

# Werner Böhm Dipl.-Ing. agr.

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

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

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

## Verkehrswertgutachten

nach § 194 Baugesetzbuch

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung  
den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung  
und der Sachwertrichtlinie



<b>Geschäftszeichen:</b>	<b>2 K 72/21</b>
<b>Zweck der Bewertung:</b>	Zwangsversteigerung
<b>Bewertungsobjekt:</b>	Pferdehof, FINr. 1707 der Gemarkung Rampoldstetten
<b>Grundbuchstelle:</b>	Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Rampoldstetten, Band 24, Blatt 704
<b>Eigentümer:</b>	Siehe Begleitschreiben
<b>Wertstichtag:</b>	17.06.2024
<b>Ortseinsicht:</b>	20.03.2023, 11.09.2023 und 17.06.2024
<b>Auftragsdatum:</b>	27.09.2021
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
<b>Bearbeitender Gutachter:</b>	Werner Böhm
<b>Gutachten vom:</b>	18.06.2024
<b>Ausfertigung:</b>	1 von 3

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Blatt</b>
1. Ergebnisübersicht	3
2. Feststellungen bei der Ortseinsicht	4
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	6
3.1 Lage	6
3.2 Ort	6
3.3 Objekt	7
4. Bewertungsmethodik	8
4.1 Das Bewertungsmodell	8
4.1.1 Die Gesamttaxe oder das Vergleichswertverfahren	9
4.1.2 Die Zerlegungs- oder Zerschlagungstaxe	9
4.1.3 Die Zusammensetzungstaxe	10
4.1.4 Das verwendete Bewertungsmodell	10
4.2 Bewertungsmethodik einzelner Objektbestandteile	11
4.2.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte	11
4.2.2 Methodische Bewertungsgrundsätze der Gebäudewerte	12
5. Ermittlung und Auswertung der Vergleichspreise	15
6. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung	20
6.1 FINr. 1707 Gmkg. Rampoldstetten	20
7. Gebäudebeschreibung und Bewertung	23
7.1 Gebäude 1 : Wohnbereich und Pferdestall	23
7.2 Gebäude 2 : Dach	27
7.3 Gebäude 3 : Pferdestall mit Durchfahrt	29
7.4 Gebäude 4 : Garage und Lager	33
7.5 Gebäude 5 : Bergehalle	35
7.6 Gebäude 6 : Reithalle	37
7.7 Gebäude 7 : Paddockstall	41
7.8 Gebäude 8: Stalldunglager	43
8. Ermittlung des umbauten Raumes und der BGF	44
9. Berechnung des Reparaturstaus	45
10. Bewertung der Außenanlagen	46
11. Bewertung des Grundstückszubehörs	48
12. Ermittlung des Verkehrswertes	49
13. Bestätigungsvermerk	50
14. Anlagen	50



## 1. Ergebnisübersicht

Der Unterzeichner hat den Verkehrswert über die FINr. 1707 der Gemarkung Rampoldstetten auftragsgemäß ermittelt.

Der Bewertungsstichtag ist der 17.06.2024

Der Verkehrswert inklusive Zubehör und Außenanlagen beträgt 1.200.000 €.

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

## 2. Feststellungen bei der Ortseinsicht

- 1) Ortseinsichten am 20.03.2023, 11.09.2023 und 17.06.2024  
Anwesende:       - Die Eigentümerin mit Ehegatten  
                      - Der Unterzeichner
- 2) Lagepläne als Ausdruck aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" in verschiedenen Maßstäben
- 3) Luftbildaufnahmen aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
- 4) Entfernungsermittlung mit Hilfe der Internetanwendung "Google Maps"
- 5) Flächenvermessung mit Hilfe der Internetanwendung "iBalis"
- 6) Grundbuchblattabschrift aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Rampoldstetten, Band 24, Blatt 704
- 7) Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d.Isar
- 8) Auskünfte bei der Marktverwaltung Frontenhausen
- 9) Auskünfte beim Landratsamt Dingolfing-Landau
- 10) Auskünfte über die Vergleichspreise landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise Dingolfing-Landau, Landshut und Rottal-Inn
- 11) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung
- 12) Auskünfte des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 13) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
- 14) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU)
- 15) Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD)
- 16) Auskünfte der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)
- 17) Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten, herausgegeben vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- 18) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Anlage der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- 19) Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ausgabe 2007, Verlag Eugen Ulmer KG, Stuttgart
- 20) HLBS Materialsammlung, fortlaufend aktualisierte Loseblattsammlung von Gerichtsentscheidungen, Verwaltungsvorschriften und Fachartikeln
- 21) Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, Band I und II, herausgegeben vom HLBS, St. Augustin, fortlaufende Loseblattsammlung aktualisiert mit der 21. Ergänzungslieferung vom Januar 2021
- 22) Praxis der Grundstücksbewertung von Th. Gerardy und R. Möckel, Grundaussage 1991, laufend aktualisierte Loseblattsammlung



- 23) Fischer, Biederbeck (Herausgeber), Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag, Regu-  
vis Bundesanzeiger Verlag, Ausgabe 2019
- 24) Grundstücksbewertung von Hans Otto Sprengnetter, Band I - XI, herausgegeben vom WF  
Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter GmbH, laufend aktualisierte Loseblattsammlung
- 25) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2014/15,  
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 22. Auflage, 2015
- 26) Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländli-  
cher Wohnhäuser, Ausgabe 2023/2024; Arbeitsgemeinschaft für  
Rationalisierung, Landtechnik und Bauwesen in der Landwirtschaft Hessen e.V.
- 27) Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare,  
73. Auflage, 2014

Technische Ausrüstung:

Digitalkamera	: Sony α NEX-6
Entfernungsmessung	: Laser Leica Disto TM D5
Entfernungsmessung	: Laser Leica Rangemaster 1000-R
Gebäudehöhenmessung	: Teleskopstab 10 m
Baumhöhenmessung	: Pendelmessgerät Carl Leiss BL 7



### 3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

#### 3.1 Lage

Bundesland	: Bayern
Landkreis	: Dingolfing-Landau
Gemeinde	: Frontenhausen
Ort	: Rampoldstetten
Autobahn	: A 92 →28 km
Bundesstraße	: B388 →9 km, B20 →19 km
Bahnhof	: Frontenhausen →5 km
Buslinien	: Frontenhausen →5 km
München	: Marienplatz →98 km
Bezirkshauptstadt	: Landshut Altstadt →36 km
Kreisstadt	: Dingolfing →25 km
Größerer Ort	: Frontenhausen →5 km

#### 3.2 Ort

Einwohnerzahl	: Frontenhausen 4.858 (Dez. 2023), Rampoldstetten 15 (aktuell)
Behörden	: Marktverwaltung Frontenhausen
Öffentliche Einrichtungen	: 2 Kindertagesstätten, 3 Kinderspielplätze, Gemeindejugendpfleger, Grundschule, Mittelschule, Volkshochschule, Sportpark Vilsaue, Vilstalsee, gemeindlicher Friedhof
Einkaufsmöglichkeiten	: Es gibt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten wie Lebensmitteleinzelhandel und Discounter, Penny-Markt, Edeka, Tedi, Kick, Drogeriemarkt Müller, Modehaus, Bäckereien, Metzgereigeschäft, Eisenwarengeschäft, Schmuckgeschäft, Optiker. Zusätzlich erweitert sich das Einkaufsangebot im angrenzenden Marklkofen.
Medizinische Versorgung	: Allgemeinarztpraxis, Praxis für Innere Medizin, 3 Zahnärzte, Logopädiepraxis, Tierarztpraxis, Krankengymnastik und Massage, 2 Apotheken
Religiöse Einrichtungen	: Evangelische Kirche mit Pfarrbüro, katholische Kirche mit Pfarramt, ehemalige katholische Wallfahrtskirche, katholische Pfarrkirche Sankt Jakob,
Private Einrichtungen	: AWO Seniorenheim, Caritas Sozialstation, Filztaler Herzen Sozialstation, TuS Frontenhausen, Sportverein die JK Altenkirchen, 3 Schützenvereine, Stockschiützenverein
Gewerbetätigkeit	: Postfiliale, Sparkasse Landshut, VR-Bank Ostbayern Mitte, 8 Gasthäuser, Bestattungsunternehmen, Druckerei, 2 Schreinereien, 2 Kfz-Werkstätten, mehrere Friseure, 2 Landmaschinenwerkstätten, Maschinenhandel mit Eisenwarenhandel, 2 Tankstellen, Gärtnerei

### 3.3 Objekt

Art des Objektes	: Reiterhof
Gesamtgröße	: 25.248 m <sup>2</sup>
Anzahl der Grundstücke	: 1
Nutzungsarten	: Gebäudefläche mit Umgriff, Hofraum, Pferdekoppeln, Reitplatz, ungenutzte Restflächen, Baumbestand
Bebauung	: Wohnhaus mit Pferdestall und angebauter Überdachung, Pferdestall, Garage/Scheune, genutzt als Pferdestall, Bergehalle, Reithalle mit Paddockstall, Paddockstall, Stallungslager
Baurechtliche Situation	: Die Möglichkeiten der Bebauung bestehen nach § 35 BauGB "Bauen im Aussenbereich".
Baurechtl. Beanstandungen	: Bestehen nach Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung nicht.
Biotopkartierung	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Biosphärenreservate	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Fauna-Flora-Habitatgebiete	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Landschaftsschutzgebiete	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Nationalparke	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Ökoflächenkataster	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Naturparke	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Vogelschutzgebiete	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Denkmaldaten	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Hochwasserbereich	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Trinkwassereinzugsgebiet	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" liegt das Bewertungsobjekt in einem großräumigen Trinkwassereinzugsgebiet.
Trinkwasserschutzgebiet	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.
Kontaminationsverdachtsfl.	: Lt. behördlicher Auskunft ist das zu bewertende Grundstück nicht betroffen.



## 4. Bewertungsmethodik

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

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

in Verbindung mit den

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

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

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

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

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

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

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

### 4.1 Das Bewertungsmodell

Bei Bewertungen von landwirtschaftlichen Objekten muss in der Regel der Wert der gesamten Betriebseinheit ermittelt werden. Das Bewertungsobjekt besteht nur aus einer FINr. Von daher ist klar vorgegeben, dass die gesamte Betriebseinheit bewertet werden muss.

Wenn der Ertragswert ermittelt werden muss, dann ist die Vorgehensweise klar vorgegeben. Der Ertragswert wird auf der Basis des kapitalisierten jährlichen Reinertrages ermittelt.

Wenn der Verkehrswert ermittelt werden muss, dann gibt es dafür mehrere Möglichkeiten:

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



### 4.1.1 Die Gesamttaxe oder das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann nur selten Anwendung finden, weil es in der Region des Vergleichsgebietes zeitnah nur selten den Verkauf ganzer Betriebseinheiten gibt.

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

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

### 4.1.2 Die Zerlegungs- oder Zerschlagungstaxe

Bei der Anwendung der Zerlegungstaxe geht man in der Regel von einer Auflösung des Betriebes aus. Das gleiche ist der Fall, wenn ein vorhandener Betrieb aus gewissen Gründen (Größe, ungeeigneter, veralteter Gebäudebestand, fehlende Lieferrechte, fehlendes Inventar oder ungeeignete Betriebsorganisation) in seiner Einheit rechtlich noch besteht, aber selbst nicht mehr bewirtschaftet wird.

In der Regel wird hier die Hofstelle vom Eigentümer bewohnt, Wirtschaftsgebäude sind ungenutzt, unterliegen einer Restnutzung oder sind an Dritte vermietet, der Wald wird noch selbst bewirtschaftet, die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind aber bereits an andere Betriebe verpachtet.

Die Zerlegungstaxe eignet sich nicht für die Bewertung fortzuführender, eigenständig zu bewirtschaftender Betriebe. Hierfür kann es nur als Hilfswertverfahren Verwendung finden.

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

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

Die Anwendung der Zerlegungstaxe setzt voraus, dass aufgrund des Objektes und der örtlichen Marktgegebenheiten eine parzellenweise Veräußerung oder zumindest eine getrennte Veräußerung von Gehöft und Flächen möglich ist. Dies ist bei kleineren Betrieben sowie bei größerer regionaler Besiedlungsdichte eher gegeben als in umgekehrten Fällen.

Sodann muss untersucht werden, wie die einzelnen Wirtschaftsgüter realistischer- und zweckmäßigerweise verwertet werden können. Dabei ist aus der Sicht potentieller Käufer vorzugehen. Dies sind oftmals nicht nur Landwirte, sondern unter Umständen auch Nichtlandwirte. Dabei verfolgen diese Gruppen meistens unterschiedliche Interessen.

Hinsichtlich des Bewertungsansatzes ist vorzugsweise das Veräußerungsprinzip zu verfolgen, es ist also vom Marktgeschehen abzuleiten, wie die einzelnen Wirtschaftsgüter am Markt gehandelt werden. D.h., es sind entsprechende zerstückelte Verkäufe landwirtschaftlicher Betriebe aufzugreifen.

Eine große Problematik beinhalten hierbei die Hofstellen. Bei den Wirtschaftsgebäuden kommt es vor allem auf den Gebrauchswert aus der Sicht der Käufer an. Der Wert der Wirtschaftsgebäude richtet sich nach der Verwendbarkeit für potentielle Käufer. Als solche kommen hier oftmals vorzugsweise Nichtlandwirte in Betracht. Die Wirtschaftsgebäude dienen dann oft Hobbyaktivitäten. Verschiedentlich können sie aber auch gewerblich genutzt oder vermietet werden.



### 4.1.3 Die Zusammensetzungstaxe

Die Zusammensetzungstaxe ist eine Bewertung aus der Sicht potentieller Käufer.

Für einen gedachten Käufer eines eigenständig weiter zu bewirtschaftenden Betriebes kommen als Einstieg in die Findung eines Gesamtwertes die Einzelbewertungen der Betriebsbestandteile in Betracht: Landwirtschaftliche Nutzflächen, Lieferrechte, Zahlungsansprüche, mit Wohngebäuden bebauter Boden, mit Wirtschaftsgebäuden bebauter Boden, Wohngebäude, notwendige Wirtschaftsgebäude, wirtschaftlich nutzbare Maschinen und Geräte, überflüssige Maschinen und Geräte, Nutztiere, Feldinventar, Zukaufsvorräte, Anteile und Beteiligungen.

Die Summe der obenstehend skizzierten Werte der einzelnen Wirtschaftsgüter ergibt einen vorläufigen Verkehrswert des Betriebes. Dabei wird davon ausgegangen, dass landwirtschaftliche Betriebe meistens keinen Geschäftswert haben.

Bei der Zusammensetzungstaxe besteht insbesondere die Gefahr, dass der Gesamtwert überschätzt wird.

Die Gefahr der Überbewertung ist insbesondere bei Wirtschaftsgebäuden und Lieferrechten gegeben.

Das Gebäudekapital verzinst sich schlecht in der Landwirtschaft. Deshalb werden Gebäude im Rahmen ganzer Betriebsübertragungen meistens geringer bezahlt, als es ihrem partiellen Sachwert entspricht. Entsprechende Abschläge sind hierbei im Rahmen der Bewertung vorzunehmen.

Beim Wertansatz der Landwirtschaftsflächen muss auch bedacht werden, dass die Wertermittlung auf der Auswertung von Vergleichspreisen, also dem Handel einzelner Landwirtschaftsflächen beruht. In der Regel handelt es sich dabei um den Zukauf einzelner Flächen zu einer bestehenden Betriebseinheit. Im Prinzip handelt dabei der Käufer nach Überlegungen, die auf Grenzkostenkalkulationen beruhen. Beim Verkauf kompletter Betriebseinheiten kommen hier aber gegebenenfalls andere Betrachtungsweisen zum Tragen, sodass auch hier ggf. eine Marktanpassung vorgenommen werden muss.

