

Wolfgang Stöcker

Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (5) 1 7. MRZ. 2025 Scheck <input type="checkbox"/> Euro _____ Anl. <input type="checkbox"/> GKM _____
--

An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22

8428 Landshut

Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Wimberger Str. 2 a, 94081 Fürstzell
Filchner Str. 46 a, 81476 München

Telefon: 08502 / 917 830
Internet: www.immowert-ws.de
E-Mail: info@immowert-ws.de

Datum: 04.03.2025
Az.: 2 K 62/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. Anl. a. d. § 194 Baugesetzbuch

**Objekt in 84152 Mengkofen, Wackerstall 2
Ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und Nebengebäuden**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.01.2025 ermittelt mit rd.

260.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohnstallhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbausezustand	13
3.2.6	Zustand des Gebäudes	14
3.3	Ehemalige Scheune (Anbau an das Wohnstallhaus)	14
3.3.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.3.3	Ausbausezustand	15
3.3.4	Zustand des Gebäudes	15
3.4	Ehemaliger Rinderstall	15
3.4.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.4.4	Ausbausezustand	16
3.4.5	Zustand des Gebäudes	17
3.5	Garagengebäude	17

3.5.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.5.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.5.3	Ausbauzustand	18
3.5.4	Zustand des Gebäudes.....	18
3.6	Außenanlagen.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2	Bodenwertermittlung	20
4.3	Sachwertermittlung	22
4.3.1	Sachwertberechnung	22
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
4.4	Ertragswertermittlung.....	28
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	28
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.5.4	Verkehrswert	31
5	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und Nebengebäuden
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Objektadresse: 84152 Mengkofen
Wackerstall 2

Grundbuchangaben: Grundbuch von Tunzenberg, Band 14, Blatt 545

Katasterangaben: Gemarkung Tunzenberg
Flurstück 1524 und 1524/2

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand dieses Gutachtens sind. Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II erfolgt sind.

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
14	545	1	Tunzenberg		1524	19.170,00
14	545	1	Tunzenberg		1524/2	34,00

Gesamtfläche 19.204,00
davon zu bewerten **19.204,00**

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer: Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung

Eigentümer:
Erbengemeinschaft

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Teilungsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 24.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 24.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 24.01.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Eine der Eigentümerinnen
und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen – Genehmigungspläne oder Ausführungsplanung für einzelnen Teilbereiche (für die Bewertung nicht anwendbar)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszüge
- Bodenrichtwertauskunft Landkreis Dingolfing -Landau
- Baurechtliche Auskünfte der Gemeinde und Behörden
- Recherche – Daten für die ortsüblichen Vergleichsdaten wie Mieten, Bodenpreise usw.

Hinweis: Fehlende geeignete Gebäudepläne

Von Seiten der Eigentümerinnen konnten keine brauchbaren Gebäudeunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die Recherche des SV nach Bauunterlagen der Gebäude bei den Genehmigungsbehörden oder dem Staatsarchiv blieb weitgehend erfolglos. Die wertrelevanten Gebäudedaten (insbesondere die Flächen) mussten daher vom SV sachverständig geschätzt oder plausibel aus dem Katasterkartenauszug abgeleitet werden. Hilfsweise durch planimetrische Flächenermittlung, und aus den Erkenntnissen während des Ortstermins.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde auf eine örtliche Vermessung verzichtet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Erläuterung zu den beauftragten Feststellungen gem. Gutachtauftrag vom 08.10.2024:
(Auszug aus dem GA – Auftrag)

Außerdem wird um Feststellung gebeten

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum),
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

- a. Beim Ortstermin keine Verdachtsmomente auf ökologische Altlasten ersichtlich
- b. Zuständige Kaminkehrermeister: [REDACTED]
- c. Kein Verwalter
- d. Das Objekt ist nicht vermietet
- e. Gegenstandslos
- f. Kein Gewerbebetrieb vorhanden
- g. Keine Maschinen und wesentliche Betriebseinrichtungen vorhanden
- h. Ein Energieausweis liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage Kartenmaterial)

Landeshauptstadt:
München (ca. 100 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 11, (in der Nähe)

Autobahnzufahrt:
Dingolfing Mitte der A92 (ca. 5 km entfernt)
Dingolfing Ost der A92 (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof:
Bahnhof Dingolfing (ca. 8 km entfernt)
Bahnverbindung München – Plattling - Passau

Flughafen:
München – Freising (ca. 70 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Lage im Außenbereich der Gemeinde Mengkofen;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Mengkofen;
Schulen und Ärzte in Mengkofen und Dingolfing;
öffentliche Verkehrsmittel: mäßige Anschlussmöglichkeiten;
Gemeinde - Verwaltung in Mengkofen;
einfache Wohnlage;

Art der Bebauung und
Nutzungen im Ortsteil:

Überwiegend unbebaut, Außenbereichslage
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
1 Nachbaranwesen i. d. Nähe

Beeinträchtigungen:

Keine wesentlichen erkennbar,
nach den Erkenntnissen des Ortstermins

Topografie:

Weitgehend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 19.204 m²;
Gesamtfläche aller Flurstücke;

Bemerkungen:
Entwicklungsstufen:

- Baureifes Land im Außenbereich anteilig
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
Grünland, Ackerland;

Siehe weitere Erläuterungen in der Bodenwertermittlung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße, Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr;
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasseranschluss; kein Kanalanschluss; stattdessen eigene Klärgrube auf dem Grundstück; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Grund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Verdachtsfläche unterstellt.
Anmerkung:	Darüberhinausgehende und vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsrechte (Lfd. Nr. 1 und 2) Ohne Bewertungsrelevanz, da die Begünstigten bereits verstorben sind, nach Auskunft der Eigentümerin. • Dienstbarkeiten für Rohrleitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes für die Wasserversorgung (Lfd. Nr. 3 und 4). Dienen zur versorgungstechnischen Erschließung. <p>Nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin besteht keine Beeinträchtigung für die Nutzung des Grundstücks.</p>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Allgemeiner Hinweis:

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand dieses Gutachtens sind. Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II erfolgt sind.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.
Nach den Erkenntnissen aus der Internetrecherche mit Hilfe des Denkmalschutzatlases Bayern.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Es handelt sich um ein Objekt im baurechtlichen Außenbereich.

In dieser Wertermittlung wird daher ein „Bestandschutz“ für die baulichen Anlagen angenommen. Die Legalität der baulichen Nutzungen leiten sich aus dem BauGB § 35 ab. In dieser Wertermittlung wird von dem Fortbestand, d. h. Bestandsschutz für die baulichen Anlagen im Rahmen des Baugesetzes ausgegangen.

Eine Fortführung als landwirtschaftlicher Betrieb wird aus wirtschaftlichen Gründen als nicht rentabel beurteilt. Vielmehr eignet sich das Anwesen für landwirtschaftsähnliche Nutzungen, bspw. Pferdehaltung oder eine Nutzung für den Garten- und Landschaftsbau, oder Diverses.

Eine eventuell geplante Umnutzung müsste allerdings durch eine finale Bauanfrage bei den zuständigen Behörden geklärt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)	Hofstelle und Gebäudeumgriff als baureifes Land Land- und forstwirtschaftliche Flächen Weitgehend Grünland und Ackerland (Vgl. dazu flächenmäßige Aufteilung in der Bodenwertermittlung)
--	---

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Hauptgrundstück ist mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Besichtigung weitgehend ungenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Erkenntnisse aus dem Ortstermin.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsstatus wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Es besteht ein starker Instandhaltungs- und Instandsetzungstau, z. T. wurden Umbauarbeiten begonnen und nicht fertiggestellt. In der Bewertung kann dies nur pauschal durch einen überschlägig geschätzten Kostenansatz berücksichtigt werden.

