

# Werner Böhm Dipl.-Ing. agr.

von der Regierung von Niederbayern öffentlich bestellt 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 Immobilienwertverordnung,  
der Sachwertrichtlinie und der Ertragswertrichtlinie

**Geschäftszeichen: 803 K 31/21**

Zweck der Bewertung: Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt: Landwirtschaftliche Hofstelle mit Membranfolienhalle  
FINrn. 155, 155/1, 157/1 und 162 der Gmkg. Prag

Grundbuchstelle: Grundbuch des Amtsgerichts Passau von Prag, Blatt 1282

Wertstichtag: 06.03.2023

Verkehrswerte im Einzelausgebot gerundet:

Verkehrswert FINr. 155	93.900 €
Verkehrswert FINr. 155/1	1.500 €
Verkehrswert FINr. 157/1	8.600 €
Verkehrswert FINr. 162	464.000 €
Summe im Einzelausgebot	568.000 €

Verkehrswert im Gesamtausgebot gerundet

Der Verkehrswert der FINrn. 155, 155/1, 157/1 und 162  
im Gesamtausgebot beträgt gerundet 611.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Passau  
Abtlg. für Zwangsversteigerungssachen  
Schustergasse 4  
94032 Passau

Gutachten vom: 30.05.2023

Ausfertigung: 3 von 4

**Inhaltsverzeichnis****Blatt**

1.	Ergebnisübersicht	3
2.	Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel	5
3.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	7
3.1	Lage	7
3.2	Objekt	7
4.	Bewertungsmethodik	9
4.1	Das Bewertungsmodell	9
4.1.1	Die Gesamttaxe oder das Vergleichswertverfahren	9
4.1.2	Die Zerlegungs- oder Zerschlagungstaxe	9
4.1.3	Die Zusammensetzungstaxe	10
4.1.4	Das verwendete Bewertungsmodell	10
4.2	Bewertungsmethodik einzelner Objektbestandteile	10
4.2.1	Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte	10
4.2.2	Methodische Bewertungsgrundsätze der Gebäudewerte	11
5.	Ermittlung der Vergleichspreise	14
6.	Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung	15
6.1	Betrachtungsweise im Einzelausgebot	15
6.1.1	FINr. 155	16
6.1.2	FINr. 155/1	18
6.1.3	FINr. 157/1	20
6.1.4	FINr. 162	21
6.2	Betrachtungsweise im Gesamtausgebot	23
6.2.1	FINr. 155	23
6.2.2	FINr. 155/1	24
6.2.3	FINr. 157/1	25
6.2.4	FINr. 162	25
7.	Gebäudebeschreibung und Bewertung	26
7.1	Ermittlung der BGF	30
7.2	Berechnungen zur Gebäudebewertung	30
7.2.1	Gebäudebewertung auf Basis der tatsächlichen Baukosten	30
7.2.2	Gebäudebewertung auf Basis des Schwertverfahrens	31
7.2.3	Gebäudebewertung auf Basis des Ertragswertverfahrens	33
8.	Berechnungen zum Grenzüberbau beim Einzelausgebot	34
9.	Ermittlung der Entsorgungskosten	37
10.	Zusammenstellung der Verkehrswerte	38
10.1	Verkehrswerte beim Einzelausgebot	38
10.2	Verkehrswert beim Gesamtausgebot	39
11.	Bestätigungsvermerk	40
12.	Anlagen	40

## 1. Ergebnisübersicht

Der Verkehrswert der Hofstellengrundstücke FINrn. 155, 155/1, 157/1 und 162 der Gemarkung Prag wurde auftragsgemäß für die Fälle des Einzelausgebotes und auch für das Gesamtausgebot der gesamten Einheit aus den vier Grundstücken zum Wertstichtag 06.03.2023 ermittelt.

Verkehrswerte im Einzelausgebot gerundet:

Verkehrswert FINr. 155	93.900 €
Verkehrswert FINr. 155/1	1.500 €
Verkehrswert FINr. 157/1	8.600 €
Verkehrswert FINr. 162	464.000 €
Summe im Einzelausgebot	568.000 €

Verkehrswert im Gesamtausgebot gerundet

Der Verkehrswert der FINrn. 155, 155/1, 157/1 und 162 im Gesamtausgebot beträgt gerundet	611.000 €
---	-----------

Im Gesamtausgebot sind die FINrn. 155, 157/1 und 162 als eine Einheit zu betrachten. Diese haben wegen des bestehenden Eigengrenzüberbaus im Gesamtausgebot einen höheren Wert. Die FINr. 155/1 hat im Gesamtausgebot ebenfalls einen höheren Wert als im Einzelausgebot, weil der Grünlandanteil bei gemeinsamer Bewirtschaftung mit der FINr. 155 wirtschaftlicher zu bearbeiten ist.

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, 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.

## 2. Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel

- 1) Ortseinsicht am 06.03.2023  
Anwesende:     - Der Eigentümer  
                  - Dessen Neffe mit Lebensgefährtin  
                  - Ein Vertreter des Marktes Hutthurm  
                  - Der Unterzeichner
- 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 a. d. Grundbuch des Amtsgerichts Passau von Prag, Blatt 1282
- 7) Auskünfte bei der Marktverwaltung Hutthurm
- 8) Auskünfte bei der Regierung von Niederbayern
- 9) Auskünfte über die Vergleichspreise landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Passau
- 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) Auskünfte der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)
- 16) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Anlage der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- 17) Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ausgabe 2007, Verlag Eugen Ulmer KG, Stuttgart
- 18) HLBS Materialsammlung, fortlaufend aktualisierte Loseblattsammlung von Gerichtsentscheidungen, Verwaltungsvorschriften und Fachartikeln
- 19) Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, Band I und II, herausgegeben vom HLBS, St. Augustin, fortlaufende Loseblattsammlung aktualisiert mit der 21. Ergänzungslieferung vom Januar 2021
- 20) Fischer, Biederbeck (Herausgeber), Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag, Reguvis Bundesanzeiger Verlag, Ausgabe 2019
- 21) Grundstücksbewertung von Hans Otto Sprengnetter, Band I - XI, herausgegeben vom WF Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter GmbH, laufend aktualisierte Loseblattsammlung

- 22) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2014/15, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 22. Auflage, 2015
- 23) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten '93/94, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 9. Auflage, 1993
- 24) Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser, Ausgabe 2021/2022; Arbeitsgemeinschaft für Rationalisierung, Landtechnik und Bauwesen in der Landwirtschaft Hessen e.V.
- 25) Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare, 82. Auflage, 2023
- 26) Friedrich, Tabellenbuch Bautechnik, Dümlerbuch 5402, 1998
- 27) Zinssätze in Wertermittlungen von Dr. Jan-Christoph Friedrichs, Heft 162 der Schriftenreihe des HLBS, Verlag Pflug und Feder GmbH

#### Technische Ausrüstung:

Digitalkamera	:	Sony α NEX-6
Entfernungsmessung	:	Laser Leica Disto TM D5
Entfernungsmessung	:	Laser Leica Rangemaster 1000-R
Mauerwerks- und Holzfeuchtemessung	:	Gann Hydromette RTU 600 mit Aktivelektrode B50, Bürstenelektrode und versch. Rammelektroden
Gebäudehöhenmessung	:	Teleskopstab 10 m

### 3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

#### 3.1 Lage

Bundesland	:	Bayern
Landkreis	:	Passau
Gemeinde	:	Hutthurm
Ort	:	Großthannensteig
Autobahn	:	A3 in 21 km
Bundesstraße	:	B12 direkt anliegend
Bahnhof	:	In Kalteneck für die Bahnstrecke Waldkirchen-Freyung, hier allerdings nur unregelmäßiger Verkehr an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen. Der nächste größere Bahnhof ist in Passau in 19 km Entfernung.
München	:	Marienplatz in 197 km Entfernung
Bezirkshauptstadt	:	Landshut-Altstadt in 124 km Entfernung
Kreisstadt	:	Passau in 19 km Entfernung
Größerer Ort	:	Hutthurm in 7 km Entfernung

#### 3.2 Objekt

Art des Objektes	:	Aussiedlerhofstelle
Gesamtgröße	:	43.729 m <sup>2</sup>
Anzahl der Grundstücke	:	4
Nutzungsarten	:	Gebäude- und Freifläche, Laubgehölz, Wegeflächen, Grünland und Unland
Bebauung	:	Milchviehlaufstall/Folienstall und zwei Güllegruben
Baurechtliche Situation	:	Die Möglichkeiten der Bebauung bestehen nach § 35 BauGB "Bauen im Aussenbereich".
Baurechtl. Beanstandungen	:	Bestehen nach Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung nicht.
Biotopkartierung	:	Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
Biosphärenreservate	:	Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
Fauna-Flora-Habitatgebiete	:	Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
Landschaftsschutzgebiete	:	Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
Nationalparke	:	Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
Ökoflächenkataster	:	Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
Naturparke	:	Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.

- Naturschutzgebiete : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
- Vogelschutzgebiete : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
- Denkmaldaten : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
- Hochwasserbereich : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
- Trinkwassereinzugsgebiet : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
- Trinkwasserschutzgebiet : Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.
- Kontaminationsverdachtsfl. : Lt. behördlicher Auskunft und laut Vorgabe des Versteigerungsgerichts ist keine der zu bewertenden Flächen betroffen.



## **4. Bewertungsmethodik**

### **4.1 Das Bewertungsmodell**

Für die Ermittlung des Verkehrswerts gibt es mehrere Möglichkeiten:

- Das Vergleichswertverfahren der gesamten Betriebseinheit - die Gesamttaxe
- Die Zerlegungs- oder Zerschlagungstaxe
- Die Zusammensetzungstaxe

#### **4.1.1 Die Gesamttaxe oder das Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren kann nur selten Anwendung finden, weil es in der Region des Vergleichsgebietes zeitnah nur selten Verkäufen von ähnlichen, vergleichbaren Hofstellen gibt.

Wenn doch vereinzelt ganze größere Hofstellen veräußert wurden, dann ähneln diese in der Regel dem Bewertungsobjekt nicht ausreichend, um eine direkte Wertableitung vornehmen zu können. Unterschiede bestehen hier insbesondere beim Gebäudebesatz, dem mitverkauften Inventar und der Flächengröße.

Das Vergleichswertverfahren ist aus den oben genannten Gründen hier nicht anwendbar.

#### **4.1.2 Die Zerlegungs- oder Zerschlagungstaxe**

Laut Auftrag des Gerichts, muss für jede der vier zu bewertenden FINrn. ein Einzelwert ausgewiesen werden.

Somit ist für die Hofstelle, die aus vier FINrn. besteht und in der Form eine wirtschaftliche Einheit darstellt, auch die Zerlegungstaxe anzuwenden.