Bei der Verkehrswertermittlung über die Zusammensetzungstaxe muss auf alle Fälle Berücksichtigung finden, für welche Wirtschaftsgüter bei den gedachten Käufern ein Interesse besteht.

### 4.1.4 Das verwendete Bewertungsmodell

Der Unterzeichner kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass im Rahmen der vorliegenden Bewertung die Zusammensetzungstaxe das richtige Bewertungsmodell ist.

Es handelt sich hier um einen Reiterhof. Die Faktorausstattung des Betriebes mit Flächen, Gebäuden, Zubehör und Außenanlagen ist passend für den Betrieb eines Reiterhofes eingerichtet.

Die Gebäudeausstattung ist so erstellt worden, dass diese nahezu vollständig sinnvoll nutzbar ist. Lediglich beim älteren Pferdestall wird Rahmen der Bewertung das zweite Geschoss, der Heuboden, nicht berücksichtigt. Zum Zeitpunkt des Baus dieses Gebäudes wurde Heu und Stroh entweder Lose eingelagert und mit Gebläse in das Obergeschoss befördert oder es wurden kleine Pressbündel gemacht, die mit Frontlader oder Förderband in das Obergeschoss befördert und dann von Hand aufgestapelt wurden.

Diese Vorgehensweise existiert heute nicht mehr, weil durchgängig Großraumpressen eingesetzt werden, die Rundbündel oder Quaderballen mit Gewichten von über 200 kg machen. Diese werden dann durchwegs ebenerdig eingelagert, soweit man diese mit einem Frontlader übereinander stapeln kann.



## 4.2 Bewertungsmethodik einzelner Objektbestandteile

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden erst nach der Marktanpassung berücksichtigt.

### 4.2.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte

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

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

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

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

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.



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

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

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

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

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

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

#### **4.2.2 Methodische Bewertungsgrundsätze der Gebäudewerte**

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

Im Wesentlichen bieten sich hierzu drei Verfahren an:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

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



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

#### § 27 ImmoWertV - Grundlagen des Ertragswertverfahrens:

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

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

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

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

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

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

#### § 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

Bei bebauten Grundstücken sind gebäudebezogene Herstellungskostenbeiträge für Wasseranschluss und Kanalananschluss in den Bodenrichtwerten in der Regel nicht enthalten. Diese

wertbildenden Investitionen müssen daher bei der Bewertung mit dem Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Begründung für gewähltes Verfahren:

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird mit dem Sachwertverfahren bewertet.

Das Ertragswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, weil es keinen Markt für Mietpreise von Pferdehöfen gibt. Pferdehöfe werden regelmäßig von den Eigentümern bewirtschaftet und nicht für den Zweck der Verpachtung erstellt.

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

Der Unterzeichner konnte in der näheren Umgebung keine zeitnahen Verkäufe vom Pferdehöfen ermitteln.



## 5. Ermittlung und Auswertung der Vergleichspreise

Quelle	: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise Landshut, Dingolfing-Landau und Rottal-Inn
Gemarkungen	: Hölsbrunn, Kollbach, Neuhausen, Obertrennbach und Rampoldstetten
Zeitraum	: 2018-2023
Zahl der Kaufpreise	: 20
Acker	: Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m <sup>2</sup> : 9,95-16,01/12,75/2,40
Grünl.	: Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m <sup>2</sup> : 7,00 - 11,00/7,06/3,52

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

Unter den 16 zur Auswertung herangezogenen Vergleichswerte stammen 7 aus Verkäufen mit Beteiligung der öffentlichen Hand. Die öffentliche Hand ist daher maßgeblich am Grundstücksmarkt beteiligt. Die Preise, die die öffentliche Hand bezahlt hat, liegen durchschnittlich einen halben Euro über dem Gesamtdurchschnitt. Dies ist eine Abweichung von weniger als 10 % und kann auch an den Grundstücksqualitäten liegen. Die öffentliche Hand ist aus unterschiedlichen Gründen am Grundstücksmarkt beteiligt und prägt diesen maßgeblich mit. Der Unterzeichner ist daher der Ansicht, dass die Vergleichswerte, die unter Beteiligung der öffentlichen Hand entstanden sind, bei der Auswertung mitberücksichtigt werden müssen. Die öffentliche Hand kauft nicht nur maßnahmenbezogene Grundstücke. Diese hat auch Interesse an Vorhalteflächen, um jederzeit Tauschgrundstücke oder auch ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung zu haben.

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

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

Die Auflistung und Auswertung der Vergleichspreise sind als Anlage 7 dem Gutachten beigelegt.

### Diskussion der Vergleichspreise:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich neben den bebauten Teilflächen um Pferdeweiden, also Grünlandgrundstücke. Nach geltendem Recht dürfen Grünlandflächen nicht mehr zu Ackerland umgewandelt werden. Bei den Pferdeweiden handelt es sich also nachhaltig um die Qualität eines Grünlandgrundstückes. Grünlandgrundstücke unterscheiden sich vom Preis für Ackergrundstücke deutlich. Im Landkreis Rottal-Inn liegt der Wert von Grünlandgrundstücken ungefähr bei 65 % des Wertes von Ackerlandflächen. Die Gutachterausschüsse der Landkreise Dingolfing Landau und Landshut verwenden hier pauschal einen Faktor von 50 %.

Es gibt insgesamt nur 4 Vergleichsverkäufe von Grünlandflächen im Vergleichsgebiet. Dies ist für eine statistisch abgesicherte Auswertung viel zu wenig.

Ein Vergleichsverkauf hat nur 464 m<sup>2</sup> wurde offensichtlich von einem Anlieger zur Grundstücksabrundung erworben. Unter den 4 Vergleichswerten sind 2 Werte, die man als Ausreißer aussondern müsste, ein Wert mit überdurchschnittlich hohem Preis von 11,00 €/m<sup>2</sup> und ein Wert mit einem unterdurchschnittlich niedrigen Preis von 2,46 €/m<sup>2</sup>. Die beiden anderen Verkäufe mit 7,00 und 7,77 €/m<sup>2</sup> liegen ungefähr bei einem normalen Preisniveau für Grünlandflächen. Eine hinreichend genaue Bestimmung des örtlichen Wertniveaus von Grünlandflächen lässt sich mit diesem Zahlenmaterial nicht erreichen.

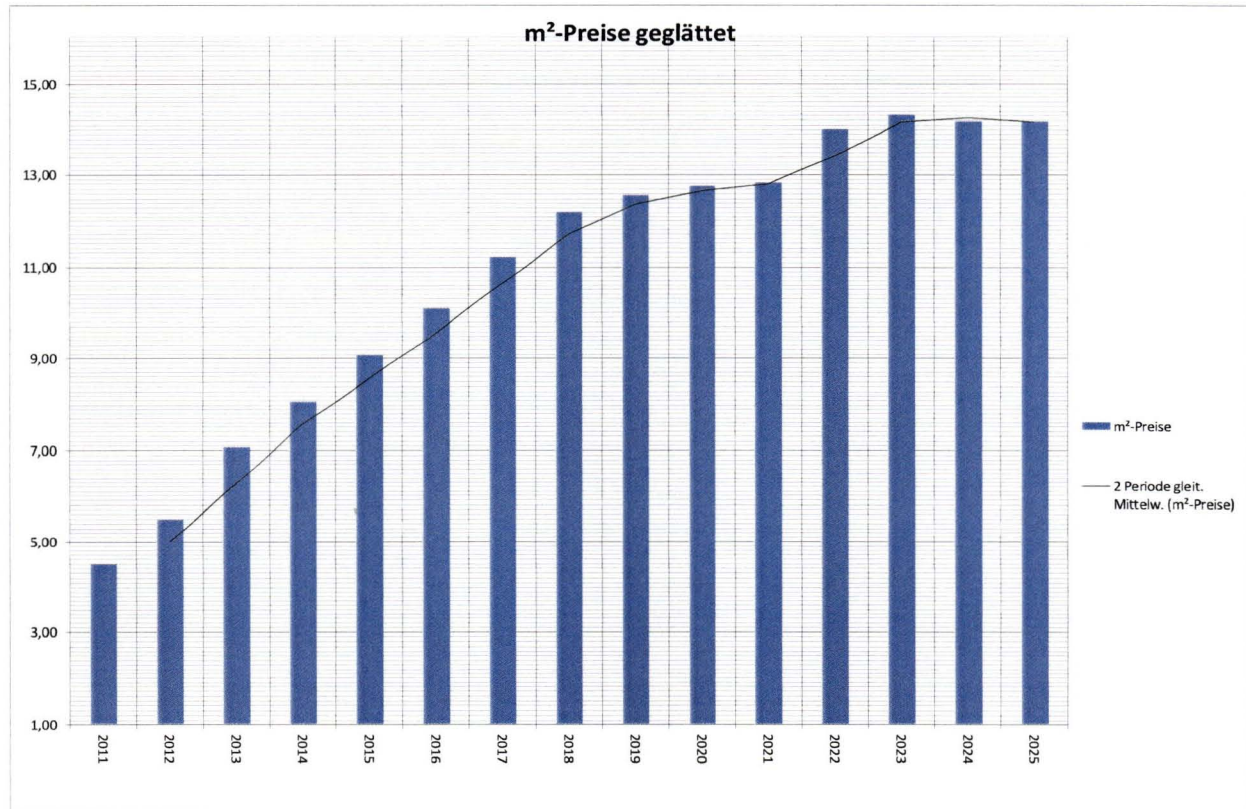
Diese Aussage wurde auf Basis der Ursprungsdaten ohne Anpassung an die Preisentwicklung des Grundstücksmarktes gemacht.

Der Unterzeichner wird daher den Wert der Weideflächen vom Preisniveau von Ackerflächen unter Zuhilfenahme der bekannten Verhältniszahlen ableiten.

Im Allgemeinen beobachtet man in den letzten Jahren eine stetige Weiterentwicklung des Wertniveaus von Landwirtschaftsflächen.

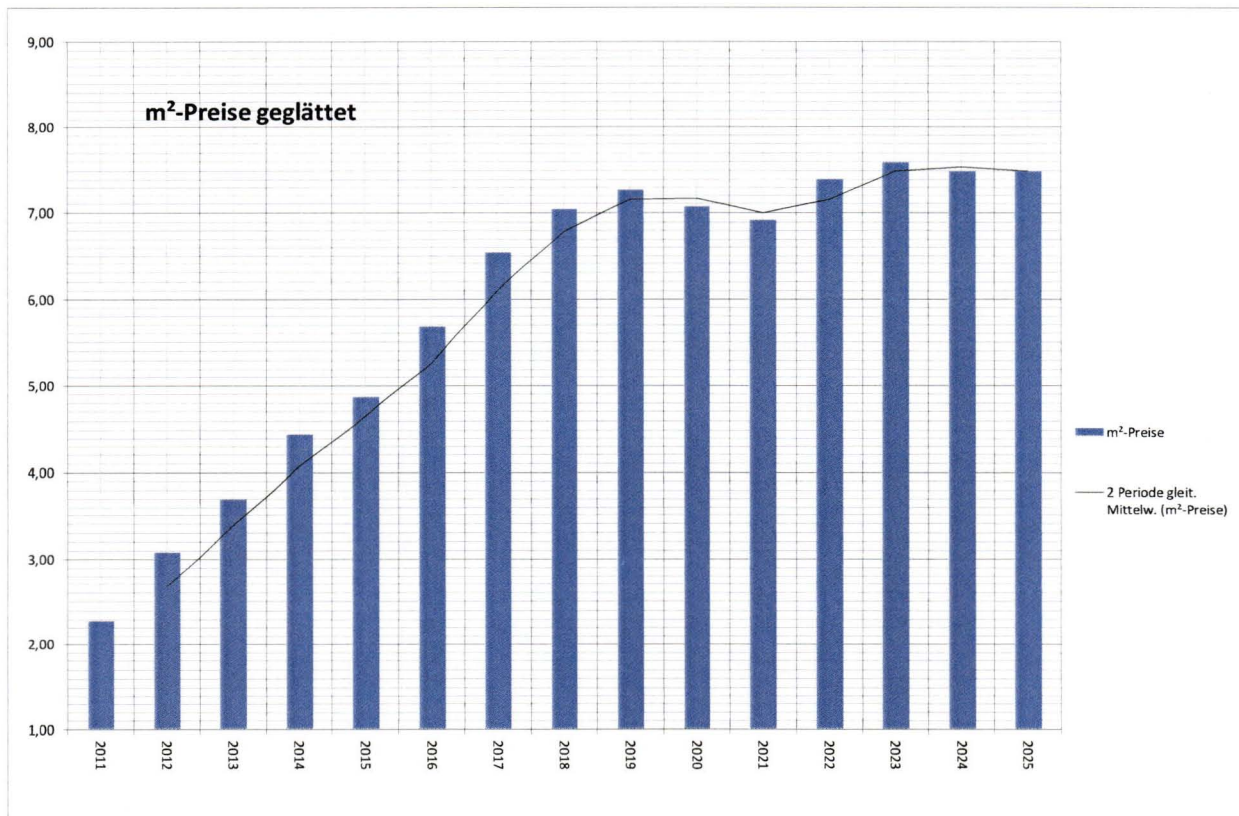
Die Entwicklung der Bodenrichtpreise über die zurückliegenden Jahre kann untenstehendem Diagrammentnommen werden.

Preisentwicklung von Ackerflächen:





## Preisentwicklung von Grünlandflächen:



Wie man aus den beiden Diagrammen entnehmen kann, kam es in den Jahren 2020 und 2021 zu einem Preisrückgang, der mittlerweile aber wieder kompensiert wurde.

Die für die Jahre 2024 und 2025 dargestellten Werte stellen eine Prognose des Unterzeichners dar.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Grundstücksmarkt gegenwärtig auf einem Höhepunkt befindet. Somit ist von weiteren Preissteigerungen, die in den vergangenen Jahren teilweise 20 % und mehr im Jahr betrugen, nicht mehr auszugehen. Der Unterzeichner geht von einem Verharren der Preise auf gegenwärtigem Niveau aus.

Aus den Vergleichswerten von Ackerlandverkäufen wurden zunächst 20 Werte in die engere Auswahl einbezogen. Nach Aussonderung der Ausreißer (Werte außerhalb des Preiskorridors von einer Standardabweichung über und unter dem Durchschnitt) blieben noch 16 Werte übrig.

Weil die Entwicklung der Preise von Landwirtschaftsflächen im Vergleichszeitraum (2018-2023) einer starken Dynamik unterlag, würde man für den Bewertungsstichtag ein zu niedriges Preisniveau ermitteln, wenn man aus allen Vergleichspreisen, so wie sie festgestellt wurden, einen Mittelwert ausrechnen würde.

Der Unterzeichner passt daher die festgestellten Vergleichspreise in nachfolgender Berechnung an die Dynamik der Preisentwicklung an. Aus den angepassten Vergleichspreisen kann dann ein Durchschnittswert ermittelt werden.