Dabei wurde nur eine „**Revitalisierung**“ der Gebäudeteile betrachtet, unter Beibehaltung der einfachen Ausstattungsstandards.

Zum besseren Verständnis für den Umfang der notwendigen Maßnahmen werden in folgendem die Begrifflichkeiten erläutert:

Revitalisierung

Wiederbelebung von baulichen Anlagen, die längere Zeit nicht genutzt wurden, durch bautechnische Maßnahmen bzw. Umnutzung.

Instandhaltung:

Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Sollzustandes eines Objektes. Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit einer baulichen Anlage durch vorbeugende Maßnahmen zur Verhütung von baulichen oder sonstigen Baumängeln und Bauschaden oder durch Beseitigung von baulichen Mängeln und Schaden, die auf Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkungen zurückzuführen sind.

Instandsetzung:

Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Sollzustand) eines Objekts, soweit sie nicht unter Wiederaufbau fallen oder durch Modernisierungsmaßnahmen verursacht sind.

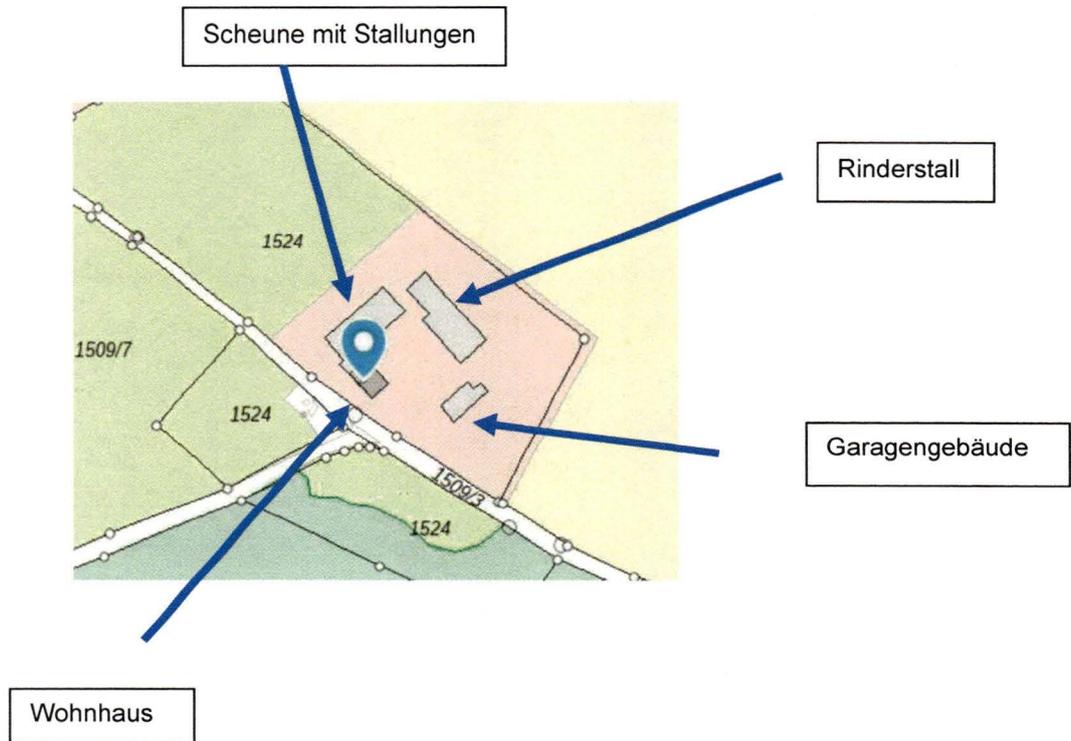
Beseitigung von baulichen oder sonstigen Mängeln und Schaden, die durch längeres Unterlassen der Instandhaltung oder durch außergewöhnliche Ereignisse entstanden sind.

Sanierung

Gesamtmaßnahmen technischer und nutzungsverbessernder Art, die eine Basis für eine neue, möglichst lange Nutzung bilden (Begriff des Städtebaus aus dem Baugesetzbuch). In der Praxis häufig auch im gleichen Sinne wie Instandsetzung zur Erhaltung der Bausubstanz angewendet, wobei manchmal auch nur einzelne Bauteile oder Baumaterialien in die Betrachtung einbezogen werden

Kennzeichnung der Gebäude mit ihrer Lage auf dem Grundstück:

Kartenausschnitt



3.2 Wohnstallhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Anbau einer Stallung und Scheune, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; Dachgeschoss nicht ausgebaut; teilunterkellert mit einem kleinen Kellerraum; Giebeldach;
Überschlägige Flächen: (Ableitung aus den Außenmaßen)	GR: rd. 101 m ² Geschosse: 3 BGF: rd. 303 m ² Wfl.: rd. 228 m ² Flächenfaktor: 0,75
Modernisierung:	Keine wertbeeinflussenden Maßnahmen erkennbar
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Die Energieeffizienz wird als „stark mäßig“ beurteilt;
Außenansicht:	EG verputzt und gestrichen OG und DG mit Holzfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kleiner Naturkeller mit rd. 10 m ² (geschätzt)
Erdgeschoss:	Räumlichkeiten zum Wohnen
Obergeschoss:	Räumlichkeiten zum Wohnen
Dachgeschoss:	Nicht ausgebaut; Rohbauniveau;

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau in Mauerwerk (EG) und Holzbauweise (OG + DG)
Fundamente:	Beton, Bruchsteine;
Umfassungswände:	Massive Wände (Ziegel, Bruchstein und Holz)
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe: Holztreppen
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton) ohne Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in eigene Klärgrube
Elektroinstallation:	Einfache und mäßige Ausstattung
Heizung:	Nicht vorhanden; Einzelöfen notwendig;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Nur über Elektroboiler möglich

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Überwiegend Holzböden einfachster Standard
Wandbekleidungen:	einfacher Putz; Holzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	Holz und Putz
Fenster:	Fenster aus Holz, z. T. Kunststoff einfachsten Standard einfache Beschläge
Türen:	Eingangstür: Einfache Holztüre Zimmertüren: einfache Holztüren
sanitäre Installation:	Einfachste Ausstattung, z. T. nicht fertiggestellt
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Starker Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Starker Instandhaltungsstau / Instandsetzungsstau z. T. nicht fertiggestellte Arbeiten

3.2.6 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters mäßig.
Es besteht ein erheblicher energetischer Instandhaltungsstau und starker Instandsetzungsstau.
Teilweise wurden Arbeiten begonnen, aber nicht abgeschlossen.

