

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftraggeber, Auftrag.....	4
1.2	Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag	4
1.3	Grundbuchauszug	5
1.4	Unterlagen und Literaturhinweise.....	6
1.5	Vermietung und Verpachtung	7
2.	Beschreibung der Hofstelle	8
2.1	Umfang des Bewertungsobjektes/Gebäudeplan	8
2.2	Ortsbeschreibung und Erschließungszustand	9
2.3	Flurstücknachweis.....	11
2.4	Beschreibung der zu bewertenden Hofstelle	12
2.5	Beschreibung und Lage der weiteren Flächen.....	28
3.	Allgemeine Bewertungsgrundsätze/Bewertungs- methoden	29
3.1	Wahl der Wertermittlungsverfahren	34
3.2	Bewertungsanlass	37
3.3	Allgemeines Grundstückspreisniveau	37
3.3.1	Wohnbauland/Gewerbe.....	37
3.3.2	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	38

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

4.	Wertermittlung.....	40
4.1	Bewertung der Flurstücke 12 und 12/3	40
4.1.1	Bodenwert des Hofstellengrundstückes.....	40
4.1.2	Ermittlung der Gebäudewerte	42
4.1.3	Grundstücksverkehrswert des Hofstellengrundstückes, Flurstücke 12 und 12/3	47
4.2	Beschreibung und Bewertung der weiteren Flächen.....	48
4.2.1	Flurstücke 400/1 und 400/7, Gemarkung Ainhofen	49
4.2.2	Flurstück 135, Gemarkung Ainhofen	53
4.3	Leibgeding	57
5.	Zusammenfassung	63
5.1	Auflistung der Wertungen	63
6.	Anlagen	64
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbild der Hofstelle	
III	Katasterkarte der Hofstelle	
IV	Luftbilder der weiteren Flurstücke	
V	Auszug aus den Bauunterlagen	

Der Gutachtentextteil besteht aus 64 Seiten, die zugehörigen Anlagen (7)
befinden sich in der Anlage unter Teil 2, insgesamt 71 Seiten.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes München im Zwangsversteigerungsverfahren 1514 K 127/23, soll der Verkehrswert der im Grundbuch von Ainhofen Blatt 646 eingetragenen Flurstücke 135, 400/1, 400/7, 12 und 12/3, Gemarkung Ainhofen ermittelt werden.

Es ist dabei die Verkehrslage zu berücksichtigen und festzustellen ob Pächter vorhanden sind.

Die Unterzeichnende wurde gemäß dem Beschluss vom 31. Juli 2023, unter der Geschäftsnummer **1514 K 127/23**, mit der gutachterlichen Ermittlung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung der zu bewertenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle auf zwei Flurstücken und der weiteren Flächen fand am Montag, den 11. September 2023 in der Zeit ab 14.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahm neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter die Mutter des Eigentümers teil. Ansonsten war weder der Antragsteller noch der Antragsgegner anwesend, ohne Erlaubnis des Eigentümers war keinerlei Innenbesichtigung möglich. Weiterhin wurden die noch zusätzlich notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt Dachau (Auskunft aus dem Liegenschaftskataster), sowie dem Landratsamt

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

Dachau, Geschäftsstelle Gutachterausschuss und der Gemeinde Markt Indersdorf eingeholt. Der Grundbuchauszug wurde von Seiten des betreibenden Amtsgerichtes bereitgestellt, das Leibgeding wurde beim Grundbuchamt Dachau angefordert. Weiterhin waren ohne Innenansicht die Bauunterlagen notwendig, diese wurden beim Bauamt der Gemeinde eingeholt.

Als Wertermittlungstichtag ist auftragsgemäß der Jetztzeitpunkt (Tag der örtlichen Aufnahme), der

11. September 2023

maßgeblich anzusetzen.

1.3 Grundbuchauszug vom 30. 05. 2023

- Ainhofen, Band 13, Blatt 646 –

Amtsgericht München

Erste Abteilung- Eigentümer

- Das Gutachten wird veröffentlicht, daher ist es an dieser Stelle aus Gründen des Datenschutzes nicht mehr möglich die Eigentümer namentlich aufzuführen. -

Zweite Abteilung, *Lasten und Beschränkungen*

Leibgeding bezüglich der Hofstelle für die Berechtigte geb. am 26. 12. 1938, löschar bei Todesnachweis, eingetragen 15. 11. 2000.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen zur Verfügung:

(in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- ❖ Katasterkarte der Hofstelle vom 18. 08. 2023 im Maßstab 1: 1.000
- ❖ Luftbild der Flurstücke 12 und 12/3 vom 18. 08. 2023 im Maßstab 1: 1.000, Aufnahmedatum vom 18. 07. 2022
- ❖ Grundbuchauszug in Kopie vom 30. 05. 2023
- ❖ Auszug aus der Datensammlung des Gutachterausschusses, Richtwerte
- ❖ Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- ❖ Auszüge aus den Bauunterlagen mit Plänen und Bescheiden
- ❖ Überlassungsvertrag vom 9. 10. 2000

Literatur:

Es stand folgende einschlägige Fachliteratur bei dieser Wertermittlung zur Verfügung. Sie wird gegebenenfalls an den entsprechenden Stellen noch ergänzend zitiert.

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 19. 5. 2010

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

- ▶ Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ralf Kröll, 1. Auflage 2001
- ▶ Prof. M. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage 2007
- ▶ Handbuch des landwirtschaftlichen Sachverständigen, 22. Ergänzung 2021, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS
- ▶ Friedrichs, Strotkamp, Gütter, Gartung, Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, HLBS Heft 164, März 2002
- ▶ Bodenschätzung und Bodenbewertung, Pfeiffer, Sauer, Engel, Nutzung und Erhebung von Bodenschätzungsdaten
- ▶ Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

1.5 Vermietung und Verpachtung

Laut Auskunft der Eigentümer ist die Ackerfläche verpachtet und wird ordnungsgemäß bewirtschaftet, die Anschrift des Pächters liegt dem Gericht vor. Der ehemalige schriftliche Pachtvertrag ist ausgelaufen und verlängert sich mündlich Jahr für Jahr, somit ist die Ackerfläche als kurzfristig verfügbar anzusehen. Das Bauernhaus ist zum Stichtag von der Mutter (gesichertes Wohnrecht) und der Schwester des Eigentümers bewohnt. Die zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Wagenremise ist eigengenutzt vom Eigentümer.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

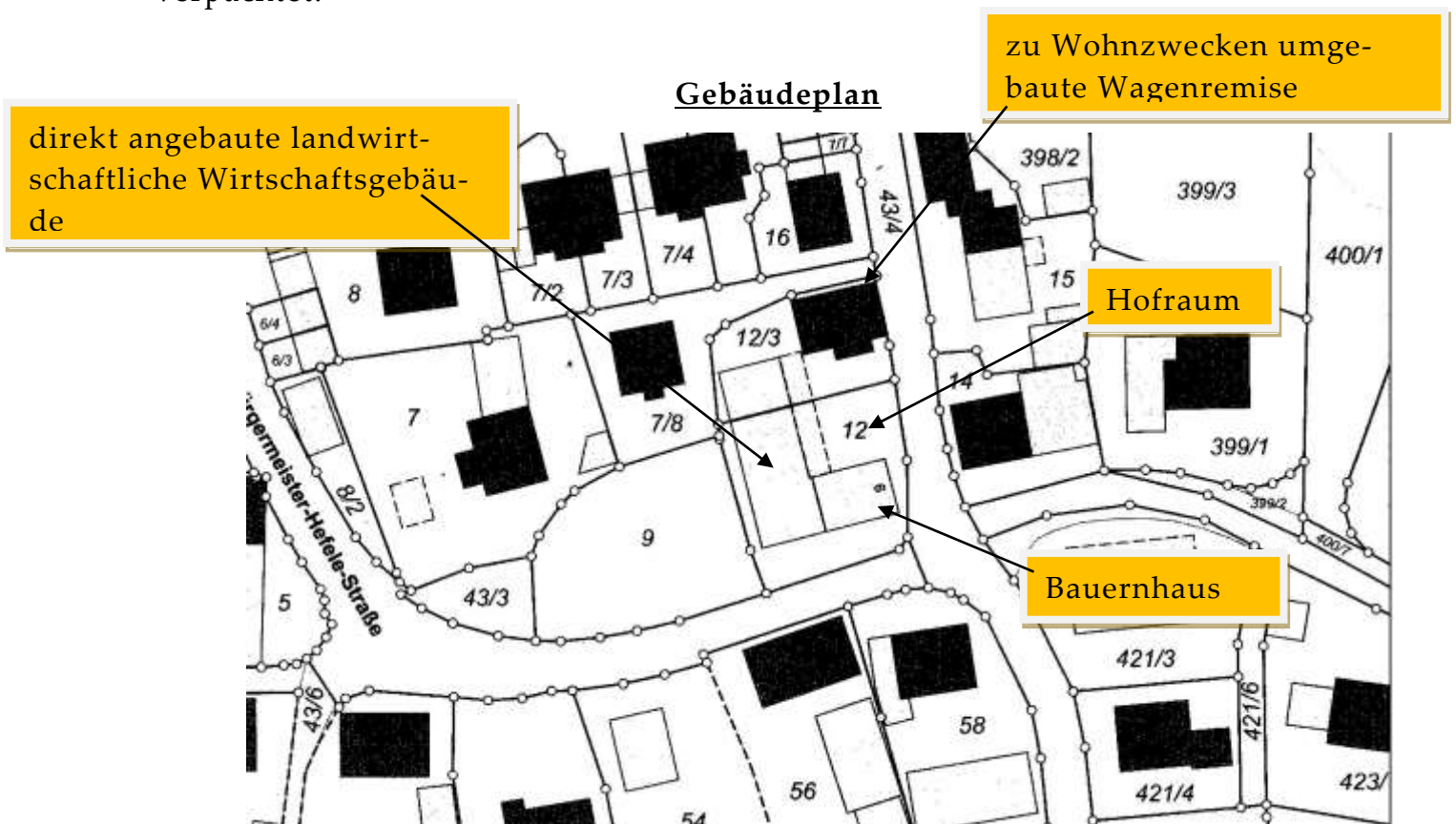
- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

2. Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Umfang des Bewertungsobjektes, Gebäudeplan

Der zu bewertende Umfang des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens beinhaltet insgesamt fünf Flurstücke, mit einem Flächenumfang von 6,8945 ha. Es handelt sich neben der Gebäude- und Freifläche vorrangig um landwirtschaftliche Fläche, durchwegs Ackerland. Weiterhin ist auch noch ein Gartengrundstück mit Gartenhütte vorhanden.

