigt
Gesamteindruck:	altes Gebäude in schlechtem Zustand

**Bauteil 10** **überdachte Futterstelle nordöstlich der Hofstelle**

Baujahr:	unbekannt, geschätzt: knapp 20 Jahre alt
Bauweise:	Holzbauweise
Nutzung:	begehbare Futterraufe, Vordach dient als Unterstand für die Tiere
Außenmaß <sup>100</sup> :	ca. 6,08 m x 4,00 m
Dach:	Satteldach, eingeschalt, eingedeckt mit Dachpappe
Wände:	Holz-Stulpverschalung im Süden
Boden:	Beton
Tore:	Flügelator im Westen
Anschlüsse:	Licht
Sonstiges:	einfaches Fressgitter im Osten, Nackenriegel im Norden, westlich von der Futterstelle ist der Boden mit Rasengittersteinen befestigt
Gesamteindruck:	mittlerer Zustand, eigenständig eingeschränkt nutzbar

---

<sup>100</sup> Maße im OT aufgenommen.

<b>Bauteil 11</b>	<b>Reitplatz südwestlich der Hofstelle</b>
Baujahr:	unbekannt, geschätzt ca. 2005
Boden:	Sand mit Anteil an kleinen Steinchen sowie Vlies- schnipsel (Entsorgungskosten!), Unterbau: unbe- kannt
Maß <sup>101</sup> :	ca. 40,75 m x 20,97 m
Umrandung:	der Reitplatz ist mit einem Weidezaun (Holzpfosten mit Stromlitzen) umzäunt, außerdem befindet sich ein Sockel aus Holz um den Reitplatz (teilweise verfault)
Gesamteindruck:	alter, verbrauchter Zustand, Berücksichtigung der Entsorgungskosten
<b>Bauteil 12</b>	<b>Festmistlager mit unterirdischer Güllegrube</b>
Baujahr:	ca. 1965 (Aufschrift auf der Betonwand des Fest- mistlagers)
Außenmaße <sup>102</sup> :	Festmistlager: ca. 11,91 m x 12,26 m Güllegrube: unbekannt, wahrscheinlich ca. 3,48 x 11,33 m
Wände:	Wand vom Festmistlager aus Beton, ca. 1,28 m hoch
Boden:	Beton
Mängel/Schäden:	Risse in der Wand, die südliche Wand des Fest- mistlagers ist eingebrochen und provisorisch mit Holz gestützt
Gesamteindruck:	schlechter Zustand

---

<sup>101</sup> Maße im OT aufgenommen.

<sup>102</sup> Maße im OT aufgenommen.

### **Altersgeminderte Herstellungskosten**

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Objekt, für das auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie sachwertorientierte Gesichtspunkte (Herstellungskosten, Eigennutzung i.V.m. dem Besitz des Objekts) und nicht Renditegesichtspunkte (die Erzielung von nachhaltigen Erträgen) wertbestimmend sind. Aus diesem Grund wird die Wertermittlung in Anlehnung an das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) vorgenommen.

Für die Bewertung nach dem Sachwertverfahren werden die NHK 2010 herangezogen, soweit diese eine ausreichende Datengrundlage bilden. Siehe folgende Berechnungen.

<b>Bauteil 1</b>	<b>Wohnhaus</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
<b>Bauteil 2</b>	<b>ehem. Schweinestall/Sattelkammer</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
<b>Bauteil 3</b>	<b>Stallgebäude mit Pferdeboxen</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
<b>Bauteil 4</b>	<b>Stadl</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
<b>Bauteil 5</b>	<b>Pulldachanbau/Futterstelle</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
<b>Bauteil 6</b>	<b>Offenstall</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
<b>Bauteil 7</b>	<b>Reithalle</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
<b>Bauteil 8a &amp; 8b</b>	<b>Pulldachbauten</b>	
ohne Wert	Ansatz:	Abbruchkosten
<b>Bauteil 9</b>	<b>ehem. Hühnerstall</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
<b>Bauteil 10</b>	<b>überdachte Futterstelle</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>

<b>Bauteil 11</b>	<b>Reitplatz</b>	
ohne Wert	Ansatz:	Entsorgungskosten
<b>Bauteil 12</b>	<b>Festmistlager, Güllegrube</b>	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>

Das Wohnhaus, sowie die weiteren Wirtschaftsgebäude und baulichen Anlagen des Bewertungsgrundstücks befinden sich in einem alten und teilweise schlechten Zustand. Von einer Freilegung wird, außer bei den Bauteilen 8a und 8b (abbruchreife Pultdachgebäude, siehe Kapitel 7.4.1.4), nicht ausgegangen, da die baulichen Anlagen noch genutzt werden.

Häufig werden solche Objekte im Außenbereich von den potenziellen Erwerbern nach ihren individuellen und häufig auch einfacheren Bedürfnissen wiederhergerichtet. Eine Freilegung erfolgt häufig nicht, um den Bestandsschutz nicht zu gefährden.