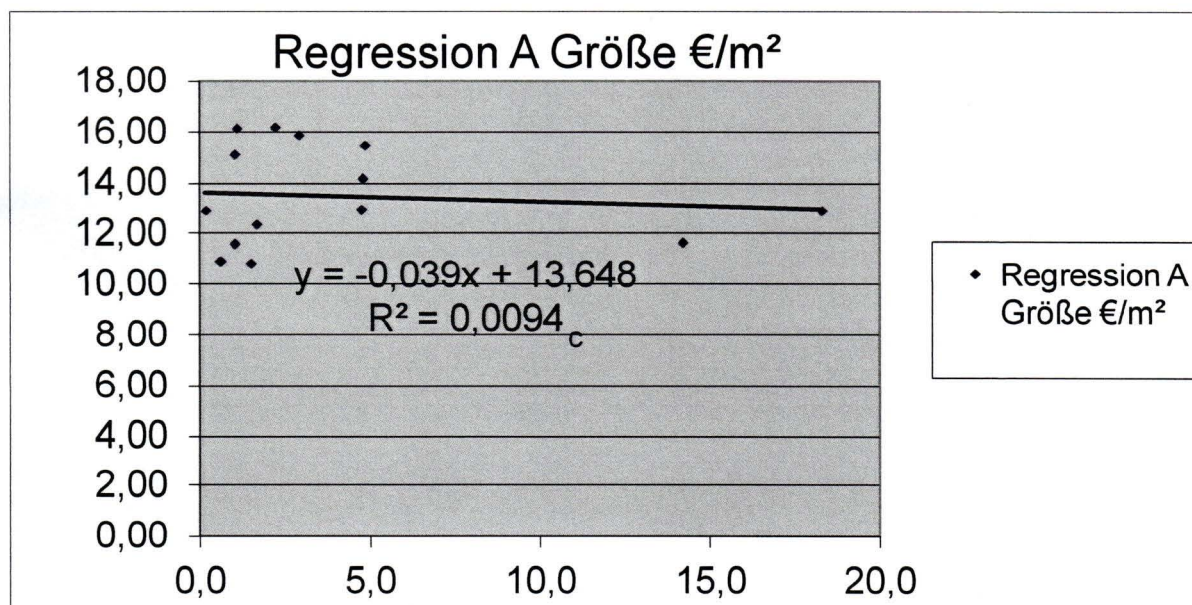
Nutzung	Mon.	Jahr	Größe ha	Wert €/m²	Wertzahl- punkte	€/WZP	KF j. auf 2024	Mon. bis 1 /2024	KF m. auf 2024	Wert angepasst	€/WZP angepasst
A	1	2018	1,0360	13,00	52	0,25	1,1605	72	1,1605	15,09	0,29
A	1	2018	1,0360	10,00	51	0,20	1,1605	72	1,1605	11,61	0,23
A	7	2020	18,2693	11,75	47	0,25	1,1096	42	1,0959	12,88	0,27
A	9	2020	4,7274	11,85	47	0,25	1,1096	40	1,0913	12,93	0,28
A	10	2020	4,7636	13,00	59	0,22	1,1096	39	1,0891	14,16	0,24
A	10	2020	0,5797	10,00	45	0,22	1,1096	39	1,0891	10,89	0,24
A	10	2020	0,6148	10,00	35	0,29	1,1096	39	1,0891	10,89	0,31
A	10	2020	1,5079	9,95	42	0,24	1,1096	39	1,0891	10,84	0,26
A	10	2020	1,6773	11,33	52	0,22	1,1096	39	1,0891	12,34	0,24
A	12	2021	0,1570	12,00	45	0,27	1,1044	25	1,0725	12,87	0,29
A	1	2022	2,2168	16,00	55	0,29	1,0107	24	1,0107	16,17	0,29
A	1	2022	2,2168	16,00	55	0,29	1,0107	24	1,0107	16,17	0,29
A	8	2022	1,0936	16,01	36	0,44	1,0107	17	1,0076	16,13	0,45
A	4	2023	2,9311	16,00	43	0,37	0,9895	9	0,9921	15,87	0,37
A	11	2023	4,8310	15,50	40	0,39	0,9895	2	0,9983	15,47	0,39
AGr	12	2023	14,2011	11,66	47	0,25	0,9895	1	0,9991	11,65	0,25
A											
Anzahl			16	16	16	16				16	16
Schnitt			3,87	12,75	46,94	0,2775				13,50	0,2931
Median			1,95	11,93	47,00	0,2500				12,91	0,2850
Standardabweichungen				2,40	6,84	0,07				2,06	0,06

Dabei wurden für das Jahr 2018 ein Steigerungsfaktor auf das Jahr 2023 von 1,1605, für das Jahr 2019 von 1,1273, für das Jahr 2020 von 1,1096, für das Jahr 2021 von 1,1044, für das Jahr 2022 von 1,0107 und für das Jahr 2023 von 0,9895 ermittelt. Für das Jahr 2024 lagen keine Vergleichswerte vor. Für dieses Jahr wäre dann selbstverständlich ein Faktor von 1,0000 maßgeblich.

Für Ackerland ergibt sich demnach ein Mittelwert von 13,50 €/m², ein Median von 12,91 €/m² und eine Standardabweichung von 2,06.

Neben diesen Werten führt der Unterzeichner regelmäßig eine Regressionsrechnung hinsichtlich der Abhängigkeit der Größe der gehandelten Flächen und dem bezahlten Preis in €/m² durch. Hierbei ergab sich eine Regressionsgleichung von  $Y = -0,039 X + 13,648$  bei einem Bestimmtheitsmaß von  $R^2 = 0,0094$ .

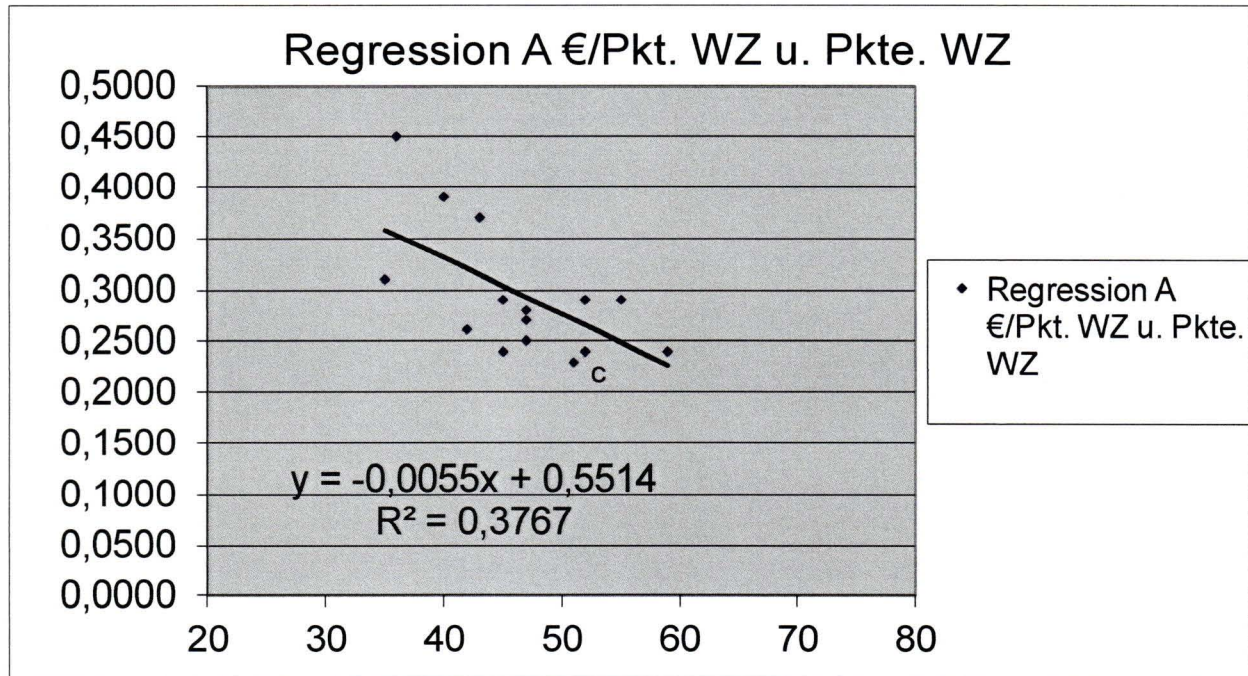
Ein statistisch nachgewiesener Zusammenhang kann ab einem Bestimmtheitsmaß von  $R^2$  über 0,25 ausgegangen werden. Bei dem vorliegenden Vergleichswerten kann zwischen der Grundstücksgröße und dem Preis in €/m² kein Zusammenhang abgeleitet werden.





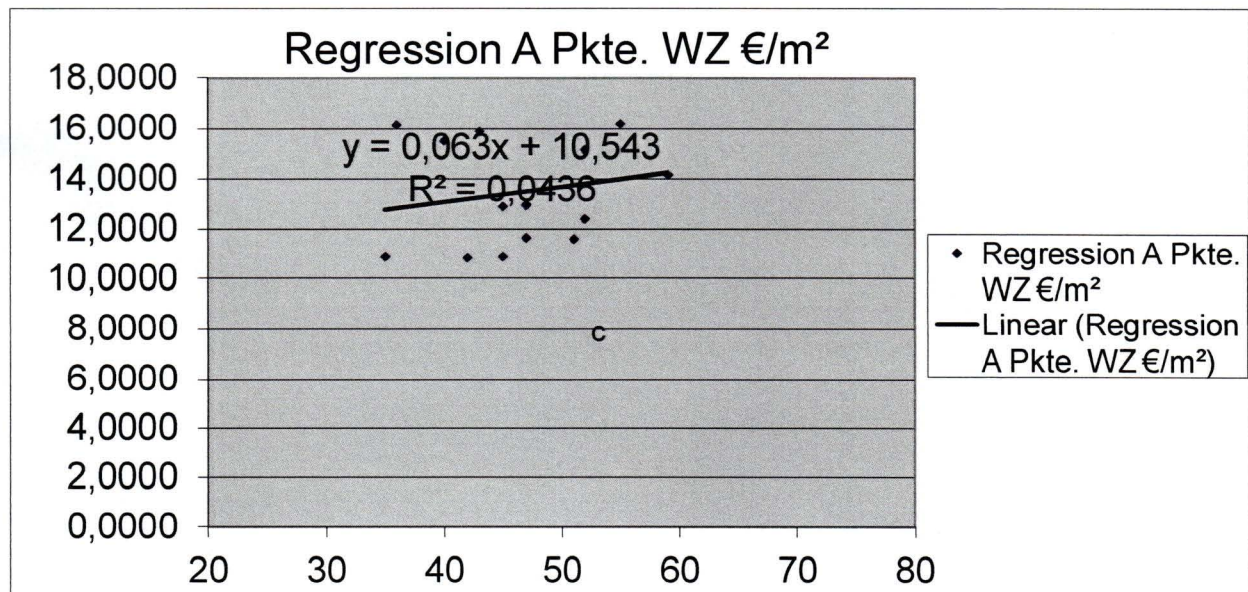
Weiterhin wurde eine Regressionsrechnung hinsichtlich der Abhängigkeit der Bodenqualität (Anzahl Wertzahlpunkte) und dem bezahlten Preis je Punkt Wertzahl durchgeführt. Dabei wurde die Regressionsgleichung  $y = -0,0055x + 0,5514$  bei einem Bestimmtheitsmaß von  $R^2 = 0,3767$  berechnet.

Dies bedeutet, dass bei besserer Bodenqualität der Preis je Punkt Wertzahl und  $m^2$  sinkt.



Trotzdem steigt der Quadratmeterpreis bei steigender Bodenqualität an.

Die Regressionsrechnung, die den Zusammenhang zwischen Bodenqualität und dem bezahlten Preis in €/m<sup>2</sup> untersucht, ergab die Gleichung  $y = 0,063x + 10,543$  bei einem Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,0436$ . Die ermittelte Regressionsgerade ist daher statistisch nicht nachgewiesen.



Die Bewertung erfolgt daher zunächst auf Basis der Bodenqualität. In weiteren Schritten werden dann die anderen Qualitätsmerkmale berücksichtigt.

## 6. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung

### Vorbemerkung:

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

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

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

### 6.1 FINr. 1707 Gmkg. Rampoldstetten

Flurstück Nr.	:	1707
Bezeichnung	:	Rampoldstetten HsNr. 90 ½, Eiselsdorf
Gemarkung	:	Rampoldstetten
Gesamtfläche	:	2,5248 ha
Tatsächliche Nutzung	:	Hofstelle für Pferdehof, Reitplatz, Pferdekoppeln
Bodenbeurteilung	:	Humusreicher Lehm Boden mit guter Wachstumsförderung
Lage	:	Absoluter Außenbereich in schöner, ruhiger Alleinlage. Südlich von Rampoldstetten.
Gelände	:	Sanftes, bis leichtes Gefälle nach S
Bodenoberfläche	:	Gerade, keine Wellen
Erosionsklasse	:	Wind 0, Wasser 1 untergeordnet 2. Für die Bewirtschaftung des Anwesens nicht relevant
Zuschnitt/Ausformung	:	Polygon mit 2 geraden parallelen Langseiten. Südgrenze und Nordgrenze sind leicht geschwungen.
Zufahrt	:	Sehr gut über geteerte Straße von Rampoldstetten und von Süden von Radlkofen her
Eingrenzung Nord	:	LF
- " - Ost	:	Straße/LF
- " - Süd	:	LF
- " - West	:	LF
Abtlg. II des Grundbuchs	:	Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk: Wohnungsrecht für XXX
Liegenschaftskataster	:	5.112 m <sup>2</sup> gemischter Nutzung 19.172 m <sup>2</sup> GrA LIIB2 53/52 EMZ 10.250 391 m <sup>2</sup> A L5D 56/50 EMZ 196



	36 m <sup>2</sup> A L4D 58/55 EMZ 20 EMZ gesamt 10.466 m <sup>2</sup>
Flächennutzungsplan	: Aussenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Erschließung	: Zufahrtstraße, zentrale Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung über Schmutzwasserkanal, Stromanschluss. Laut Gemeindeauskunft ist eine Internetleistung über Festnetz oder LTE mit 50-100 Mb/s möglich.
Bebauung	: Wohnhaus mit Pferdestall im EG und Dachanbau, Pferdestall, Garage/Lager, Pferdeboxen, als südlicher Anbau an den Pferdestall, Bergehalle. Reithalle mit 6 Pferdeboxen. Pferdestall als südlicher Anbau an die Reithalle.
Außenanlagen	: Ein Reitplatz, drainiert und befestigt mit Drainagematten. Diese wurden mit Kies ausgefüllt und darüber Sand. Das hat den Effekt, dass das Wasser ständig abläuft und sich der Sand durch den Pferdetritt mit dem Unterboden nicht vermischen kann. Somit besteht auch nach Regenfällen immer trockene Bodenoberfläche. Alle Geh- und Fahrwege, die im Luftbild erkenntlich sind, sind mit Betonkleinsteinpflaster, sog. Hundeknochenpflaster befestigt.
Baumbestand	: An der südlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze stehen Pappelreihen. Höhe Ø 23 m Stammdurchmesser bis 75 cm.
Gebietskulissen	: Lt. der Kartierung in der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS" liegt das Bewertungsobjekt in einem großräumigen Trinkwasser-einzugsgebiet. Eutrophiertes Gebiet Umgriff
Sonstiges	: Der Eigentümer des Grundstücks hat ein Quelfassungs-, Wasserleitungs-, Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Rampoldstetten FINr. 1667

#### Bewertung:

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

Die gesamte Hofstellenfläche beträgt 5.056 m<sup>2</sup>.

Die restliche Landwirtschaftsfläche beträgt 20.192 m<sup>2</sup>.

Die Hofstellenfläche teilt sich auf in 927 m<sup>2</sup> Privatbereich mit Wohnhausfläche und Garten, in 4.129 m<sup>2</sup> Wirtschaftsgebäudefläche mit Umgriff und Freifläche.

Die Landwirtschaftsfläche teilt sich auf in Grünland/Pferdekoppeln mit 15.567 m<sup>2</sup>, in Reitplatzfläche mit 2.817 m<sup>2</sup> und in ungenutzte Restfläche mit 1.808 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt in absolut ruhiger Alleinlage mit sehr guten Aussichtsmöglichkeiten.

Die Bodenwerte landwirtschaftlicher Hofstellenflächen, die nur der privaten Nutzung dienen, werden in aller Regel vom Baulandpreis nahe gelegener Ortschaften abgeleitet. Zur Bewertung des privat genutzten Flächenanteils der FINr. 1707 der Gemarkung Rampoldstetten muss man dagegen bedenken, dass der private Nutzungsanteil vollständig in den Betriebsablauf eines Reiterhofes integriert ist. Reiterhöfe zeichnen sich dadurch aus, dass ganzjährig insbesondere am Feierabend und an Wochenenden reger Parteiverkehr und Wirtschaftsbetrieb herrscht.