Das Hofstellengrundstück liegt entlang der Jetzendorfer Straße im Innenbereich, im Ortsteil Ainhofen. Der Hauptbestandteil der landwirtschaftlichen Fläche wurden seit der Aufgabe der Landwirtschaft von den Eigentümern verpachtet.



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Der Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen wird wie folgt aufgelistet:

Ensemble aus:

- Bauernhaus
- Widerkehr als ehemaliger Stall und Tenne
- heruntergezogenes Dach hofseitig als Unterstand
- ehemalige Wagenremise umgebaut zu Wohnzwecken

Erschließung:

- ❖ Strom
- ❖ Wasser
- ❖ öffentliche Zufahrtsstraße, die Jetzendorfer Straße
- ❖ Telefon
- ❖ Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal

2.2 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand

Der Markt Indersdorf ist die größte und zentral gelegene Gemeinde im Landkreis Dachau. Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 59 Einöden, Dörfer, Kirchdörfer und Ortsteile. Die Hauptorte Markt Indersdorf und Indersdorf Kloster werden von der Glonn abgeteilt, die geschlossene Siedlung wird noch von Karpfhofen arrondiert.

Zusammen mit seinen Ortsteilen besitzt die Gemeinde rund 10.500 Einwohner, bei einer Gemeindefläche von 68,4 km².

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Markt Indersdorf liegt um 470 m über NN, in der Gemeinde sind alle Schulformen bis hin zum Gymnasium, Kindertagesstätten und auch berufliche Schulen vorhanden. Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine ansprechende örtliche Infrastruktur.

Markt Indersdorf ist über die A 8 Ausfahrt Odelzhausen und Verbindungsstraßen zu erreichen. Zudem besteht im Ortsteil Karpfhofen im Bahnhof Anschluss an die Bahnstrecke Dachau- Altomünster und zudem Anschluss an den MVV, mit der S 2.



Innere Lage und Erschließungszustand

Das zu bewertende Anwesen befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich entlang der Jetzendorfer Straße, Ecke Bürgermeister-Hefe-Strasse und

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

kann von diesen aus gesichert angefahren werden. Die asphaltierte Jetzendorfer Straße selbst führt Richtung Jetzendorf Landkreis Pfaffenhofen.

Die Gebäude sind mit Straßenanschluss, Strom, Telefon und öffentlicher Wasserver- und Entsorgung erschlossen.

2.3 Flurstücknachweis

Gemarkung: **Ainhofen**

Flurstück	Lage, Gebäude	Nutzungsart	Wertzahl ¹	Fläche (m ²)
12	Jetzendorfer Straße 9, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Wohngebäude	GFL	----	713
12/3	Jetzendorfer Straße 9a, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Wohngebäude	GFL	----	446
135	Ackersdorfer Feld, Acker und Grünland	A/Gr	ø 50	66.240
400/1	Nahe Fränkinger Straße, unkultivierte Fläche, gemischte Nutzung	U GFL	----	1.168 329
400/7	Fränkinger Straße, Straßenverkehr	Str	----	49

¹ soweit klassifiziert

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

gesamt: 5 Flurstücke

68.945

Insgesamt eine zu bewertende Fläche von 6,8945 ha, davon 0,1159 ha als Fläche mit gemischter Nutzung im Kataster angegeben, die restliche Fläche durchgehend klassifiziert als Acker- und Grünland, bzw. ein kleiner Teil Straßenfläche.

2.4 Beschreibung der zu bewertenden Hofstelle

Bauernhaus mit angebauten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -



Die Beschreibung der Gebäude leidet darunter, dass keinerlei Innenbesichtigung stattgefunden hatte und allein ein äußerer Anschein möglich war. Es lagen lediglich Auszüge aus verschiedenen Bauplanungen vor.

Für das alte Bauernhaus liegt relativ wenig vor, lediglich ein Querschnitt, Nord- und Südseite und eine Skizze von Ober- und Dachgeschoss vom Ausbau aus dem Jahr 1997. Das Erdgeschoss und das KG sind nicht aufgeführt, da sie vom Umbau nicht betroffen waren. Der Eingabeplan im Maßstab 1:100 ist deutlich verkleinert und daher eine Maßnahme nicht exakt möglich, eine Wohnflächenberechnung liegt in den Plänen nicht vor.

Die Entstehung des, laut Auskunft teilunterkellerten Bauernhauses, dürfte im Minimum 150 Jahre zurückliegen, es wurden aber im Zeitverlauf Modernisierungen durchgeführt. Es handelt sich um ein Gegendtypisches Wohnhaus landwirtschaftlicher Prägung mit Sparrendach und Aufschieblingen

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

mit naturgemäß kaum Dachüberstand, der Eingang traufseitig. Heute nur noch hofseitig, im Ursprung durch den Querflur zum Giebel beidseitig. Im Giebelspitz die kleine Vertiefung für das geschützte Aufstellen der Hausheiligen. Ein weiteres Zeichen für das Alter ist die Teilunterkellerung. Die Fassade wurde mit dem Ausbau aus dem Jahr 1997 ebenfalls neu gestaltet, Fenster mit Sprossen und grünen Holzläden in Funktion eingebaut.



Einteilung **Bauernhaus**:

Diese entstammt allein den beiden Planskizzen des OG und DG und ist daher ohne Gewähr.

KG: Abgang und Teilunterkellerung

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

- EG: leider nicht bekannt, üblicherweise Wohnzimmer/Stube, Küche mit Speis, Bad/WC, Flur mit Treppenaufgang, Kammer/Schlafzimmer
- OG: Flur mit Treppenaufgang, WC, Flur mit Treppenaufgang und Außenaufgang, Querflur, Küche mit Eßzimmer, Schlafzimmer im Bauernhaus. Im Bereich der Wirtschaftsgebäude hinter der Brandwand Waschraum und Bad
- DG: Flur mit Treppenaufgang, 2 Kinderzimmer, Bad/WC, nicht näher bezeichneter zusätzlicher Wohnraum

Wohnfläche, gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie² (WMR) und unter Einbezug der Wohnwertfaktoren.

Eine Wohnfläche auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) erstreckt sich definitionsgemäß nur auf Wohnflächen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu ermitteln sind, was eine gewisse Deckenhöhe erfordert die hier nicht überprüft werden konnte. Es kann lediglich aus der Bemaßung des Bauplanes, allerdings mit Unsicherheiten wegen der Verkleinerung, abzüglich 3 % für Putz die Wohnfläche ermittelt werden. Es ergibt sich eine Wohnfläche ohne Flur mit Treppenabgang für das OG in der Größenordnung von rund 95,5 m². Weiterhin das DG mit gerechnet Kinderzimmer und Bad, ohne den ungeklärten zusätzlichen Wohnraum mit Treppenabgang rund 46 m². Bezüglich des OG liegen rund 23,5 m² hinter der Brandwand. Für das EG liegen keinerlei Planunterlagen vor, es dürfte sich aber wie der Querflur im OG darstellt kaum Unterschiede ergeben, somit

² Sprengnetter, 2. Auflage, Richtlinie und Kommentar

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

ebenfalls 95,5 m². Ohne den Wohnraum hinter der Brandwand ergeben sich damit **237 m²** Wohnfläche.

Bruttogrundfläche: rund **302 m²**, ohne KG

Gebäudekonstruktion:

Baugrund:	stark lehmiger Sand
Fundamente:	Natursteinfundamente
Außenwände:	verputzt und gestrichen, Naturstein/Ziegelwände (gemäß Plan im OG 36,5 cm) im Bauernhaus, Vertiefung mit Heiligenfiguren
Innenwände:	Ziegelwände (24 cm tragende, nicht tragende 11 cm)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Außentreppe mit Holzgeländer ins OG, im Inneren geradläufige Treppen als Verbindung zu allen Geschossen
Türen:	massive Eingangstüre mit Lichtausschnitten, Holzblatttüren mit Holzzargen
Fenster:	weiße Isolierglasfenster mit Sprossen aus dem Jahr 1997, im OG Glastüren am französischen Balkon
Decken:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt
Innenwände:	nicht bekannt
Raumhöhen:	nicht bekannt

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

- Heizung: laut Auskunft Zentralheizung und Warmwasserbereitung, Näheres ist nicht bekannt
- Sanitär: im OG ein Wannenbad hinter der Brandwand, im Bestand ein WC, im DG kleineres Bad. Vom EG liegt kein Plan vor, aber es dürfte ein Bad und ein WC vorhanden sein.
- Elektroinstallation: diese dürfte wohl mit dem Ausbau in 1997 angepasst worden sein, ohne Gewähr. Einspeisung über Dachständer auf dem angebauten Wirtschaftsgebäude.
- Dachkonstruktion: Sparrendach mit Aufschieblingen und geringem Dachüberstand, steile Dachneigung
- Dachdeckung: braune Dachsteine, Regenrinnen und Fallrohre

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes:

Besondere Bauteile:



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

- Außeneingang ins OG, bezüglich der Trennung in zwei Wohneinheiten wurde bei dem Umbau auch eine Außentreppe angebracht. Hierbei konnte das als Unterstand heruntergezogene Dach des angebauten Wirtschaftsgebäudes als Überdachung genutzt werden

Belichtung und Besonnung:

- ordentlich bis gut

Außenanlagen:

- Versorgungsleitungen
- Zufahrt und Hofraum durchgängig mit Betonsteinen belegt



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

- Bauerngrasgarten mit einer ganzen Reihe von Gehölzen und Büschen zu beiden Straßenseiten hin. Eingefriedet mit einem Holzzaun auf massivem Sockel zur Bürgermeister Hefeke-Straße, dieser reicht bis zum Grundstücksende einige Meter hinter dem direkt an das Wohnhaus angebauten Wirtschaftsgebäude.