Zudem sind auf dem ehem. Schweinestall, teilw. auf dem Wohnhaus und auf dem Stadl jeweils PV-Anlagen angebracht, die bis zum Ende der Vertragslaufzeit (30.08.2036, vgl. Mietvertrag zur Errichtung einer PV-Anlage vom 01.08.2006) erhalten bleiben müssen.

Die o.g. Gebäude und baulichen Anlagen werden vom Grundstücksmarkt aufgrund der geringen Restnutzungsdauer und der hohen zu erwartenden Sanierungskosten (beim Wohnhaus auch energetisch) nicht mehr mit einem eigenen Wertansatz honoriert.

#### 7.4.1.3 Vorläufiger Grundstückssachwert

Bei der Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwerts bleiben die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG),<sup>103</sup> wie z.B. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Architektur und Gestaltung so-

<sup>103</sup> Siehe § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

wie von den marktüblichen Verhältnissen abweichende Erträge oder Bewirtschaftungskosten, zunächst unberücksichtigt.<sup>104</sup> Der vorläufige Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich aus der Summe von Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).<sup>105</sup> Er errechnet sich wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes		Wert
ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€
1 Wohnhaus		0,00
2 ehem. Schweinestall/Sattelkammer		0,00
3 Stallgebäude mit Pferdeboxen		0,00
4 Stadl		0,00
5 Pultdachanbau/Futterstelle		0,00
6 Offenstall		0,00
7 Reithalle		0,00
8 Pultdachbauten		0,00
9 ehem. Hühnerstall		0,00
10 überdachte Futterstelle		0,00
11 Reitplatz		0,00
12 Festmistlager, Güllegrube		0,00
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag	% der HKo	0,00
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)		2.000,00
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW	2.000,00
	0,57%	
+ Bodenwert TF 1 - 4 Wohnhaus, Hoffläche, Reitplatz	8.405 m <sup>2</sup>	99,43%
		349.915,50
= Vorläufiger Grundstückssachwert <u>ohne</u> besondere objektspezif. Grundstücksmerk. (boG)		100,00%
		351.915,50
TF m <sup>2</sup> und vorläufiger SW ohne boG €/m <sup>2</sup>	8.405 m <sup>2</sup>	41,87
+ Bodenwert TF 5-8	23.891 m <sup>2</sup>	7,60
		181.628,23
= Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)	32.296 m <sup>2</sup>	16,52
		533.543,73

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010, Dr. Fischer partners

#### 7.4.1.4 Verkehrs-/Marktwertableitung

##### Anpassung an die Marktlage

Zunächst wird aus dem vorläufigen Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch eine Marktanpassung gemäß

<sup>104</sup> Siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV, § 37 ImmoWertV.

<sup>105</sup> Siehe § 35 ImmoWertV.

§ 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.<sup>106</sup> Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Generell muss jedoch davon ausgegangen werden, dass am Grundstücksmarkt nicht die Summe aller Einzelwerte (der Sachwert) erzielt werden kann, da die individuelle Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude auf den bisherigen Eigentümer abgestimmt ist und diese i.d.R. nicht (vollständig) mit den

---

<sup>106</sup> Siehe § 6 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3, § 35 Abs. 3 i.V.m. § 8, § 39 ImmoWertV.

Vorstellungen eines potenziellen Erwerbers übereinstimmen. Auch die Vermarktungsdauer ist zu berücksichtigen, die i.d.R. nur durch eine marktgerechte Anpassung des Sachwerts auf ein angemessenes Maß verkürzt werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine alte Hofstelle, deren Gebäude kaum noch wirtschaftlich nutzbar sind. Es sind Investitionen erforderlich, um die Gebäude zu sanieren. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist nur eingeschränkt gegeben. Insgesamt handelt es sich um eine Hofstelle, deren Marktgängigkeit als mittel bezeichnet werden kann.

Vom Gutachterausschuss wurden keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht. Bei der Marktanpassung ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass der Schotterweg (TF 6) öffentlich gewidmet ist. Es handelt sich zwar um eine wenig befahrene Verkehrsfläche, jedoch kann es zu jeder Uhrzeit vorkommen, dass der Schotterweg von fremden Fahrzeugen (PKW's, Schlepper, Radfahrer, ...) befahren wird. Dies wird am Grundstücksmarkt als Störfaktor angesehen. Außerdem ist die Bewertung des Wohnhauses nach dem äußeren Eindruck mit Unsicherheiten behaftet. Die Wirtschaftsgebäude sind alt und nur noch eingeschränkt nutzbar. Die Marktanpassung ist in der vorgenommenen Höhe angemessen und marktgerecht.

Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert TF 1 - 4			Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)			351.915,50
⇒ Marktangepasungsfaktor	0,900	-35.191,55	
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert ohne boG			316.723,95

### **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.<sup>107</sup>

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der im Rahmen der boG geschätzte Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.<sup>108</sup> Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob es sich um einen Schaden handelt, der ggf. nicht oder nicht unmittelbar behoben werden muss. Eine Beurteilung der tatsächlichen Schadenshöhe war nicht beauftragt und liegt auch nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. Hierzu wäre ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen.