3.3 Ehemalige Scheune (Anbau an das Wohnstallhaus)

Gebäudeart: überwiegend in Holzbauweise,
überwiegend zu Lagerzwecken genutzt;
Giebeldach;
einseitig angebaut;
Verbindung / Übergang zum Wohnhaus
mit den ehemaligen Stallungen mit Gewölbedecken;

Überschlägige Flächen:
(Ableitung aus den Außenmaßen)

GR:	rd. 371 m ²
Geschosse:	1,5
BGF:	rd. 557 m ²
Nfl.:	rd. 500 m ²
Flächenfaktor:	0,9

Außenansicht: Überwiegend Holzfassade

3.3.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau im Bereich der Gewölberäume,
überwiegend zimmermannsmäßige Holzbauweis

Fundamente: Baujahrestypischen Einzelfundamente

Umfassungswände: Überwiegend Holzbauweise

Geschossdecken: Soweit vorhanden als Gewölbedecke

Treppen: Geschosstreppe:
Nicht vorhanden

Eingang: Scheunentor

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach
Dachziegel (Ton)

3.3.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Über das angebaute Wohnhaus
Abwasserinstallationen:	Über das angebaute Wohnhaus
Elektroinstallation:	Einfache und mäßige Ausstattung
Heizung:	Keine Heizung vorhanden

3.3.3 Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Soweit vorhanden als Rohbeton
Wandbekleidungen:	Holz und Putz
Deckenbekleidungen:	Kleiner Anteil an Gewölbedecken (verputzt) Im Bereich der ehem. Stallungen
Fenster:	Einfache Holzfenster
wirtschaftliche Wertminderungen:	Instandhaltungsstau / Instandsetzungsstau

3.3.4 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters mäßig. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau / Instandsetzungsstau
-----------------------	--

3.4 Ehemaliger Rinderstall

Gebäudeart:	Stallgebäude, anteilig zweigeschossig; überwiegend zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt; Giebeldach;	
Außenansicht:	verputzt und gestrichen im UG; Holzverschalung im OG;	
Überschlägige Flächen: (Ableitung aus den Außenmaßen)	GR:	rd. 356 m ²
	Geschosse:	1,5 (anteilige Flächen über dem Stall)
	BGF:	rd. 534 m ²
	Nfl.:	rd. 454 m ²
	Flächenfaktor:	0,85

3.4.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Stallung und Lagerfläche

Obergeschoss: (anteilig)
Über dem Bereich der Stallung Lagerflächen

3.4.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau im EG - Bereich und Holzbauweise
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton
Umfassungswände:	Massive Wände (Ziegel und Betonsteine)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk;
Geschossdecken:	Über dem Stallflächen aus Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Nicht vorhanden
Eingang:	Holztore
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dachziegel (Ton)

3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Eigene Güllegrube im Außenbereich (Stallrückseite)
Elektroinstallation:	Einfache und mäßige Ausstattung

3.4.4 Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Rohbeton
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Fenster:	Einfache Stallfenster

besondere Einrichtungen:	Gülleentsorgungsgräben im Bereich der ehemaligen Tierstände
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Allgemeiner Instandhaltungsstau / Instandsetzungsstau

3.4.5 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters mäßig. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau / Instandsetzungsstau
-----------------------	--

3.5 Garagengebäude

Gebäudeart:	Garagengebäude mit 4 Plätzen, Pultdach;
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Überschlägige Flächen: (Ableitung aus den Außenmaßen)	GR: rd. 105 m ² Geschosse: 1,0 BGF: rd. 105 m ² Nfl.: rd. 95 m ² Flächenfaktor: 0,9

3.5.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau aus Mauerwerk
Fundamente:	Fundament, tragende Bodenplatte, Beton
Umfassungswände:	Massive Wände (Betonstein)
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Pultdach Dacheindeckung: Welleternit

3.5.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Kein Wasseranschluss vorhanden
Abwasserinstallationen:	Nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Mäßige Ausstattung

3.5.3 Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Rohbeton
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Fenster:	Einfache Oberflächenfenster mit Stahlrahmen
Türen:	Garagenkipptüren einfache Ausstattung
Bauschäden und Baumängel:	Dachuntersicht im Innern schadhaft
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Allgemeiner Instandhaltungsstau / Instandsetzungsstau

3.5.4 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters mäßig. Es besteht ein Instandhaltungsstau / Instandsetzungsstau
-----------------------	--

3.6 Außenanlagen

Im wesentlichen bestehende Versorgungsanlagen

- vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasserversorgung);
- eigene Klärgrube für die Abwässer des Wohnhauses;
- Hofflächenbefestigung, (Kiesoberfläche, stark mit Gras überwachsen);

Einfache Ausstattungsstandards.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Die Daten des Grundbuchs werden hier nicht voll umfänglich aufgeführt. Es wird empfohlen Einsicht in das Grundbuch zu nehmen.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertwertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der **Kaufpreisbildung die Eigennutzung im Vordergrund** steht.

Der **Sachwert** ergibt sich als Summe von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** sachgemäß zu berücksichtigen.

Allgemein:

Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Hofffläche bebaut	4.000	60,00					Ja	240.000
2	Grünland	12.926	6,50					Nein	84.019
3	Forstwirtschaftliche Fläche	2.086	1,50					Nein	3.129
4	unkultivierte Fläche	158	1,00					Nein	158
5	Ackerland	34	1,00					Nein	34

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (Gebäude und Umgriffsflächen)	240.000
Bodenwert (selbstständige Flächenanteile)	87.340
BODENWERT (gesamt)	327.340

Erläuterungen – Bildung von Teilflächen

zu 1 Hofffläche bebaut

Bodenwert: 60,00 EUR/m²

Eigene Ableitungen

Es handelt sich um ein baureifes Land im Außenbereich.

Die Fläche wurde dabei planimetrisch ermittelt, unter Berücksichtigung eines angemessenen Umgriffs um die Baulichkeiten.

In Anlehnung an die Bodenrichtwerte für Wohnbauland mit durchschnittlich rd. 100 €/m² in den umliegenden Gemeinden, wird ein Ansatz von 60 % davon als marktkonform und sachgerecht beurteilt. Bodenrichtwerte für Außenbereichsflächen lagen nicht vor.

Plausibilität:

Der Wert entspricht rd. das 5 - fache des Bodenpreises für Ackerland (13 €/m² * 5). Nach eigenen Erfahrungen kann dies als marktkonform beurteilt werden

zu 2 Grünland

Bodenrichtwert: 6,50 EUR/m²

Quelle: GAA Landkreis Dingolfing _Landau

BRW für Grünland - Nutzung

Flächen der Land- und Forstwirtschaft / Stand: 01.01.2024

Fläche wurde aus dem Bestandsnachweis vom 30.07.2024 abgeleitet, zusätzlich einer Restflächen aus der Hofffläche.

zu 3 Forstwirtschaftliche
Fläche

Bodenrichtwert: 1,50 EUR/m²
Quelle: GAA Landkreis Dingolfing-Landau
BRW für Waldflächen / Stand: 01.01.2024

Fläche wurde aus dem Bestandsnachweis vom 30.07.2024 abgeleitet

zu 4 unkultivierte Fläche

Bodenwert: 1,00 EUR/m²
Eigene sachverständige Einschätzung
Der Ansatz wurde aufgrund der Nutzungseinschränkungen
nur mit einem symbolischen Wert berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage siehe Kennzeichnung im Katasterkartenauszug.

zu 5 Ackerland

Bodenwert: 1,00 EUR/m²
Quelle: Eigene sachverständige Einschätzung

Der Wertansatz wurde nur symbolisch berücksichtigt, da die Fläche auf-
grund des Zuschnitts und der Größe keine wirtschaftliche Bedeutung hat.