Bauschäden und Baumängel:

- Das Alter des Bauernhauses ist zum Stichtag mindestens 150 Jahre alt und wurde mit dem Ausbau des OG und DG letztmalig modernisiert. Von äußerem Anschein macht das Bauernhaus aber einen gepflegten Eindruck.
- tatsächlich handelt es sich nicht um zwei wirklich getrennte Wohneinheiten, da eine Innentreppe als Verbindung besteht. Die Außentreppe ist auch eher als Provisorium anzusehen.
- ohne Innenbesichtigung können keine Aussagen zum Zustand im Inneren gemacht werden. Am äußeren Anschein konnten keine gravierenden Mängel erkannt werden, was aber keine Garantie für Mängelfreiheit im Inneren darstellen kann.
- die sanitären Anlagen des OG liegen hinter der Brandwand, sind aber genehmigt und dürften daher Bestand haben. Sie sind in der Wohnfläche nicht enthalten, da nicht einmal bekannt ist ob sie tatsächlich gebaut wurden.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Wirtschaftsgebäude



Dieses wurde in Form eines direkt angebauten Milchviehstalles und im Anschluss einer Wiederkehr an das Bauernhaus angebaut und im Jahr 1963 wurde ein Großteil, aus Planunterlagen hauptsächlich der Dachstuhl, nach einem Brand wiederaufgebaut. Die Bruttogrundfläche des Wirtschaftsgebäudes beträgt rund **280 m²**.

Direkt an das Wohnhaus folgt der Heuabwurf, anschließend der Futtergang, dann der ehemalige Anbindstall der Tiere, der Mistgang und im hinteren Bereich noch eine Reihe Schweinebuchten. Üblicherweise hauptsächlich in Betonbauweise errichtet, die vorhandene Stalldecke hat den Brand überdauert und wurde im Jahr 1963 nicht erneuert. Die Belüftung erfolgt über drei

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Fenster ausgestattet mit Jalousien in OG und DG. In der Widerkehr folgt das erste Viertel mit Abwurfschacht für Stroh, die Tenne und das zweite Viertel mit Treppenaufgang in das OG. Nach der Aufgabe der Landwirtschaft dürfte das gesamte Gebäude vorrangig als Kaltlager genutzt werden, für die mit einer Treppe erreichbare Obertenne ist eine Restnutzung relativ marginal.



An der hinteren Außenwand befinden sich im EG mehrere einfach verglaste Stallfenster zur Belichtung des Gebäudes. Die Außenmauern bestehen aus verputzten Ziegelwänden, das Dach aus einer Sparrenkonstruktion, belegt mit Tonsteinen, mit zur Entwässerung Regenrinnen und Fallrohre. Hofseitig wurde die Dachkonstruktion gut zwei Meter auf einer Länge von 19,55 Metern als Unterstand verlängert, die Erschließung erfolgt über zwei Holzroll-

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

tore in Metallrahmen hofseitig. An der hinteren Giebelseite wurden die
ehemaligen Fenster im OG und DG zugemauert.



zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Wagenremise



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -



Im Jahr 2007 wurde eine bestehende Wagenremise umgebaut in ein Einfamilienhaus, mit der im November eingereichten genehmigten Tektur konnte auch noch seitlich ein Kellergeschoss errichtet werden. Über das Gebäude selbst ist nichts Näheres bekannt, auch nicht was noch den Altbestand der Wagenremise betrifft und was tatsächlich komplett neu errichtet wurde. Der Grundriss ist jedenfalls mit Ausnahme des Quergiebelns hofseitig derselbe, und einige ehemalige Fensteröffnungen sind zugemauert. Die Wagenremise stand nach heutigem Recht zu nahe an der Grenze, da zu früheren Zeiten Abstandsflächen noch keine Rolle gespielt haben. Bei dem Umbau war dies anders, so dass der Eigentümer des Flurstückes 7 eine Abstandsflächenübernahme unterschrieben hat. Nachdem erst kürzlich im Bereich der Abstandsflächen gesetzliche Erleichterungen durchgesetzt wurden, dürfte dies heute

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

weniger Bedeutung haben, aber die Übernahme wurde vom benachbarten Eigentümer unterschrieben und besteht.



Einteilung **Bauernhaus**:

Diese entstammt allein dem Formblatt Wohnflächenberechnung und einer Skizze aus den Bauunterlagen und ist daher ohne Gewähr.

- KG: Abgang und 2 Kellerräume bezeichnet als Wasch/Trockenraum und Technikraum
- EG: großes Wohnzimmer mit dazu offener Küche, Hauswirtschaftsraum, Büro, Flur und Treppenvorhaus
- OG: Schlafzimmer, Sauna, Bad/WC, Flur, Bügelzimmer, 2 Kinderzimmer
- DG: Dachspitz

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Wohnfläche, gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie³ (WMR) und unter Einbezug der Wohnwertfaktoren.

Eine Wohnfläche auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) erstreckt sich definitionsgemäß nur auf Wohnflächen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu ermitteln sind, was eine gewisse Deckenhöhe erfordert die hier nicht überprüft werden konnte, aber es wird davon ausgegangen, dass die Deckenhöhe ausreichend ist. Es ergeben sich 174,978 m² aus dem Formblatt Wohnflächenberechnung, abzüglich 3 % verbleiben **169,7 m²**.

Bruttogrundfläche: rund **342 m²**

Gebäudekonstruktion:

Baugrund:	stark lehmiger Sand
Fundamente:	Betonfundamente
Außenwände:	verputzt und gestrichen, Ziegelwände (gemäß Plan 35 cm) umlaufendes Gesims zwischen EG und OG, Vollwärmeschutz nach DIN, ohne Gewähr
Innenwände:	Ziegelwände (24 cm tragende, nicht tragende 11 cm)
Geschossdecken:	vorhandene Holzdecke, isoliert nach DIN
Treppen:	in Kellerräume und von EG zu OG, Treppenvorhaus, Stahl, Stahlbeton mit Holzbelag

³ Sprengnetter, 2. Auflage, Richtlinie und Kommentar

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Türen:	weiß lackiertes massives Außentürelement mit zur Be- lichtung schmalen Lichtausschnitten am oberen Rand, zweiflügelige Glastüren, Holztüren
Fenster:	weiße Isolierglasfenster mit Sprossenband oben als Ab- schluss
Decken:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt
Innenwände:	nicht bekannt
Raumhöhen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Sanitär:	im OG ein Wannenbad mit doppelten WB und WC, Sauna
Elektroinstallation:	anzunehmen Stand Baujahr, aber ohne Überprüfung
Dachkonstruktion:	Sparrendach mit Aufschieblingen und geringem Dach- überstand, hofseitig großer Quergiebel, andere Giebel- seite Dachgaupe
Dachdeckung:	braune Dachsteine, Regenrinnen und Fallrohre, Schneegitter

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes:

Besondere Bauteile:

- Quergiebel
- Gaupe

Belichtung und Besonnung:

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

- gut

Außenanlagen:

- Versorgungsleitungen
- große befestigte Terrasse
- Wandelemente
- Zufahrt und Hofraum durchgängig mit Betonsteinen belegt

2.5 Beschreibung und Lage der weiteren Flächen

Das Anwesen ist nicht mit der Ackerfläche verbunden, dieses liegt im dorf-nahen Außenbereich. Weiterhin ist noch ein Gartengrundstück in räumlicher Nähe, und ein kleines Stück Fränkinger Straße im Auftragsvolumen enthalten.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

3. Allgemeine Bewertungsgrundsätze/ Bewertungsmethoden

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert (Gemeine Wert) der Flurstücke mit landwirtschaftlicher Herleitung (Übergabe) zu ermitteln.

Die Grundlagen einer Wertermittlung sind in § 2 der ImmoWertV festgelegt:

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.“

Die Wertermittlung hat zu einem Stichtag zu erfolgen, dies regeln die §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 der ImmoWertV 2010 wie folgt:

Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

- (1) „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

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

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand:

- (1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- (2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören **insbesondere** der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Absatz 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3), die Lage-merkmale (§ 6 Absatz 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6).

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Bei dem Begriff „Verkehrswert“ handelt es sich um einen in § 194 BauGB eindeutig definierten technischen Begriff der Wertermittlung, der auch in der Praxis einen unmissverständlichen Sinngehalt hat. Soll nach dem Vertrag zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ein Verkehrswertgutachten erstellt werden, so bedeutet das, dass der Gutachter als Unternehmer zur Erfüllung des Werksvertrages die Verfahren nach der ImmoWertV anwenden muss.⁴

§ 194 BauGB: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, 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.“

§ 8 Abs. 1 ImmoWertV:

„Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.“

⁴ Zimmermann, P.: „Verbindlichkeit des Verfahrens der Verkehrswertmittlung für Grundstücke nach den Vorschriften des BauGB und der WertV 88. Der Sachverständige, Heft 5/92, S. 113 ff.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren **unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit** zu ermitteln.“

Grundlagen der Bodenbewertung

Der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen sind bei bebauten Grundstücken getrennt zu ermitteln.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Verkehrswertes bieten die für das Grundstück oder die wesentlich gleichartigen Grundstücke in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise⁵.

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke vorrangig und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale

⁵ Pr. OVG, Urteil vom 10.6.1910

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (vgl. § 16, Abs. 1 ImmoWertV).