Der Erholungswert des privaten Flächenanteils an der Hofstellenfläche ist aus diesem Grund stark eingeschränkt.

Der Bodenrichtwert für die nächst gelegenen Außenbereichsortschaften, die hier im Gemeindebereich von Gangkofen liegen, beträgt 37 €/m<sup>2</sup> inklusive der ortsüblichen Erschließungen. Der Unterzeichner kommt hier zu der Ansicht, dass von diesem Wert wegen der obenstehend genannten Argumente ein Abschlag von einem Drittel zu rechtfertigen ist. Der Bodenwert dieser Fläche beträgt daher 25 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenwert der restlichen Hofstellenfläche wird mit der Hälfte des Bodenrichtwertes für den nächst gelegenen Außenbereichsortschaften, also mit 18,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Der Bodenwert der Pferdekoppeln kann auf Basis des Wertes von Grünlandflächen bewertet werden, da es sich hierbei um faktisches Grünland handelt. In der Vergleichspreisauswertung konnten nicht ausreichend viele Grünlandgrundstücke ermittelt werden, sodass der Wert von Grünland vom Ackerlandwert abgeleitet wird. Ackerland wurde in der Auswertung der Vergleichspreise unter Punkt 5 dieses Gutachtens mit einem Durchschnittswert von 13,50 € je m<sup>2</sup> bewertet.

Die Bewertung auf Basis der Bodenqualität entsprechend der Regressionsgleichung  $-0,0055x + 0,5514$  ergibt einen Wert von 0,2654 € je Wertzahlpunkt und m<sup>2</sup>, also 13,80 €/m<sup>2</sup> bei Ackerflächen.

Nach den Erfahrungen des Unterzeichners auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wird Grünland in aller Regel mit 65 % des Wertes von Ackerland gehandelt.  $13,80 \text{ €/m}^2 \times 0,65 = 8,97 \text{ €/m}^2$ . Dies ist der Basiswert für Grünland.

Wegen der Arrondierung der Landwirtschaftsfläche um die Betriebsstätte des Reiterhofes kann zu diesem Wert ein Zuschlag von 30 % gemacht werden. Dies ergibt einen Wert von 11,66 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenwert der Reitplatzfläche kann ebenso mit 11,66 €/m<sup>2</sup> bewertet werden.

Die Außenanlagen wie Koppelzäune und Reitplatzbefestigung werden unter dem separaten Punkt 10 bewertet.

Der Bodenwert der wirtschaftlich nicht nutzbaren Restflächen wird am unteren Rand des Wertebereiches für Grünlandflächen bewertet. Diese Flächen werden mit 50 % des Wertes für Grünlandflächen, also mit 4,48 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Die Berechnung des Gesamtwertes des Bodens der einzelnen Teilflächen erfolgt in Punkt 12 des Gutachtens.



## 7. Gebäudebeschreibung und Bewertung

### Vorbemerkung:

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

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

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

### 7.1 Gebäude 1 : Wohnbereich und Pferdestall

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

Baujahr	: Ursprünglich 1937
Nutzung	: Wohnbereich und Pferdestall
Sanierung	: 1973 und 1980 durch Dachbodenausbau
Geschossanzahl	: 2
Bruttogrundfläche	: 357 m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2000
Wohnfläche nach WoFIV	: 237 m <sup>2</sup>
Raumhöhe in m	: EG 2,40 m/2,32 m, OG 2,38 m/4,30 m Galerie 0,77 m – 2,18 m
Fundamente	: Vermutlich gemauerte Vollziegelfundamente
Außenwände	: Vermutlich Vollziegelmauerwerk 30 cm stark
Innenwände	: Vollziegelmauerwerk unterschiedlicher Wandstärken. Im gesamten Haus glatt verputzt. Im OG teilweise mit Raufaserfarbe gespritzt.
Geschossdecken	: Im OG unterseitig glatt verputzt. In der Küche Nut- und Federbretter aus Fichte, daher ist es in diesem Raum relativ dunkel.
Dachkonstruktion	: Zimmermannskonstruktion mit Trauf-, Mittel- und Firstpfette als Satteldach ausgeführt
Dacheindeckung	: Betondachziegel
Dachrinnen	: Zink
Unterkellerung	: Nicht vorhanden
Raumaufteilung/Zuschnitt	: Siehe Grundrisskizzen, Anlage 5
Besonnung/Helligkeit	: Im EG bis auf Flure und WC relativ hell. Im OG bis auf den großen Wohnraum schlecht belichtete Räume.

**B.) Ausbau:**

Außenputz	: Mineralputz, halb rau verrieben/Scheibenputz, im Stallbereich stark schadhaft. Im Bereich des Pferdestalles im OG Nut- und Federbretter. Im Wohnhausbereich noch guter Zustand, auch keine Spuren aufsteigender Feuchtigkeit.
Innenputz	: Mineralputz glatt verrieben. In den Bädern Fliesen, im WC im EG Fliesen halbhoch.
Zimmerdecken	: In der EG-Wohnung unterseitig glatt verputzt, bis auf den schmalen Hausgang, die Sattelkammer und das WC; hier Nut- und Federbretter aus Fichte. im großen Wohnraum OG Dach = Decke mit halbrauem Scheibenputz, hier auch an den Wänden.
Böden / Beläge	: EG-Wohnung im Schlafzimmer und Wohnraum Laminatboden. Im Hausgang mittelformatige Fliesen ebenso in der Küche. Dunkler Fliesenbelag im Hausgang, in den anderen Gängen, in der Küche, in der Sattelkammer, im WC und im Badezimmer. Laminatboden in der Diele OG. Kleinsteinfliesen im Bad OG. Neuerer Laminat in einem Schlafzimmer OG. Korkboden im zweiten Schlafzimmer im OG. Ältere Fliesen 20 x 30 cm in der Küche im OG und im großen Wohnraum.
Treppen	: Massive Fichtenholzterasse mit Fichtenholzhandlauf und Metallsprossengeländer. Treppe mit Setzstufen. Massive halbge- wendelte Holzterasse als Metallkonstruktion mit massiven Holz- stufen, ohne Setzstufen mit schmiedeeisernen Handlauf mit Kunststoffbeschichtung und schmiedeeisernen Sprossen zur Galerie im Bereich oberhalb der Küche.
Türen	: Ältere Aluminiumhaustüre mit Aluminiumzarge Spanplattentüren ausgeführt als Füllungstüren mit Eichenfur- nier, Zargen auch aus Spanplatten, furniert. Zwei von diesen Füllungstüren, ansonsten unterschiedliche Türblätter, teilweise mit Verglasung, teilweise einfache alte, glatte Leichtbautüren.
Fenster	: Kunststoff-Fenster mit echten Sprossen, von außen in Holzop- tik. Baujahr 2009, Fabrikat Kühnel; lediglich an der Giebelwand im großen Wohnraum noch ältere Holzrahmenfenster, aber auch hier mit Isolierverglasung, aber älteren Baujahres. Drei Dachflächenfenster mit Holzrahmen, auch mit Isoliervergla- sung, älteren Datums (Velux-Fenster).
Elektroinstallation	: Im Stallbereich 3 Leuchtstoffröhren, ansonsten einfache bis durchschnittliche Ausstattung.
Wasser-Sanitärinstallation	: Küche und Bad im EG und OG fließend Warm- und Kaltwasser über Einhebelarmatur.
Heizung	: Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung vom Pferdestallgebäude her über Pelletheizung. Alle Wohnräume bis auf das WC im EG sind mit Stahlradiato- ren beheizbar, Flachheizkörper im Bad im EG.
Energieeffizienzklasse	: Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Baujahresbedingt wird eine unterdurchschnittliche Energieeffizienzklasse vermu- tet.
sonstige Bemerkungen	: Der Dachboden über dem Hausgangbereich und den Schlaf- zimmern im OG hat keinen Kniestock. Breite 5,86 m, maximale Höhe unter dem Firstbalken 2,18 m, Länge von 6,84 m.



**C.) Einbauten/Anbauten:**

Ein außenliegender gemauerter Kamin für den Holzofen im Wohnbereich über dem Pferdestall. An der Westseite im EG-Wohnbereich eine überdachte Veranda mit auf Splitt gelegtem Granitpflaster.

Im Erdgeschoss ist im nördlichen Bereich ein Pferdestall mit 4 Pferdeboxen in ähnlicher Ausführung, wie bei Gebäude Nr. 3 eingebaut.

**D.) Außenanlagen:**

Ein mittelgroßer Swimmingpool mit Sitz- und Liegebereich mit Bogendach aus Alubögen. Dach-  
eindeckung anscheinend früher mit Folie oder PVC-Platten, nicht mehr vorhanden. Der Swimmingpool ist seit mehreren Jahren vernachlässigt. Es liegen verfaulte Bretter drin, Laubblätter, Algen, Blüten, Schilf wächst auch schon drin. Dieser Swimmingpool ist insgesamt wertlos. Dieser könnte vielleicht ohne Überdachung wieder zum Leben erweckt werden, aber eine Wertposition stellt dieser Swimmingpool nicht mehr dar und wird daher im Rahmen der Bewertung als wertneutral eingestuft.

**E.) Bauzustand und Bauschäden:**

Soweit von außen sichtbar, sind die Windfangbretter defekt. Dachhaut beginnt deutlich zu ver-  
moosen und sollte gereinigt werden, damit sie dicht bleibt. Hierfür muss bei der Bewertung Reparaturstau kalkuliert werden.

**F.) Bemerkungen zur Bewertung:**

Die Galerie oberhalb der Küche wird als Schlafraum genutzt. Die Raumhöhe ist aber unter 2,30 m an der höchsten Stelle, hier Dach = Decke. Lichte Höhe beim Kniestock 0,77 m. Dieser Bereich kann daher als Geschoßfläche, aber nur teilweise als Wohnraum gerechnet werden. Hier Scheibenputz. Der Bodenbelag Teppichboden auf Estrich.

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		1707	Bauteil:	Gebäude 1
1	Art des Gebäudes:	Wohnhaus		
2	Typ n. NHK 2010	1.31	Standardstufe 2	
3	Basisjahr	2010 = 100		
4	Wertstichtag	17.06. 2024		
5	Baupreisindex (2010=100)	179,70	Mai 2024	
6	Bruttogrundrissfläche	356,86 m²		
7	Bruttorauminhalt	1.133,01 m³		
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1954	70 Jahre	gemittelt
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1974	50 Jahre	
10	Restnutzungsdauer Jahre	30 Jahre		
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	gemäß NHK 2010	
12	NHK 2010 je m² oder m³	632,16 €		
	NHK zum BWS je m² oder m³	1.135,99 €		
13		gemäß NHK 2010		
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	50,8%	
14	Alterswertminderung in %	linear	62,5%	
		Ansatz 62,5%		
15 Herstellkosten:		356,86 m² o. m³ x	1.135,99 € /m² o. m³	405.389,39
16	Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	405.389,39
		Regionalfaktor	1,05	425.658,86
		Ortsgrössenfaktor	0,90	383.092,97
		Grösse d. WFI	1,00	383.092,97
		Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,05	402.247,62
		Grundriß:	1,00	402.247,62
		Geschoßhöhe:	1,00	402.247,62
		Unterbau:	1,00	402.247,62
17	Besonders zu berechnende Bauteile → Terrasse			6.882,02
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			409.129,64
19				
20 Summe inkl. Baunebenkosten				409.129,64
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert			62,5% = -255.706,03
22 Gebäudezeitwert				153.423,61
23	Anschlußkosten	Wasser	5,24 €/m² x 357 m² =	1.870,68
		Kanal	16,85 €/m² x 357 m² =	6.015,45
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert			2% = 3.068,47
25 Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren				164.378,21



## 7.2 Gebäude 2 : Dach

### A.) Rohbau:

Baujahr	: 2000
Nutzung	: Überdachte Lagerfläche und Rampe als Stallaufgang für die Pferde, die im Wohnhaus untergebracht sind.
Geschossanzahl	: 1
Bruttogrundfläche	: 52 m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2000
Fundamente	: Punktfundamente aus Beton
Außenwände	: Holzsäulen
Dachkonstruktion	: Pultdach, angeschleppt an das vorhandene Wohnhaus
Dacheindeckung	: Aus Trapezblech und durchsichtigen Trapezplastikflächenelementen, eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.
Dachrinnen	: Zink

### B.) Ausbau:

Außenputz	: Holzverbreterung an der Westseite ansonsten offene Bauweise
Böden / Beläge	: Glatt gestrichener Rohbeton im Bereich der Aufgangsrampe. Im restlichen Bereich Betonkleinsteinpflaster/Hundeknochenpflaster.
Tore	: Ein zweiflügliges Drehtor mit verzinkter Stahlzarge und verzinktem Stahlrahmen mit Holzausfachung, das obere Drittel ist für Lichtelemente vorgesehen. Es ist aber keine Verglasung angebracht.
Elektroinstallation	: Eine Langfeldleuchte
sonstige Bemerkungen	: Ein Teil des Gebäudes kann nur als Zugangsbereich zum angrenzenden Stall im Wohnhaus genutzt werden.

### C.) Bauzustand und Bauschäden:

Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen Zustand.

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		1707	Bauteil:	Gebäude 2
1	Art des Gebäudes:	Dach		
2	Typ n. NHK 2010	Vordach	Standardstufe	
3	Basisjahr	2010 = 100		
4	Wertstichtag	17.06. 2024		
5	Baupreisindex (2010=100)	179,70	Mai 2024	
6	Bruttogrundrissfläche	51,55 m <sup>2</sup>		
7	Bruttorauminhalt	172,70 m <sup>3</sup>		
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	2000	24 Jahre	
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	2014	10 Jahre	
10	Restnutzungsdauer Jahre	20 Jahre		
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre	gemäß NHK 2010	
12	NHK 2010 je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	140,00 €		
	NHK zum BWS je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	251,58 €		
13			gemäß NHK 2010	
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	22,2%	
14	Alterswertminderung in %	linear	33,3%	
		Ansatz	33,3%	
15	Herstellkosten:	51,55 m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup> x	251,58 € /m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup>	12.968,95
16	Korrekturfaktoren:			
	Regionalfaktor nach BKI	1,000		12.968,95
	Regionalfaktor	1,05		13.617,40
	Ortsgrössenfaktor	0,90		12.255,66
	Grösse d. BGF	1,10		13.481,23
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00		13.481,23
	Grundriß:	1,20		16.177,48
	Geschoßhöhe:	1,00		16.177,48
	Unterbau:	1,00		16.177,48
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen			
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			16.177,48
19				
20	Summe inkl. Baunebenkosten			16.177,48
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert	33,3% =		-5.387,10
22	Gebäudezeitwert			10.790,38
23	Anschlußkosten Wasser	=		
	Kanal	=		
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		215,81
25	Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren			11.006,19



### 7.3 Gebäude 3 : Pferdestall mit Durchfahrt

#### A.) Rohbau:

Baujahr	: 1980
Nutzung	: Pferdestall mit deckenlastigem Lagerraum, Lager und Werkstätte
Sanierung	: Unsaniert
Geschossanzahl	: 2
Bruttogrundfläche	: 495 m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2000
Raumhöhe in m	: 2,49 m im Stallbereich
Fundamente	: Streifenfundamente aus Beton
Außenwände	: Ziegelmauerwerk 40 cm
Innenwände	: Betonsteinmauerwerk 20 cm
Geschossdecken	: Ortbetondecke freitragend zum deckenlastigen Lagerraum. Balkendecke über der Durchfahrt.
Dachkonstruktion	: Nagelplattenbinder, sog. Scheunenbinder ohne Stützen – freitragend
Dacheindeckung	: Faserzementplatten, Dachverschalung wurde nicht angebracht
Dachrinnen	: Zink, teilweise korrodiert
Unterkellerung	: Nicht vorhanden
Raumaufteilung/Zuschnitt	: 1 großer Raum für den Stallbereich und an der Westseite zwei kleine Räume mit Heizung und Lager/Werkstätte. An der Ostseite ca. 5 m breite Durchfahrt, genutzt als Maschinenlager.
Besonnung/Helligkeit	: Im Stallbereich ist es relativ dunkel

#### B.) Ausbau:

Außenputz	: Mineralputz halbrauh/Scheibenputz, im Bodenbereich Feuchtigkeitsschäden
Innenputz	: Mineralputz glatt
Zimmerdecken	: Unterseitig glatt verputzt
Böden / Beläge	: Im EG im Stallbereich glatt gezogener Rohbetonboden
Tore	: Ein zweiteiliges Schubtor im Bereich der Durchfahrt, von unten stark verwittert. Die Holzverkleidung ist erneuerungsbedürftig. Im Stallzugangsbereich ein zweiflügliges Metaldrehtor, zwei Metaldrehtüren zu den Nebenräumen. Bei den Pferdeboxen sind Schiebetüren.
Tore Durchfahrtsh./-breite	: 2,43 m/2,90 m
Fenster	: Im Stallbereich verzinkte Stahlrahmen. Fenster mit verzinkter Stahlzarge und einfachen Plexiglas. Nebenräume mit Glasbausteinfenstern.
Elektroinstallation	: Für Beleuchtungszwecke und Heizungsanlage vorhanden
Wasser-Sanitärinstallation	: Vorhanden für den Bereich der Heizungsanlage und für die Einzeltränken in den Pferdeboxen
Heizung	: Unbeheizt

sonstige Bemerkungen : Der deckenlastige Lagerraum wird nur noch für einen Lagerbehälter für 6 to. Pellets und ein defektes, aufgeständertes Trevirasilo genutzt, ansonsten ungenutzt.