Hinsichtlich der Lage siehe Kennzeichnung im Katasterkartenauszug.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr. Gebäude	Bau- jahr	GND Jahre	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Wohnstallhaus	1	80	25	303,00 m ² BGF	1.001	17,00	Linear	68,75	110.895
2	Ehemalige Scheune (Anbau an Wohn- stallhaus)	1	40	25	557,00 m ² BGF	446	11,00	Linear	37,50	172.342
3	Ehemalige Rin- derstall	1	40	20	534,00 m ² BGF	798	12,00	Linear	50,00	238.634
4	Garagengebäude	1	40	20	105,00 m ² BGF	410	12,00	Linear	50,00	24.108

Σ 545.979

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470; (2, 3, 4) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8830

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	545.979
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 27.298
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	573.277
+ Bodenwert	240.000
Vorläufiger Sachwert	813.277
± Marktanpassung	-20,00% -162.656
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	650.621
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert	87.340
- Wertminderung wegen baulichen Gebäudezustand	
Wohnhaus (303 m ² * 500 €/m ²)	151.500
Scheune (557 m ² * 220 €/m ²)	122.540
Rinderstall (534 m ² * 285 €/m ²)	152.190
Garagen (105 m ² * 200 €/m ²)	21.000
- Sonstige Wertabschläge	
Freilegungskosten ehemaliges Fahrsilo	15.000
Freilegung Silo am ehemaligen Rinderstall	10.000
Sonstige Entrümpelung und Frei- legung	10.000
SACHWERT	255.731

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Es lagen keine maßstabsgetreuen Gebäudepläne vor, die zur detaillierten Flächenermittlung geeignet wären.

Daher wurde aus wirtschaftlichen Gründen folgende Vorgehensweise für die Berechnung gewählt:

Die der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir hilfsweise aus dem Katasterkartenauszug planimetrisch ermittelt. Aus diesen ermittelten Flächen leiteten sich mittels Verhältniszahlen die BGF und die WFl. / NF ab.

Die Berechnungen bzw. Schätzungen weichen von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

für 1 Wohnstallhaus

Gebäudetyp	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	1,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	121,67
Dach	1,0					15	79,35
Fenster und Außentüren	1,0					11	58,19
Innenwände und -türen	1,0					11	58,19
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11	58,19
Fußböden	1,0					5	26,45
Sanitäreinrichtungen	1,0					9	47,61
Heizung	1,0					9	47,61
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	31,74
Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF)	529	589	675	816	1.017		Σ 529

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK

529 EUR/m² BGF

Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m ² BGF
Mischbauweise / EG massiv / OG - DG Holzbauweise	-10,00	-53

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m ² BGF MWT
Teilunterkellerung	1	20.000	nein	66

NHK inkl. Zu-/Abschläge

542 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr	542 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.001 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Ehemalige Scheune (Anbau an Wohnstallhaus)

Gebäudetyp 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Ausstattungsstufe 3,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			25	55,00
Dach			1,0			25	55,00
Fenster und Außentüren bzw. -tore			1,0				
Innenwände			1,0			10	22,00
Deckenkonstruktion			1,0			10	22,00
Fußböden			1,0			10	22,00
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			1,0				
Wärmeversorgungsanlagen			1,0				
lufttechnische Anlagen			1,0				
Starkstrom-Anlage			1,0			10	22,00
nutzungsspezifische Anlagen			1,0			10	22,00
Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF)			220	243	315		Σ 220

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK 220 EUR/m² BGF

Korrekturfaktor für Gebäudegröße 1,08

Korrigierte NHK 237 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 237 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8830 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag 446 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 3 Ehemalige Rinderstall

Gebäudetyp 18.2.2 Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum

Ausstattungsstufe 3,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			25	65,81
Dach			1,0			20	52,65
Fenster und Außentüren bzw. -tore			1,0			10	26,32

Innenwände			1,0			10	26,32
Deckenkonstruktion			1,0			10	26,32
Fußböden			1,0			5	13,16
baukonstruktive Einbauten			1,0			5	13,16
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			1,0			5	13,16
Wärmeversorgungsanlagen			1,0			0	0,00
lufttechnische Anlagen			1,0			0	0,00
Starkstrom-Anlage			1,0			4	10,53
nutzungsspezifische Anlagen			1,0			4	10,53
Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF)			258	290	348		Σ 257

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	257 EUR/m ² BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße	1,18
Korrekturfaktor für Unterbau	1,40 (Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m))
Korrigierte NHK	424 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	424 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8830 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	798 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 4 Garagengebäude

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			25	54,50
Konstruktion			1,0			20	43,60
Dach			1,0			20	43,60
Fenster und Außentüren			1,0			10	21,80
Fußböden			1,0			10	21,80
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			15	32,70
Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF)			218	433	696		Σ 218

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	218 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	218 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8830 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	410 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt.

Außenanlagen

prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Im bewertungsrelevanten Fall wird die RND aus den Erkenntnissen sachverständig und sachgerecht mit 25 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der zuständige GAA des Landkreise Dingolfing – Landau weist keine Sachwertfaktoren bzw. Marktanpassungsfaktoren aus.

Der angesetzte objektartspezifische Marktanpassungsabschlag wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Erläuterung der Einzelpositionen:**Eigenständiger Bodenwert**

87.340 €

Dieser Wert entspricht dem Grundstückswert außerhalb der bebauten Fläche. Weitgehend handelt es sich um die Land- und Forstwirtschaftliche Flächen. (In der Bodenwertermittlung die Positionen 2 bis 5.)

Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau / Revitalisierung

In Rahmen dieser Wertermittlung kann ein Kostenbetrag nur pauschal in Ansatz gebracht werden.

Dabei wurde ein anteiliger Kostenansatz pro m² BGF geschätzt. Der Kostenansatz liegt in einer Spanne von rd. 35 % bis 50 % der Herstellungskosten nach NHK 2010.

Für eine detaillierte Kostenermittlung müssten einschlägige Kostenangebote von diversen Handwerkern angefordert werden.

Wohnhaus (303 m ² * 500 €/m ²)	151.500 €
Scheune (557 m ² * 220 €/m ²)	122.540 €
Rinderstall (534 m ² * 285 €/m ²)	152.190 €
Garagen (105 m ² * 200 €/m ²)	21.000 €

Sonstige Wertabschläge

Freilegungskosten ehemalige Fahrsilo aufgrund fehlender nachhaltiger Nutzung	15.000 €
Freilegung Silo am ehemaligen Rinderstall an der Rückseite des Gebäudes keine Nachfolgenutzung vorhanden	10.000 €
Sonstige Entrümpelung und Freilegung Pauschale Wertansatz für diverse Entsorgungen Unrat, Bauschutt, usw.	10.000 €

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Nutzung		RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
1	Wohnen	25	3,00	1	228,00		5,00	13.680	1.959
2	Landwirtschaft	25	6,00	1	500,00		3,00	18.000	5.153
3	Landwirtschaft	20	6,00	1	454,00		3,00	16.344	4.679
4	Wohnen	20	3,00	1	95,00		2,00	2.280	327
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 23	Ø 5,05	Σ 4	Σ 1.277,00			Σ 50.304	Σ 12.118

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE	wagnis % RoE	CO ₂ EUR/m ² (/Stk.)	EUR/m ² (/Stk.)	% RoE
1	Wohnen	10,00	0,64	136,80	1,00	3,00			20,67
2	Landwirtschaft	5,00	0,90	180,00	1,00	4,00			18,88
3	Landwirtschaft	5,00	0,47	163,44	1,00	4,00			18,89
4	Wohnen	6,00	1,18	22,80	1,00	3,00			29,03

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 19,83

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
1	Wohnen	13.680	2.828	10.852	1.959	8.893	17,4131	154.854
2	Landwirtschaft	18.000	3.400	14.600	5.153	9.447	12,7833	120.763
3	Landwirtschaft	16.344	3.088	13.256	4.679	8.577	11,4699	98.377
4	Wohnen	2.280	662	1.618	327	1.291	14,8774	19.206

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 50.304

Σ 9.978

Σ 40.326

Σ 12.118

Σ 28.208

Σ 393.200

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

393.200

+ Bodenwert

240.000

Vorläufiger Ertragswert

633.200

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert

87.340

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

447.230

- Sonstige Wertabschläge

Freilegungskosten ehemaliges Fahrsilo

15.000

Freilegung Silo am ehem. Rinderstall

10.000

Sonstige Entrümpelung und Freilegung

10.000

ERTRAGSWERT

238.310

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es lagen keine maßstabsgetreuen Gebäudepläne vor, die zur detaillierten Flächenermittlung geeignet wären.