Ermittlung des Vergleichswerts:

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 15 ImmoWertV).

Grundlagen für die Gebäudebewertung

Die **ImmoWertV § 8, Abs. 2** nennt für Gebäude folgende geeignete Bewertungsverfahren:

1. Vergleichswertverfahren (Preisvergleichsrechnung)
2. Sachwertverfahren (Substanzwertberechnung)
3. Ertragswertverfahren (Renditeberechnung)

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

Das Vergleichswertverfahren eignet sich besonders für den Bodenwert, wie bereits oben ausgeführt. Bei Gebäuden liegen häufig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise vor.

Daher stehen für die Bewertung von Gebäuden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

3.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Bodenwerte werden in der Regel, so auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung, nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der **Sachwert** des Objektes ergibt sich aus dem Boden- und dem Bauwert der aufstehenden Gebäude. Der Bauwert setzt sich zusammen aus den reinen Baukosten, den Außenanlagen und den Kosten der besonderen Betriebs-einrichtungen. Dabei ist zunächst der aktuelle Neubauwert (Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag) zu ermitteln. Grundlage hierfür sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten), mit der jeweils angesetzten Einheit zu multiplizieren. Normalherstellungskosten entsprechen genau den Kosten, die für den Neubau eines Gebäudes oder baulichen Anlage aufzubringen wären. In den jeweiligen Ansätzen nicht enthaltene Bauteile oder Vorrichtungen sind gesondert durch entsprechende marktübliche Zuschläge zu ergänzen. Weiterhin enthalten die Normalherstellungskosten alle Nebenleistungen bei einem Neubau, die sogenannten Baunebenkosten. Diese stehen für Baupläne, sowie für Aufwendungen an Behörden für Prüfung und Genehmigung des jeweiligen Vorhabens.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Diese ermittelten Normalherstellungskosten sind mittels Baupreisindex auf den speziellen Stichtag der Wertermittlung umzurechnen. Weiterhin wird eine Alterswertminderung auf diese Normalherstellungskosten angewendet, diese ist abhängig von einer gebäudetypischen Gesamtnutzungsdauer (wirtschaftliche Nutzungsdauer), und einer sich aus dem Alter des zu bewertenden Objektes ergebende Restlebensdauer. Dabei ist, außer in zu begründenden Ausnahmen, von einer linearen Abnutzung des zu bewertenden Bauwerks auszugehen. (vgl. auch § 21- 23 ImmoWertV)

Die Ermittlung des **Ertragswertes** erfolgt unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 17 der **ImmoWertV 2010**.

„(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzin-

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

sungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen, oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der, mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen, auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

3. Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 anzuzinsen. „

Der Reinertrag errechnet sich aus dem um die Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag. Dieser Rohertrag wird errechnet aus einer am Markt möglichen Nutzung und daraus erzielbaren Erträgen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis und laufenden Betriebskosten.

Bezüglich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren anzuwenden, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes.

Eine besondere Form der Ermittlung des Bodenwertes ist das Liquidationswertverfahren gemäß § 16 (3) ImmoWertV, bei diesem Verfahren wird der Wert vom freigelegten Bodenwert abgeleitet.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

„Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind, oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.“

3.2 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstückswert (Verkehrswert) des zur Versteigerung beschlagnahmten Grundbesitzes, sowie den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Zwangsversteigerung zur Aufteilung der Gemeinschaft erstreckt, festzusetzen.

Es erging daher mit Datum vom 31. Juli 2023 Schätzungsbeschluss.

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.3.1 Wohnbauland

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau, gibt folgenden relevanten Richtwert zum 1. Januar 2022 heraus. Der angegebene Wert versteht sich für baureifes Land, einschließlich der Erschließung.

Gebiet	€/m²
Ainhofen, 0,3	500,00
Außenbereich	keine Angabe

Es liegen auch keinerlei vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke vor.

3.3.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Dachau liegen für die Gemarkungen des Marktes Indersdorf kaum verwertbare Kauffälle seit Beginn der aktuellen Krise vor. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen geht aktuell etwas zurück. Das Steigen der Preise in den letzten Jahren war aber vor allem dem zu geringen Angebot bei großer Nachfrage geschuldet. Ein genereller Trend lässt sich aber noch nicht erkennen, dafür liegt ein viel zu geringes Zahlenmaterial vor.

Der Gutachterausschuss gibt zum 1. 1. 2022 einen Richtwert für die Fläche der Land-und Forstwirtschaft in Höhe von **16,00 €/m²** für das Gemeindegebiet von Markt Indersdorf heraus. Dies ist der einzige Richtwert für landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Von den Gutachterausschüssen⁶ wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröffentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, darf das vorliegende Datenmaterial nicht detailliert aufgeführt werden.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial errechnet sich für das Gemeindegebiet von Markt Indersdorf für LN ein

Vergleichswert in Höhe von: 16,00 €/m²

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Merkmale der zu bewertenden Grundstücke werden durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt.

⁶ die Unterzeichnende ist Mitglied der Gutachterausschüsse Unter- Oberallgäu und der Stadt Kempten

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

4. Wertermittlung

4.1 Bewertung der Flurstücke 12 und 12/3

Flurnummern 12, Jetzendorfer Straße 9 mit insgesamt 713 m², gemäß aktuellem Kataster Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, Wohngebäude und Flurstück 12/3, Jetzendorfer Straße 9a mit 446 m² GFL-Fläche.

Umgriffe der Katasterkarten haben aber keinerlei baurechtliche Auswirkungen, und grenzen lediglich Nutzungen von einander ab. Es müssen daher bei der Bewertung die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort berücksichtigt werden.

4.1.1 Bodenwert des Hofstellengrundstückes

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Zur Ermittlung des Bodenwertes können anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 13 Absatz 2 WertV).

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen Beiträgen freie Grundstücke. Sie beziehen sich aber in der Regel, so auch hier auf den reinen Innenbereich. Der zuständige Gutachterausschuss gibt einen Richtwert heraus und dafür auch noch Umrechnungskoeffizienten.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau gibt für Ainhofen einen Bodenrichtwert von 500,00 €/m² (ebf und WGFZ 0,3) für baureifes Land an.

Bewertung:

Der Richtwert unterscheidet nicht, ob Lage und Zufahrt sehr gut sind, sondern ist eher als durchschnittlicher Wert zu betrachten. Hier handelt es sich um eine durchschnittliche Lage im Ortsteil Ainhofen mit kaum feststellbaren deutlichen Immissionen. Die beiden Flurstücke wurden erst vor einigen Jahren getrennt, es handelt sich ursprünglich um ein Bauernhaus mit direkt angebauten Wirtschaftsgebäuden, sowie einer einzeln platzierten ehemaligen Wagenremise. Im Rahmen der Teilung wird die Widerkehr ebenfalls geteilt und befindet sich in Anteilen auf jeweils beiden Flurstücken. Insgesamt sind die beiden Flurstücke baulich sehr gut ausgelastet, was besonders Flurstück 12/3 betrifft, wo das angrenzende Flurstück 7 auch noch eine Baulast übernommen hatte. Allerdings ist die Bebauung durch das ehemalige Wirtschaftsgebäude wenig werthaltig, und mit den Zuschnitten der Trennung wird bei einem Abriss auch aus dem verbleibenden Flurstück 12 kaum ein weiteres Wohngebäude errichtet werden können.

Bei der ehemaligen Hofstelle handelt es sich um ein relativ groß geschnittenes Grundstück, der Durchschnitt der umgebenden Grundstücke ist vorrangig kleiner. Von Seiten des Gutachterausschusses wird hier auch nicht unterschieden und ein einheitlicher Richtwert herausgegeben. Wegen der guten Auslastungsmöglichkeit des von der Jetzendorfer Straße und zusätzlich der Bürgermeister-Hefe-Straße gut erschlossenen Grundstückes ist es marktgerecht für die Grundstücksgröße keine weiteren Abschläge vorzu-

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

nehmen. Muss auch nicht, da durch die Trennung vor einigen Jahren jetzt aus der Flurnummer 12, die Flurnummer 12/3 abgespalten wurde. Dieses ist etwas kleiner und baulich günstiger ausgelastet, daher wird hier ein Aufschlag zum Richtwert als marktgerecht erachtet, während das restlich verbliebene Flurstück 12, weit mehr mit den kaum ertragreichen alten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaut ist, wird hier ein Abschlag als marktgerecht erachtet.

Flurstück 12: $713 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 \times (-10 \%) = 320.850 \text{ €}$

Flurstück 12/3: $446 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 \times (+10 \%) = 245.300 \text{ €}$

4.1.2 Ermittlung der Gebäudewerte

Die aufstehenden Gebäude der Flurstücke 12 und 12/3 wurden unter Punkt 2.4 dieser Wertermittlung ausführlich beschrieben.

Bezüglich des alten Bauernhauses wurde eine Instandhaltung betrieben, wie es sich an der äußeren Fassade gut erkennen lässt. Ohne eine Innenbesichtigung kann zum Zustand im Inneren keinerlei Aussage getroffen werden. Aus den Plänen hochgerechnet sind insgesamt an Wohnfläche **237 m²** vorhanden, es sollen zwei Wohnungen sein, aber mit der inneren Treppe besteht eine gewisse Verbindung, und der Außeneingang ist eher als Provisorium zu betrachten. Es wird daher für den übergroßen Wohnraum in einem Gebäude ein darauf angepasster Ansatz berücksichtigt, der zudem das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung wertmindern enthält. Auch das zu Wohnzwecken umgebaute Wirtschaftsgebäude enthält mit rund **170 m²** noch

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

eine relativ große Wohnfläche, die aber am Markt bei der Vermietung von Einfamilienhäusern nicht ungewöhnlich ist. Die Außenfassade macht einen sehr gepflegten Eindruck, aber auch hier sollte für die Unsicherheit der fehlenden Inneneinsicht, der Mietansatz etwas gedrückt werden. Für beide bebaute Grundstücke wird zur Bewertung das Ertragswertverfahren angewendet. Einmal beim alten Bauernhaus wurden derartige Gebäude ehemals aus dem Bedürfnis heraus des Bedarfs einer bäuerlichen Familie errichtet, und sicher nicht aus den Kriterien die bei einem Sachwertobjekt im Vordergrund stehen. Auch die umgebaute ehemalige Wagenremise ist landwirtschaftlichen Ursprungs und ohne eine Innenbesichtigung macht eine Sachwertberechnung wenig Sinn. Der Ansatz der Baujahre ermisst sich aus der alten Bausubstanz im Verhältnis zum Umbau, bzw. Renovierung und erfolgt als angepasster Mischwert. Die angebauten Wirtschaftsgebäude werden für beide Flurstücke wertneutral betrachtet, und ohne Ertrag ausgewiesen.