**C.) Einbauten/Anbauten:**

In das Stallgebäude wurden insgesamt 12 Pferdeboxen eingebaut. Im östlichen Bereich besteht ein separater Raum, der als Betriebswerkstätte Gilden nutzt wird und gegenüberliegend ein Raum, in dem sich die Pelletheizungsanlage befindet.

In diesem Raum ist eine Pelletheizungsanlage mit Pufferspeicher eingebaut. Diese Heizungsanlage versorgt das Wohnhaus mit Warmwasser. Fabrikat Windhager, AccuWin, Baujahr 2014 mit Solarpufferspeicher 825 l. Pelletkessel BioWin.

**D.) Bauzustand und Bauschäden:**

Das Stallgebäude selbst befindet sich in einem altersgemäßen Zustand ohne besondere Schäden oder Reparaturstau.

Die an den Stall angebaute Durchfahrt hat ein verwittertes Holztor. Dafür muss Reparaturstau kalkuliert werden.



Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		1707	Bauteil:	Gebäude 3a
1	Art des Gebäudes:	Pferdestall		
2	Typ n. NHK 2010	18.1.2	Standardstufe 3	
3	Basisjahr	2010 = 100		
4	Wertstichtag	17.06. 2024		
5	Baupreisindex (2010=100)	179,70	Mai 2024	
6	Bruttogrundrissfläche	224,81 m <sup>2</sup>		
7	Bruttorauminhalt	1.662,49 m <sup>3</sup>		
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1980	44 Jahre	
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1994	30 Jahre	
10	Restnutzungsdauer Jahre	30 Jahre		
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	gemäß NHK 2010	
12	NHK 2010 je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	499,73 €		
	NHK zum BWS je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	898,01 €		
13			gemäß NHK 2010	
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	37,5%	
14	Alterswertminderung in %	linear	50,0%	
		Ansatz	50,0%	
15	Herstellkosten:	224,81 m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup> x	898,01 € /m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup>	201.881,63
16	Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	201.881,63
		Regionalfaktor	1,05	211.975,71
		Ortsgrössenfaktor	0,90	190.778,14
		Grösse d. BGF	1,20	228.933,77
		Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00	228.933,77
		Grundriß:	1,00	228.933,77
		Geschoßhöhe:	1,00	228.933,77
		Unterbau:	1,00	228.933,77
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen			
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			228.933,77
19				
20	Summe inkl. Baunebenkosten			228.933,77
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert	50,0% =		-114.466,89
22	Gebäudezeitwert			114.466,88
23	Anschlußkosten	Wasser	5,24 €/m <sup>2</sup> x 225 m <sup>2</sup> =	1.179,00
		Kanal	=	
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		2.289,34
25	Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren			117.935,22

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:			1707	Bauteil:	Gebäude 3b
1	Art des Gebäudes:		Durchfahrt am Pferdestall		
2	Typ n. NHK 2010		18.5	Standardstufe 3	
3	Basisjahr		2010 = 100		
4	Wertstichtag		17.06. 2024		
5	Baupreisindex (2010=100)		179,70 Mai 2024		
6	Bruttogrundrissfläche		45,67 m²		
7	Bruttorauminhalt		337,73 m³		
8	Baujahr – Alter / tatsächlich		1980 44 Jahre		
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung		1994 30 Jahre		
10	Restnutzungsdauer Jahre		30 Jahre		
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre		
12	NHK 2010 je m² oder m³		230,00 €		
	NHK zum BWS je m² oder m³		413,31 €		
13			gemäß NHK 2010		
14	Alterswertminderung in %		nach Ross	37,5%	
14	Alterswertminderung in %		linear	50,0%	
			Ansatz	50,0%	
15 Herstellkosten:			45,67 m² o. m³ x	413,31 € /m² o. m³	18.875,87
16	Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000		18.875,87
		Regionalfaktor	1,05		19.819,66
		Ortsgrössenfaktor	0,90		17.837,69
		Grösse d. BGF	1,50		26.756,54
		Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00		26.756,54
		Grundriß:	1,00		26.756,54
		Geschoßhöhe:	1,10		29.432,19
		Unterbau:	1,00		29.432,19
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen				
18	Summe NHK mit Baunebenkosten				
19					
20 Summe inkl. Baunebenkosten					29.432,19
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert				50,0% = -14.716,10
22 Gebäudezeitwert					14.716,09
23	Anschlußkosten	Wasser	=		
		Kanal	=		
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert				2% = 294,32
25 Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren					15.010,41



## 7.4 Gebäude 4 : Garage und Lager

### A.) Rohbau:

Baujahr	: 1980
Nutzung	: 3 flexible Pferdeboxen/demontierbar.
Sanierung	: Unsaniert
Geschossanzahl	: 1
Bruttogrundfläche	: 72 m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2000
Raumhöhe in m	: Dach = Decke
Fundamente	: Punkt- und Streifenfundamente aus Beton
Außenwände	: Süd- und Westwand Betonsteinmauerwerk. Die Nördliche Wand wird gebildet durch das angrenzende Stallgebäude. An der Südseite 3 Holzstützen.
Innenwände	: Nicht vorhanden
Geschossdecken	: Nicht vorhanden
Dachkonstruktion	: Pultdach, als Schleppdach an das Stallgebäude angebaut
Dacheindeckung	: Trapezblech, nicht isoliert
Dachrinnen	: Titanzink
Raumaufteilung/Zuschnitt	: 1 großer Raum, der in einen Lagerbereich und 3 Pferdeboxen unterteilt wurde.
Besonnung/Helligkeit	: Bedingt durch die offene Bauweise relativ helle Verhältnisse

### B.) Ausbau:

Außenputz	: Mineralischer Zweilagengputz, rau verrieben
Innenputz	: Mineralputz an der Nordwand. Die beiden Giebelwände sind nicht verputzt, nur die östliche Wand ca. 1,50 m hoch.
Böden / Beläge	: Rohbeton, glattgestrichen
Türen	: Eine halbhohle Metallrahmentüre
Tore	: Ein zweiteiliges Holzschubtor, das ca. 1 Drittel des Gebäudes abdeckt. Holzbeplankung schadhaft.
Fenster	: Nicht vorhanden
Elektroinstallation	: 3 Neonröhren und 1 kleiner LED Außenbereichsstrahler mit Bewegungsmelder
Wasser-Sanitärinstallation	: 4 Tränkebecken für Pferde

### C.) Einbauten/Anbauten:

Auf dem Dach sind 3 Felder einer Röhrenwarmwassersolaranlage aufgebaut, diese Röhren versorgen die Heizzentrale im angrenzenden Stallgebäude.  
Stalldunglager mit massiven Umfassungswänden.

### D.) Bauzustand und Bauschäden:

Die Dachrinne hat einen Anfahrsschaden. Das Gebäude ist ansonsten in einem standfesten, relativ guten Zustand. Das Schubtor müsste von der Holzbeplankung her renoviert werden.

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		1707	Bauteil:	Gebäude 4
1	Art des Gebäudes:		Garage/Lager	
2	Typ n. NHK 2010		Standardstufe einfach	
3	Basisjahr	2010 = 100		
4	Wertstichtag	17.06. 2024		
5	Baupreisindex (2010=100)	179,70 Mai 2024		
6	Bruttogrundrissfläche	71,54 m²		
7	Bruttorauminhalt	252,17 m³		
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1998 26 Jahre		
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	2009 15 Jahre		
10	Restnutzungsdauer Jahre	15 Jahre		
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre gemäß NHK 2010		
12	Erfahrungswert je m²	210,00 €		
	NHK zum BWS je m² oder m³	377,37 €		
13		0,00 € gemäß NHK 2010		
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	37,5%	
14	Alterswertminderung in %	linear	50,0%	
		Ansatz	50,0%	
15	Herstellkosten:	71,54 m² o. m³ x	377,37 € /m² o. m³	26.997,05
16	Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	26.997,05
		Regionalfaktor	1,05	28.346,90
		Ortsgrössenfaktor	0,90	25.512,21
		Grösse d. BGF	1,00	25.512,21
		Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00	25.512,21
		Grundriß:	1,00	25.512,21
		Geschoßhöhe:	1,00	25.512,21
		Unterbau:	1,00	25.512,21
17	Besonders zu berechnende Bauteile → Stallmistlager			10.167,51
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			35.679,72
19				0%
20	Summe inkl. Baunebenkosten			35.679,72
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert			50,0% = -17.839,86
22	Gebäudezeitwert			17.839,86
23	Anschlußkosten	Wasser	=	0,00
		Kanal	=	0,00
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert			2% = 356,80
25	Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren			18.196,66



## 7.5 Gebäude 5 : Bergehalle

### A.) Rohbau:

Baujahr	: 1998
Nutzung	: Bergehalle für Heu- und Strohballen, Maschinenunterstellplatz
Sanierung	: Unsaniert
Geschossanzahl	: 1
Bruttogrundfläche	: 202 m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	: Dach = Decke; Einfahrtshöhe ca. 5 m
Fundamente	: An der Nordseite Streifenfundament aus Beton und Rest des Ortbetonfahrhilos. An der Südseite Köcherfundamente für eingespannte Betonstützen.
Außenwände	: Nur an der West- und Nordseite verkleidet mit Deckelschalung. An der Südseite Wandkonstruktion aus eingespannten Betonstützen. Westseite Fahrhilomauer mit Holzständerkonstruktion aus Fertigteilen mit Deckelschalung.
Innenwände	: Nur eine alte Fahrhilowand
Geschossdecken	: Nicht vorhanden
Dachkonstruktion	: Nagelplattenbinder
Dacheindeckung	: Trapezblech, nicht isoliert. Eine Dachverschalung wurde angebracht.
Dachrinnen	: Zink
Raumaufteilung/Zuschnitt	: 1 großer Raum, nur untergliedert durch die im Raum stehende Fahrhilowand
Besonnung/Helligkeit	: Sehr hell

### B.) Ausbau:

Außenputz	: Deckelschalung
Innenputz	: Nicht vorhanden
Böden / Beläge	: Im Bereich des Fahrhilos Betonplatte. Im restlichen Gebäudebereich Betonkleinsteinpflaster/Hundeknochenpflaster.
Türen	: Nicht vorhanden
Tore	: An der Westseite ein Metallrahmenshubtor, 2-teilig mit ursprünglicher Holzbeplankung, fehlt auf einer Hälfte vollständig, bei der anderen Hälfte schadhaft. Hierfür muss Reparaturstau kalkuliert werden.
Fenster	: Nicht vorhanden. Nur an der Westseite ein kleiner Teil mit Plexiglasplatten als Lichtelemente.
Elektroinstallation	: Ursprünglich für 3 Neonröhren vorgesehen. Derzeit nur noch 2 Neonröhren funktionsfähig.

### C.) Bauzustand und Bauschäden:

Baujahresbedingt in einem guten Zustand. Ein Untergurt der Nageldachbinder wurde durch Frontladerbetrieb beschädigt.

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		1707	Bauteil:	Gebäude 5
1	Art des Gebäudes:	Bergehalle		
2	Typ n. NHK 2010	18.5	Standardstufe 3	
3	Basisjahr	2010 = 100		
4	Wertstichtag	17.06. 2024		
5	Baupreisindex (2010=100)	179,70	Mai 2024	
6	Bruttogrundrissfläche	202,00 m <sup>2</sup>		
7	Bruttorauminhalt	1.252,40 m <sup>3</sup>		
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1998	26 Jahre	
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1998	26 Jahre	
10	Restnutzungsdauer Jahre	34 Jahre		
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
12	NHK 2010 je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	230,00 €		
	NHK zum BWS je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	413,31 €		
13		0,00 €	gemäß NHK 2010	
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	31,1%	
14	Alterswertminderung in %	linear	43,3%	
		Ansatz	43,3%	
15	Herstellkosten:	202,00 m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup> x	413,31 € /m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup>	83.488,62
16	Korrekturfaktoren:			
	Regionalfaktor nach BKI	1,000		83.488,62
	Regionalfaktor	1,05		87.663,05
	Ortsgrössenfaktor	0,90		78.896,75
	Grösse d. BGF	1,25		98.620,94
	Gebäudetyp: sehr einfach	0,80		78.896,75
	Grundriß:	1,00		78.896,75
	Geschoßhöhe:	1,00		78.896,75
	Unterbau:	1,00		78.896,75
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen			0,00
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			78.896,75
19		0%		0,00
20	Summe inkl. Baunebenkosten			78.896,75
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert	43,3% =		-34.162,29
22	Gebäudezeitwert			44.734,46
23	Anschlußkosten Wasser	=		0,00
	Kanal	=		0,00
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		894,69
25	Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren			45.629,15



**7.6 Gebäude 6 : Reithalle****A.) Rohbau:**

Baujahr	: 1988
Nutzung	: Reithalle und 6 Pferde-Paddock-Boxen
Sanierung	: Unsaniert
Geschossanzahl	: 1
Bruttogrundfläche	: 861 m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2000
Raumhöhe in m	: Dach = Decke, in den Pferdeboxen 2,95 m
Fundamente	: Einzelfundamente als Auflager für die Rahmenkonstruktion und Betonstreifenfundamente im Bereich der Paddocks
Außenwände	: Im Bereich der Paddocks 20 cm Betonsteinmauerwerk, ansonsten Holzelementkonstruktion mit Deckelschalung
Innenwände	: Betonsteinmauerwerk im Bereich des Laufgangs zu den Paddock Boxen
Geschossdecken	: Holzbalkendecke über den Pferdeboxen
Dachkonstruktion	: Satteldach aus Dreigelenkrahmen aus Leimholzbindern mit biegesteifen Ecken an der Traufe.
Dacheindeckung	: Wellfaserzementplatten, eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.
Dachrinnen	: Zink
Raumaufteilung/Zuschnitt	: Ein großer Reitbereich und ein Bereich mit Laufgang und 6 Paddock-Boxen
Besonnung/Helligkeit	: Im Reitbereich ausreichend hell, ebenso in den Pferdeboxen

**B.) Ausbau:**

Außenputz	: Deckelschalung
Innenputz	: Nicht vorhanden
Zimmerdecken	: Im Paddock Bereich mit Nut- und Federbrettern, unterseitig verkleidet
Böden / Beläge	: Im Paddock Bereich glatt gezogener Rohbetonboden. Im Reithallenbereich unbefestigter Boden mit Sandauflage.
Treppen	: Massive dickbohlige Treppe als Aufgang zum Tribünenbereich. Relativ einfache Ausführung mit hölzernem Handlauf.
Türen	: Zwei zweiflüglige teilweise horizontal teilbare Drehtore mit verzinkter Zahlzarge und verzinktem Stahlrahmen.
Tore	: Schiebetore bei den Paddock-Boxen. Ein zweiflügliges Metallrahmenschwentor in Hufschlagausführung als Zugang zur Reithalle
Tore Durchfahrtsh./-breite	: 5,20 m/5,00 m
Fenster	: Im Bereich der Reithalle auf allen Seiten umfassendes Lichtband aus Plexiglasplatten
Elektroinstallation	: Ausreichende Beleuchtung über zahlreiche doppelte und einfache Langfeldleuchten

Wasser-Sanitärinstallation : Sprinkleranlage mit 3 Rohrreihen im Reithallenbereich. Wasseranschluss für die 6 Einzeltränkebecken im Paddock-Bereich.  
Heizung : Unbeheizt  
sonstige Einrichtungen : Im Reithallenbereich Hufschlagwand

**C.) Einbauten/Anbauten:**

Im Stallbereich sind 6 Paddock- Pferdeboxen eingebaut. Ausführung wie bei Gebäude Nr. 7.