Eine alternative Vorgehensweise geht davon aus, dass die geschätzte Wertminderung für Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau ausgehend vom geschätzten Aufwand zu deren Beseitigung derselben Alterswertminderung unterzogen wird, die für die Ermittlung des Gebäudesachwerts angesetzt wurde. Die instandgesetzten Bauteile teilen somit das Schicksal des alten Gebäudes. Der Abzug des ungeminderten Aufwands zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und des Reparaturstaus kann bei alten Gebäuden höher sein als die altersgeminderten Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag. Häufig werden die Gebäude aber nicht abgebrochen bzw. freigelegt, sondern im Bestand instandgesetzt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden häufig Werte erzielt, die (ohne Freilegung) über dem reinen Wert des Grund und Bodens liegen.<sup>109</sup> In Märkten mit ausgewogener oder hoher Nachfrage kommen Schadensbeseitigungskosten wg. Baumängeln, Bauschäden und Reparaturstau nicht immer in voller Höhe zum Ansatz, anders als bei

---

<sup>107</sup> Siehe § 8 Abs. 3 und § 35 Abs. 4 ImmoWertV.

<sup>108</sup> Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.01.1963 – III ZR 149/61, BGHZ 39, 40.

<sup>109</sup> Kleiber: a.a.O., 10. Auflage, 2023, IV, S. 1007, 1008, Rn. 124 bis 127.

Märkten mit geringer Nachfrage. Ein Abzug von vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss, um Gebäude, bauliche Anlagen und Außenanlagen weiter nutzen zu können. Es ist somit zu unterscheiden zwischen Schadensbeseitigungskosten und ihrem Werteinfluss (Kosten  $\neq$  Wert). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die kalkulierten Kosten nicht sofort, sondern über die Restnutzungsdauer verteilt und ggf. auch nicht in voller Höhe aufgewendet werden, wenn es nicht zwingend erforderlich sein sollte.

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

Der Barwert des Dachflächenpachtertrags (Kapitel 5.2.7) wird ebenfalls bei den boG berücksichtigt.

#### Abbruch-/Freilegungskosten Bauteile 8a und 8b

Die Pultdachgebäude (Bauteile 8a und 8b) befinden sich in sehr schlechtem Zustand und sind teilweise schon eingefallen. Eine Instandsetzung ist nicht wirtschaftlich. Unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass diese Gebäude abgebrochen werden und die Fläche freigelegt wird.

Selbst wenn keine Freilegung erfolgt, entstehen erhebliche Kosten für die Instandsetzung im Bestand, selbst für eine sehr einfache Nutzung. Unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass diese Gebäude abgebrochen bzw. ggf. fiktive Freilegungskosten einkalkuliert werden.

Zunächst wird der Bruttorauminhalt ermittelt:

<b>Bruttorauminhalt</b>			
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		<b>Bauteil 8a</b>	<b>Bauteil 8b</b>
		Pulldachgebäude	Pulldachgebäude
Erdgeschoss:	Breite(b) m :	3,54	6,31
	Länge(l) m :	7,11	9,55
	Bruttogrundfläche(BGF) m <sup>2</sup> : < = b x l >	25,17	60,26
	Traufen-Höhe (th) m:	-	-
	Bruttorauminhalt (BRI) Grundkörper m <sup>3</sup> : < = gf x th > in m <sup>3</sup>	-	-
	Giebel-Höhe (gh) m:	-	-
	Durchschnittshöhe Pulldach (dh) m:	2,57	3,00
	Bruttorauminhalt (BRI) Dachraum m <sup>3</sup> : < = gf x gh / 2 > in m <sup>3</sup>	-	-
	Bruttorauminhalt (BRI) gesamt m <sup>3</sup> :	64,69	180,78

Als Freilegungskosten<sup>110</sup> werden unter Berücksichtigung der Größe des Objekts für Wirtschaftsgebäude (Holzkonstruktion, einfach) 30,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Es kommen folgende Abbruch- und Freilegungskosten zum Ansatz:

<b>Freilegungskosten Bauteile 8a und 8b</b>			€
Bauteil 8a (Pulldachgebäude)	64,69 m <sup>3</sup>	x Ø 30,00 €/m <sup>3</sup>	1.940,70
Bauteil 8b (Pulldachgebäude)	180,78 m <sup>3</sup>	x Ø 30,00 €/m <sup>3</sup>	5.423,40
Sonstige Freilegung (z.B. Außenanlagen, kleine Holzanbauten)			2.000,00
Zwischensumme Abbruchkosten			9.364,10
Ausräum- und Entsorgungskosten des Inventars			1.000,00
./.	Abschlag wg.	kein Abschlag 0,00%	0,00
Abbruch-/Freilegungskosten gesamt			10.364,10
			gerundet <b>10.400,00</b>

### Entsorgungskosten Reitplatz

Das Alter des Reitplatzes wird auf ca. 20 Jahre geschätzt. Er befindet sich in einem bereits schlechteren und verbrauchten Zustand. Die Art des Unterbodens ist unbekannt und dem Reitplatzsand sind synthetische Vliesschnipsel als Zuschlagstoff beigeführt, die aktuell stark in der Diskussion stehen<sup>111</sup>:

<sup>110</sup> In Anlehnung an Kleiber, W.: a.a.O., 2022: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Übliche Freilegungskosten (S. 1884 ff., § 43 ImmoWertV, Rn. 47 bis 50, 57 bis 61) und Bleifuß, M. Ph. (BLB Agrarberatung GmbH): „Berücksichtigung der Freilegung bei der Bewertung von landwirtschaftlichen Hofstellen“ bei HLBS-SV-Tagung, München, 2019. Die Kostensätze stellen Durchschnittswerte dar.