1. Flurstück 12, Gemarkung Ainhofen

Ermittlung des Ertragswertes des Gebäudes				
Bauteil:	Bauernhaus			
Bewertungsstichtag	11. 09. 2023			
Baujahr/Alter	40 Jahre			
tats. Nutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	40 Jahre			
Bodenwert	713 qm à	450,00 €	320.850,00 €	
Ermittlung der Jahresrohmiete				

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

in €			
Gesamtwohnfläche			
237,00	qm x	6,50 € / qm x 12	18.486,00 €
Stellplätze			
3		20,00 €/Stück x 12	960,00 €
			€
Jahresrohmiete insges.			19.446,00 €
./. Bewirtschaftungskosten			
Betriebskosten	4,00 % d. Jahresm.	777,84	
Verwaltungskosten	3,00 % d. Jahresm.	583,38	
Instandhaltungskosten	6,00 % d. Jahresm.	1.166,76	
Mietausfallwagnis	5,00 % d. Jahresm.	972,30	
insgesamt	18,00 % d. Jahresm.	3.500,28	3.500,28 €
Reinertrag d. Objektes insges.			15.945,72 €
./. Anteil d. Grundstückes			
am Reinertrag %	3,50 v. Bodenwert	320.850,00	11.229,75 €
Reinertrag des Gebäudes			4.715,97 €
Ermittlung des Ertragswertes d. Gebäudes	Zinssatz %	3,50	
4.715,97 € x	21,3551 Barwertfaktor		100.709,88 €
zzgl. Wert d. Grund und Boden			320.850,00 €
abzgl. Instandsetzungskosten, Kosten d. Herstellung einer Vermietbarkeit			€
abzgl. sonstige wertbeeinflussende Umstände	Rundung	./.	440,12 €
Wert des Grundstückes n. d. Ertragswertverfahren			422.000,00 €

2. Flurstück 12/3, Gemarkung Ainhofen

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Ermittlung des Ertragswertes des Gebäudes					
Bauteil:	zu Wohnzwecken umgebaute Wagenremise				
Bewertungsstichtag	11. 09. 2023				
Baujahr/Alter	35 Jahre				
tats. Nutzungsdauer	80	Jahre			
Restnutzungsdauer	45	Jahre			
Bodenwert	446	qm à	550,00 €	245.300,00	€
Ermittlung der Jahresrohmiete in €					
Wohn- und/oder Nutzfläche	170,00	qm x	9,00	€/qm x 12	18.360,00 €
Terrasse	1,00	pauschal	40,00	€/qm x 12	480,00 €
Jahresrohmiete insges.				18.840,00	€
./. Bewirtschaftungskosten					
Betriebskosten	3,00	% d. Jahresm.	565,20		
Verwaltungskosten	3,00	% d. Jahresm.	565,20		
Instandhaltungskosten	6,00	% d. Jahresm.	1.130,40		
Mietausfallwagnis	5,00	% d. Jahresm.	942,00		
insgesamt	17,00	% d. Jahresm.	3.202,80	3.202,80	€
Reinertrag d. Objektes insges.				15.637,20	€
./. Anteil d. Grundstückes am Reinertrag %				8.585,50	€
Reinertrag des Gebäudes				7.051,70	€
Ermittlung des Ertragswertes d. Gebäudes		Zinssatz %	3,50		
7.051,70 € x		22,4955 (Kapitalis.)		158.631,17	€

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

zzgl. Wert d. Grund und Boden	245.300,00 €
abzgl. Instandsetzungskosten, Kosten d. Herstellung einer Vermietbarkeit	./.
abzgl. sonstige wertbeeinflussende Umstände	Rundung
	68,83 €
Wert des Grundstückes n. d. Ertragswertverfahren	404.000,00 €

4.1.3 Grundstücksverkehrswert des Hofstellengrundstückes, Flst. 12 und 12/3

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden sämtliche Gegebenheiten auf der ehemals zusammengehörigen Hofstelle ausführlich erläutert. Nach der Trennung in zwei Flurstücke ermisst sich deren Verkehrswert aus dem Ertragswert, darin enthalten ist auch der zuvor ermittelte Bodenwert der Flurstücke 12 und 12/3. Noch nicht enthalten ist das Leibgeding, daher handelt es sich im Folgenden um den davon nicht belasteten Verkehrswert.

Der unbelastete Verkehrswert für die Jetzendorfer Straße 9, Flurstück 12 beträgt: 422.000 €

Der unbelastete Verkehrswert für die Jetzendorfer Straße 9a, Flurstück 12/3 beträgt: 404.000 €

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

4.2 Beschreibung und Bewertung der weiteren Flächen



Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Wert durch Vergleich mit den Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Es kann in Form eines direkten oder indirekten Preisvergleiches durchgeführt werden. Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch können deren Wirkungen auf die Vergleichspreise bzw. den Wert des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlich vertretbarer Vergleich möglich wird.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

4.2.1 Flurstücke 400/1 und 400/7, Gemarkung Ainhofen



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Bezeichnung:	400/1 Nähe Fränkinger Straße
Größe:	1.497 m ²
Lage:	abgehend von der Fränkinger Straße
Nutzung:	Gartenland mit Obstbäumen
Ausformung:	unregelmäßig langgezogen
Nachbargrundstücke:	Bebauung, Acker, Straße
Zuwegung:	über die Straße gut gesichert
Oberflächengestalt:	ab der Straße ansteigend
Bewirtschaftungsgröße	für ein Gartengrundstück gut
Klasse, Bonität:	SL3D, Bodenzahlen 54 und 64, Ø Ackerzahl 55
Belastung:	keine bekannt
Bebauung	Gartenhaus
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Die landwirtschaftliche Fläche wurde als Ackerfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz klassifiziert, durchwegs stark lehmiger Sandboden (Diluvium) der Zustandsstufen 3 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens). Die Bodenzahlen sind mit 54 und 64 gebietstypisch als gut anzusehen. Diese Bodenzahlen sind Verhältniszahlen zwischen 7 und 100, und werden nach Ermittlung der Bodenart, der Zustandsstufe und Entstehung mit Hilfe des

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Ackerschätzrahmens festgelegt. Sie drücken auf unterschiedliche stabile Bodeneigenschaften zurückführbare Reinertragsunterschiede aus.

Die Ackerzahlen liegen mit durchschnittlich 55 ebenfalls in einem guten Bereich. Die Skala geht von 0 bis 100 für Ackerflächen, und bei als Grünland klassifizierter Fläche von 0 bis 88. Die vorherrschende Klimastufe „b“ entspricht 7,0 bis 7,9 ° im Jahresdurchschnitt. Die Zufahrt zum Grundstück ist sehr gut gesichert, die Grundstücksgröße als rein landwirtschaftliche Fläche unwirtschaftlich, aber im Rahmen einer Nutzung als Garten. Das Grundstück ist bewirtschaftet als Streuobstwiese mit Gartenhaus direkt anschließend an der Bebauung des Innenbereiches, im Flächennutzungsplan aber ausdrücklich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Bewertung:

Das als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Gartengrundstück wird seit Jahrzehnten als Gartengrundstück genutzt, die Ausweisung im FNP bietet aber kein Potential auf Höherwertigkeit. Derartige Flächen liegen aber im Wert über der reinen landwirtschaftlichen Nutzfläche, und werden als begünstigtes, bzw. besonderes Agrarland bezeichnet.

“**Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**” sind LN, die über die reine land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus nach objektiven Gesichtspunkten auch für eine anderweitige Nutzung oder Funktion in Betracht kommen, ohne dass es dabei einer Änderung der zulässigen Nutzung bedarf.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Voraussetzung dafür ist, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich derartiger Grundstücke besteht und für die Grundstücke eine Entwicklung zu einer Bauerwartung auf absehbare Zeit nicht erkennbar ist. Die besondere Lagegunst der Flächen ergibt sich hauptsächlich im Umland der städtebaulich genutzten oder der zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen, für die eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit aufgrund der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) oder der tatsächlichen Situationsmerkmale (z.B. landschaftlich schöne Umgebung oder gute Verkehrsverhältnisse) zumindest zu erwarten ist (Ausstrahlungsbereich).

Insgesamt kann der Wert je nach Umständen ein Vielfaches von dem für reines Agrarland, bei ansonsten gleicher Beschaffenheit ausmachen. Die Höherwertigkeit muss durch Zuschläge zum Wert für landwirtschaftliche Nutzflächen berücksichtigt werden, diese liegen üblicherweise in einer Spanne zwischen dem 3-fachen und 7-fachen landwirtschaftlicher Nutzfläche, je nach Situationsgebundenheit, aber vor allem auch dem Wertniveau der landwirtschaftlichen Fläche. Dies liegt hier mit 16,00 €/m² relativ hoch im Vergleich, aber nicht in der Relation zum ausgewiesenen Richtwert für Mischgebiet für Wohnbau mit 500,00 €/m², somit wird im Mittel der 3,5-fache Wert als marktgerecht erachtet, darin enthalten auch die Hütte.

$$1.497 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 \times 3,5 = 83.832 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 400/1 beträgt: 84.000 €

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

Flurstück 400/7



Fränkinger Straße mit 49 m² Grundstücksfläche, asphaltierte Straßenfläche mit öffentlicher Widmung. Letztendlich ist eine private Nutzung hier ausgeschlossen, somit kann der Fläche nur noch ein symbolischer Ansatz in Höhe von 1,00 € zugeordnet werden.