**D.) Bauzustand und Bauschäden:**

Das große Zugangstor zum Reitbereich ist absolut zerstört, ist im Prinzip nicht mehr vorhanden. Hierfür muss Reparaturstau kalkuliert werden.



Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		1707	Bauteil:	Gebäude 6a
1	Art des Gebäudes:	Reithalle		
2	Typ n. NHK 2010	18.1.1	Standardstufe 4	
3	Basisjahr	2010 = 100		
4	Wertstichtag	17.06. 2024		
5	Baupreisindex (2010=100)	179,70	Mai 2024	
6	Bruttogrundrissfläche	860,52 m <sup>2</sup>		
7	Bruttorauminhalt	7.766,19 m <sup>3</sup>		
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1988	36 Jahre	
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1999	25 Jahre	
10	Restnutzungsdauer Jahre	35 Jahre		
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
12	NHK 2010 je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	235,00 €		
	NHK zum BWS je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	422,30 €		
13			gemäß NHK 2010	
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	29,5%	
14	Alterswertminderung in %	linear	41,7%	
		Ansatz	41,7%	
15	Herstellkosten:	860,52 m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup> x	422,30 € /m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup>	363.397,60
16	Korrekturfaktoren:			
	Regionalfaktor nach BKI	1,000		363.397,60
	Regionalfaktor	1,05		381.567,48
	Ortsgrössenfaktor	0,90		343.410,73
	Grösse d. BGF	1,10		377.751,80
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00		377.751,80
	Grundriß:	1,00		377.751,80
	Geschoßhöhe:	1,00		377.751,80
	Unterbau:	1,00		377.751,80
17	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen			0,00
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			377.751,80
19		0%		0,00
20	Summe inkl. Baunebenkosten			377.751,80
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert	41,7% =		-157.522,50
22	Gebäudezeitwert			220.229,30
23	Anschlußkosten Wasser	=		0,00
	Kanal	=		0,00
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% =		4.404,59
25	Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren			224.633,89

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.: 1707 Bauteil: Gebäude 6b		
1	Art des Gebäudes:	Paddockstall a. d. Reithalle
2	Typ n. NHK 2010	18.1.2 Standardstufe 3
3	Basisjahr	2010 = 100
4	Wertstichtag	17.06. 2024
5	Baupreisindex (2010=100)	179,70 Mai 2024
6	Bruttogrundrissfläche	125,03 m <sup>2</sup>
7	Bruttorauminhalt	1.153,41 m <sup>3</sup>
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1988 36 Jahre
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	1999 25 Jahre
10	Restnutzungsdauer Jahre	35 Jahre
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
12	NHK 2010 je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	496,94 €
	NHK zum BWS je m <sup>2</sup> oder m <sup>3</sup>	893,00 €
13		0,00 € gemäß NHK 2010
14	Alterswertminderung in %	nach Ross 29,5%
14	Alterswertminderung in %	linear 41,7%
	Ansatz	41,7%
15	Herstellkosten:	125,03 m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup> x 893,00 € /m <sup>2</sup> o. m <sup>3</sup> = 111.651,79
16	Korrekturfaktoren:	
	Regionalfaktor nach BKI	1,000 111.651,79
	Regionalfaktor	1,05 117.234,38
	Ortsgrössenfaktor	0,90 105.510,94
	Grösse d. BGF	1,50 158.266,41
	Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00 158.266,41
	Grundriß:	1,00 158.266,41
	Geschoßhöhe:	1,00 158.266,41
	Unterbau:	1,00 158.266,41
17	Besonders zu berechnende Bauteile → Paddocks	13.350,50
18	Summe NHK mit Baunebenkosten	171.616,91
19		0% 0,00
20	Summe inkl. Baunebenkosten	171.616,91
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert	41,7% = -71.564,25
22	Gebäudezeitwert	100.052,66
23	Anschlußkosten Wasser	= 0,00
	Kanal	= 0,00
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert	2% = 2.001,05
25	Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren	102.053,71



**7.7 Gebäude 7 : Paddockstall****A.) Rohbau:**

Baujahr	: 1998
Nutzung	: Paddockstall für 4 Pferde
Sanierung	: Unsaniert
Geschossanzahl	: 1
Bruttogrundfläche	: 125 m <sup>2</sup> entsprechend NHK 2000
Raumhöhe in m	: Dach = Decke
Fundamente	: Betonstreifenfundamente
Außenwände	: Massives Mauerwerk, 20 cm stark, vermutlich Betonsteine.
Innenwände	: Unterhalb des Firstes eine 20 cm starke Betonsteinmauer als Abschluss der Pferdeboxen, dann unter dem Dachfreiraum als Laufgang für die Pferde und Lagerraum für Heu und Stroh.
Geschossdecken	: Dach = Decke
Dachkonstruktion	: Satteldach, Zimmermannskonstruktion mit Trauf- und Firstpfette. Dach = Decke. Zimmerdecken: Dachkonstruktion unterseitig mit Nut- und Federbrettern aus Fichte verkleidet.
Dacheindeckung	: Trapezblech, nicht isoliert
Dachrinnen	: Titanzink
Besonnung/Helligkeit	: Für Pferdebetrieb ausreichend hell

**B.) Ausbau:**

Außenputz	: Mineralputz, leicht rau verrieben
Innenputz	: Mineralputz, glatt verrieben
Böden / Beläge	: Glattegezogener Rohbetonboden und Kleinsteinpflaster/Hundeknochen im Bereich der Paddock-Ausläufe
Türen	: Horizontal teilbare Stalltüren mit verzinkter Stahlzarge und verzinktem Stahlrahmen und Holzausfachung. Das Oberteil mit Lichtelement aus Plexiglas, jeweils an Ost- und Westseite.
Fenster	: In den Türen
Elektroinstallation	: Für Beleuchtungszwecke. Im Stall 5 doppelte Langfeldleuchten, im Gangbereich 3 einfache Langfeldleuchten.
Wasser-Sanitärinstallation	: Einzeltränkebecken für die 5 Einzelboxen
Heizung	: Unbeheizt

**C.) Bauzustand und Bauschäden:**

Insgesamt guter Zustand

Ermittlung Gebäudesachwert FINr.:		1707	Bauteil:	Gebäude 7	
1	Art des Gebäudes:	Paddockstall			
2	Typ n. NHK 2010	18.1.2	Standardstufe 3		
3	Basisjahr	2010 = 100			
4	Wertstichtag	17.06. 2024			
5	Baupreisindex (2010=100)	179,70	Mai 2024		
6	Bruttogrundrissfläche	97,52 m²			
7	Bruttorauminhalt	385,22 m³			
8	Baujahr – Alter / tatsächlich	1998	26 Jahre		
9	Baujahr – Alter /fiktiv f. Berechnung	2009	15 Jahre		
10	Restnutzungsdauer Jahre	45 Jahre			
11	Gbd.-typ. Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre			
12	NHK 2010 je m² oder m³	375,00 €			
	NHK zum BWS je m² oder m³	673,88 €			
13		0,00 € gemäß NHK 2010			
14	Alterswertminderung in %	nach Ross	15,6%		
14	Alterswertminderung in %	linear	25,0%		
		Ansatz	25,0%		
15 Herstellkosten:		97,52 m² o. m³ x	673,88 € /m² o. m³	65.716,78	
16	Korrekturfaktoren:	Regionalfaktor nach BKI	1,000	65.716,78	
		Regionalfaktor	1,05	69.002,62	
		Ortsgrössenfaktor	0,90	62.102,36	
		Grösse d. BGF	1,50	93.153,54	
		Gebäudetyp: 1-, 2-, 3-Spanner	1,00	93.153,54	
		Grundriß:	1,00	93.153,54	
		Geschoßhöhe:	1,00	93.153,54	
		Unterbau:	1,00	93.153,54	
17	Besonders zu berechnende Bauteile → Paddock			14.940,28	
18	Summe NHK mit Baunebenkosten			108.093,82	
19				0%	0,00
20 Summe inkl. Baunebenkosten				108.093,82	
21	Alterswertminderung in % vom Zeitwert			25,0% =	-27.023,46
22 Gebäudezeitwert				81.070,36	
23	Anschlußkosten	Wasser	=	0,00	
		Kanal	=	0,00	
24	Wert der Außenanlagen in % vom Gebäudewert			2% =	1.621,41
25 Wert des Gebäudes nach dem Sachwertverfahren				82.691,77	



**7.8 Gebäude 8: Stalldunglager****A.) Rohbau:**

Baujahr	:	Geschätzt 1980
Nutzung	:	Lager für Pferdemist
Sanierung	:	Unsaniert
Geschossanzahl	:	1
Bruttogrundfläche	:	49,6 m <sup>2</sup>
Fundamente	:	Vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Außenwände	:	Betonsteinmauerwerk 24 cm stark gemischt mit Ziegelsteinen, abgedeckt mit Betondachsteinen.

**B.) Ausbau:**

Außenputz	:	Mineralputz glatt und halbrau verrieben
Böden / Beläge	:	Einfache Betonplatte aus glattgezogenem Rohbeton

**C.) Bauzustand und Bauschäden:**

Das Stalldunglager hat einen altersgemäßen Zustand. An der Einfahrtsseite Anfahrtsschaden durch Frontlader. Die Mauerabdeckung mit Betondachsteinen fehlt zur Hälfte.

**D.) Bemerkungen zur Bewertung:**

Es ist nicht bekannt, ob eine Jauchegrube vorhanden ist.

Die Bewertung erfolgt im Rahmen besonders zu berechnender Bauteile beim Gebäude Nr. 4 Garage/Lager.

## 8. Ermittlung des umbauten Raumes und der BGF

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

17.06.2024

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnhaus</u>	<u>wohnhaus mit Pferdestall</u>	<u>Dach</u>	<u>Pferdestall</u>	<u>Durchfahrt Pferdestall</u>	<u>Garage/Lager</u>	<u>Bergehalle</u>	<u>Reithalle</u>	<u>Paddockstall a.d. Reithalle</u>	<u>Paddockstall</u>	<u>Stallungslager</u>
Baujahr:	1937 1a	1973 1b	2000 2	1979/80 3a	1979/80 3b	1979/80 4	1998 5	1988 6a	1988 6b	1998 7	1980 8
1 Länge	11,40	8,10	8,95	22,94	4,66	13,60	20,00	40,40	21,30	15,48	9,40
2 Breite	9,15	9,15	5,76	9,80	9,80	5,26	10,10	21,30	5,87	6,30	5,28
3 Höhe d. Geschoße o. KG	4,85	4,85	3,25	6,25	6,25	3,35	5,50	6,60	6,80	3,45	1,90
4 Geschoßzahl o. KG	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 Grundfläche	104,31	74,12	51,55	224,81	45,67	71,54	202,00	860,52	125,03	97,52	49,63
<b>6 Umbauter Nutzraum</b>	<b>505,90</b>	<b>359,46</b>	<b>167,54</b>	<b>1405,08</b>	<b>285,44</b>	<b>239,65</b>	<b>1111,00</b>	<b>5679,43</b>	<b>850,21</b>	<b>336,46</b>	<b>94,30</b>
7 Länge Keller											
8 Breite Keller											
9 Grundfläche Keller											
10 Kellerhöhe											
<b>11 Umbauter Kellerraum</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
12 Dachraum											
13 Höhe Kniestock											
14 Vol. Kniestock											
15 Firsthöhe über Traufe	3,00	3,00	0,20	2,29	2,29	0,35	1,40	4,85	4,85	1,00	
16 Vol. Dachschräge	156,47	111,18	5,16	257,41	52,29	12,52	141,40	2086,76	303,20	48,76	0,00
<b>17 Netto - Dachraum</b>	<b>156,47</b>	<b>111,18</b>	<b>5,16</b>	<b>257,41</b>	<b>52,29</b>	<b>12,52</b>	<b>141,40</b>	<b>2086,76</b>	<b>303,20</b>	<b>48,76</b>	<b>0,00</b>
<b>18 Zusätzliche Bauteile</b>											
<b>19 Abzuziehender Raum</b>											
<b>20 Umbauter Raum</b>	<b>662,37</b>	<b>470,64</b>	<b>172,70</b>	<b>1662,49</b>	<b>337,73</b>	<b>252,17</b>	<b>1252,40</b>	<b>7766,19</b>	<b>1153,41</b>	<b>385,22</b>	<b>94,30</b>
<b>21 Zusätzliche Grundfl.</b>											
<b>22 Abzuziehende Grundfl.</b>											
<b>23 Bruttogrundfläche</b>	<b>208,62</b>	<b>148,24</b>	<b>51,55</b>	<b>449,62</b>	<b>45,67</b>	<b>71,54</b>	<b>202,00</b>	<b>860,52</b>	<b>125,03</b>	<b>97,52</b>	<b>49,63</b>



## 9. Berechnung des Reparaturstaus

Position:	Länge in m	Breite in m	Fläche/St./lfr	Preis/Einh. in €	Index Preis	Index BWS	Preis BWS in €	Wert in €	Zulage	Endwert in €
<b>Wohnhaus</b>										
Windfangbretter	6,20	4,00	24,80	25,00	100,00	100,00	25,00	620,00	1,50	<b>930,00</b>
Dachreinigung	21,00	12,40	260,40	10,00	100,00	100,00	10,00	2.604,00	1,00	<b>2.604,00</b>
Summe										<b>3.534,00</b>
<b>Bergehalle</b>										
Tor	5,00	3,50	17,50	80,00	100,00	100,00	80,00	1.400,00	1,00	<b>1.400,00</b>
<b>Pferdestall</b>										
Reparatur Schubtor	4,00	3,50	14,00	80,00	100,00	100,00	80,00	1.120,00	1,00	<b>1.120,00</b>
<b>Reithalle</b>										
Großes Tor	5,00	5,20	26,00	160,00	100,00	100,00	160,00	4.160,00	1,00	<b>4.160,00</b>
<b>Summe</b>										<b>8.814,00</b>

## 10. Bewertung der Außenanlagen

Auf dem Grundstück findet man die für einen Reiterhof typischen Einrichtungen. Insbesondere sind dies Einzäunungen für die Pferdekoppeln und eine Einzäunung nahezu um das gesamte Grundstück. Die Bereiche die mit Fahrzeugen befahren und von Pferden begangen werden wurden großflächig mit Betonkleinsteinpflaster, sogenanntes Hundeknochenpflaster befestigt.