<sup>111</sup> Bayerisches Landwirtschaftliches Wochenblatt, Reitplätze unter Druck: Mikroplastik vermeiden, Heft 46 vom 14.11.2025, S. 39 bis 41.  
Bayerisches Landwirtschaftliches Wochenblatt, Hundert Tonnen Mikroplastik im Jahr: Reitplätze haben Plastikproblem, Stand: 11.08.2023 (<https://duckduckgo.com/?q=https%3A%2F%2Fwww.wochenblatt-dlv.de%2Ffeld-stall%2Ftierhaltung%2Fhundert-tonnen-mikroplastik-jahr-reitplaetze-haben-plastikproblem-573986&t=chromentp&ia=web>).  
LSB Niedersachsen e.V., Abt. Sportentwicklung/Team Sporträume und Umwelt, Hinweise zu synthetischen Reitplatzmaterialien, Stand: 18.12.2019.

- es wird diskutiert, ob synthetische Zuschlagstoffe in Reitplätzen ein potenzielles Risiko der Gesundheit von Reiter und Pferden darstellt (Mikroplastikbelastung durch Abrieb des Vlieses)
- auf EU-Ebene wird sich damit auseinandergesetzt, den Einsatz von Produkten, die Mikroplastik enthalten bzw. es in die Umwelt abgeben können, zu verbieten (rechtliche Regelungen gibt es aktuell noch nicht)
- synthetische Materialien, die zur Verwendung als Reitplatzbelag bestimmt sind, sind als Sondermüll einzustufen

#### Entsorgungskosten:

- Sand mit Vlies: Annahme von ca. 185 €/Tonne<sup>112</sup> und etwa 200 kg Sand/m<sup>2</sup> ergäben bei einem Reitplatz von etwa 855 m<sup>2</sup> ca. 31.635 € Entsorgungskosten  
 $855 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ t/m}^2 \times 185,00 \text{ €/t} = \underline{31.635,00 \text{ €}}$
- Trennung Vlies vom Sand: sehr aufwendiges Verfahren, Kosten ca. vergleichbar mit Neuanlage eines Reitbodens<sup>113</sup>

#### Herstellungskosten:

Gemäß „LfL Deckungsbeiträge und Kalkulationsdaten“<sup>114</sup> liegen die Baukosten für einen Reitplatz je nach Bauweise und Ausstattung zwischen 20 und 50 €/m<sup>2</sup> netto, somit zwischen ca. 23,80 bis 59,50 €/m<sup>2</sup> brutto. Die Nutzungsdauer (betriebswirtschaftlich) liegt gemäß LfL-Daten bei ca. 10 Jahren.

<b>Herstellungskosten Reitplatz lt. LfL</b>	
Kosten von	23,80 €/m <sup>2</sup>
bis	59,50 €/m <sup>2</sup>
Fläche	855 m <sup>2</sup>
Kosten min.	20.349,00 €
Kosten max.	50.872,50 €

<sup>112</sup> LSB Niedersachsen e.V., Abt. Sportentwicklung/Team Sporträume und Umwelt, Hinweise zu synthetischen Reitplatzmaterialien, Stand: 18.12.2019. Anpassung an den Wertstichtag.

<sup>113</sup> Bayerisches Landwirtschaftliches Wochenblatt, Hundert Tonnen Mikroplastik im Jahr: Reitplätze haben Plastikproblem, Stand: 11.08.2023.

<sup>114</sup> Landesanstalt für Landwirtschaft (2025): Deckungsbeiträge und Kalkulationsdaten – Pensionspferdehaltung. Online unter <https://www.stmelf.bayern.de/idb/pensionspferd.html>, Abruf: 07.10.2025.

Aufgrund des Alters (Nutzungsdauer überschritten), des Zustandes sowie der Entsorgungskosten für den Reitplatzsand mit den Vliesschnipseln wird eine Belastung durch den Reitplatz von pauschal rd. **-32.000,00 €** geschätzt.