Für den Fall, dass die Bewertung als wirtschaftliche Einheit einen höheren Verkehrswert ergibt, sollen dann alle vier Grundstücke in einer Einheit bewertet werden.

Die Zerlegungstaxe ist ein eigenständiges Verfahren, wenn ein Liquidationswert ermittelt werden soll.

Die Zerlegungstaxe kann auch Anwendung finden, wenn der örtliche Markt vergleichbarer Betriebseinheiten die Zerlegungstaxe als Bewertungsgrundlage verwendet.

Bei der Anwendung der Zerlegungstaxe muss untersucht werden, wie die einzelnen Wirtschaftsgüter realistischer- und zweckmäßigerweise verwertet werden können. Dabei ist aus der Sicht potenzieller Käufer vorzugehen.

Im Rahmen der Bewertung ist bei der Anwendung der Zerlegungstaxe zu beachten, dass es sich dann hierbei um einen Überbau gemäß § 912 BGB als sogenannten Eigengrenzüberbau handelt. Dieser ist dann im Rahmen der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

### 4.1.3 Die Zusammensetzungstaxe

Die Zusammensetzungstaxe ist eine Bewertung aus der Sicht potentieller Käufer.

Zur Bewertung der Hofstelle als Einheit muss der Unterzeichner auf die Zusammensetzungstaxe zurückgreifen. Das bedeutet, dass die Einzelwerte der einzelnen FINrn. als Bewertungsbasis herangezogen werden. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Bodenwerte bei Behandlung der vier Einzelgrundstücke als eine Einheit höher ausfallen können. Die Überlegungen zum Grenzüberbau nach § 912 BGB fallen hier dann weg.

### 4.1.4 Das verwendete Bewertungsmodell

Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung werden bei den oben skizzierten Bewertungsmodellen, die Gesamttaxe und die Zerlegungstaxe angewendet.

Gemäß Gerichtsauftrag sollen auf alle Fälle die Einzelwerte mit dem Wert, der bei Bewertung als eine Einheit maßgeblich ist, verglichen werden.

Für den Landkreis Passau gibt es leider keine Sachwert-/ Marktwertanpassungsfaktoren.

Selbst wenn derartige Faktoren veröffentlicht worden wären, könnte man diese nicht ohne weiteres auf das Bewertungsobjekt anwenden, weil sich diese Hofstelle zu sehr von den Gebäuden unterscheidet, die in der Regel zur Ableitung von Sachwertfaktoren herangezogen und ausgewertet werden.

Der Unterzeichner gleicht dies dadurch aus, dass er aus der Sicht potenzieller Käufer die Verwertbarkeit der vorhandenen Gebäude und Einrichtungen ableitet und nur den Bestandteilen des Objekts einen vom Sachwert abgeleiteten Wert zumisst, der für einen potenziellen Erwerber sinnvoll zu verwerten ist.

## 4.2 Bewertungsmethodik einzelner Objektbestandteile

### 4.2.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte

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

Nach den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) wird unter Punkt 1.3 der Verkehrswert folgendermaßen definiert:

"Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstag), 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 (ImmoWertV), die Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) zum Baugesetzbuch und die Vergleichswertrichtlinie 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 nur bei Baulandgrundstücken zur Wertableitung verwendet, wenn keine geeigneten Vergleichspreise oder Vergleichswerte zur Verfügung stehen.

Unter Anwendung des § 6 Abs. 1 der ImmoWertV ist also zur Bewertung von unbebauten Grundstücken das Vergleichswertverfahren den anderen Verfahren vorzuziehen und anzuwenden.

Nach Punkt 10 der Vergleichswertrichtlinie entspricht der Vergleichswert in der Regel dem Verkehrswert.

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

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs 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.

## 4.2.2 Methodische Bewertungsgrundsätze der Gebäudewerte

In den Wertermittlungsrichtlinien 2006 wird unter Punkt 3 "Wertermittlung bebauter Grundstücke" folgendes vorgegeben:

### "3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln."

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im Wesentlichen bieten sich hierzu drei Verfahren an:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Laut ImmoWertV §15 (1) wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind

die Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Punkt 2, Abs.2 der Ertragswertrichtlinie sagt zum Ertragswertverfahren folgendes:

"Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen..."

Die speziellen Umstände des einzelnen Objektes werden über Mietpreis, Liegenschaftszins, Mietausfallwagnis und Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Punkt 2, Abs.1 der Sachwertrichtlinie sagt zum Sachwertverfahren folgendes:

"... Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern..."

Die Wertermittlung nach dem Sachwert basiert auf dem Gedanken, dass der Wert eines Gebäudes aus den Herstellungskosten abgeleitet wird.

abei wird von den Normalherstellungskosten nach m<sup>3</sup> umbauten Raumes oder nach m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zum Bewertungsstichtag ausgegangen, welche dann um die Alterswertminderung korrigiert werden.

Dieser ermittelte Sachwert wird dann mit einem Anpassungsfaktor an die zutreffende Marktsituation angepasst (gute Lagen - schlechte konjunkturelle Bedingungen – Verwertungsmöglichkeiten). Nach diesem Schritt werden ggfs. noch andere Faktoren, welche die wertbeeinflussenden, wirtschaftlichen und bautechnischen Gesichtspunkte erfassen, berücksichtigt und in das Ergebnis eingearbeitet.

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 es für den vorliegenden Gebäudetyp, der aus Gründen des Baurechts nur rein landwirtschaftlich genutzt werden darf, keinen regulären Miet- oder Pachtmarkt gibt, von dem man entsprechende Ansätze für Miet- oder Pachtpreise ableiten könnte.

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.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt, eine Rundbogen-Folienmembranhalle gibt es für das Sachwertverfahren keine Vergleichs- oder Kalkulationsdaten. Derartige Daten gibt es nur für landwirtschaftliche Lagerhallen in konventioneller, massiver Satteldachbauweise.

Diese Vergleichsdaten kann man im Rahmen des modifizierten Sachwertverfahrens für eine Vergleichsberechnung heranziehen.

Das bedeutet, dass man den Wert eines Gebäudes in konventioneller Bauweise, das die gleichen Nutzungsmöglichkeiten bietet wie das Bewertungsobjekt, vergleicht.

Derartige Vergleichsdaten bieten die Veröffentlichung des ALB Hessen<sup>1</sup> und die NHK 2010 hinsichtlich des Gebäudetyps 18.5 in der Anlage 1.

Eine weitere Bewertungsmöglichkeit bietet das Ertragswertverfahren. Mit Hilfe dieses Verfahrens kann man über den Ertragswert, der die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes berücksichtigt ebenfalls eine marktgerechte Bewertung durchführen, oder zumindest das angewendete Sachwertverfahren verifizieren.

In diesem Bewertungsfall werden das modifizierte Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren parallel angewendet, um dann durch Mittelung der beiden errechneten Werte, den Verkehrswert herzuleiten.

Dem Unterzeichner stand zudem ein Kostenangebot der ausführenden Baufirma zur Verfügung. Der Bau wurde damals auf Basis dieses Kostenangebotes durchgeführt. Durch Umrechnung mit Hilfe des Baukostenindexes auf den Bewertungsstichtag, kann man somit die Neubaukosten für diese Rundbogen-Folienmembranhalle ermitteln.

---

<sup>1</sup> Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser, ALB Hessen, Ausgabe 2021/2022, Seite 46



## 5. Ermittlung der Vergleichspreise

Für die Bewertung der landwirtschaftlich nutzbaren Teilflächen, hat der Unterzeichner die Vergleichspreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses herangezogen und entsprechende Vergleichswerte ausgewertet.

Entgegen dem allgemein beobachteten Trend der letzten Jahre, dass der Wert von Landwirtschaftsflächen laufend steigt, konnte im Vergleichsgebiet im Beobachtungszeitraum von 2018 bis 2023 kein steigendes Preisniveau bei Landwirtschaftsflächen festgestellt werden.

Die ausgewerteten Vergleichspreise für Grünlandflächen lassen einen derartigen Schluss nicht zu.

Auch die Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen der Gemeinde Hutthurm für die Gemarkungen Hutthurm, Leoprechting, München und Prag zeigen ein gleichbleibendes Preisniveau. Eine Anpassung der Vergleichspreise auf das Preisniveau zum Bewertungsstichtag braucht daher, wie sonst in anderen Gegenden oft üblich, nicht vorgenommen werden.

Quelle	: Gutachterausschuss im Landratsamt Passau
Gemarkungen	: Hutthurm, Leoprechting, München und Prag
Zeitraum	: 2018 bis 2023
Zahl der Kaufpreise	: 7
Grünland	: Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m <sup>2</sup> : 2,53 – 8,0/4,93/2,17

Es wurden nur Daten aus Verkäufen berücksichtigt, bei denen besondere Kaufumstände ausgeschlossen werden konnten. Dies wären insbesondere Verkäufe mit überhöhten oder unnormale niedrigen Preisen, bei Beteiligung der öffentlichen Hand oder bei Verwandtengeschäften.

Aus diesen Gemarkungen konnten genügend viele Vergleichspreise ermittelt werden, um eine sachgerechte Berechnung durchführen zu können.

Auf weitere, weiter weg liegende Gemarkungen musste nicht zurückgegriffen werden.

Die Auflistung und Auswertung der Vergleichspreise sind als Anlage 4 dem Gutachten beigelegt.

### Diskussion der Vergleichspreise:

Der Unterzeichner hat die Vergleichspreise verschiedenen Regressionsanalysen unterzogen. Wegen der großen Streuung der Vergleichspreise, konnte keine statistisch nachgewiesene Abhängigkeit des m<sup>2</sup>-Preises von der Größe der gehandelten Flächen und der Bezahlung je WZP in Abhängigkeit von der Bodenqualität festgestellt werden.

Es konnte aber eine Abhängigkeit zwischen der Bodenqualität und dem Preis je/m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche festgestellt werden. Je besser die Bodenqualität, also je mehr WZP die gehandelten Flächen hatten, desto höher war auch der m<sup>2</sup>-Preis. Die Regressionsgleichung lautet  $0,1466x - 0,453$  bei einem Bestimmtheitsmaß von  $R^2$  von 0,3159. Ab  $R^2$  von 0,25 spricht man von einem statistisch nachgewiesenen Zusammenhang.

## 6. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung

### 6.1 Betrachtungsweise im Einzelausgebot

#### Vorbemerkung:

Bei Bewertungen im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren muss grundsätzlich nach den Vorgaben des Einzelausgebotes bewertet werden. Das bedeutet, dass Grundstücke, die eine räumliche und wirtschaftliche Einheit bilden, so bewertet werden müssen, als ob diese wirtschaftliche Einheit nicht bestehen würde. Es ist daher der Wert eines tatsächlichen Einzelverkaufs zu unterstellen. Dies trifft immer dann zu, wenn mehrere FINrn. im Grundbuch jeweils unter eigener fortlaufender Nummer eingetragen sind und somit ein rechtlich selbständiges Grundstück darstellen. Dies kann im Vergleich zur Gesamtbetrachtung auch zu niedrigeren Quadratmeterpreisen führen.