Der Verkehrswert für Flurstück 400/7 beträgt: 1,00 €

4.2.2 Flurstück 135, Gemarkung Ainhofen

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Bezeichnung:	135 Ackersdorfer Feld
Größe:	66.240 m ²
Lage:	westlich Ainhofen im Außenbereich
Nutzung:	54.865 m ² Ackerland mit Streifen 11.375 m ² Grünland
Ausformung:	etwas unregelmäßiger Streifen
Nachbargrundstücke:	Acker, Grünland, Holz, Feldwege
Zuwegung:	gesichert über Feldweg, im Auslauf Grünweg
Oberflächengestalt:	ansteigend zum Wald, aber befahrbar
Bewirtschaftungsgröße	ausgezeichnet
Klasse, Bonität:	L5D, sL4D, SL4D Bodenzahl 48 bis 59, ø Ackerzahl 49, LIIB2, Grünlandgrundzahlen 54 und 58, ø Grünland- zahl 58
Belastung:	keine bekannt
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	Im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Die landwirtschaftliche Fläche wurde größtenteils als Ackerfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz klassifiziert (55.167 m²), Lehm und lehmiger Sand, sowie stark lehmiger Sandboden (Diluvium) vorrangig der Zustandsstufe 4 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens). Die Bodenzahlen sind mit 48 bis 59 gebietstypisch als ordentlich anzusehen. Die Bodenzahl ist eine Verhält-

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

niszahl zwischen 7 und 100, und wird nach Ermittlung der Bodenart, der Zustandsstufe und Entstehung mit Hilfe des Ackerschätzrahmens festgelegt. Sie drückt auf unterschiedliche stabile Bodeneigenschaften zurückführbare Reinertragsunterschiede aus. Die Ackerzahl liegt mit durchschnittlich 49 ebenfalls in einem ordentlichen Bereich. Die Skala geht von 0 bis 100 für Ackerflächen, und bei als Grünland klassifizierter Fläche von 0 bis 88. Insgesamt 10.900 m² sind als Grünland klassifiziert. Die durchschnittliche Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit 58 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als gut zu betrachten. Die Grünlandgrundzahl, eine Verhältniszahl zwischen 7 und 88, wird entsprechend der Bodenzahl mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens festgelegt. Im Gegensatz zur Bodenzahl wird mit der Grünlandgrundzahl das regionale Klima bereits berücksichtigt. Für die gesamte klassifizierte Fläche wurden adäquat liegende Grünlandgrundzahlen in Höhe von 54 und 58 ermittelt. Die vorherrschende Klimastufe „b“ entspricht 7,0 bis 7,9 ° im Jahresdurchschnitt. Die Zufahrt zum Grundstück ist über einen Feldweg gesichert, die Grundstücksgröße sehr wirtschaftlich, allerdings birgt das etwas abschüssige Gelände der Ackerfläche die Gefahr der Erosion. Der Waldrand bringt etwas Beschattung der Ackerfläche mit sich. Das Grundstück ist nicht in einen langfristigen Pachtvertrag gebunden, und damit als kurzfristig verfügbar anzusehen.

Bewertung:

Der Ausgangsvergleichswert enthält bereits ein gewisses Niveau für Grundstücksgröße, Ertragsfähigkeit und Topographie, so dass dafür kein zu ausgreifender Zuschlag mehr marktgerecht wäre. Die als Grünland klassifizier-

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

te Fläche liegt in der Ertragsfähigkeit über der Ackerfläche, so dass kein Abschlag erhoben wird, auch unter dem Aspekt, dass der Richtwert nicht differenziert herausgegeben wird.

Vergleichspreis 16,00 €/m²

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße	+ 10 %	+ 1,600 €/m ²
Topographie, Erosion	- 10 %	- 1,600 €/m ²
Beschattung, einfacher Grünweg als Zufahrt	- 10 %	- 1,600 €/m ²
Bodenwert		14,400 €/m ²
Bodenwert, gerundet		14,40 €/m²

$$66.240 \text{ m}^2 \times 14,40 \text{ €/m}^2 = 953.856 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 135 beträgt: 954.000 €

4.3 Bewertung des Leibgeding der Hofstelle

Im Übergabevertrag vom 9. Oktober 2000 waren neben der Hofstelle noch andere Flurstücke belastet, diese sind aber im vorliegenden Grundbuchauszug gestrichen, so dass die Belastung allein an der Hofstelle verbleibt.

Beim Übergabevertrag sind unter XII, Gegenleistungen Auflagen verzeichnet. Dies sind 1. ein lebenslanges Wohnungsrecht für die Übergeberin, geboren am 26. Dezember 1938 einschließlich Instandhaltung und Instandset-

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

zung, sowie Schönheitsreparaturen der Wohnung im Erdgeschoß mit Kellernutzung. Sämtliche Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizung, Versicherungen, Grundsteuer, etc. trägt ebenfalls der Übernehmer. Weitere Positionen sind bei Bedarf Fuhrleistungen, bzw. das Bereitstellen eines PKW. Weiterhin ist unter Punkt XV. eine Auszahlungsverpflichtung vereinbart, die vor 2005 nicht fällig war, aber letztendlich mit dem Tod der Übergeberein.

Für den Übernehmer des Grundbesitzes bedeuten diese Verpflichtungen eine Belastung, die zum Zeitpunkt der Übernahme nicht exakt abzusehen ist, da man bezüglich der Dauer der Belastungen nur von der statistischen Lebenserwartung der Altenteilberechtigten ausgehen kann.

Datengrundlage des Leibgeding:

- ◆ **Geburtsdatum Übergeberin: 26. Dezember 1938**
- ◆ **Datum des Übergabevertrages: 9. Oktober 2000**
- ◆ **Bewertungsstichtag: 11. September 2023**
- ◆ **vollendetes Alter der Übergeberin zum Stichtag: 84 Jahre**
- ◆ **Restlebenserwartung der Übergeberin: 7,08 Jahre⁷**
- ◆ **kalkulatorischer Zinsansatz: 4 %**
- ◆ **Dynamikzinssatz 2,5 %**

Zusammenfassung der Belastungen:

1. Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

⁷ Kapitalwert für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2022, Anlage zu § 14 Absatz 1 BewG

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

„Der Übergeber erhält das ausschließliche Wohnungsrecht an sämtlichen Räumen im Parterre des Anwesens in Ainhofen, Jetzendorfer Straße 9, sowie an dem gesamten Keller.

Mit dem Wohnrecht verbunden ist das Recht des freien Ein- und Ausgangs im Vertragsanwesen und das Recht, alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen, mitzubedenützen, insbesondere die nicht verpachteten Gebäudeteile des Vertragsobjektes zum Lagern und Abstellen von Gegenständen im bisherigen Umfang mitzubedenützen, sowie Angehörige und etwa zur Pflege benötigte Personen in die Austragswohnung mit aufzunehmen. Der Übergeber erhält das Recht zum Aufenthalt und zur angemessenen Mitbenützung des Hausgartens.“

2. Instandhaltung

Es handelt um einen letztmalig im Jahr 1997 renovierten Wohnraum, dessen Grundsubstanz aber mindestens 150 Jahre zurückgeht. Aus dieser Schicksalsgemeinschaft heraus betrachtet benötigt dieser eine ständige Pflege, um jeglichem Reparaturstau (bewohn und -beheizbarer Zustand) vorzubeugen. Wobei der Instandhaltungsaufwand bei etwas gehobenerem Standard durchschnittlich höher ausfällt, als bei einem einfachen kaum angepassten Gebäude. Gemäß Übergabevertrag ist im Wohnungsrecht das gesamte Erdgeschoß, einschließlich Mitbenützung des Hausgartens, sowie der gesamte Keller enthalten. Es ist aber für das gesamte Haus die Instandhaltung durchzuführen, egal wer welches Wohnrecht besitzt, ausgenommen sind hier nur die Nebenkosten. Im Falle einer notwendigen Dachreparatur ist selbstverständlich auch das Parterre betroffen, somit muss im Ansatz für die

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

Wohnfläche des EG insgesamt ein etwas höherer Ansatz gewählt werden, um das bei Eigentumswohnungen übliche Hausgeld abdecken zu können. Für eine Wohnfläche von 95,5 m² muss die Instandhaltung angesetzt werden, wobei diese Angabe auf eine Schätzung beruht, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hatte.

3. Nebenkosten

Diese Position kann die Immobilie nicht aus sich herausstellen, sie müssen vom Übernehmer als Geldleistung für den gesamten Verbrauch, Hausgebühren, Müll, Kaminkehrer, Steuern und Versicherungen beglichen werden.

4. Fuhrleistungen

Es ist ein am Anwesen vorhandener PKW frei zur Verfügung zu stellen, bzw. beim höheren Alter, wenn der Übergeber nicht mehr in der Lage ist einen PKW zu lenken mit Fahrer und Treibstoff zu stellen.

5. Auszahlungsverpflichtung

Insgesamt sind gemäß Übergabevertrag an die Geschwister 60.000 DM auszubezahlen. In wie weit dies bereits erfolgt ist, ist nicht bekannt, aber letztmalig zum Tod der Übergeberin wäre der Betrag fällig.

Berechnungen:

zu 1.