Daher wurde aus wirtschaftlichen Gründen folgende Vorgehensweise gewählt:

Die der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir hilfsweise aus dem Katasterkartenauszug planimetrisch ermittelt. Aus diesen ermittelten Flächen leiteten sich mittels Verhältniszahlen die BGF und die Wfl. / NF ab. Die Berechnungen bzw. Schätzungen weichen von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den üblichen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Beim bewertungsrelevanten Objekt sind dies die Lage, die Qualität des Umfeldes, Zustand und Beschaffenheit der Mieteinheiten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt, nachdem der zuständige GAA keine Wertableitungen vornimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Siehe zu den Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Sachwertobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Werte	Bodenwert	327.340
	Sachwert	255.731
	Ertragswert	238.310
<hr/>		
Marktwert	Ableitung aus dem Sachwert (gerundet)	260.000

4.5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Wert bestimmt, der zum 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der **Verkehrswert** für das Bewertungsobjekt in Mengkofen, Wackerstall 2

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 mit rd.

260.000,00 €

in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Fürstzell, den 07.03.2025



W. Stöcker

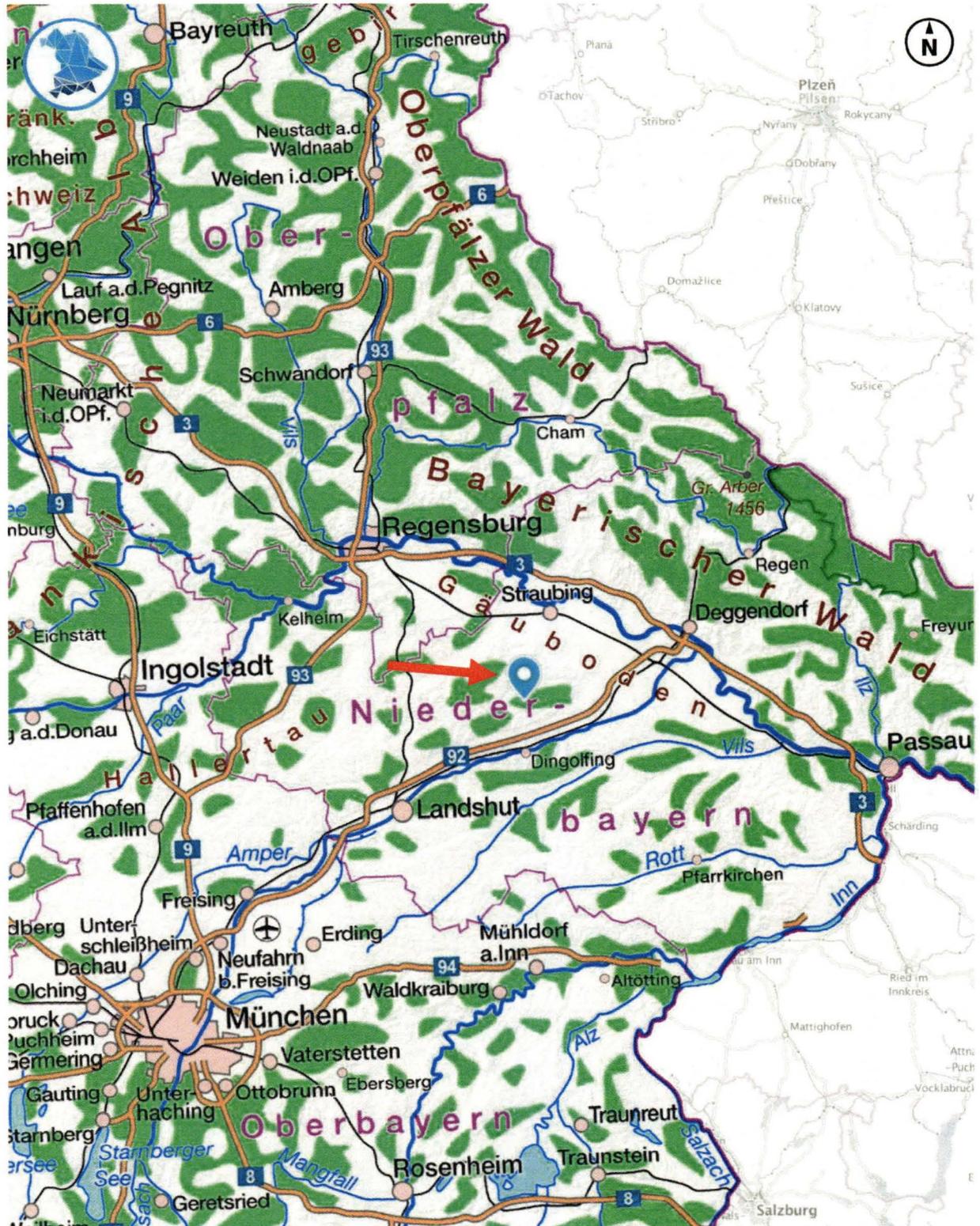
Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
Anlage 4: Fotos

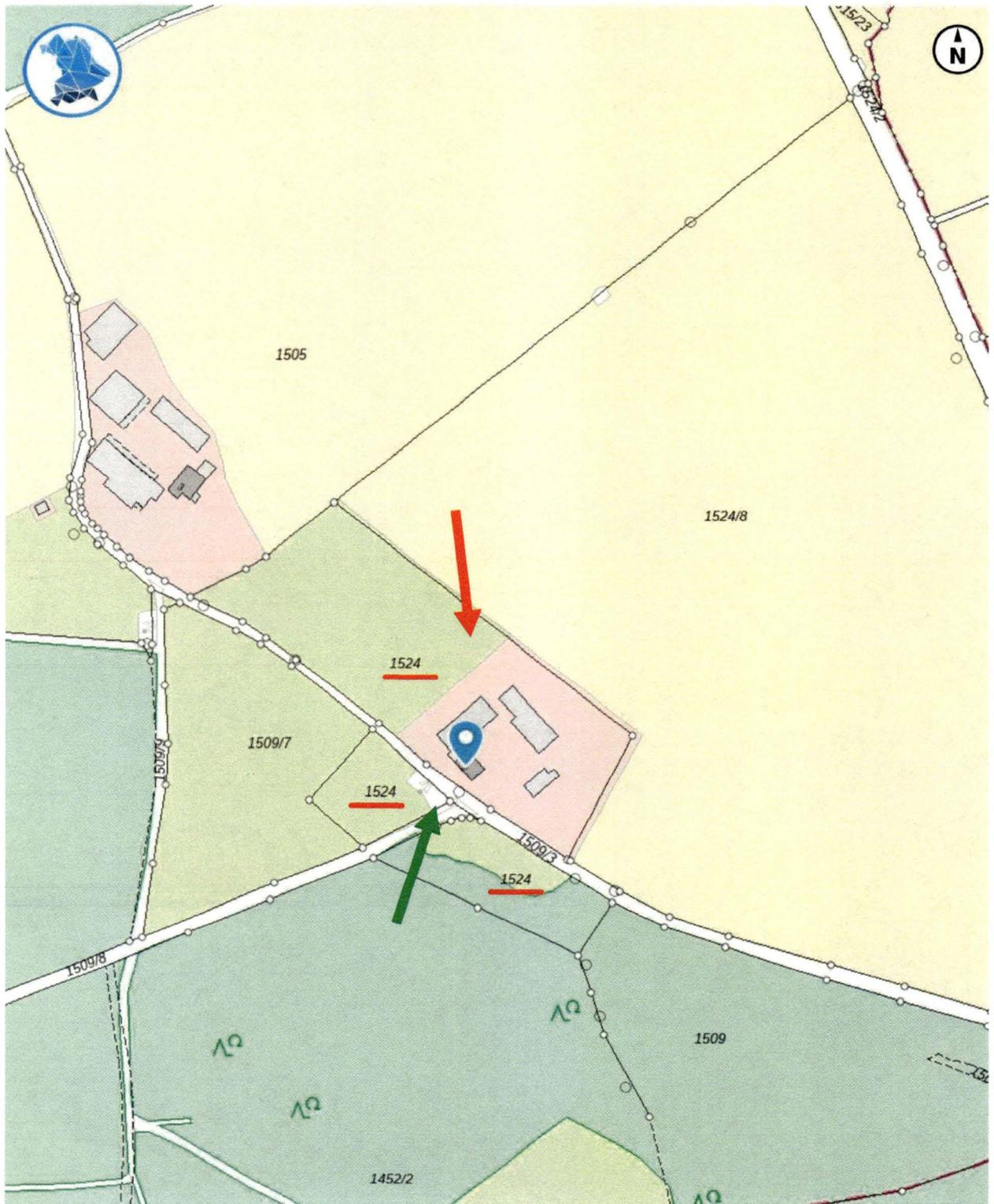
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