- 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.

Laut Gerichtsauftrag sollen die Grundstücke, soweit sinnvoll, auch nach der Maßgabe des Gesamtausgebotes bewertet werden, falls diese als Einheit bewertet einen höheren Wert haben sollten.

Zur baurechtlichen Situation der vier zu bewertenden Grundstücke ist zu sagen, dass die vorhandene Stallanlage im Rahmen von privilegierten landwirtschaftlichen Baumaßnahmen im Sinne des § 35 BauGB errichtet wurden. Die Marktverwaltung Hutthurm hatte Gespräche mit dem zuständigen Referat in der Regierung von Niederbayern hinsichtlich einer Umnutzung der bebauten Grundstücke für gewerbliche Nutzung geführt. Das Ergebnis war, dass eine gewerbliche Nutzung auf diesem Standort nicht möglich ist.

Nachfragen des Unterzeichners beim zuständigen Referat in der Regierung von Niederbayern ergaben auch eine klare Absage für die Umnutzung des Grundstücks für kommunale Zwecke. Weitere Bebauung und Weiternutzung der vorhandenen Gebäude sind somit nur im Rahmen der rein landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Dies ist bei der Bewertung zu berücksichtigen.

**6.1.1 FINr. 155**

Flurstück Nr.	: 155
Bezeichnung	: In Großthannensteig
Gemarkung	: Prag
Gesamtfläche	: 20.997 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	: Gebäude- und Freifläche, Lagerfläche, Buschwerk und Grünland
Bodenbeurteilung	: Im Bereich der LF-Nutzung: Gegendüblicher humusreicher Boden mit Granitgrusanteilen. Verwitterungsboden.
Lage	: Außenbereich
Gelände	: Nördlich der Stallung wurde bis ca. Beginn der Steinlagerung eine ebene Zufahrtsfläche geschaffen. Von dort ab fällt das Grundstück mit leichter Hanglage Richtung N ab. Westlich des Stallgebäudes wurde kein ebenes Bodenprofil zurückgelassen. Hier fällt das Gelände vom Stall ca. eineinhalb Meter bis einen Meter tief ab und hat eine unebene Bodenoberfläche. Westlich der Stallung, dann auf voller Länge des Stallgebäudes bis zu den Güllegruben findet man ungefähr ab dem Bereich, wo man auf dem Luftbild den hellen Streifen sieht, nach W stark abfallendes Gelände mit einem Höhenunterschied von zwei bis drei Meter. Danach kommt wieder ein Wall, der nach W abfällt. Hier stark unebenes Gelände, total verunkrautet mit beginnender Verbuschung. Im Bereich der Güllegrube fällt das Gelände dann relativ schroff nach N ab. Die Grünlandteilfläche im NO des Grundstücks hat insgesamt leichtes bis mäßiges Gefälle nach N und kippt besonders im nördlichen Bereich zusätzlich nach W ab.
Bodenoberfläche	: Bis auf den Bereich der noch bestehenden Bebauung ist die Oberfläche des Grundstücks stark uneben und durch Grabungsarbeiten zerwühlt.
Zuschnitt/Ausformung	: Unregelmäßiges Polygon mit geraden Grenzlinien
Zufahrt	: Über öffentlichen Feld- und Waldweg, FINr. 163
Eingrenzung Nord	: Landwirtschaftsfläche
- " - Ost	: Landwirtschaftsfläche
- " - Süd	: Bebautes Hofstellengrundstück FINr. 157/1
- " - West	: Buschwerk/Ranken/Landwirtschaftsfläche
Abtlg. II des Grundbuchs	: Verfügungsbegrenzung durch Insolvenzverwalter Eröffnung des Insolvenzverfahrens
Liegenschaftskataster	: sL4V 53/45
Flächennutzungsplan	: Außenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Erschließung	: Zufahrt, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsanschluss. Keine Abwasserentsorgung
Bebauung	: Milchviehlaufstall/Membranfolienstall, 2 Güllegruben
Außenanlagen	: Zwei nicht mehr benötigte Güllegruben mit jeweils 18 m Durchmesser und 1.271 m <sup>3</sup> Inhalt. Wegebefestigungen, Gülleablaufrohre und Regenwasserablaufleitungen.



- Baumbestand : Wertloser Baumbestand aus Laubbäumen und Laubgehölzen aus natürlicher Sukzession
- Gebietskulissen : Keine
- Sonstiges : Für den nordöstlichen Bereich des Grundstücks gilt das gleiche, wie für FINr. 155/1 beschrieben wird. Diese beiden Grundstücksteile liegen vom Gelände her zwei bis drei Meter tiefer, als der Zufahrtbereich zur Güllegrube.

Auf dem Grundstück lagern viele große Granitblöcke bis ein- einhalb Meter Länge. Dies sind ca. 20 Lastzüge voll größerer und auch kleinerer Steine, wobei die kleineren auch mindestens einen halben Meter groß sind. Die großen Steine überwiegen hier. Diese Steine sind Granitblöcke, sie stammen von Bauarbeiten und wurden auf diesem Grundstück unentgeltlich gelagert.

In dem Bereich des bayerischen Waldes ist es üblich, dass Granitsteine anfallen. Diese haben daher keinen besonderen Wert. Im Endeffekt fallen Transportkosten an. In anderen Bereichen, die von der natürlichen Geologie her keine Steinvorkommen haben, sind diese Steinblöcke allerdings dann wieder einigermaßen begehrt. Hierbei dürfte sich aber der Wert auch wieder hauptsächlich aus den Transportkosten und Vermittlungskosten her rechnen. Für die Bewertung haben diese Steine selbst also keinen Wert. Sie könnten höchstens, falls die Bebauung auf der Hofstelle noch einmal nach N erweitert werden sollte, als Bodenbefestigung und Hangsicherung Verwendung finden.

### Bewertung:

Im Rahmen der Bewertung, muss das Grundstück in drei unterschiedliche Wertebereiche aufgeteilt werden:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • Gebäudefläche mit entsprechendem Umgriff, mit | 2.127 m <sup>2</sup>  |
| • Unwirtschaftliche Restfläche mit              | 14.033 m <sup>2</sup> |
| • Grünlandfläche mit                            | 4.637 m <sup>2</sup>  |

Die mit Gebäuden bebaute Teilfläche mit entsprechendem Umgriff kann man wie eine landwirtschaftliche Hofstellenfläche bewerten. Die Bodenrichtwerte für den landwirtschaftlich geprägten Ort Großthannensteig und auch für das nahegelegene Geißbach betragen jeweils 55,- €/m<sup>2</sup> incl. der ortsüblichen Erschließung. In diesen Ortschaften ist allerdings auch der Bau eines Wohnhauses möglich. Diese Möglichkeit besteht auf der zu bewertenden Hofstelle derzeit nicht.

Der Unterzeichner kommt daher zu dem Ergebnis, dass der Wert dieser Teilfläche einschließlich der Erschließungsanlagen mit 30,- €/m<sup>2</sup> ausreichend eingeschätzt wird.

Die unwirtschaftliche Restfläche könnte rein theoretisch mit weiteren landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut werden. Der Unterzeichner kann hierfür allerdings keinen Bedarf ableiten. Eine Umwandlung in Landwirtschaftsfläche oder auch als Aufforstungsfläche ist hier nicht möglich, da durch die umfangreichen Bau- und Grabungsarbeiten, das Bodengefüge vollkommen zerstört wurde und auch die Humusaufgabe entfernt wurde.

Eine Rekultivierung zur Landwirtschaftsfläche ist daher nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Der Unterzeichner setzt für diese unwirtschaftliche Restfläche einen Anerkennungswert von 1,00,- €/m<sup>2</sup> an.

Die Grünlandfläche im NO der FINr. 155 ist im Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als Grünlandfläche nicht gemeldet. Das bedeutet, dass diese Teilfläche gegenwärtig offiziell nicht bewirtschaftet wird. Diese könnte allerdings als Grünlandfläche im Rahmen der Mehrfachanträge in Verbindung mit den entsprechenden Prämienzahlungen gemeldet werden. Bei der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass die Grünlandteilfläche tatsächlich bewirtschaftet wird und sich in einem ordentlichen Zustand befindet.

Von der Bodenqualität her, wäre diese Fläche gut 6,-€/m<sup>2</sup> Wert. Wegen der Exposition nach N und der ungünstigeren Ausformung muss diese Fläche etwas niedriger als das Grünland der FINr. 162 bewertet werden. Der Unterzeichner kann daher für diese Fläche nur einen Wert von 5,- €/m<sup>2</sup> feststellen.

Im Rahmen der Bewertung muss für diese beiden Grundstücke für den Fall des Einzelausgebotes berücksichtigt werden, dass Fahrrechte über die FINr. 162 nicht bestehen. Diese beiden Grundstücke können aber bezüglich der unwirtschaftlichen Restfläche und der Gebäudefläche mit Umgriff nur über die FINr. 162 erreicht werden. Die auf dem Luftbild ersichtliche Zufahrtsmöglichkeit über den Feldweg, der sich östlich an die FINr 157/1 mit der FINr. 157/2 und 157 anschließt, ist nicht möglich, weil eine Teilfläche dieses Feldweges bereits Ackerfläche ist und weil sich an der östlichen Grenze der FINr. 157/1 ein mit Buschwerk bewachsener Wall mit einem Höhenunterschied von mindestens 2 m besteht. Eine Einfahrtsmöglichkeit in das Grundstück ist daher von der östlichen Seite her nicht gegeben. Der Inhaber dieses Grundstücks müsste für den Fall des Einzelausgebotes dann ein Notwegerecht über die FINr. 162 erwirken. Dies kann mit Schwierigkeiten einhergehen und ein ordentliches Gerichtsverfahren erfordern. Der Unterzeichner schätzt die Verfahrenskosten hierfür auf 3.000,- € ein. Das Risiko, dass diese Verfahrenskosten auftreten werden, muss im Rahmen der Bewertung Berücksichtigung finden.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu	2.127 m <sup>2</sup> x	30,00 €/m <sup>2</sup> =	63.810 €
	zu 14.033 m <sup>2</sup> x	1,00 €/m <sup>2</sup> =	14.033 €
	zu 4.637 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup> =	23.185 €
<b>Summe</b>			<b>101.028 €</b>

### 6.1.2 FINr. 155/1

Flurstück Nr.	: 155/1
Bezeichnung	: Thannensteiger Feld
Gemarkung	: Prag
Gesamtfläche	: 1.037 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	: Ungenutzt, Buschwerk und länger nicht gemähtes, verwildertes Grünland mit Schilf, größeren Gräsern und Brennesselbewuchs
Bodenbeurteilung	: Im Bereich der LF-Nutzung: Gegendüblicher, humusreicher Boden mit Granitgrusanteilen. Verwitterungsboden.
Lage	: Außenbereich
Gelände	: Leichtes Gefälle nach N

Bodenoberfläche	:	Gerade
Zuschnitt/Ausformung	:	Parallelogrammförmig
Zufahrt	:	Über nördlich angrenzenden, schlecht ausgebauten Wirtschaftsweg möglich oder durch Hofstellengrundstück FINr. 155
Eingrenzung Nord	:	Wirtschaftsweg/LF
- " - Ost	:	Hofstellengrundstück FINr. 155
- " - Süd	:	Hofstellengrundstück FINr. 155
- " - West	:	LF
Abtlg. II des Grundbuchs	:	Verfügungsbegrenzung durch Insolvenzverwalter Eröffnung des Insolvenzverfahrens
Liegenschaftskataster	:	sL4V 53/45
Flächennutzungsplan	:	Aussenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Erschließung	:	Unerschlossen
Bebauung	:	Unbebaut
Außenanlagen	:	Nicht vorhanden
Baumbestand	:	Verbuschung mit Laubgehölzen aus natürlicher Sukzession
Gebietskulissen	:	Keine
Sonstiges	:	Wie auf dem Luftbild ersichtlich, stehen einige Büsche und buschähnliche Bäume auf dem Grundstück.