### Verkehrs-/Marktwert gesamt mit boG

Unter Berücksichtigung der boG ergibt sich der Verkehrs-/Marktwert wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert TF 1 - 4 Wohnhaus, Hofflächen, Reitplatz und Umgriff			Wert €
		€/m <sup>2</sup>	
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert ohne boG	8.405 m <sup>2</sup>	37,68	316.723,95
TF 1 bis 4			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)			
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)		0,00 €	
- Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV		0,00 €	
- Barwert der Dachflächenpacht (Kapitel 5.2.7)		4.915,07 €	
- Abbruch-/Freilegungskosten (Bauteile 8a und 8b)		-10.400,00 €	
- Entsorgungskosten Reitplatzsand (Bauteil 11)		-32.000,00 €	-37.484,93
= Verkehrs-/Marktwert TF 1 - 4 inkl. boG		€/m <sup>2</sup>	279.239,02
+ Verkehrswert Teilflächen 5 - 8	23.891 m <sup>2</sup>	7,60	181.628,23
= Verkehrs-/Marktwert Grundstück		€/m <sup>2</sup>	460.867,25
Verkehrs-/Marktwert gerundet	Grundstücksfläche 32.296 m <sup>2</sup>	14,27	<b>460.900,00</b>

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010, Dr. Fischer partners

### 8 Zubehör / Entsorgungskosten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich folgende Maschinen, Geräte und weitere bewegliche Gegenstände auf dem zu bewertenden Grundstück:

- Rahmen einer alten Wiesenegge/Ackeregge ohne Elemente
- alter Wohnwagen
- Wassertank 1.000 l (IBC Container)
- alte Betonmauersteine
- alte Granitsteine
- weiterer Unrat, Müll (am und um den Hof & in den Bauteilen 2, 6, 7)

Die o.g. beweglichen Gegenstände weisen insgesamt **keinen** messbaren Wert auf. Es werden Entsorgungskosten von pauschal **5.000,00 €**

für die Beseitigung nicht mehr nutzbarer Gegenstände, von Unrat, Müll und Schrott unterstellt.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich weitere Gegenstände bzw. Maschinen und Geräte sowie Tiere auf dem Flurstück 581. Sie stehen lt. Auskunft im OT im Fremdeigentum und werden daher nicht berücksichtigt:

- alter Schlepper McCormick/IHC 624S, mit Frontlader & Anbaugeräten (Schaufel und Mistgabel, Eigentümer Antragsgegnerin)
- angemeldeter PKW der Mieterin
- zwei angemeldete Pferdeanhänger der Mieterin
- kleiner Lader mit Schaufel der Mieterin
- Getreidequetsche der Mieterin
- mehrere Pferde, lt. Auskunft im OT 27 Stück davon 11 Schulpferde, 3 eigene der Mieterin und 7 über 30 Jahre alt (Gnadenbrotperde)<sup>115)</sup>
- Müllcontainer zur Entsorgung im Rahmen des Auszugs der Mieterin
- PV-Anlagen auf Bauteile 1, 2 und 4

Die weiteren vorhandenen Objekte oder Geräte bleiben aufgrund des schlechten Zustands ohne Wertansatz.

Insgesamt können sich Anzahl, Zustand und Standort des vorhandenen Zubehörs nach dem Ortstermin bis zum Versteigerungstermin ändern, zumal die Mieterin nach dem Ortstermin ausziehen wollte.

---

<sup>115)</sup> Laut Auskunft der Mieterin im Ortstermin sollten die 7 alten Pferde in der Woche nach dem Ortstermin zum Schlachter gehen.

## 9 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrs-/Marktwert (unbelastet) des Flurst. Nr. 581 inkl. bewertetem Zubehör/Entsorgungskosten am Wertstichtag:

<b>Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte (unbelastet)</b>			
Flurst. Nr.	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
		€	€/m <sup>2</sup>
581	32.296	460.867,25	14,27
Summe ohne Zubehör gerundet		460.900,00	14,27
Bewertetes Zubehör / Entsorgungskosten (siehe Kapitel 8)		-5.000,00	
<b>Gesamt mit Zubehör / Entsorgungskosten gerundet</b>		455.867,25 <b>455.900,00</b>	

Diese Zusammenstellung gilt nur im Gesamtkontext des Gutachtens unter den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen und Ausschlusskriterien.

Das Wohnhaus konnte im Ortstermin nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt verweigert wurde. Die Beschreibung und Bewertung wurde deshalb auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck vorgenommen.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 29.01.2026

Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.







Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.250

Erstellt am 19.11.2025 14:48

<https://v.bayern.de/sY9s3>



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

Auszug aus dem BayernAtlas Plus - wassersensible Bereiche



Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

0 200 400 600 800m

Maßstab 1: 25.000

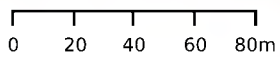
Erstellt am 21.11.2025 08:01  
<https://v.bayern.de/P2tJc>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /  
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 2.500  
Erstellt am 21.11.2025 08:17  
<https://v.bayern.de/2C2zG>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /  
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



## Anlage 5.0



### Bild Nr. 1

Ortstermin am  
08.05.2025

Wohnhaus Loh 1,  
84189 Wurmsham

Blick von der Hof-  
fläche Richtung  
Norden

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet



### Bild Nr. 2

Wohnhaus (rechts)  
mit westlich ange-  
bautem ehem.  
Schweinestall/  
Sattelkammer  
(links)