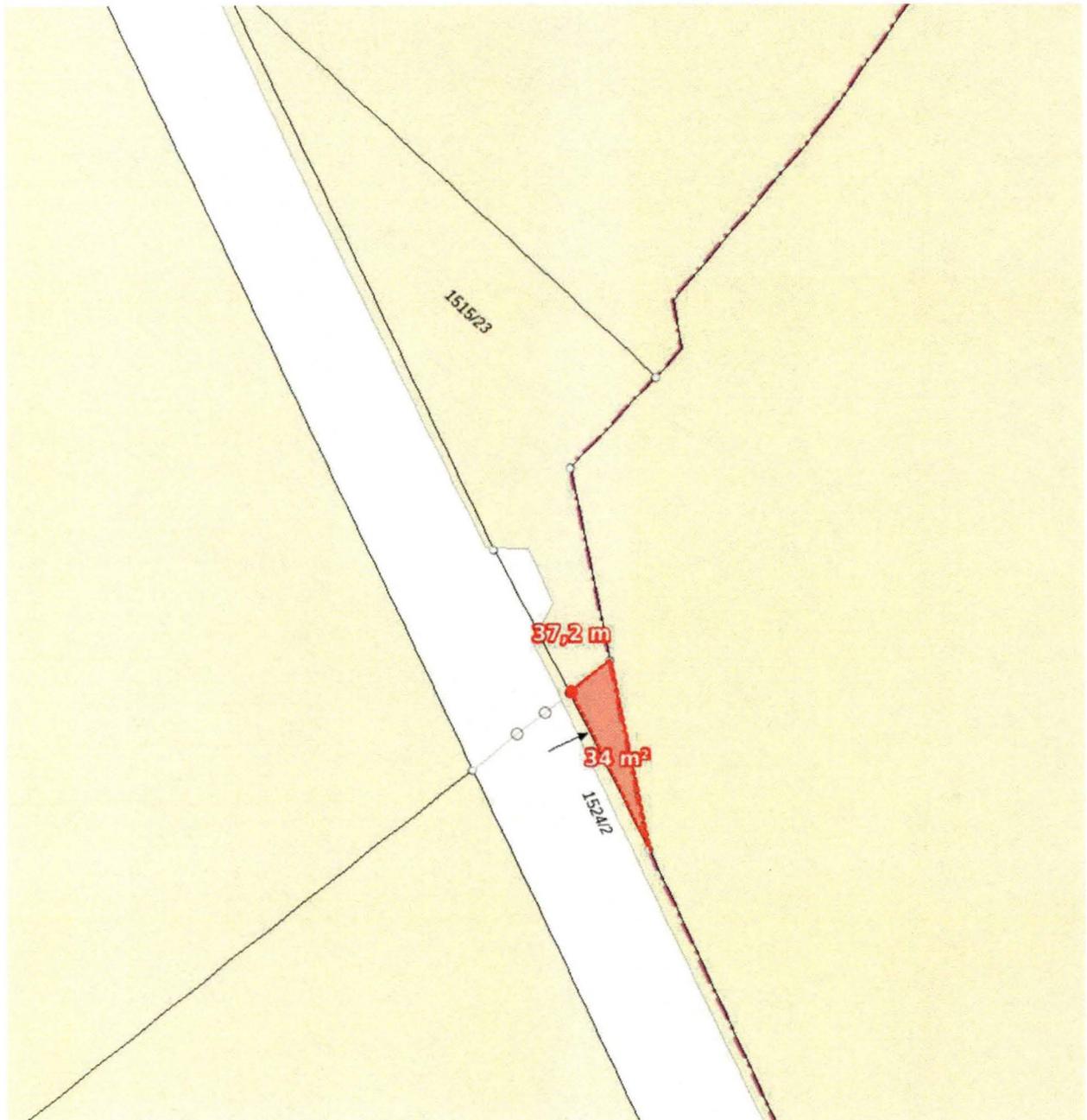
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



 = Lage der „unkultivierten Fläche“ (gem. Erläuterungen der Bodenwerte)



Eigenständiges Ackerland

Anlage 4: Fotos

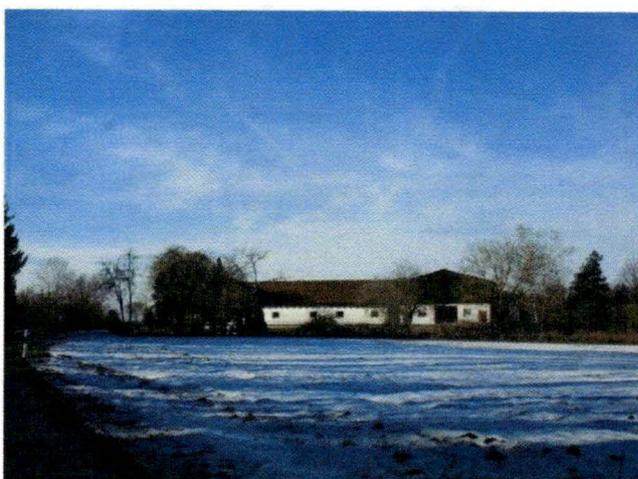
Wohnhaus
Innenhofansicht



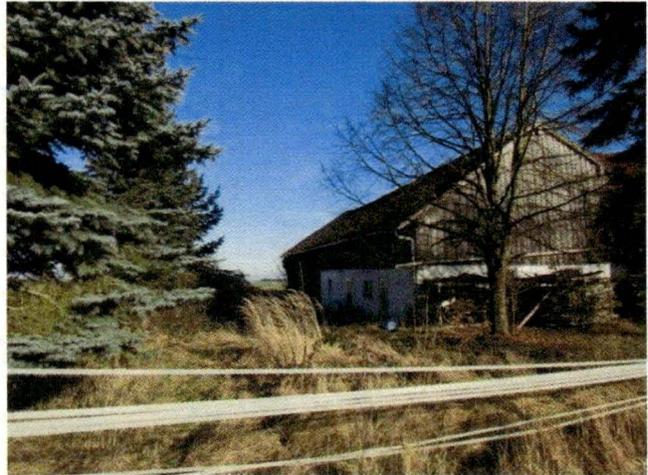
Wohnhaus mit Scheune
Innenhofansicht mit angebauter Scheune