An der Nordgrenze entlang wurde ein ca. 1 m hoher Wall aufgeschüttet. Das Grundstück wurde jahrelang nicht genutzt und gemäht, daher sind in der nicht bebuschten Fläche Schilf, größere Gräser, Brennesselbewuchs festzustellen.

Das Grundstück kann selbständig schlecht genutzt werden und dient nur zur Abrundung des Hofstellengrundstücks. Nach Entfernung des Walles und des Buschwerks könnte dieser Grundstücksteil gemeinsam mit den angrenzenden Landwirtschaftsflächen bewirtschaftet werden.

#### Bewertung:

Im Rahmen der Bewertung wird dieses Grundstück in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

- |                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| • Grünlandfläche mit               | 497 m <sup>2</sup> |
| • Unwirtschaftliche Restfläche mit | 540 m <sup>2</sup> |

Das Grünland hat von der Bodenqualität her die gleiche Wertigkeit wie die Grünlandteilfläche der FINr. 155. Wegen der geringen Größe, ist diese Teilfläche mit Maschinen nur sehr schwierig zu bewirtschaften. Eine sinnvolle Nutzung wäre hier nur für einen angrenzenden Grundstücksnachbarn möglich. Im Einzelausgebot kann für diese Teilfläche nur ein Wert am untersten Wertebereich für Grünlandflächen mit 2,- €/m<sup>2</sup> festgestellt werden.

Die unwirtschaftliche Restfläche wird wie bei der FINr. 155 mit einem Anerkennungswert von 1,- €/m<sup>2</sup> bewertet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu	497 m <sup>2</sup> x	2,00 €/m <sup>2</sup> =	994 €
zu	540 m <sup>2</sup> x	1,00 €/m <sup>2</sup> =	540 €

**Summe** **1.534 €**

### 6.1.3 FINr. 157/1

Flurstück Nr.	:	157/1
Bezeichnung	:	In Großthannensteig
Gemarkung	:	Prag
Gesamtfläche	:	524 m <sup>2</sup>
Südliche Teilfläche Nutzung	:	Gebäude- und Freifläche, Wirtschaftsweg
Lage	:	Außenbereich
Gelände	:	Im östlichen Bereich neben den Landwirtschaftsflächen weitgehend eben. Der westliche Bereich ist im Gebäudebereich auch eben. Nach W hin dann unebenes, zerwühltes Gelände, insgesamt Hanglage nach W.
Bodenoberfläche	:	Im Bereich des Wirtschaftsweges einfache Befestigung mit älterer Kiesauflage
Zuschnitt/Ausformung	:	Langgestreckt rechteckig
Zufahrt	:	Von der Teerstraße im O her und über die Hofstellenfläche, FINr. 162
Eingrenzung Nord	:	Hofstellenfläche/LF
- " - Ost	:	LF
- " - Süd	:	Hofstellenfläche/LF
- " - West	:	Ranken mit Buschwerk/LF
Abtlg. II des Grundbuchs	:	Verfügungsbegrenzung durch Insolvenzverwalter Eröffnung des Insolvenzverfahrens
Flächennutzungsplan	:	Aussenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Erschließung	:	Erschließung im Rahmen des Gebäudebereichs mit öffentlicher Wasserversorgung und Strom
Bebauung	:	Milchviehlaufstall
Außenanlagen	:	Wegebefestigungen, Gülleablaufrohre und Regenwasserablaufleitungen
Baumbestand	:	Wertloser Baumbestand, im O des Milchviehstallgebäudes auf dem Wall
Gebietskulissen	:	Keine

#### Bewertung:

Im Rahmen der Bewertung, wird dieses Grundstück folgendermaßen unterteilt:

- |                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| • Gebäudefläche mit                | 270 m <sup>2</sup> |
| • Unwirtschaftliche Restfläche mit | 254 m <sup>2</sup> |

Die Bewertung im Einzelausgebot erfolgt mit den gleichen Wertansätzen, wie bei der FINr. 155 mit 30,- €/m<sup>2</sup> für die Gebäudefläche mit Umgriff und 1,- €/m<sup>2</sup> für die unwirtschaftliche Restfläche.

Im Rahmen der Bewertung muss für diese beiden Grundstücke für den Fall des Einzelausgebotes berücksichtigt werden, dass Fahrrechte über die FINr. 162 nicht bestehen. Diese beiden Grundstücke können aber bezüglich der unwirtschaftlichen Restfläche und der Gebäudefläche mit Umgriff nur über die FINr. 162 erreicht werden. Die auf dem Luftbild ersichtliche Zufahrtsmöglichkeit über den Feldweg, der sich östlich an die FINr 157/1 mit der FINr. 157/2 und 157 anschließt, ist nicht möglich, weil eine Teilfläche dieses Feldweges bereits Ackerfläche ist und weil an der östlichen Grenze der FINr. 157/1 ein mit Buschwerk bewachsener Wall mit einem Höhenunterschied von mindestens 2 m besteht. Eine Einfahrtsmöglichkeit in das Grundstück ist daher von der östlichen Seite her nicht gegeben. Der Inhaber dieses Grundstücks müsste für den Falls des Einzelausgebotes dann ein Notwegerecht über die FINr. 162 erwirken. Dies kann mit Schwierigkeiten einhergehen und ein ordentliches Gerichtsverfahren erfordern. Der Unterzeichner schätzt die Verfahrenskosten hierfür auf 3.000,- € ein. Das Risiko, dass diese Verfahrenskosten auftreten werden, muss im Rahmen der Bewertung Berücksichtigung finden.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu	270 m <sup>2</sup> x	30,00 €/m <sup>2</sup> =	8.100 €
zu	254 m <sup>2</sup> x	1,00 €/m <sup>2</sup> =	254 €
<b>Summe</b>			<b>8.354 €</b>

#### 6.1.4 FINr. 162

Flurstück Nr.	:	162
Bezeichnung	:	Großthannensteig 60
Gemarkung	:	Prag
Gesamtfläche	:	21.371 m <sup>2</sup>
Südliche Teilfläche Nutzung	:	Grünland
Bodenbeurteilung	:	Gegendüblicher humusreicher Boden mit Granitgrusanteilen. Verwitterungsboden.
Lage	:	Außenbereich
Gelände	:	Im Bereich des Gebäudes mit Umfahrungsweg eben. Nach S fällt das Grundstück leicht bis mäßig ab.
Bodenoberfläche	:	Westlich des Gebäudes uneben und zerwühlt. Im südlichen Bereich beim Grünland relativ gerade Oberfläche.
Zuschnitt/Ausformung	:	Annähernd rechteckig mit zwei leicht schräg angeschnittenen Kurzseiten
Zufahrt	:	Das Grundstück ist über einen mit Kies befestigten Weg erreichbar. Im Bereich der abgemarkten Strecke handelt es sich um einen öffentlich gewidmeten Weg. Im Bereich der FINr. 162 ist es ein Eigentümerweg.
Eingrenzung Nord	:	Hofstellenfläche
- " - Ost	:	LF
- " - Süd	:	Wirtschaftsweg/LF
- " - West	:	LF



Abtlg. II des Grundbuchs	: Verfügungsbeschränkung durch Insolvenzverwalter Eröffnung des Insolvenzverfahrens
Liegenschaftskataster	: SL4V 49/44
Flächennutzungsplan	: Außenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Erschließung	: Zufahrt, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsanschluss, keine Abwasserentsorgung
Bebauung	: Milchviehstall, das Milchviehstallgebäude wurde auch auf die nördlich angrenzenden FINrn. 157/1 und 155 gebaut. Laut Vor- gabe des Gerichts, geht dieser Überbau von FINr. 162 aus (herrschendes oder überbauendes Grundstück).
Außenanlagen	: Strom- und Telekommunikationsleitungen, Wegebefestigun- gen, Gülleablaufrohre und Regenwasserablaufleitungen.
Baumbestand	: Im westlichen Bereich eine kleine Gruppe aus Laubgehölzen aufgrund natürlicher Sukzession. Im östlichen Bereich wurden auf dem Grenzwall verschiedene Laubgehölze und Laubbäume in einer Reihe angepflanzt. Im südlichen Bereich bestehen ent- lang des Weges ebenfalls einige Laubgehölze.
Gebietskulissen	: Keine
Sonstiges	: Wie auf dem Luftbild ersichtlich, wurde bis zur bestehenden Verbuschung der Boden befestigt. Er fällt zwar hier von der Stallbodenplatte bis zur Verbuschung ca. eineinhalb Meter im Gelände ab, kann aber als Zufahrts- und Fahrzeugabstellbe- reich Verwendung finden. Nach S anschließend im Bereich der erkennbaren Verbu- schung wurde dann ein Wall aufgeschüttet, dieser hat eine Höhe von ca. 1 m bis zu 2,50 m.

#### Bewertung:

Im Rahmen der Bewertung wird auch dieses Grundstück, ähnlich wie bei der FINr. 155 in unterschiedliche Wertebereiche aufgeteilt:

• Gebäudefläche mit Umgriff mit	4.811 m <sup>2</sup>
• Unwirtschaftliche Restfläche mit	7.609 m <sup>2</sup>
• Grünlandfläche mit	8.951 m <sup>2</sup>

Die Bewertung der Gebäudefläche mit Umgriff erfolgt zu dem gleichen Wertansatz, wie bei der FINr. 155 mit 30,- €/m<sup>2</sup> und für die unwirtschaftliche Restfläche mit 1,- €/m<sup>2</sup>.