Blick Richtung  
Nordwesten

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet

## Anlage 5.1



**Bild Nr. 3**

Wohnhaus Loh 1

Standort östlich  
des Wohnhauses

Blick Richtung  
Westen



**Bild Nr. 4**

Wohnhaus Loh 1  
mit angebautem  
ehem. Schweine-  
stall/Sattelkammer

Standort nord-  
östlich des  
Wohnhauses

Blick Richtung  
Südwesten

## Anlage 5.2



**Bild Nr. 5**

westlich ans  
Wohnhaus ange-  
bauter ehem.  
Schweinestall/  
Sattelkammer  
(Bauteil 2)

Blick Richtung  
Osten

westlich von  
Bauteil 2:  
alter Wohnwagen,  
der lt. Auskunft im  
OT als Rückzugs-  
ort für Katzen dient

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet



**Bild Nr. 6**

ehem. Schweine-  
stall/Sattelkammer  
(Bauteil 2) von  
innen

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet

## Anlage 5.3



**Bild Nr. 7**

ehem. Schweine-  
stall/Sattelkammer  
(Bauteil 2) von  
innen

Schließfach-  
schränke aus Holz

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet



**Bild Nr. 8**

ehem. Schweine-  
stall/Sattelkammer  
(Bauteil 2) von  
innen

Schrott

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet

## Anlage 5.4



**Bild Nr. 9**

ehem. Schweinestall/Sattelkammer  
(Bauteil 2) von innen

ehem. Futtertrog



**Bild Nr. 10**

Schäden im ehem.  
Schweinestall/  
Sattelkammer  
(Bauteil 2)

## Anlage 5.5



**Bild Nr. 11**

ehem. Schweine-  
stall/Sattelkammer  
(Bauteil 2)

Dachgeschoss

Blick Richtung  
Westen



**Bild Nr. 12**

ehem. Schweine-  
stall/Sattelkammer  
(Bauteil 2)

Dachgeschoss

Blick Richtung  
Wohnhaus (Osten)

Giebelwand mit  
Wechselrichter für  
PV-Anlage

## Anlage 5.6



**Bild Nr. 13**

Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)

Blick von der Hof-  
fläche Richtung  
Westen



**Bild Nr. 14**

Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)

Blick Richtung  
Osten

## Anlage 5.7



**Bild Nr. 15**

Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)

Blick Richtung  
Nordosten



**Bild Nr. 16**

Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)  
von innen

## Anlage 5.8



**Bild Nr. 17**

Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)  
von innen



**Bild Nr. 18**

Schäden im  
Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)

## Anlage 5.9



**Bild Nr. 19**

Durchgang zwischen Stallgebäude mit Pferdeboxen (Bauteil 3) und Sattelkammer (Bauteil 2)

die linke Tür im Vordergrund führt zum OG beider Bauteile



**Bild Nr. 20**

Treppe zum DG im Stallgebäude mit Pferdeboxen (Bauteil 3)

## Anlage 5.10



**Bild Nr. 21**

Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)

Dachgeschoss



**Bild Nr. 22**

Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)

Dachgeschoss

## Anlage 5.11



**Bild Nr. 23**

Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)

Schäden im  
Bereich des  
Holzdielenbodens  
im DG



**Bild Nr. 24**

Festmistlager mit  
unterirdischer  
Güllegrube  
(Bauteil 12)  
westlich vom  
Stallgebäude mit  
Pferdeboxen  
(Bauteil 3)

Blick Richtung  
Süden

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet

## Anlage 5.12



**Bild Nr. 25**

Rückwand  
Festmistlager

provisorisch mit  
Holz gestützt

Blick Richtung  
Nordosten



**Bild Nr. 26**

westliche Seiten-  
wand vom Fest-  
mistlager

## Anlage 5.13



**Bild Nr. 27**

Stadl (Bauteil 4)

Blick von der Hof-  
fläche Richtung  
Süden

rechts:  
Pferdeanhänger im  
Fremdeigentum



**Bild Nr. 28**

Stadl (Bauteil 4)

Standort westlich  
vom Bauteil

Blick Richtung  
Osten

## Anlage 5.14



**Bild Nr. 29**

Stadl (Bauteil 4)

Standort südöstlich  
vom Bauteil

Blick Richtung  
Nordwesten



**Bild Nr. 30**

Stadl (Bauteil 4)  
von innen

## Anlage 5.15



**Bild Nr. 31**

Stadl (Bauteil 4)  
von innen



**Bild Nr. 32**

Schäden im Stadl  
(Bauteil 4)

## Anlage 5.16



**Bild Nr. 33**

Pulldachanbau/  
Futterstelle  
(Bauteil 5)

Standort südlich  
des Bauteils

Blick Richtung  
Norden



**Bild Nr. 34**

Pulldachanbau/  
Futterstelle  
(Bauteil 5)  
von innen

Blick Richtung  
Osten

## Anlage 5.17



**Bild Nr. 35**

Schäden am Dach  
von Bauteil 5  
(Pulldachanbau/  
Futterstelle)



**Bild Nr. 36**

Offenstall für  
Pferde (Bauteil 6)