Südansicht der Hofstelle
Teilansicht Garagen und Rinderstall



Teilansicht Schänengeäude
Straßenansicht



Westansicht mit Scheune
Fotostandort von Nordwesten



Teilansicht des Grünlandes mit Hofstelle
Nordwestlicher Grundstückanteil



Teilansicht Grünland
Südwestlicher Grundstücksanteil



Teilansicht Grünland
Südlicher Grundstücksanteil



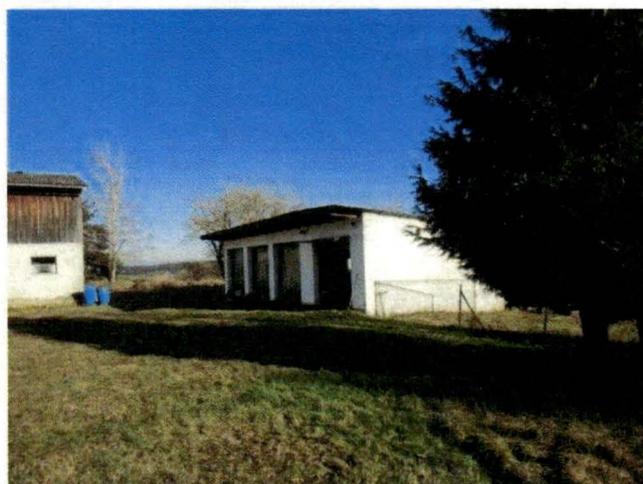
Teilansicht Grünland



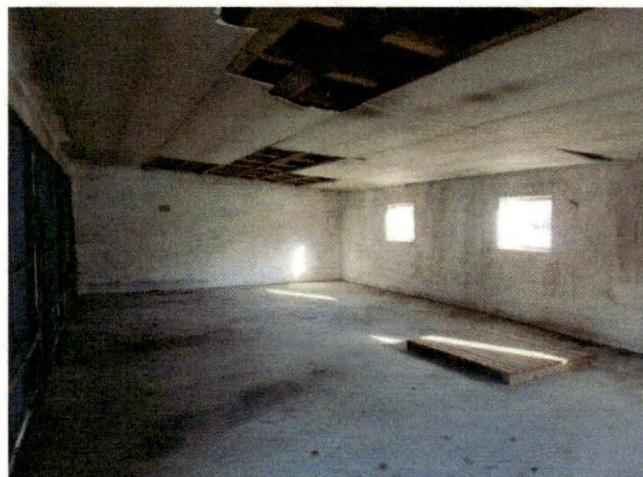
Teilansicht Grünland



Garagengebäude
Straßenansicht



Garagengebäude
Innenbereich mit schadhafter Decke



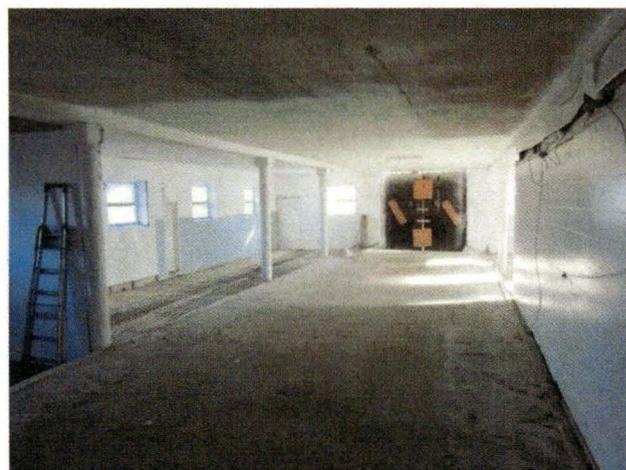
Garagengebäude
Teilansicht innen mit Kipptoren



Ehemaliger Rinderstall
Hofansicht



Ehemaliger Rinderstall
Teilansicht Einstellflächen



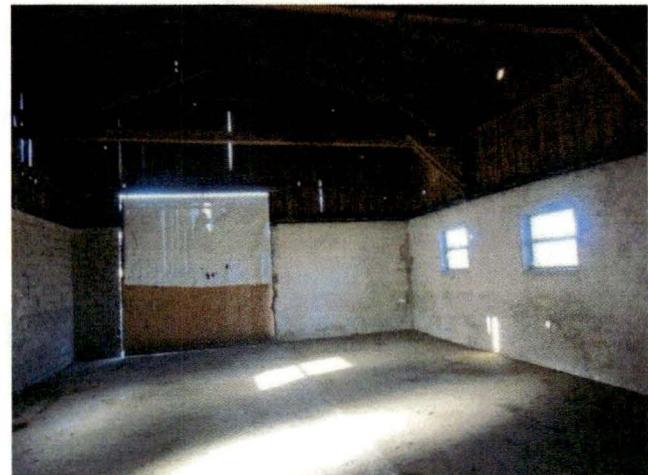
Ehemaliger Rinderstall
Teilansicht Einstellflächen



Ehemaliger Rinderstall
Teilansicht Einstellflächen



Ehemaliger Rinderstall
Lagerflächen



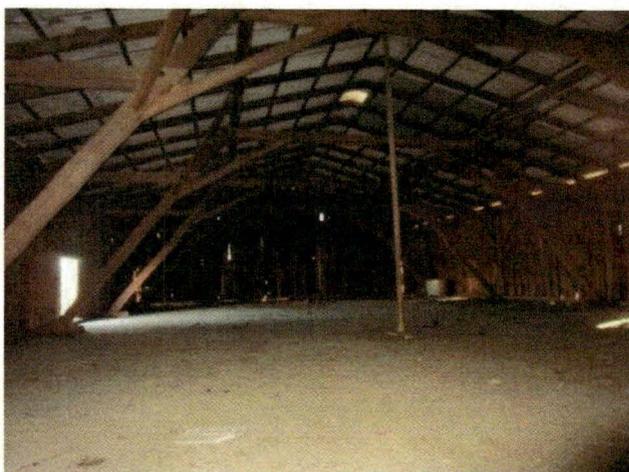
Ehemaliger Rinderstall
Teilansicht Lagerflächen



Ehemaliger Rinderstall
Teilansicht innen mit 2. Geschossebene Heu-
und Graseinlagerung