Die Grünlandteilfläche ist nach äußerem Anschein noch laufend bewirtschaftet worden. Diese befindet sich in einem besseren Kulturzustand, als das Grünland auf der FINr. 155. Der Unterzeichner stellt hierfür auch wegen der besseren Bewirtschaftung, aufgrund der Formverhältnisse und der Flächengröße einen Wert von 6,- €/m<sup>2</sup> fest.

Im Rahmen der Bewertung dieses Grundstücks muss noch berücksichtigt werden, dass noch die Problematik hinsichtlich der Regenwasserableitung besteht. Mit der Baugenehmigung für die Stallanlage, wurde der Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens entsprechend der Berechnungen des Ingenieurbüros Wagmann aus Fürstenzell mit 375 m<sup>3</sup> Inhalt, das im südlichen Bereich der FINr. 164 zu bauen ist, gefordert.

Der Bau dieses Regenwasserrückhaltebeckens wurde allerdings nie durchgeführt. Der Regenwasseranfall wird seit Fertigstellung der Stallanlage ungeordnet abgeleitet. Dieser Zustand kann auf Dauer nicht toleriert werden.

Der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens und der Bau der entsprechenden Zuführungsleitungen von der FINr. 162 her, muss kostenseitig bei der Bewertung noch berücksichtigt werden.

Unter Anlage 7 wurde eine Kalkulation der zu erwartenden Baukosten dargestellt. Die Baukosten betragen demnach gerundet 40.000,- €.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu	4.811 m <sup>2</sup> x	30,00 €/m <sup>2</sup> =	144.330 €
	zu 7.609 m <sup>2</sup> x	1,00 €/m <sup>2</sup> =	7.609 €
	zu 8.951 m <sup>2</sup> x	6,00 €/m <sup>2</sup> =	53.706 €
Wasser Gebäude	zu 2.940 m <sup>2</sup> x	3,83 €/m <sup>2</sup> =	11.260 €
Kanal Gebäude	zu 249 m <sup>2</sup> x	6,17 €/m <sup>2</sup> =	1.536 €
<b>Summe</b>			<b>218.441 €</b>

## 6.2 Betrachtungsweise im Gesamtausgebot

Im Gesamtausgebot fallen die Berechnungen hinsichtlich der Überbaurente weg, weil es sich dann wieder um unentgeltlichen Eigengrenzüberbau handelt.

Ebenso fallen dann die für die FINr. 155 und 157/1 kalkulierten Kosten für die Erwirkung eines Notwegerechts über die FINr. 162 weg.

Teilflächen der unwirtschaftlichen Restfläche auf den FINrn. 155, 157/1 und 162 kann man dann einen höheren Wert zuordnen, weil eventuelle Erwerber für den Fall des Gesamtausgebotes und daher einer fiktiven Einheit dieser drei FINrn. eine gewisse Höherwertigkeit erkennen können.

Diese Höherwertigkeit begründet sich durch die dann mögliche Erstellung weiterer Landwirtschaftsgebäude, eventuell der Ansiedlung eines gesamten Aussiedlerhofes, des Baus einer Biogasanlage (auch wenn die rechtliche Situation dies gegenwärtig nicht möglich erscheinen lässt) oder der Errichtung einer Freiflächen PV - Anlage. Aus diesem Grund werden dann Teilflächen dieser FINrn. mit 5,00 €/m<sup>2</sup> bewertet.

### 6.2.1 FINr. 155

Im Rahmen der Bewertung wird dieses Grundstück in vier Teilbereiche aufgeteilt.

- Gebäudefläche mit entsprechendem Umgriff, mit 2.127 m<sup>2</sup>
- Mögliche Hofstellenerweiterung mit 5.531 m<sup>2</sup>
- Unwirtschaftliche Restfläche mit 8.502 m<sup>2</sup>
- Grünlandfläche mit 4.637 m<sup>2</sup>

Der Bodenwert ergibt sich somit zu	2.127 m <sup>2</sup> x	30,00 €/m <sup>2</sup> =	63.810 €
	zu	5.531 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup> =
	zu	8.502 m <sup>2</sup> x	1,00 €/m <sup>2</sup> =
	zu	4.637 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup> =
<b>Summe</b>			<b>123.152 €</b>

## 6.2.2 FINr. 155/1

Im Rahmen der Bewertung wird dieses Grundstück in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

- Grünlandfläche mit 497 m<sup>2</sup>
- Unwirtschaftliche Restfläche mit 540 m<sup>2</sup>

Die Grünlandteilfläche kann im Gesamtausgebot mit dem Grünland der FINr. 155 gemeinsam bewirtschaftet werden. Dadurch bestehen die Nachteile der geringen Fläche und der schlechten Formverhältnisse nicht mehr.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu	497 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup> =	2.485 €
	zu	540 m <sup>2</sup> x	1,00 €/m <sup>2</sup> =
<b>Summe</b>			<b>3.025 €</b>



### 6.2.3 FINr. 157/1

Im Rahmen der Bewertung wird dieses Grundstück in drei Teilbereiche aufgeteilt.

- Gebäudefläche mit 270 m<sup>2</sup>
- Mögliche Hofstellenerweiterung mit 183 m<sup>2</sup>
- Unwirtschaftliche Restfläche mit 71 m<sup>2</sup>

Der Bodenwert ergibt sich somit zu	270 m <sup>2</sup> x	30,00 €/m <sup>2</sup> =	8.100 €
	zu 183 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup> =	915 €
	zu 71 m <sup>2</sup> x	1,00 €/m <sup>2</sup> =	71 €

**Summe 9.086 €**

### 6.2.4 FINr. 162

Im Rahmen der Bewertung wird dieses Grundstück in vier Teilbereiche aufgeteilt.

- Gebäudefläche mit Umgriff mit 4.811 m<sup>2</sup>
- Mögliche Hofstellenerweiterung mit 3.185 m<sup>2</sup>
- Unwirtschaftliche Restfläche mit 4.424 m<sup>2</sup>
- Grünlandfläche mit 8.951 m<sup>2</sup>

Der Bodenwert ergibt sich somit zu	4.811 m <sup>2</sup> x	30,00 €/m <sup>2</sup> =	144.330 €
	zu 3.185 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup> =	15.925 €
	zu 4.424 m <sup>2</sup> x	1,00 €/m <sup>2</sup> =	4.424 €
	zu 8.951 m <sup>2</sup> x	6,00 €/m <sup>2</sup> =	53.706 €
Wasser Gebäude	zu 2.940 m <sup>2</sup> x	3,83 €/m <sup>2</sup> =	11.260 €
Kanal Gebäude	zu 249 m <sup>2</sup> x	6,17 €/m <sup>2</sup> =	1.536 €

**Summe 231.181 €**

## 7. Gebäudebeschreibung und Bewertung

### Vorbemerkung:

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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 wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen und berücksichtigt, wie diese zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, oder durch nachprüfbar Hinweise des Auftraggebers bekannt waren. Es wurden keine bauteilzerstörenden Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden, gesundheitsschädigenden Baumaterialien, Insekten- oder Pilzbefall vorgenommen.

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

### Stallgebäude als Membranfolienstall

#### **A.) Rohbau:**

Baujahr	:	Baubeginn nach Angabe 2009, Baufertigstellung erfolgte dann zum Jahreswechsel 2010/2011.
Nutzung	:	Ursprünglich Liegeboxen-Laufstall für Kühe und Jungvieh, derzeit leerstehend
Sanierung	:	Unsanziert
Geschossanzahl	:	1
Gebäudekonstruktion	:	Die Dachkonstruktion ergibt sich aus der gesamten Gebäudekonstruktion. Es ist eine Bogendachhalle als Metallkonstruktion mit doppelten Vierkantrohren, verbunden durch Trapezaussteifungen mit biegesteifen Ecken an der Traufe.
Bruttogrundfläche	:	3.210 m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	:	Dach ist gleich Decke. Firsthöhe beim Hauptgebäude 12,52 m, Traufhöhe 5,46 m. Beim Melkstandgebäude Firsthöhe 10,54 m, Traufhöhe 4,60 m.
Fundamente	:	Streifenfundamente aus Beton
Innenwände	:	Sind nur im Bereich des Melkstandes mit Betonwänden aus Fertigteilen und im Bereich der Melknebenräume mit Wänden aus Ziegelmauerwerk vorhanden.
Geschossdecken	:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion	:	Gebogene Stahlgitterkonstruktion, verzinkt mit Folienmembrane
Dachrinnen	:	Kastenrinnen aus Zink, vermutlich Titanzink, teilweise beschädigt
Unterkellerung	:	Nur in Form der Gülleableitungskanäle

Besonnung/Helligkeit : Bedingt durch die helle Membranfolie, die in gewissem Maße lichtdurchlässig ist, handelt es sich um ein sehr helles Gebäude.

### **B.) Ausbau:**

- Außenputz : Im Bereich der früheren Melknebenräume Mineralputz, glatt verrieben, ansonsten Folien
- Innenputz : Nur im Bereich der Melknebenräume als Mineralputz, glatt verrieben
- Zimmerdecken : Nur im Bereich der Melknebenräume, von unten glatt beschichtete Isolationsplatten
- Böden / Beläge : Im Stallbereich glatt gezogener Rohbetonboden. Im Bereich der Melknebenräume Estrich. Hier im Bereich des Aufenthaltsraums und des Sanitärraums mit Fliesenbelag im Mittelformat. Auch im Bereich der Flure und Gehwege mittelformatiger Fliesenbelag. Im Melkstand glatt gezogener Rohbetonboden.
- Türen : Kunststofftüren
- Tore : Folienrolltore, teilweise beschädigt
- Tore Durchfahrts-/breite : 4,2 m/4,5 m. Wegen der schrägen Konstruktion der Stahlbinder verschmälert sich die freie Durchfahrtsbreite auf der oberen Seite der Rolltore auf 3,50 m, LKWs können hier auch mit hohem Aufbau mit etwas Vorsicht noch einfahren. Dies gilt nur für die Westseite. An der Ostseite sind die Einfahrtstore etwas von der Außenwand abgerückt, hier kann die Torbreite voll genutzt werden.
- Fenster : Kunststoff-Fensterrahmen im Bereich der Melknebenräume mit Isolierverglasung
- Elektroinstallation : Konnte nicht mehr überprüft werden. Funktionsfähige Beleuchtung wird unterstellt.
- Wasser-Sanitärinstallation : Das Gebäude ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die Kaltwasserleitungen noch funktionieren.
- Heizung : Nicht vorhanden

### **C.) Einbauten/Anbauten:**

Alle früheren Einbauten wie Melktechnik und Stalleinrichtungen sind entfernt worden.