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Analog der Ertragswertberechnung wird pro Quadratmeter Wohnfläche 6,50 €/m² angesetzt, zuzüglich für die weitere Nutzung auf der Hofstelle mit freiem Zugang der Wirtschaftsgebäude und Hausgarten, pauschal 150,00 €.

$$95,5 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €/m}^2 + 150,00 \text{ €} = 770,75 \text{ €}$$

zu 2. und 3. –

Für Instandhaltung wird ein Ansatz in Höhe von 1,80 €/m² und Monat angesetzt, für die gesamten Nebenkosten 2,50 €/m², somit insgesamt 4,30 €/m²

$$95,5 \text{ m}^2 \times 4,30 \text{ €/m}^2 = 410,65 \text{ €}$$

zu 4.

Die Berechtigte ist deutlich älter als zum Übergabezeitpunkt, das Bereitstellen mit Fahrer zum Tragen kommen, aus Erfahrungswerten wird ein monatlicher Ansatz in Höhe von **150,00 €** kalkuliert.

Gesamtbelastung monatlich:

$$770,75 \text{ €} + 410,65 \text{ €} + 150,00 \text{ €} = 1.331,40 \text{ €}$$

Berechnung des Barwerts einer Leibrente

Eingaben:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| • monatliche Rentenrate | R/t = 1.331,40 € |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | t = 12 |
| • jährliche Rentenrate | R = 15.976,80 € |

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

- Zahlungsweise = vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz $k = 4,00\% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 2,50\% / \text{Jahr}$
- Sterbetafel = 2018/2020 Deutschland insgesamt

Angaben zum Berechtigten: Geschlecht = weiblich
vollendetes Alter = 84 Jahre
(x)

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$\mathbf{B}_x = R \times \mathbf{a}_x^{(t)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x (monatlich, vorschüssig) $a_x^{(t)} = 6,808173$

Barwert der Leibrente $B_x = 108.772,82 \text{ €}$

zu 5.

Insgesamt wären 60.000 DM, umgerechnet 30.678 € in (statistische Lebens-
erwartung der Übergeberin) 7,08 Jahren auszubezahlen. Diese Summe ist
noch auf den Stichtag abzuzinsen, es ergeben sich:

$$30.678 \text{ €} \times 0,757537 = 23.240 \text{ €}.$$

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Zusammenstellung aller Gegenleistungen

monatliche Aufwendungen	108.773 €
Auszahlungsbetrag	23.240 €
gesamt:	132.013 €

Die Auflistung der Belastungen beziffert lediglich den tatsächlich zu erwartenden Aufwand, nicht aber die weiteren Beeinträchtigungen der Hofstelle bei laufender Nutzung. Auch wenn der entgangene Nutzen der EG-Wohnung berechnet ist, sind die Einschränkungen durch ein unkündbares Mietverhältnis darin noch nicht enthalten. Umbaumaßnahmen sind nicht möglich, ein Zugang zu OG und DG führt durch diese EG-Wohnung. Weiterhin sind derartige Belastungen über den reinen Geldwert hinaus noch verkehrswertmindernd. Somit wird noch ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 % als marktgerecht erachtet.

$$132.013 \text{ €} \times 20 \% = 158.416 \text{ €}$$

Die Belastung durch das Leibgeding beträgt zum Stichtag: 160.000 €

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

5. Zusammenfassung

5.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Ainhofen**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert
12	Jetzendorfer Straße 9, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Wohngebäude	713	422.000 €
12/3	Jetzendorfer Straße 9a, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Wohngebäude	446	404.000 €
135	Ackersdorfer Feld, Acker und Grünland	66.240	954.000 €
400/1	Nahe Fränkinger Straße, unkultivierte Fläche, gemischte Nutzung	1.168 329	84.000 €
400/7	Fränkinger Straße, Straßenverkehr	49	1,00 €
gesamt:	5 Flurstücke	68.945	1.864.001 €

Insgesamt ergibt sich ein unbelasteter Gesamtwert in Höhe von:

1.864.001 €

Die Belastung des Leibgeding der Hofstelle beträgt:

160.000 €

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a
mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

Vorstehendes Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen und ohne
persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Pfefferhof, den 28. Oktober 2023

Dipl. Ing. agr. Linda Breining

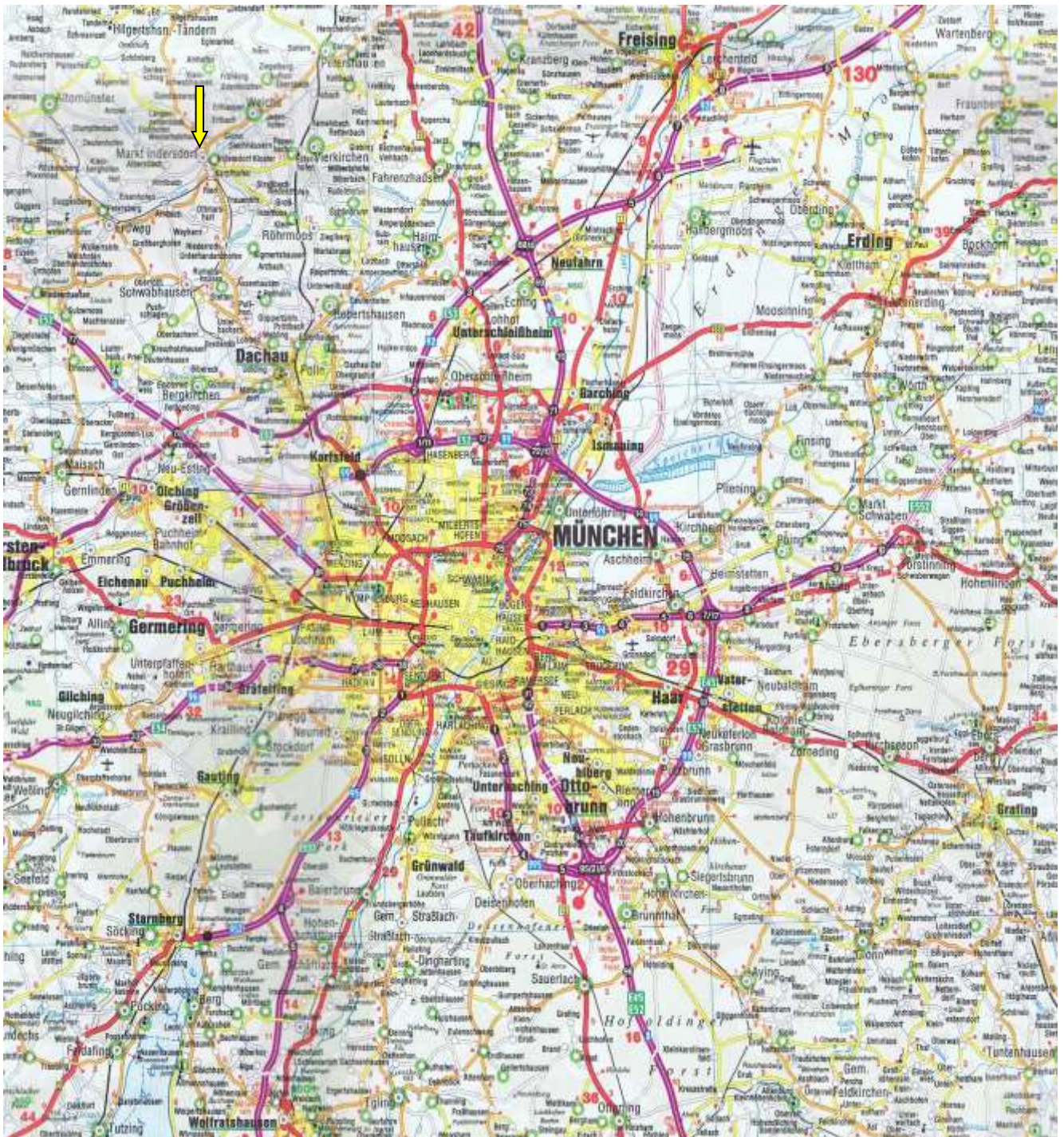
6. A N L A G E N

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbild der Hofstelle
- III Katasterkarte der Hofstelle
- IV Luftbilder der weiteren Flurstücke
- V Auszug aus den Bauunterlagen