Blick von der Hof-  
fläche Richtung  
Osten/Nordosten

## Anlage 5.18



**Bild Nr. 37**

Offenstall für  
Pferde (Bauteil 6)

Standort östlich  
von Bauteil 5  
(Pulldachanbau/  
Futterstelle)

Blick Richtung  
Nordwesten



**Bild Nr. 38**

Offenstall für  
Pferde (Bauteil 6)

Blick Richtung  
Süden

## Anlage 5.19



**Bild Nr. 39**

Offenstall für  
Pferde (Bauteil 6)

Lagerraum mit  
Betontreppe im  
Erdgeschoss

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet



**Bild Nr. 40**

Offenstall für  
Pferde (Bauteil 6)

Feuchteschäden  
im Lagerraum

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet

## Anlage 5.20



**Bild Nr. 41**

Offenstall für  
Pferde (Bauteil 6)

Stallbereich im  
Erdgeschoss



**Bild Nr. 42**

Offenstall für  
Pferde (Bauteil 6)

Schäden am  
Bauteil

## Anlage 5.21



**Bild Nr. 43**

Offenstall für  
Pferde (Bauteil 6)

Dachgeschoss

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet



**Bild Nr. 44**

Schrott im Bereich  
der Hoffläche

## Anlage 5.22



**Bild Nr. 45**

Reithalle  
(Bauteil 7)

rechts im Vorder-  
grund: Lader im  
Fremdeigentum

Standort östlich der  
Reithalle

Blick Richtung  
Nordwesten

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet



**Bild Nr. 46**

Reithalle  
(Bauteil 7)

Standort östlich der  
Reithalle

Blick Richtung  
Westen

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet

## Anlage 5.23



**Bild Nr. 47**

Rückseite der  
Reithalle  
(Bauteil 7)

Blick Richtung  
Nordosten



**Bild Nr. 48**

Reithalle  
(Bauteil 7)  
von innen

## Anlage 5.24



**Bild Nr. 49**

Reithalle  
(Bauteil 7)  
von innen



**Bild Nr. 50**

Reithalle  
(Bauteil 7)  
von innen

Lagerplatz auf dem  
Teilkeller bzw.  
Rübenkeller

## Anlage 5.25



**Bild Nr. 51**

Reithalle  
(Bauteil 7)  
von innen

Betontreppe zum  
Teil-, bzw. Rüben-  
keller



**Bild Nr. 52**

Reithalle  
(Bauteil 7)  
von innen

Loch im Dach  
(ehem. Kamin)

## Anlage 5.26



**Bild Nr. 53**

Reithalle  
(Bauteil 7)  
von innen

Beschädigung am  
Dach



**Bild Nr. 54**

Reithalle  
(Bauteil 7)  
von innen

Beschädigung am  
Dach

## Anlage 5.27



**Bild Nr. 55**

Reitplatz  
(Bauteil 11)

Blick Richtung  
Südwesten



**Bild Nr. 56**

Boden des  
Reitplatzes  
(Bauteil 11)

Reitplatzsand mit  
Vliesschnipsel

## Anlage 5.28



**Bild Nr. 57**

Pulldachunterstand  
(Bauteil 8a)

Blick Richtung  
Norden



**Bild Nr. 58**

Pulldachunterstand  
(Bauteil 8a) von  
innen

## Anlage 5.29



**Bild Nr. 59**

Pulldachunterstand  
(Bauteil 8a) von  
innen



**Bild Nr. 60**

Pulldachunterstand  
(Bauteil 8b)

Blick Richtung  
Norden

## Anlage 5.30



**Bild Nr. 61**

Pulldachunterstand  
(Bauteil 8b)

Blick Richtung  
Norden



**Bild Nr. 62**

Pulldachunterstand  
(Bauteil 8b) von  
innen

altes Gebäude  
wurde mit Pulldach  
überbaut

## Anlage 5.31



**Bild Nr. 63**

Pulldachunterstand  
(Bauteil 8b) von  
innen

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet



**Bild Nr. 64**

Pulldachunterstand  
(Bauteil 8b) mit  
angebauten Holz-  
konstruktionen im  
Osten

Blick Richtung  
Südwesten

## Anlage 5.32



**Bild Nr. 65**

ehem. Hühnerstall  
(Bauteil 9)

Blick Richtung  
Nordwesten



**Bild Nr. 66**

ehem. Hühnerstall  
(Bauteil 9)

Blick Richtung  
Norden

## Anlage 5.33



**Bild Nr. 67**

ehem. Hühnerstall  
(Bauteil 9)

mit Laufhof



**Bild Nr. 68**

Rückseite des  
ehem. Hühnerstalls  
(Bauteil 9) und  
Grünlandteilfläche  
nördlich des  
Gebäudes

## Anlage 5.34



**Bild Nr. 69**

ehem. Hühnerstall  
(Bauteil 9) von  
innen



**Bild Nr. 70**

ehem. Hühnerstall  
(Bauteil 9) von  
innen

## Anlage 5.35



**Bild Nr. 71**

ehem. Hühnerstall  
(Bauteil 9) von  
innen

Lagerraum



**Bild Nr. 72**

überdachte Futter-  
stelle (Bauteil 10)