### **D.) Bauzustand und Bauschäden:**

Die Stahlgitterträgerkonstruktion ist noch in Ordnung und standfest. Durch die verzinkte Beschaffenheit, wird eine längere Lebensdauer der Konstruktion unterstellt. Das Membrandach und auch die Giebelwandplanen weisen bereits Beschädigungen auf. Diese sind aber nach dem Dafürhalten des Unterzeichners und auch nach Rückfragen beim Hersteller reparierbar. Allerdings sind auch größere Schäden feststellbar, so z.B. an den Rolltoren.

Bei dem Gebäude wurden alle Stalleinrichtungen und technischen Einrichtungen bereits entfernt. Das Gebäude zeigt deutliche Spuren von Vandalismus.

Nach Abzug des Viehbestandes, wurde das Gebäude nicht gereinigt, so dass nahezu vollflächig, insbesondere im Melkstand und in der Liegehalle für das Milchvieh, eingetrocknete Kotreste vorhanden sind.

Im Bereich des Melkstandes wurden die Betonreste, die vom Herausstemmen des Melkstandgerüsts stammen, nicht mehr beseitigt. Die Melknebenräume sind nahezu flächig mit Unrat und Schmutz vermüllt. Einigermäßen sauber ist der Kälber- und Jungviehbereich. Hier wurden lediglich ca. 35 m<sup>3</sup> altes, nicht mehr brauchbares Heu zurückgelassen.

Ob die seitlichen Rollvorhänge, die sogenannten Curtains noch funktionsfähig sind, konnte nicht überprüft werden.

An der Ostseite, im Bereich der Melknebenräume, wurde im Kühltankraum das ursprünglich vorhandene Tor herausgerissen, es ist nicht mehr vorhanden. Zudem wurden alle Scheiben von den drei Türen und den drei Fenstern zerstört.

Die senkrechte Wandfolie über der Außenwand der Melknebenräume ist nicht mehr vorhanden, ebenso die Unterspannfolie beim Vordach. Diese müssen wieder ergänzt werden, weil sonst der Wind in das Gebäude einfahren und Schäden anrichten kann. Die Kastendachrinnen sind an sehr vielen Stellen beschädigt.

Die Fallrohre der Dachrinnen sind teilweise beschädigt. Die Übergangsstücke zu den in den Boden eingebauten Regenwasserablaufrohren wurden entfernt. Die ursprünglich im Kälber- und Jungviehbereich eingebaute, viel zu leichte und ungeeignete Konstruktion mit transparenter Folienbespannung wurde entfernt und durch eine Holzkonstruktion ersetzt. Diese Holzkonstruktion wurde mit Gewebefolie zum Witterungsschutz bespannt. Diese Folie war ebenfalls ungeeignet und ist fast vollflächig zerstört. Die Holzkonstruktion wurde ohne Abstand auf den Boden aufgesetzt und ist somit dem Regenwasser ausgesetzt gewesen. Diese Konstruktion ist daher bodenauf liegend ebenfalls durch Fäulnis beschädigt und muss entfernt werden. Zu empfehlen ist an dieser Stelle der Einbau einer stabilen witterungs- und windbeständigen Wandkonstruktion, bestehend aus senkrechten Metallpfosten, mit Befestigungslaschen für Holzquerriegel, die daran befestigt werden können. Auf diese Holzquerriegel kann dann eine Trapezblechverkleidung angebracht werden.

Um das Gebäude herum hat sich bereits Verbuschung breit gemacht, diese sollte wieder entfernt werden.

#### **E.) Bemerkungen zur Bewertung:**

---

Der Unterzeichner sieht im Rahmen der Bewertung für die weitere Nutzung des Gebäudes nur die Möglichkeit, der Nutzung als Lagerhalle für landwirtschaftliche Erzeugnisse und Betriebsmittel. Im Bereich des Melkstandes, können an den senkrecht aufragenden Wänden gut Schuttgüter, wie Kunstdünger, Hackschnitzel oder auch Getreide angefüllt werden. In den

anderen Gebäudebereichen können Bündelware, wie Heu und Stroh, Brennholz zum Trocknen, oder auch Maschinen untergebracht werden.

Denkbar wäre hier auch eine Kooperation mehrerer Landwirte, um den doch sehr großen zur Verfügung stehenden freien Raum, ausreichend auszunutzen. Der Bereich der Melknebenräume kann für derartige Zwecke relativ schlecht genutzt werden. Sinnvoll ist sicherlich das Vorhandensein von Sanitärräumen mit WCs. Die anderen Räume könnten ggfs. sogar für Lagerzwecke vermietet werden.

Die beiden Güllegruben im nördlichen Bereich der FINr. 155 sind wirtschaftlich nicht verwertbar. Eine Benutzung als Zwischenlager für andere Landwirtschaftsbetriebe, sowie dies auch häufig praktiziert wird, scheidet aus, weil die laut Auflagen in der Baugenehmigung (Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts Passau vom 07.05.2009, Punkt 14) vorgeschriebenen zwei Kontrollschächte je Güllegrube nicht erstellt wurden. Diese Güllegruben dürfen daher als Güllelager im rechtlichen Sinn nicht mehr verwertet werden.

Eine Umnutzung zum Regenwasserauffangbecken wäre theoretisch denkbar. Jedoch müssten hier noch Baumaßnahmen vorgenommen werden, weil die kontrollierbare Wasserablaufsteuerung (Verzögerung des Wasserablaufs bei Starkregen) nicht besteht. Weiterhin müssten hier noch entlang der Grenze im derzeit unwegsamen Gelände ca. 200 m Regenwasserablaufleitung verlegt werden. Der vom Ingenieurbüro Wagmann hierzu ermittelte, nötige Durchmesser liegt bei 300 mm. Hierfür wurden vom Unterzeichner 130,- € Baukosten je lfm ermittelt. Dies ergäbe einen Betrag von 25.000,- €.

Die Kosten für den Bau des Regenwasserrückhaltebeckens, wurden dagegen mit 15.000,- € kalkuliert.

Auch aus diesem Grund wäre die Weiternutzung der Güllegruben als Wasserrückhaltebecken wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die beiden Güllegruben können so bestehen bleiben, wie sie sind, haben aber keinen wirtschaftlichen Wert und werden bei der Wertermittlung der Grundstücke nicht berücksichtigt. Abbruchkosten werden nicht kalkuliert.

## 7.1 Ermittlung der BGF

Der Aufbau der Gebäudegrundfläche, also der Bruttogeschossfläche ist hier relativ einfach, so dass die üblichen Excel-Tabellen nicht angewendet werden müssen.

Der Unterzeichner hat für die beiden Gebäudeteile Milchviehbereich und Melk- Jungviehbereich eine Bruttogeschossfläche von 3.210 m<sup>2</sup> ermittelt.

Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass dieses Gebäude für Milchviehhaltung nicht geeignet ist und dass es zu einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Materialien und Maschinen umgenutzt werden kann. Wegen der nicht anschüttfähigen und auf Berührung sensiblen Außenwände, muss hier bei allen Arbeiten ein gewisser Abstand eingehalten werden. Zudem sind Teilflächen, wie Melknebenräume und der frühere Kälberbereich im S des Gebäudes in Zukunft schlecht nutzbar. In der Summe kommt der Unterzeichner hier zu dem Ergebnis, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit nur 80 % im Vergleich mit einer für landwirtschaftliche Lagerzwecke optimal gebauten Lagerhalle anzusetzen ist. Dies wird in den nachfolgenden Rechenschritten entsprechend berücksichtigt.

## 7.2 Berechnungen zur Gebäudebewertung

Das Gebäude wurde einschließlich Unterbau (ohne Erd- und Kiesarbeiten) komplett von der Fa. Agrotel erstellt. Nach Angabe des Bauherrn wurde der Bau auf Basis des mir vorgelegten Angebotes in Auftrag gegeben, durchgeführt und abgerechnet.

Der Unterzeichner macht auf Basis dieser Angebote unter entsprechender Umrechnung mit dem Baukostenindex nachfolgende Sachwertkalkulation.

Die Kosten für Erd- und Kiesarbeiten hat der Unterzeichner dabei auf Basis der Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser (Ausgabe 2021/2022) unter Umrechnung mit dem Baukostenindex auf den BWS ermittelt.

### 7.2.1 Gebäudebewertung auf Basis der tatsächlichen Baukosten

Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, konnte der Unterzeichner auf Basis eines Kostenangebotes der ausführenden Baufirma und mit Hilfe der Umrechnung der damaligen Baukosten mit dem Baukostenindex auf den Bewertungsstichtag, die Neuerstellungskosten der Rundbogen-Folienmembranhalle ermitteln.

Der Bauauftrag wurde damals auf Basis dieses Kostenangebotes erteilt. Der Unterzeichner hat dazu nur die für die Nutzung des Gebäudes als Lagerhalle relevanten Positionen berücksichtigt. Nicht enthalten waren in diesem Angebot die Erd- und Kiesarbeiten. Diese hat der Unterzeichner mit Hilfe des Tabellenwerkes der Veröffentlichung der ALB Hessen<sup>2</sup> ermittelt.

Der Unterzeichner ermittelte auf diesem Weg Neubaukosten zum BWS von 1,88 Mio. Euro, ein relativ hoher Wert.

---

<sup>2</sup> Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser, ALB Hessen, Ausgabe 2021/2022, Seite 59 und 155



<b>Bewertung nach Angebot</b>					
	Angebot	Bauindex 2009 2015=100	Bauindex BWS 2015=100	Wert BWS netto	Wert BWS brutto
Unterbau	272.000	89,4	161,5	491.365	584.724
Erd- und Kiesarbeiten				85.000	101.150
Gebäudehüllen	488.850	89,4	161,5	883.102	1.050.891
Wasser- u. Strominstallation	31.600	89,4	161,5	57.085	67.931
Wert der Aussenanlagen 2% der Gebäudekosten					36.094
Projekt- u. Planungsaufwand	16.900	89,4	161,5	30.530	36.331
<b>Gesamtbaukosten</b>				<b>1.547.082</b>	<b>1.877.121</b>
Nutzungsdauer 40 Jahre Alter 11 Jahre, Rest-ND 29 Jahre Alterswertminderung				-425.448	-516.208
Zwischensumme				1.121.634	1.360.913
Reparaturstau lt. Kalkulation					-222.628,25
Abgezinster Folientausch in 10 Jahren Sachwert					-111.744,42
Abzug wegen eingeschr. Nutzbarkeit	20,00%				1.026.540,33
<b>Endwert</b>					<b>821.232,26</b>

Der Unterzeichner hat hierbei den Reparaturstau entsprechend Anlage 5 berücksichtigt. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass die zum BWS bereits schadhafte Außenhautmembrane, die gegenwärtig noch repariert werden kann in ca. 10 Jahren gegen eine neue Membranfolie getauscht werden muss. Die Kosten für den Tausch dieser Folie wurde ebenfalls in Anlage 5 ermittelt und in abgezinster Form in obenstehender Berechnung berücksichtigt.