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

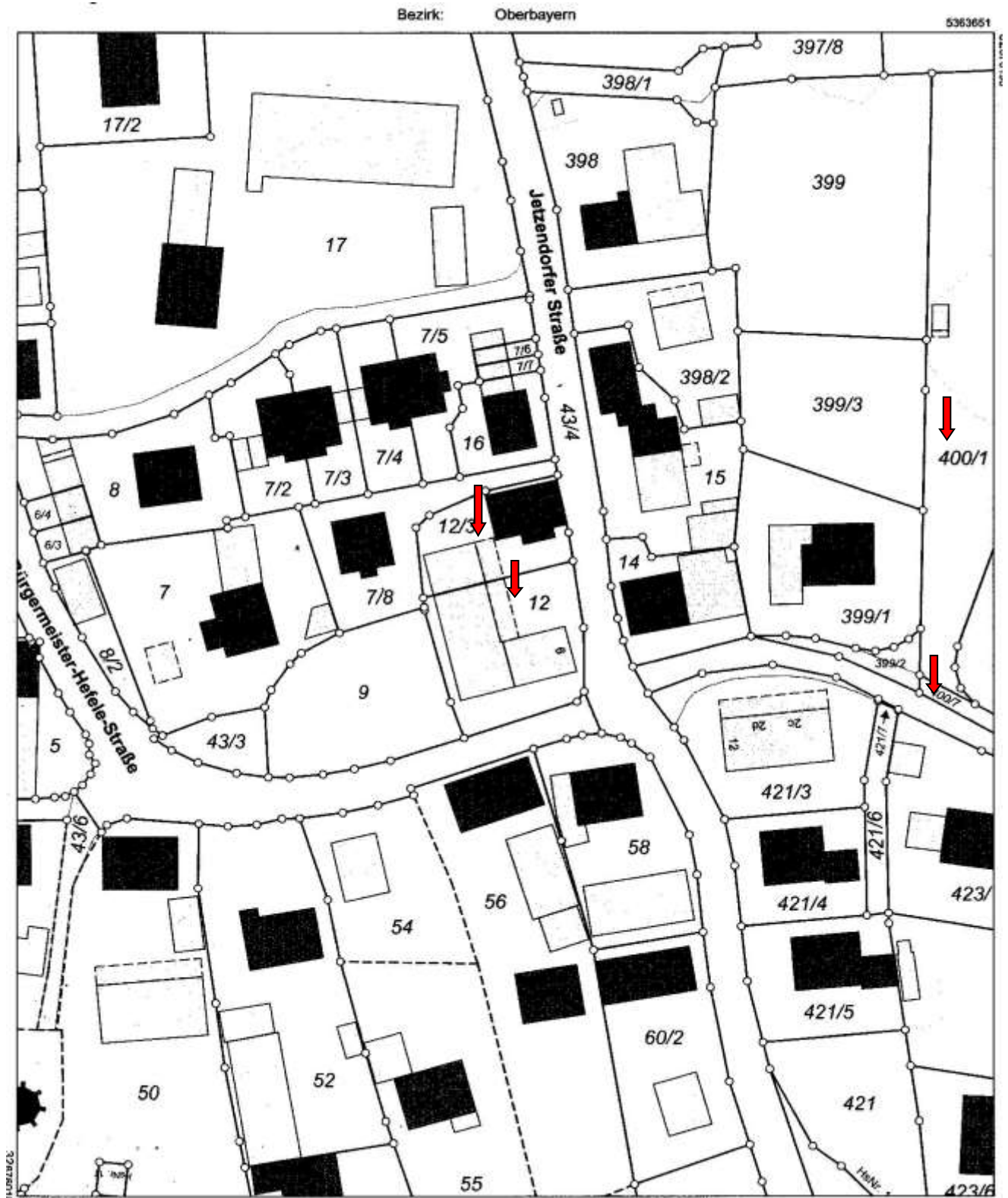
II Luftbild der Hofstelle



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

III Katasterkarte der Hofstelle



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

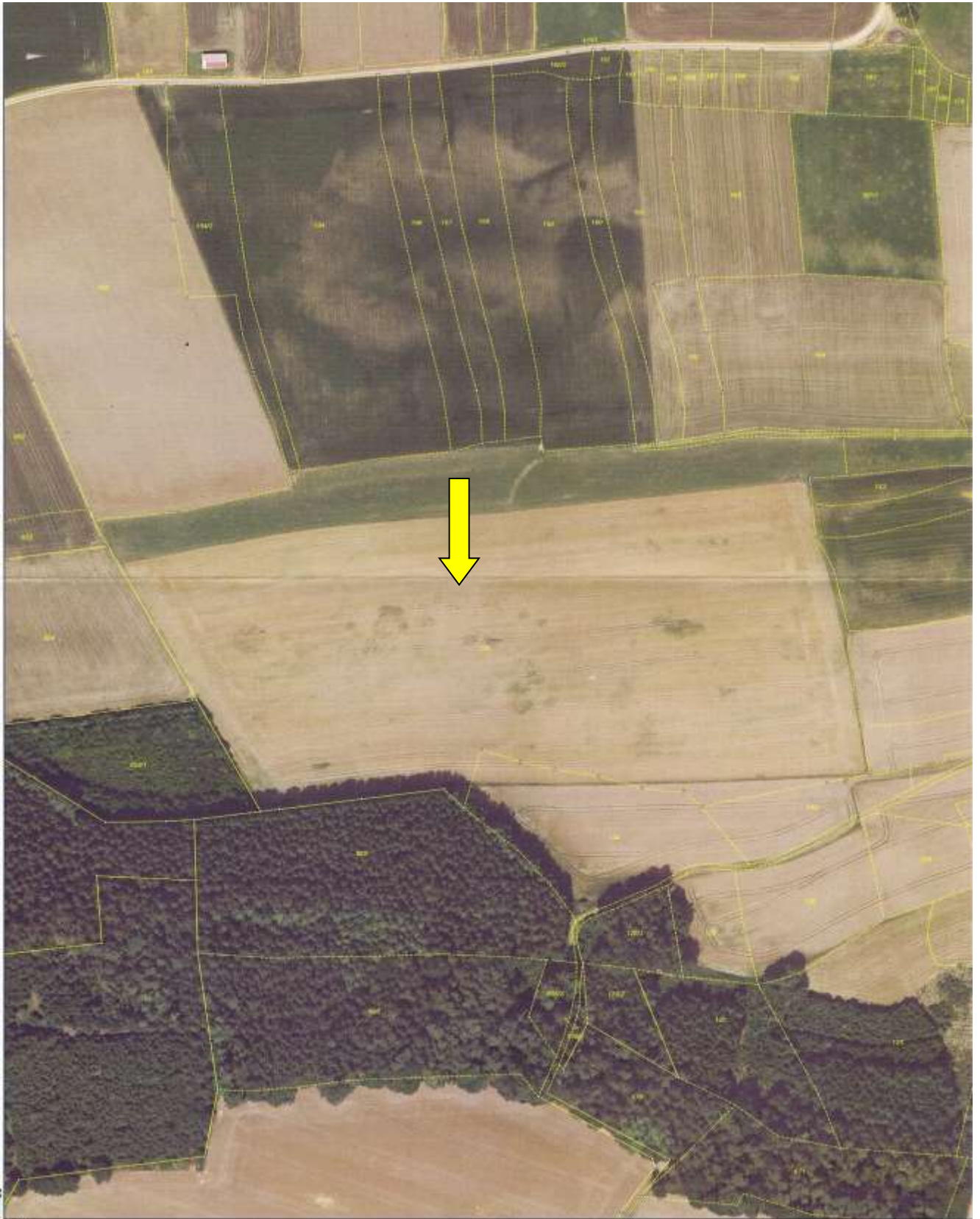
- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

VI Luftbilder der weiteren Flurstücke



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

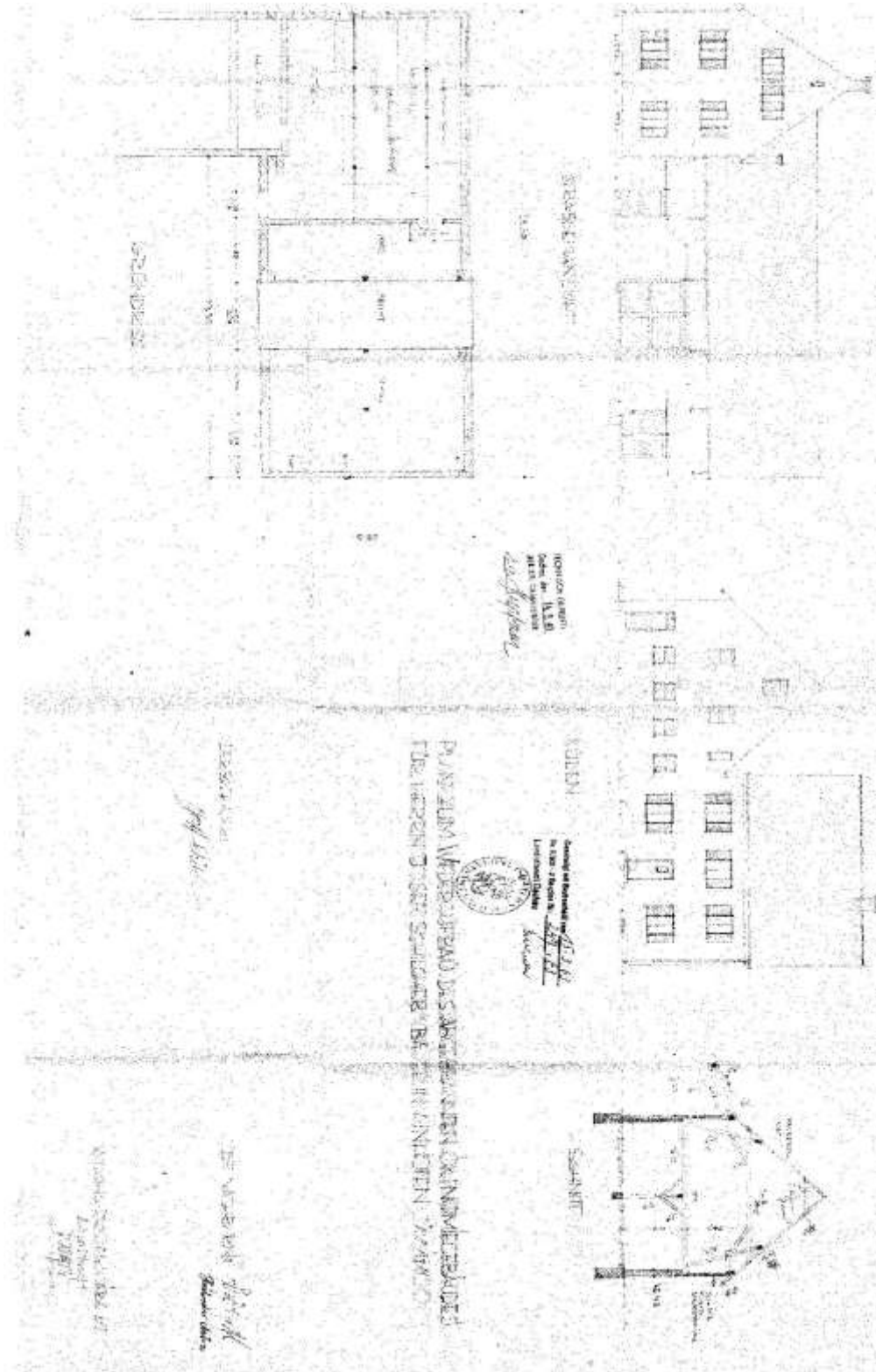
- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -
-

IV Auszug aus den Bauunterlagen



Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“

- Ermittlung des Verkehrswertes der Hofstelle Jetzendorfer Straße 9 und 9a mit zusätzlicher Ackerfläche, 85229 Markt Indersdorf -