Ehemaliger Rinderstall
2. Geschossebene über dem Rinderstall



Ehemaliger Rinderstall
Nordansicht



Ehemaliger Rinderstall
Ostansicht mit ehemaligen Futtersilos



Schäunengebäude
Verbindung zum Wohnhaus



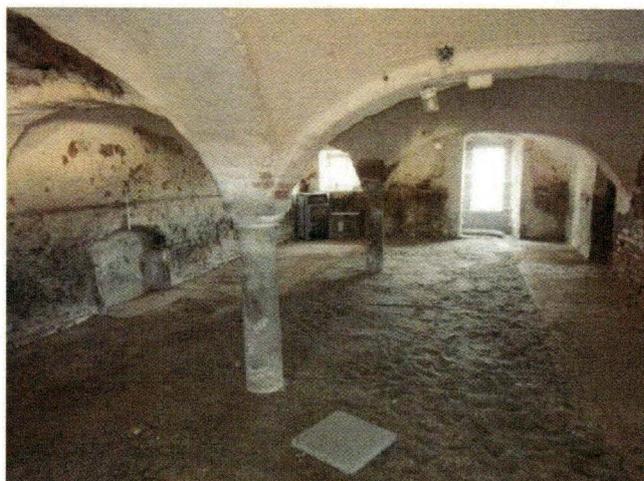
Schäunengebäude
Teilansicht innen



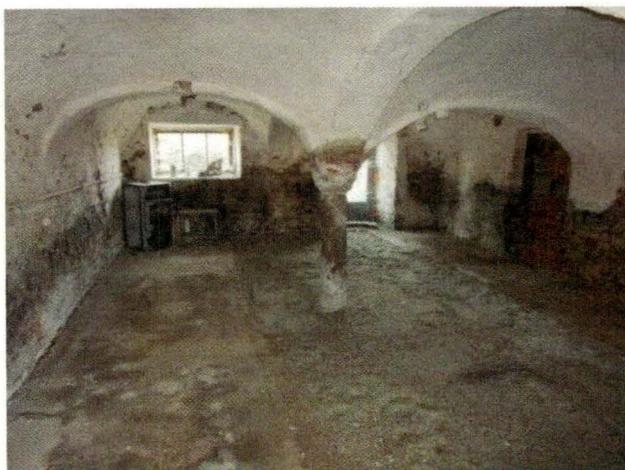
Schäunengebäude
Teilansicht innen



Schäunengebäude



Schäunengebäude
Teilansicht ehemaliger Schweinestall



Wohnhaus
Südansicht



Wohnhaus
Hofansicht



Wohnhaus

Bauliche Verbindung zur Scheune



Wohnhaus

Straßenseite mit Lage der Klärgrube



Wohnhaus

Straßenansicht



Wohnhaus
Wohnraum im EG



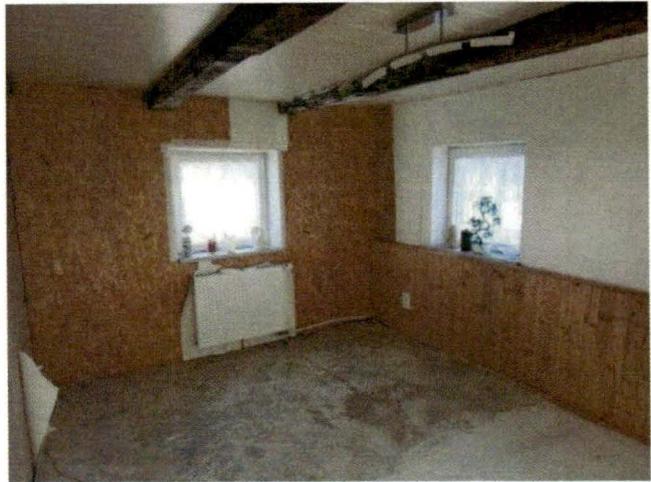
Wohnhaus
Toilette im EG



Wohnhaus
Wohnraum im OG



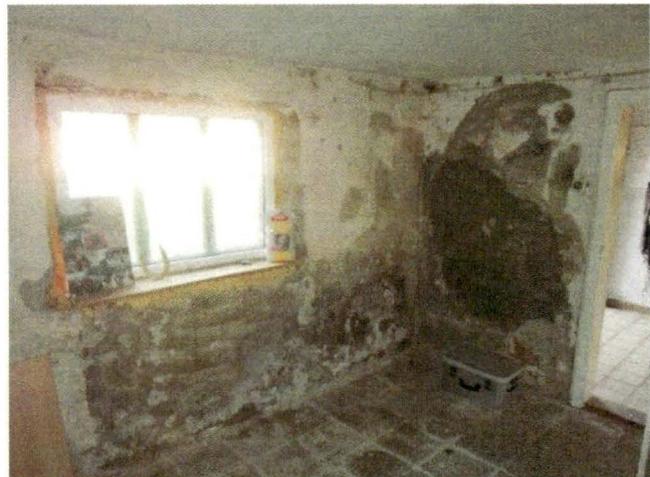
Wohnhaus
Wohnraum



Wohnhaus
Wohnraum



Wohnhaus
Wohnraum



Wohnhaus
Flurbereich mit Holzofenfeuerung



Wohnhaus
Teilansicht Bad



Wohnhaus
Wohnraum im OG



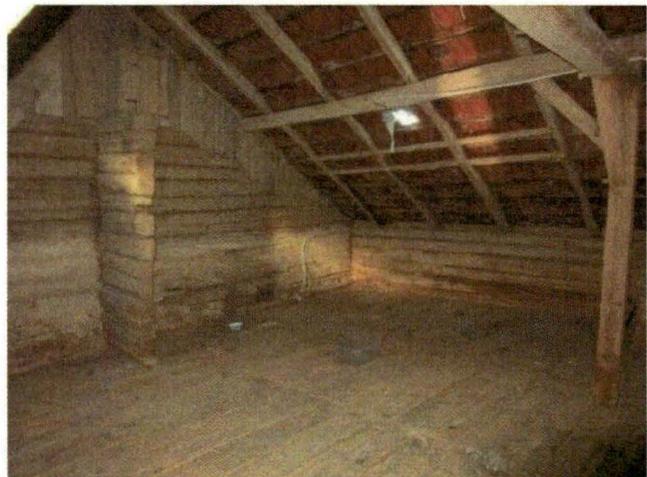
Wohnhaus
Wohnraum im OG



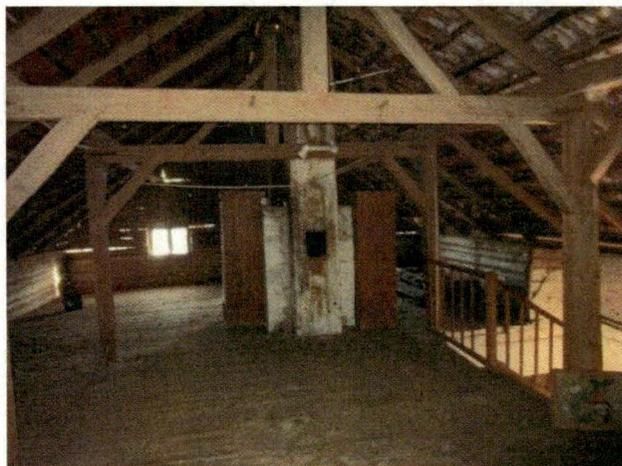
Wohnhaus
Dachgeschoss nicht ausgebaut



Wohnhaus
Dachgeschoss nicht ausgebaut



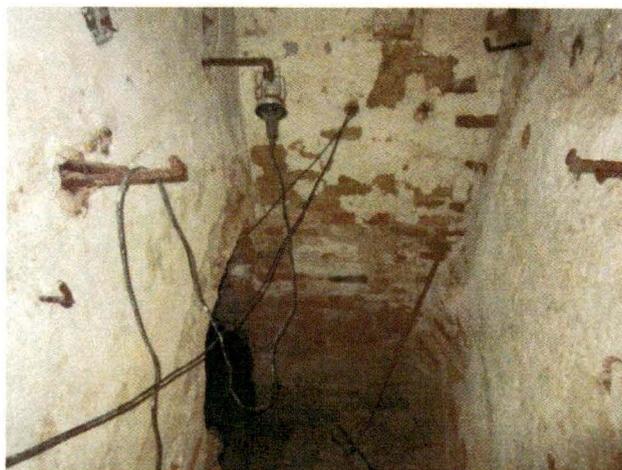
Wohnhaus
Teilansicht DG



Wohnhaus
Flurbereich im EG



Wohnhaus
Kellerabgang



Wohnhaus

Kleiner Kellerraum (rd. 10 m²)