Diese Kosten belasten das Objekt und müssen daher auch bei den nachfolgenden Berechnungen nach dem modifizierten Sachwertverfahren entsprechend berücksichtigt werden.

## 7.2.2 Gebäudebewertung auf Basis des Schwertverfahrens

Zur Anwendung des modifizierten Sachwertverfahrens wird eine Herleitung des Sachwertes auf Basis von Kaltlagergebäuden im landwirtschaftlichen Bereich in Standardbauweise herangezogen. Zur Vergleichbarkeit wurde auch hier ein Abzug von 20 % von der nutzbaren Fläche gemacht, weil dieser konstruktionsbedingt, wie schon weiter obenstehend begründet, bei der Rundbogen-Folienmembranhalle auch vorgenommen wurde. Mit anderen Worten eine Kaltlagerhalle in Standardbauweise mit stabilen Wänden bietet bei einer Fläche von 2.568 m<sup>2</sup> die gleichen Lagermöglichkeiten, wie die Rundbogen-Folienmembranhalle mit einer Grundfläche von 3.210 m<sup>2</sup>.

Der Reparaturstau und die abgezinster Kosten für den Folientausch, der in 10 Jahren zu erwarten ist, wurden entsprechend Anlage 5 auch hier berücksichtigt. Dies ist sachgerecht, weil diese Investitionen in das vorhandene Gebäude nötig sind, um es als Lagerhalle nutzen zu können.

Überraschend ist, dass die Kalkulationsdaten laut NHK 2010 einen um ca. 200.000,- € niedrigeren Sachwert erbringen, als die Daten der ALB Hessen. Nach Abzug des Reparaturstaus und der abgezinster Kosten für den Folientausch, der in 10 Jahren zu erwarten ist, bleibt als Gebäudesachwert laut NHK 2010 nur noch ein Betrag von ca. 181.000,- € über. Dies erscheint

dem Unterzeichner viel zu niedrig. Daher wird das Sachwertergebnis, das auf Basis der Daten von ALB Hessen kalkuliert wurde, zu weiteren Wertermittlung herangezogen.

<b>Kalthalle lt. ALB Hessen 2021/2022</b>		2015 = 100
3.210 m <sup>2</sup> x 0,8 =	2.568 m <sup>2</sup>	
325 €/m <sup>2</sup> /117,0 x 158,4 =	= 440 €/m <sup>2</sup> x 2.568 m <sup>2</sup>	1.129.920,00
Wert der Aussenanlagen 2%		22.598,40
Baunebenkosten 11 %		124.291,20
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>1.276.809,60</b>
Nutzungsdauer 60 Jahre Alter 31 Jahre, Rest-ND 29 Jahre		
Alterswertminderung		-659.684,96
Zwischensumme		617.124,64
Reparaturstau lt. Kalkulation		-222.628,25
Abgezinsten Folientausch in 10 Jahren		-111.744,42
<b>Sachwert</b>		<b>282.751,97</b>

<b>Kalthalle lt. NHK 2010</b>		2010 = 100
3.210 m <sup>2</sup> x 0,8 =	2.568 m <sup>2</sup>	
255 €/m <sup>2</sup> x 176,7/100 x 0,9 =	= 406 €/m <sup>2</sup> x 2.568 m <sup>2</sup>	1.042.608,00
Wert der Aussenanlagen		20.852,16
<b>Gesamtbaukosten</b>		<b>1.063.460,16</b>
Nutzungsdauer 60 Jahre Alter 31 Jahre, Rest-ND 29 Jahre		
Alterswertminderung		-549.454,42
Zwischensumme		514.005,74
Reparaturstau lt. Kalkulation		-222.628,25
Abgezinsten Folientausch in 10 Jahren		-111.744,42
<b>Sachwert</b>		<b>179.633,07</b>



## 7.2.3 Gebäudebewertung auf Basis des Ertragswertverfahrens

Ertragswertermittlung des Objektes:		Gmkg. Prag	FINrn.	155, 157/1, 162
<b>Allgemeines Ertragswertverfahren nach § 17 (2) 1. der Immobilienwertverordnung</b>				
Bauteil:	Membranfolienhalle			
Einheit:	1			
Lage:	Großthannensteig			
Bewertungsstichtag	06.05. 2023			
Baujahr/Alter	2011 /	11 Jahre		
tats. Nutzungsdauer	40 Jahre			
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre			
Restnutzungsdauer	29 Jahre			
Bodenwertanteil	10000 / 10.000	7.208,00 m <sup>2</sup>	x	30,00 € = 216.240,00 €
Grundstücksteilfläche gesamt:	5.000 m <sup>2</sup>			
Ermittlung der Jahresrohmiete in €				
Membranfolienhalle	3090,00 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup>		x 12	= 74.160,00 €
<b>Jahresrohmiete insgesamt:</b>	(Rohertrag nach § 18 ImmoWertV)			<b>74.160,00 €</b>
./.. Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	= der Jahresrohmiete			
Verwaltungskosten	= der Jahresrohmiete 2.224,80			
Instandhaltungskosten	= der Jahresrohmiete 15.764,56			
Mietausfallwagnis	= der Jahresrohmiete 2.966,40			
- Bewirtschaftungskosten insgesamt:	(§ 19 ImmoWertV u. EW RL Anlage 1)			20.955,76
<b>Rohertrag d. Objektes insges.</b>	(§ 19 (1) ImmoWertV)			<b>53.204,24 €</b>
- Verzinsung Bodenwertanteil	5,00%	v. Bodenwert	x 216.240,00 € =	-10.812,00
(§ 17 (2) 1. ImmoWertV)				
<b>Kapitalisierungsgrundlage (entspr. dem jährl. Reinertrag)</b>	<b>42.392,24 €</b>			
Ermittlung des Ertragswertes d. Gebäudes	5,00%	Zinssatz		
	15,1411	(Kapitalisator)	x 42.392,24 € =	641.865,15 €
Bodenwertanteil wird hier nicht berücksichtigt, weil der Bodenwert separat dargestellt wird				
<b>Ertragswert</b>	(§17 - § 20 ImmoWertV)			<b>641.865,15 €</b>
<b>Abzug für Baumängel oder Reparaturstau:</b>	<b>-334.372,67 €</b>			
<b>Ermittelter Schätzwert:</b>	<b>307.492,48 €</b>			
<b>Selbständig verwertb. Grundstücksteil</b>				
<b>Verkehrswert:</b>	<b>307.492,48 €</b>			
<b>Verkehrswert (nur Gebäudeanteil) gerundet:</b>	<b>307.500,00 €</b>			

Der Bodenwert ist unter 6.1 und 6.2 bereits berücksichtigt worden. Daher ist hier nur die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes anzusetzen.

## 8. Berechnungen zum Grenzüberbau beim Einzelausgebot

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen sind die Gebäude auf insgesamt drei verschiedenen FINrn. errichtet worden. Durch seine Lage auf den Grundstücken, entsteht für mehrere Gebäude die Situation des Grenzüberbaues nach § 912 ff. BGB.

Durch die Versteigerung der Grundstücke der FINrn. 155, 157/1 und 162 im Einzelausgebot an unterschiedliche Erwerber entsteht aus dem ursprünglichen Eigengrenzüberbau die Situation des entschuldbaren, geduldeten Überbaus.

Da sich das Gebäude auf Grund der örtlichen und baulichen Situation nicht entlang der Grenze abteilen lässt, ist es erforderlich, es als Ganzes einem der drei Grundstücke zuzuordnen. Dieses wird als Stammgrundstück bezeichnet.

Für den Fall des Eigengrenzüberbaus kommt es bei der Bestimmung des Stammgrundstücks darauf an, welche Absichten und wirtschaftlichen Interessen den Erbauer geleitet haben.

Laut Vorgabe des beauftragenden Gerichts im Auftragschreiben ist davon auszugehen, dass die FINr. 162 das überbauende Grundstück ist und der Überbau dann auf den FINrn. 155 und 157/1 stattgefunden hat.

Der Eigentümer des überbauten Grundstücks hat den errichteten Überbau zu dulden. Die Duldungspflicht hat dingliche Wirkungen. Das heißt, sie trifft den jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstücks. Dies gilt auch für den Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung, selbst wenn die Duldungspflicht in dem Zwangsversteigerungsverfahren nicht angemeldet worden ist.

Umgekehrt ist das der Duldungspflicht entsprechende Recht des Überbauenden auf Beibehaltung des Überbaus nach § 96 BGB untrennbar mit dem Eigentum am überbauenden (Stammgrundstück) verbunden und damit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks.

Der Überbauende ist verpflichtet, den Nachbareigentümer durch eine Geldrente zum Ausgleich des Nutzungsverlustes an dessen überbauten Grundstücksteil zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB). Der Rentenanspruch entsteht zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung (Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes), auch wenn diese erst später entdeckt wird. Auch für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend (§ 912 Abs. 2 S. 2 BGB). Sie richtet sich nach dem Wert des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Spätere Veränderungen des Grundstückswertes bleiben unberücksichtigt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Eigenüberbau handelt, sind zur Ermittlung der Überbaurente, abweichend von § 912 Abs. 2, die Bodenwerte zum BWS maßgebend.

Die Rentenlast ruht als Belastung auf dem Stammgrundstück auch ohne Eintragung im Grundbuch. Das Recht geht allen anderen Rechten an dem Grundstück (auch solchen, die vor Entstehung des Rentenanspruchs eingetragen waren) im Rang vor (§ 914 Abs. 1 BGB).

Das Rentenrecht ist wesentlicher Bestandteil (§ 96 BGB) des überbauten Grundstücks.

Bei der Bewertung des Werteeinflusses von Grenzüberbau auf den jeweiligen Grundstückswert des überbauten Grundstücks ist folgendermaßen vorzugehen:

- Feststellung des überbauten und des überbauenden Grundstücks
- Ermittlung der überbauten Fläche und die durch den Überbau bewirkte Beeinträchtigung bei der Nutzung des überbauten Grundstücks. Im Allgemeinen bezieht sich dies auf weitere in Anspruch genommene Grundstücksteile des überbauten Grundstücks (Zufahrt, Zuwegung, Brunnen, nicht mehr nutzbare Grundstücksteile).
- Ermittlung des Bodenwertes des überbauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung oder bei Eigenüberbau im Zeitpunkt des BWS.
- Ermittlung des entsprechenden Zinssatzes.