Die Außengrenze des Grundstückes ist nördlich vollständig östlich und südlich größtenteils mit großen, alten Pappeln bepflanzt. Diese rahmen den Pferdehof sehr schön ein. Altersbedingt treten allerdings massive Sturmschäden auf. Diese Pappeln können wirtschaftlich nicht verwertet werden. Die großen Stammdurchmesser ( $\varnothing$  75 cm) lassen eine Nutzung als Hackschnitzel nicht zu. Der Brennwert von Pappelholz ist ohnehin gering und gleicht eventuell den Aufwand der Aufarbeitung zu Scheitholz aus. Stammholz lässt sich gegenwärtig nicht wirtschaftlich verwerten, zumal es keine nahe gelegenen Sägereien für derartig große Stammdurchmesser gibt.

Insgesamt zieht der Unterzeichner das Resümee, dass die Baumbepflanzung keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks hat.

Untenstehend werden die Außenanlagen in tabellarischer Form bewertet. Die Kalkulationsdaten wurden aus der Veröffentlichung des ALB Hessen<sup>2</sup> und der Internetseite des Onlinehändlers [www.stallbedarf24.de](http://www.stallbedarf24.de) entnommen.

Die Kalkulationsdaten bezüglich der Anlage des Reitplatzes wurden aus der Internetseite [www.kostencheck.de](http://www.kostencheck.de) entnommen.

Die Einzäunungen auf den Pferdekoppeln bestehen entlang der Grundstücksgrenze aus ge-  
frästen Fichtenholzpfosten mit Durchmesser 10 cm, mit zweifach Gummigewebeband 8 cm  
breit und einer Elektro-Bandlitze 4 cm breit. Ferner im Rahmen der inneren Abtrennung der  
Koppeln aus Holzpfosten mit zweifach Elektro-Bandlitze 4 cm breit, Metallstäben mit zweifach  
Elektro-Bandlitze 4 cm breit und Kunststoffstäben mit zweifach Elektro-Bandlitze 4 cm breit.

Der Reitplatzboden wurde nach Angabe des Ehegatten der Eigentümerin mit Kunststoffmatten  
befestigt und drainiert. Die Matten wurden mit Kies aufgefüllt (Tragschicht), darüber wurde mit  
Sand die sogenannte Tretschicht aufgebracht.

In einem ersten Schritt werden die Neuherstellungskosten ermittelt. Die genannten Anlagen  
sind naturgemäß nicht neuwertig, sondern in einem bereits benutzten Zustand. Im Rahmen der  
Bewertung muss daher ein Zeitwert ermittelt werden. Der Unterzeichner geht dabei davon aus,  
dass die einzelnen Anlagen entweder laufend unterhalten werden oder wenn diese abgenutzt  
sind dann wieder durch neue Gegenstände ersetzt werden.

Im Endeffekt kommt der Unterzeichner zu dem Ergebnis, dass sich ein Zustand ergibt, der zwi-  
schen Neuwert und völlig abgenutztem Zustand liegt. Es wird daher eine durchschnittliche Ab-  
nutzungsquote von 50 % unterstellt. Der Restwert entspricht dann dem Einfluss auf den Ver-  
kehrswert des Grundstücks.

<sup>2</sup> ALB Hessen, Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser, Ausgabe 2023/2024



Holzpfosten mit E-Litze 2x			
Material	Preis je m	lfm	Wert
Pfosten	4,85 €	182	882,70 €
Litze	0,49 €	182	89,18 €
Isolatoren	0,48 €	182	87,36 €
			1.059,24 €
Plastikpfosten mit E-Litze 2x			
Material	Preis je m	lfm	Wert
Pfosten	1,03 €	642	661,26 €
Litze	0,49 €	642	314,58 €
Isolatoren	0,77 €	642	494,34 €
			1.470,18 €
Metallpfosten mit E-Litze 2x			
Material	Preis je m	lfm	Wert
Pfosten	2,70 €	269	726,30 €
Litze	0,49 €	269	131,81 €
Isolatoren	0,77 €	269	207,13 €
			1.065,24 €
Holzpfosten mit Gummiband 2x			
Material	Preis je m	lfm	Wert
Pfosten	4,85 €	530	2.570,50 €
Band	6,68 €	530	3.540,40 €
Litze	0,25 €	530	132,50 €
Isolatoren	0,24 €	530	127,20 €
			6.370,60 €
Weidezaungeräte pauschal			1.000,00 €
Hofpflasterung			
Material	Preis je m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Wert
Komplett	75,00 €	1.186	88.950,00 €
Reitplatzbefestigung			
Material	Preis je m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Wert
Komplett	30,00 €	2.817	84.510,00 €
Neuwert der Aussenanlagen			184.425,26 €
Abschlag für Abnutzung 50%			-92.212,63 €
Zeitwert der Aussenanlagen			92.212,63 €

## 11. Bewertung des Grundstückszubehörs

Im Rahmen der Ortseinsichten wurden nachfolgend aufgelistete Zubehörgegenstände festgestellt:

1.	Ein Allradschlepper Fabrikat Deutz-Fahr, Typ Agrolux 310, Baujahr 11/2015, 46 kW/62 PS, TÜV bis 11/2024, mit Fahrerkabine, Frontlader Stoll Classic Line CL 755, geschätzt Kategorie II, hydraulische Werkzeugbetätigung, Strohbindelgabel Zustand: laut Tacho 2.056 Betriebsstunden, glaubhaft, unterstellt wird überwiegender Kaltlaufbetrieb, Bereifung vorne 25 %, hinten 40 %, komplett aber ungepflegt. Die Kühlergrilleinfassung ist zerdrückt.	25.000,-- €
	Ein Einachs-Stallungstreuer, Fabrikat Kemper, 4 to zulässiges Gesamtgewicht, Alter ca. 30 Jahre, Bordwanderhöhung aus Holz Zustand: funktionsfähig, viel Korrosion an den Metallteilen auch am Rahmen, Bereifung in gutem Zustand, insgesamt ungepflegt	800,-- €
2.	Ein Zwei-Seiten-Kipper, Fabrikat unbekannt, Alter ca. 50 Jahre, hölzerner Aufbau und Bordwanderhöhung, Zustand: Die Bordwände sind schon sehr angegriffen, viel Korrosion an den Metallteilen auch am Rahmen, die Bereifung ist funktionsfähig, Beleuchtung hinten an einer Seite defekt, für die Verwendung zum Transport von Sägespänen noch einsetzbar	250,-- €
3.	Ein aufgeständerter Trevira-Kraftfuttersack, maximal 3,5 to Inhalt Sack beschädigt, nicht mehr im Gebrauch	400,-- €
4.	Eine Betonmischmaschine, Fabrikat Attika, Typ Profi 145 Zustand: Gebrauchsspuren, funktionsfähig	200,-- €
5.	Handwerkzeug wie Schaufeln, Mistgabeln, Schubkarren, Werkstattausrüstung, Pauschalbewertung	1.000,-- €
6.	46 Rundbündel Heu á 38 €	1.748,-- €
	Summe Zubehör	29.398,-- €



## 12. Ermittlung des Verkehrswertes

### Vorbemerkung:

Der Unterzeichner nimmt hier keine Marktanpassung entsprechend Punkt 4.2 vor, weil die Faktorausstattung des Betriebes wie unter Punkt 4.1.4 beschrieben nahezu optimale Verhältnisse darstellt.

Überflüssige Gebäudekapazitäten wurden bereits im Rahmen der Gebäudebewertung entsprechend berücksichtigt.

Verkehrswertermittlung Fl.-Nr.:		1707	BWS:	17.06. 2024
1	Sachwert der Gebäude auf dem Grundstück:	1	Wohnhaus =	164.378,21 €
		2	Dach =	11.006,19 €
		3a	Pferdestall =	117.935,22 €
		3b	Durchfahrt am Pferdestall =	15.010,41 €
		4	Garage/Lager =	18.196,66 €
		5	Bergehalle =	45.629,15 €
		6a	Reithalle =	224.633,89 €
		6b	Paddockstall a. d. Reithalle =	102.053,71 €
		7	Paddockstall =	82.691,77 €
2	Bodenwert:	Baufläche Privatbereich	25,00 €/m² x 927 m² =	23.175,00 €
		Umgriff/Hofstelle	18,50 €/m² x 4.129 m² =	76.386,50 €
		Koppeln	11,66 €/m² x 15.567 m² =	181.511,22 €
		Reitplätze	11,66 €/m² x 2.817 m² =	32.846,22 €
		Restflächen, Bäume, sonst.	4,48 €/m² x 1.808 m² =	8.099,84 €
3	Wert der Aussenanlagen		=	92.212,63 €
4	Grundstücksbezogene Anschlußkosten:	Im Bodenrichtwert enthalten.	=	
<b>5 Vorläufiger Sachwert des Grundstückes (§ 35 (2) ImmoWertV)</b>				<b><u>1.195.766,62 €</u></b>
6	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	(§39 ImmoWertV)	=	
<b>7 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes (§ 35 (3) ImmoWertV)</b>				<b><u>1.195.766,62 €</u></b>
<b>8 Besondere objektspez. Grundstückseigenschaften</b>				
	Abzüge wegen Geb. 1 Reparaturstau		=	-3.534,00 €
	Abzüge wegen Geb. 3b Reparaturstau		=	-1.120,00 €
	Abzüge wegen Geb. 5 Reparaturstau		=	-1.400,00 €
	Abzüge wegen Geb. 6a Reparaturstau		=	-4.160,00 €
	Abzüge wegen nötiger Aufräumarbeiten	pauschal	=	-10.000,00 €
	Wert des Zubehörs		=	29.398,00 €
<b>9 Verfahrenswert des Grundstückes (§ 6 (3) ImmoWertV)</b>				<b><u>1.204.951 €</u></b>
<b>10 Verkehrswert des Grundstückes (§ 6 (4) ImmoWertV)</b>				<b><u>1.204.951 €</u></b>
<b>11 Verkehrswert des Grundstückes gerundet</b>				<b><u>1.200.000 €</u></b>

### 13. Bestätigungsvermerk

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

Der Unterzeichner ist mit den beteiligten Parteien weder verwandt noch verschwägert und war bis zur Ortseinsicht auch nicht damit bekannt.

Reicheneibach, den 18.06.2024



Dipl.-Ing. agr. Werner Böhm

### 14. Anlagen

1. Luftbild 1:50.000 mit räumlicher Zuordnung des Objektes zu den umliegenden Orten
2. Luftbild 1:2.500 aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
3. Luftbild der Hofstelle 1:500 aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
4. Lageplan der Hofstelle mit Gebäudebezeichnung und Bemaßung
5. Grundrisskizzen des Wohnhauses
6. Gebäudepläne soweit vorhanden
7. Auflistung und Auswertung der Vergleichspreise
8. Bilderteil
9. Allgemeines Abkürzungsverzeichnis





© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, geoportal.bayern.de, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung









© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

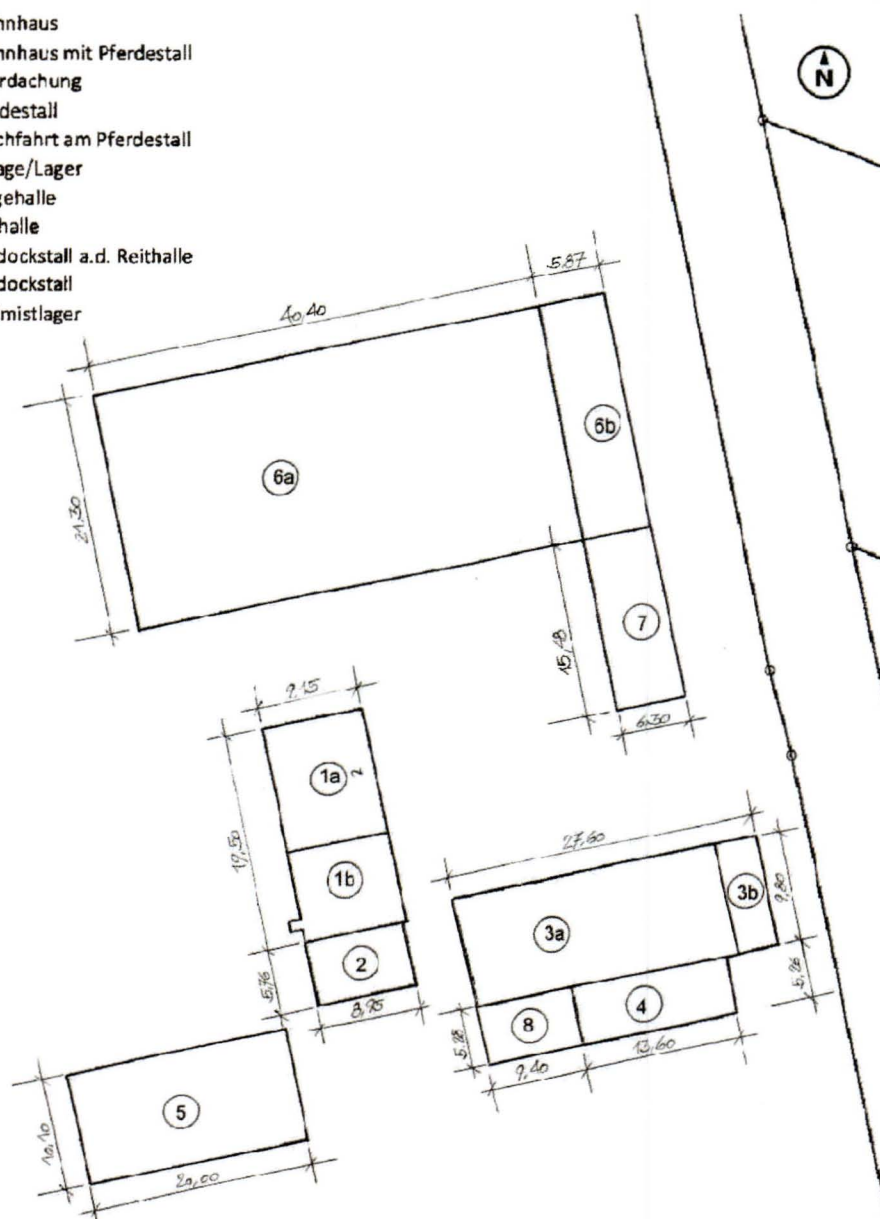


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



- 1a = Wohnhaus
- 1b = Wohnhaus mit Pferdestall
- 2 = Überdachung
- 3a = Pferdestall
- 3b = Durchfahrt am Pferdestall
- 4 = Garage/Lager
- 5 = Bergehalle
- 6a = Reithalle
- 6b = Paddockstall a.d. Reithalle
- 7 = Paddockstall
- 8 = Stallmistlager