Standort südlich  
von Bauteil 9  
(ehem. Hühner-  
stall)

Blick Richtung  
Südwesten

Foto durch Unter-  
zeichner bearbeitet

## Anlage 5.36



**Bild Nr. 73**

überdachte Futter-  
stelle (Bauteil 10)  
von innen



**Bild Nr. 74**

Laufhof südlich  
vom ehem. Hüh-  
nerstall (Bauteil 9)

Blick Richtung  
Südosten

## Anlage 5.37



**Bild Nr. 75**

Rasengittersteine  
westlich von Bau-  
teil 10 (überdachte  
Futterstelle)



**Bild Nr. 76**

Flurstück 581

Grünlandteilfläche  
östlich der Hof-  
stelle

Standort auf dem  
Schotterweg  
östlich/südöstlich  
der Hofstelle

Blick Richtung  
Nordwesten

## Anlage 5.38



**Bild Nr. 77**

Flurstück 581

Grünlandteilfläche  
südöstlich der Hof-  
stelle

Standort auf dem  
Schotterweg  
südöstlich der  
Hofstelle

Blick Richtung  
Südwesten



**Bild Nr. 78**

östliche  
Auskragung von  
Flurstück 581

Grünland, wird lt.  
Auskunft im OT  
von der/dem anlie-  
genden Nachbar/in  
genutzt

Blick Richtung  
Süden

## Anlage 5.39



**Bild Nr. 79**

Schotterweg  
östlich der  
Hofstelle



**Bild Nr. 80**

Grünfläche im  
nördlichen Bereich  
von Flurstück 581

Blick Richtung  
Südosten zum  
ehem. Hühnerstall

rechts:  
alter Gartenzaun,  
teilw. mit massiven  
Elementen

## Anlage 5.40



**Bild Nr. 81**

Grünfläche im  
nördlichen Bereich  
von Flurstück 581

Blick Richtung  
Südwesten



**Bild Nr. 82**

Gehölz und Grün-  
fläche im nördli-  
chen Bereich von  
Flurstück 581

Standort nördlich  
von Bauteil 8a  
(Pulldachunter-  
stand)

Blick Richtung  
Süden

## Anlage 5.41



**Bild Nr. 83**

Gehölz und ungepfllegte Grünfläche westlich der Reithalle (Bauteil 7)

Blick Richtung Süden



**Bild Nr. 84**

Standort am nordwestlichen Eckbereich von Flurstück 581

Blick Richtung Südosten

## Anlage 5.42



**Bild Nr. 85**

Weiher südwestlich der Reithalle (Bauteil 7) und nordwestlich vom Reitplatz (Bauteil 11)



**Bild Nr. 86**

Schotterweg westlich der Hofstelle

Blick Richtung Westen

## Anlage 5.43



**Bild Nr. 87**

südwestliche  
Grünlandteilfläche  
von Flurstück 581

Standort auf dem  
Schotterweg

Blick Richtung  
Südosten



**Bild Nr. 88**

Graben, der an der  
südlichen Grenze  
von Flurstück 581  
verläuft

Standort im  
Südwesten des  
Grundstücks

Blick Richtung  
Südosten/Osten

## Anlage 5.44



**Bild Nr. 89**

Grünlandteilfläche  
westlich und süd-  
westlich des Reit-  
platzes (Bauteil 11)

Blick Richtung  
Osten



**Bild Nr. 90**

Grünlandteilfläche  
südlich des Reit-  
platzes (Bauteil 11)

Grünland entlang  
des Grabens und  
südlich des Reit-  
platzes durch  
Feuchtigkeit  
beeinflusst (Schilf-  
bewuchs)

Blick Richtung  
Westen

## Anlage 5.45



**Bild Nr. 91**

Grünlandteilfläche  
südlich der Hof-  
stelle

Blick Richtung  
Osten



**Bild Nr. 92**

Böschung südlich  
der Hofstelle bzw.  
südlich von  
Bauteil 4 (Stadt)

Blick Richtung  
Nordosten

## Anlage 5.46



**Bild Nr. 93**

Graben an der südlichen Grenze von Flurstück 581

Standort südlich bis südöstlich der Hofstelle

von diesem Standort verbreitert sich der Graben in Richtung Osten

Graben gehört in diesem Bereich nicht zum Grundstück



**Bild Nr. 94**

Laufhof (mit Elektrozaun) südlich und östlich von Bauteil 4 (Stall)

## Anlage 5.47



**Bild Nr. 95**

Fläche westlich  
von Bauteil 4  
(Stadl)

Paddocks für  
Pferde  
(Lehmboden)

Blick Richtung  
Südosten



**Bild Nr. 96**

Rahmen einer  
alten Wiesen- oder  
Ackeregge (ohne  
Elemente)

## Anlage 5.48



**Bild Nr. 97**

alter Schlepper  
IHC / McCormick  
624 S mit Stoll  
Frontlader im  
Fremdeigentum



**Bild Nr. 98**

alte Paletten und  
Granitsteine im  
Hintergrund