- Ermittlung der Restlaufzeit des Überbaurechts (restliche Lebensdauer des Gebäudes), wobei Instandsetzungsmöglichkeiten und damit verbundene Verlängerungen der restlichen Lebensdauer des Gebäudes berücksichtigt werden müssen.
- Ermittlung der jährlichen Überbaurente und Kapitalisierung auf die Restlaufzeit (Rentenbarwertfaktor). Dabei ist von jährlich, vorschüssiger Verzinsung auszugehen (§ 913 Abs. 2 BGB).
- Abzinsung des Bodenwertes der überbauten Fläche nach Ablauf des Grenzüberbaus auf den BWS (Barwertfaktor). Dabei ist von jährlich, vorschüssiger Verzinsung auszugehen.
- Subtraktion des Wertes der überbauten Teilfläche vom Wert des Grundstücks.
- Addition des Barwertes der Überbaurente und des abgezinsten Bodenwertes vom Wert der überbauten Fläche zum BWS = Verkehrswerteinfluss des Grenzüberbaus. Dieser Betrag wird dann vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks abgezogen.

Bei der Bewertung des Werteinflusses von Grenzüberbau auf den jeweiligen Grundstückswert des überbauenden Grundstücks ist folgendermaßen vorzugehen:

- Feststellung, ob die Überbauung auf ein Nachbargrundstück zu einer Bodenwerterhöhung des überbauenden Grundstücks führt (zum Beispiel wegen zusätzlicher Nutzung der überbauten Fläche, durch vergrößerte Geschossfläche, wegen besserer Grundrissgestaltung, Vergrößerung der effektiven Grundstücksfläche usw.). Falls dies der Fall ist, muss eine entsprechende Korrektur des Bodenwertes des überbauenden Grundstücks erfolgen. Dabei muss die Restlaufzeit des Überbaurechts für die restliche Nutzungsdauer der überbauten Gebäude berücksichtigt werden.
- Ermittlung der jährlichen Überbaurente und Kapitalisierung auf die Restlaufzeit (wie oben dargestellt).
- Subtraktion des Barwertes der Überbaurente und Addition von Werterhöhungen nach Ziffer 1 vom/zum Wert des überbauenden Grundstücks zum BWS = Verkehrswerteinfluss des Grenzüberbaus.
- Beispielhafter Rechengang: Verkehrswert der überbauten Fläche ./ Barwert dieser Fläche über die Laufzeit des Rechts abgezinst auf den BWS ./ Barwert der Überbaurente = Verkehrswerteinfluss des Grenzüberbaus.

Sichtweise des überbauenden Grundstücks FINr. 162 bzgl. FINr. 157/1

Überbaurente

	Zins p.a. %	Laufzeit J.	Faktor	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Wert der überbauten Fläche	jährl. Überbaurente	Barwert	
<b>Kapitalisierungsfaktor - vorschüssig</b> (Barwert einer gleichbleibenden Zahlungsreihe)	4	50	22,341472	x	270	30,00	8.100,00	324,00	7.238,64

Abgezinster Barwert des überbauten Grundstücksteiles

	Zins p.a. %	Laufzeit J.	Faktor	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Wert der überbauten Fläche	Barwert	
<b>Barwertfaktor</b> (Barwert einer in x Jahren fälligen Zahlung)	4	50	0,140713	x	270	30,00	8.100,00	1.139,77

**Verkehrswerteinfluß auf FINr. 162**

Wert d. überbauten Fläche z. BWS	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	=	Wert
	270	30,00	=	8.100,00
abzügl. Überbaurente				-7.238,64
abzügl. abgezinster Bodenwert				-1.139,77
<b>Summe</b>				<b>-278,41</b>

**Sichtweise des überbauenden Grundstücks FINr. 162 bzgl. FINr. 155**Überbaurente

	Zins p.a. %	Laufzeit J.	Faktor	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Wert der überbauten Fläche	jährl. Überbaurente	Barwert
<b>Kapitalisierungsfaktor - vorschüssig</b> (Barwert einer gleichbleibenden Zahlungsreihe)	4	50	22,341472	x 2.127	30,00	63.810,00	2.552,40	<b>57.024,37</b>

**Abgezinster Barwert des überbauten Grundstücksteiles**

	Zins p.a. %	Laufzeit J.	Faktor	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Wert der überbauten Fläche	Barwert
<b>Barwertfaktor</b> (Barwert einer in x Jahren fälligen Zahlung)	4	50	0,140713	x 2.127	30,00	63.810,00	<b>8.978,87</b>

**Verkehrswerteinfluß auf FINr. 162**

Wert d. überbauten Fläche z. BWS	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	=	Wert
	2127	30,00	=	63.810,00
abzügl. Überbaurente				-57.024,37
abzügl. abgezinster Bodenwert				-8.978,87
<b>Summe</b>				<b>-2.193,25</b>

**Sichtweise des überbauten Grundstücks FINr. 155**Überbaurente

	Zins p.a. %	Laufzeit J.	Faktor	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Wert der überbauten Fläche	jährl. Überbaurente	Barwert
<b>Kapitalisierungsfaktor - vorschüssig</b> (Barwert einer gleichbleibenden Zahlungsreihe)	4	50	22,341472	2.127	30,00	63.810,00	2.552,40	<b>57.024,37</b>

**Abgezinster Barwert des überbauten Grundstücksteiles**

	Zins p.a. %	Laufzeit J.	Faktor	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Wert der überbauten Fläche	Barwert
<b>Barwertfaktor</b> (Barwert einer in x Jahren fälligen Zahlung)	4	50	0,140713	2.127	30,00	63.810,00	<b>8.978,87</b>



**Verkehrswerteinfluß auf FINr. 155**

Wert d. überbauten Fläche z. BWS	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	=	Wert
	2127	30,00	=	-63.810,00
zuzügl. Überbaurente				57.024,37
zuzügl. abgezinster Bodenwert				8.978,87
<b>Summe</b>				<b>2.193,25</b>

**Sichtweise des überbauten Grundstücks FINr. 157/1****Überbaurente**

	Zins p.a. %	Laufzeit J.	Faktor	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Wert der überbauten Fläche	jährl. Überbaurente	Barwert
<b>Kapitalisierungsfaktor - vorschüssig</b> (Barwert einer gleichbleibenden Zahlungsreihe)	4	50	22,341472	270	30,00	8.100,00	324,00	<b>7.238,64</b>

**Abgezinster Barwert des überbauten Grundstücksteiles**

	Zins p.a. %	Laufzeit J.	Faktor	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Wert der überbauten Fläche	Barwert
<b>Barwertfaktor</b> (Barwert einer in x Jahren fälligen Zahlung)	4	50	0,140713	270	30,00	8.100,00	<b>1.139,77</b>

**Verkehrswerteinfluß auf FINr. 157/1**

Wert d. überbauten Fläche z. BWS	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	=	Wert
	270	30,00	=	-8.100,00
zuzügl. Überbaurente				7.238,64
zuzügl. abgezinster Bodenwert				1.139,77
<b>Summe</b>				<b>278,41</b>

**9. Ermittlung der Entsorgungskosten**

Im Rahmen der Ortseinsicht wurden insgesamt 609 Stück alte Autoreifen, ca. 90 m<sup>3</sup> zusammengeknülltes Silofolie, zwei defekte Kunststofföltanks mit je Inhalt 1.500 Liter und drei Kunststofföltanks mit abgeschnittenem Deckel mit Inhalt ca. 1.000 Liter vorgefunden. Diese müssen entfernt und entsorgt werden.

Die dabei anfallenden Kosten hat der Unterzeichner auf die unterschiedlich betroffenen FINrn. aufgeteilt und in nachfolgenden Berechnungen ermittelt.

Die entsprechenden Berechnungen der Entsorgungskosten können aus Anlage 6 entnommen werden.

Demnach betragen die Entsorgungskosten auf FINr. 155 9.339,-- €  
Demnach betragen die Entsorgungskosten auf FINr. 162 748,-- €

## 10. Zusammenstellung der Verkehrswerte

### 10.1 Verkehrswerte beim Einzelausgebot

<b>FINr. 155</b>	
Bodenwert	101.028,00 €
Entsorgungskosten	-9.339,00 €
Überbaurente FINr. 155	2.193,25 €
<b>Verkehrswert Einzelausgebot</b>	<b>93.882,25 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>93.900,00 €</b>

<b>FINr. 155/1</b>	
Bodenwert	1.534,00 €
<b>Verkehrswert Einzelausgebot</b>	<b>1.534,00 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>1.500,00 €</b>

<b>FINr. 157/1</b>	
Bodenwert	8.354,00 €
Überbaurente FINr. 157/1	278,41 €
<b>Verkehrswert Einzelausgebot</b>	<b>8.632,41 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>8.600,00 €</b>

<b>FINr. 162</b>	
Gebäudewert nach ALB Hessen	282.751,97 €
Gebäudewert nach Ertragswert	307.492,48 €
Gebäudewert gemittelt	295.122,23 €
Bodenwert	218.441,00 €
Bau Wasserrückhaltebecken	-40.000,00 €
Entsorgungskosten	-748,00 €
Kosten Notwegerecht FINr. 155	-3.000,00 €
Kosten Notwegerecht FINr. 157/1	-3.000,00 €
Überbaurente an FINr. 155	-2.193,25 €
Überbaurente an FINr. 157/1	-278,41 €
<b>Verkehrswert Einzelausgebot</b>	<b>464.343,57 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>464.000,00 €</b>

**10.2 Verkehrswert beim Gesamtausgebot**

<b>Gesamtausgebot</b>	
Gebäudewert nach ALB Hessen	282.751,97 €
Gebäudewert nach Ertragswert	307.492,48 €
Gebäudewert gemittelt	295.122,23 €
Bodenwert FINr. 155	123.152,00 €
Bodenwert FINr. 155/1	3.025,00 €
Bodenwert FINr. 157/1	9.086,00 €
Bodenwert FINr. 162	231.181,00 €
Bau Wasserrückhaltebecken	-40.000,00 €
Entsorgungskosten	-10.087,00 €
<b>Verkehrswert Gesamtausgebot</b>	<b>611.479,23 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>611.000,00 €</b>

## 11. 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 oder dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert oder bekannt.

Den Eigentümer kennt der Unterzeichner nur aus Anlass und im Rahmen früher durchgeführter Bewertungen.



Reicheneibach, den 30.05.2023

Dipl.-Ing. agr. Werner Böhm

## 12. Anlagen

1. Luftbild mit räumlicher Zuordnung des Objektes zu den umliegenden Orten
2. Luftbilder zu den Flurstücken aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
3. Lageplan mit Maßen der bebauten Grundstücke
4. Auflistung und Auswertung der Vergleichspreise
5. Berechnung des Reparaturstaus
6. Berechnung der Entsorgungskosten
7. Kalkulation der Baukosten des Regenwasserrückhaltebeckens
8. Bilderteil
9. Allgemeines Abkürzungsverzeichnis