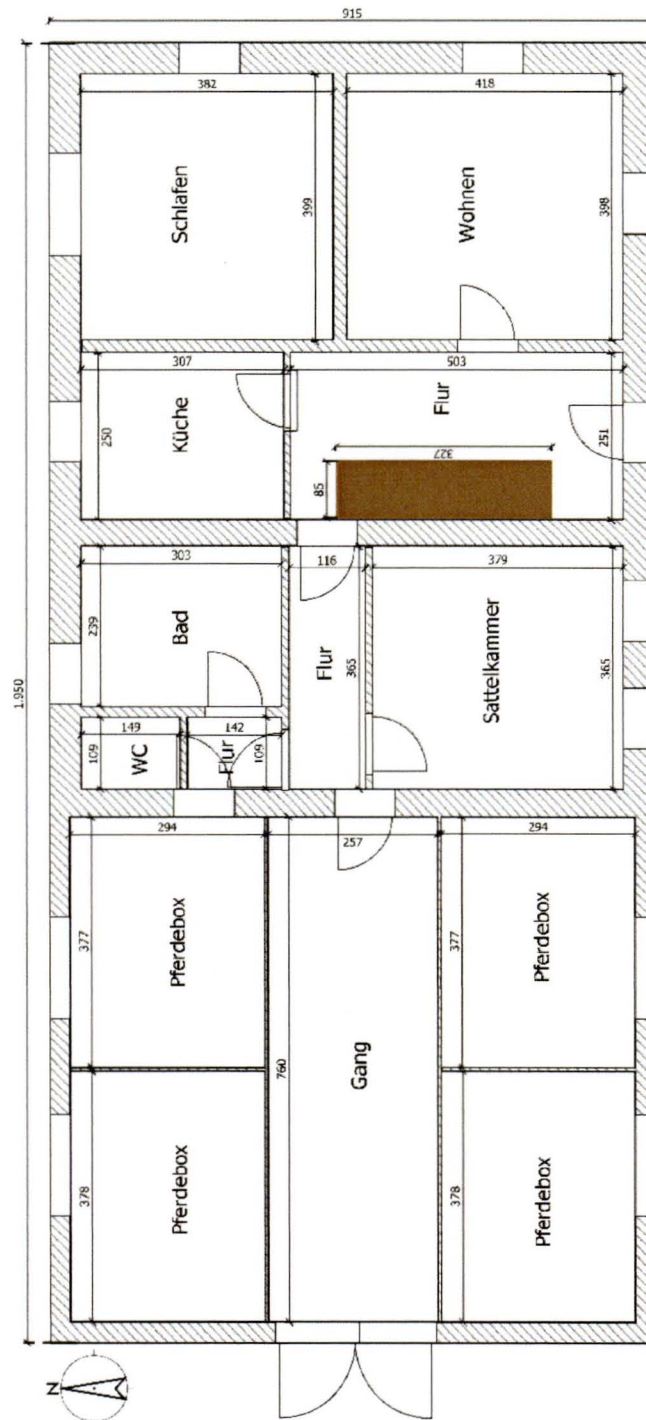


Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

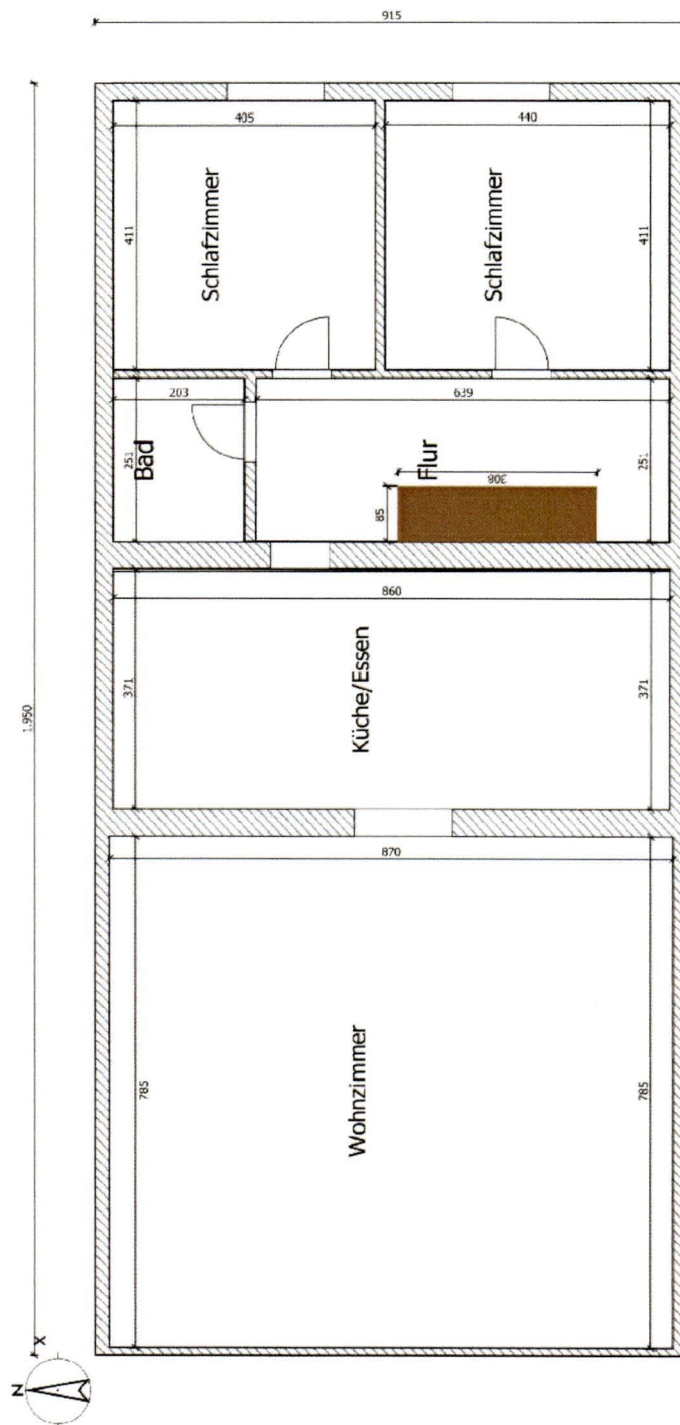


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt



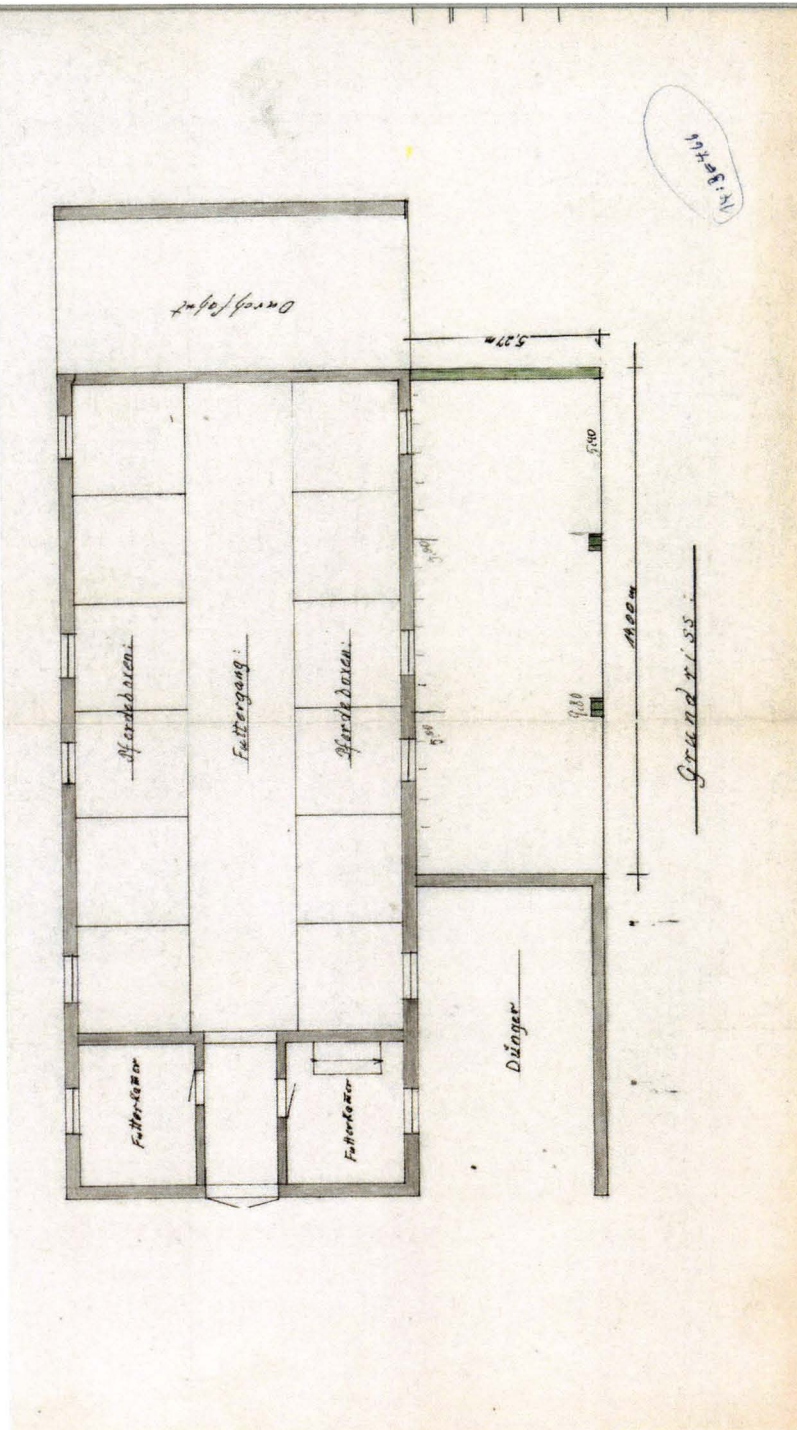


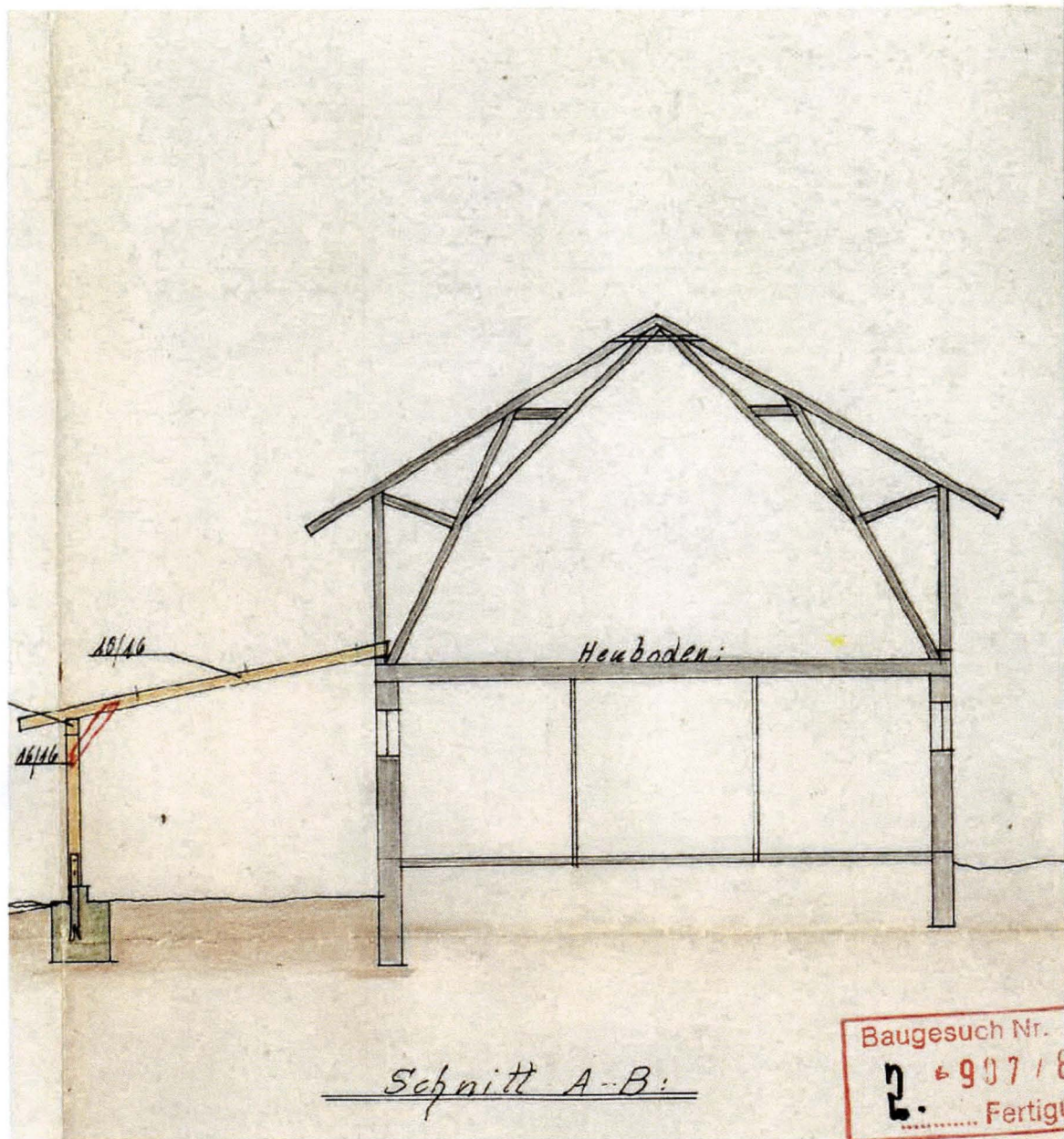
Wohnhaus Erdgeschoß



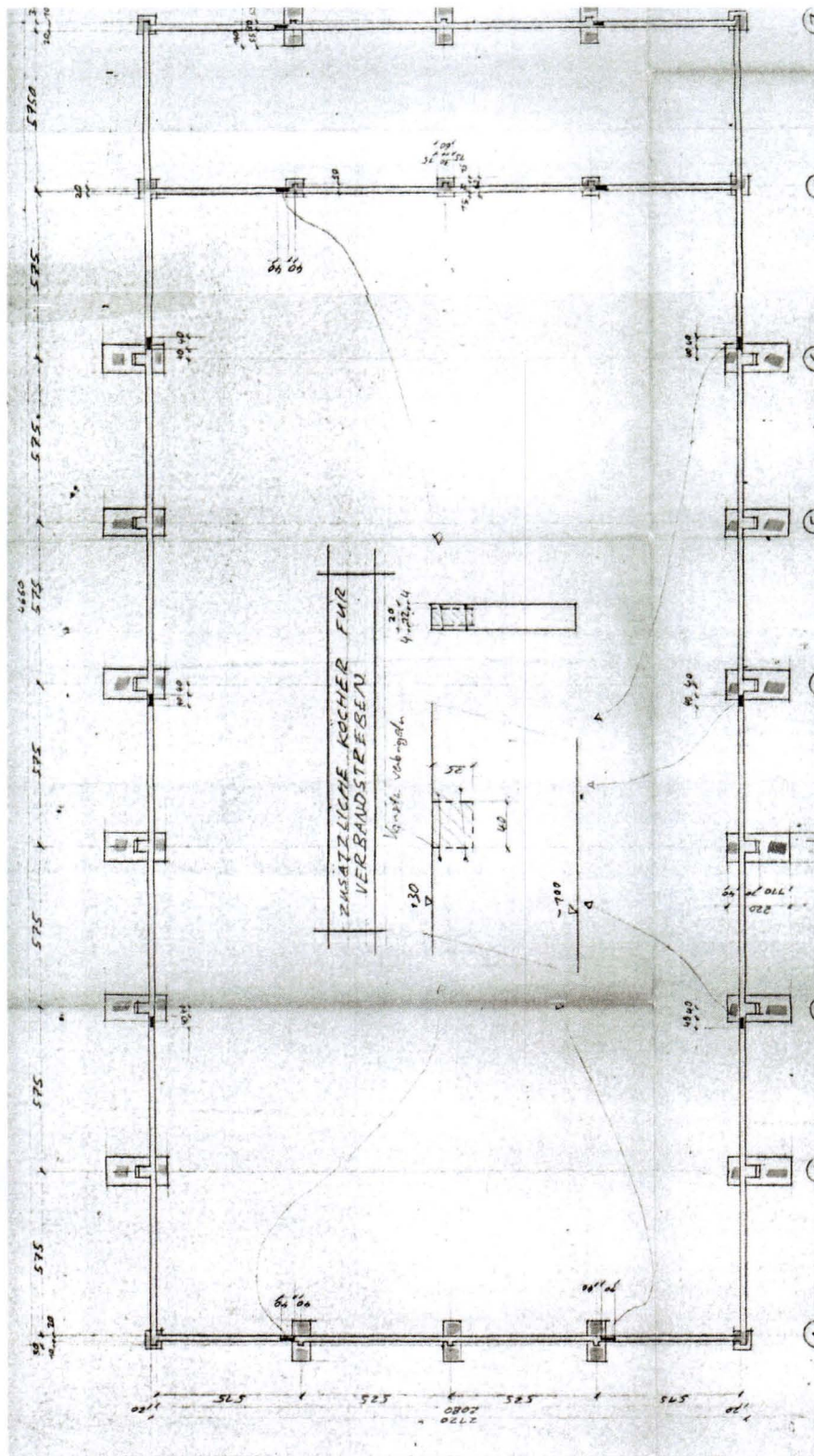
Wohnhaus Obergeschoß

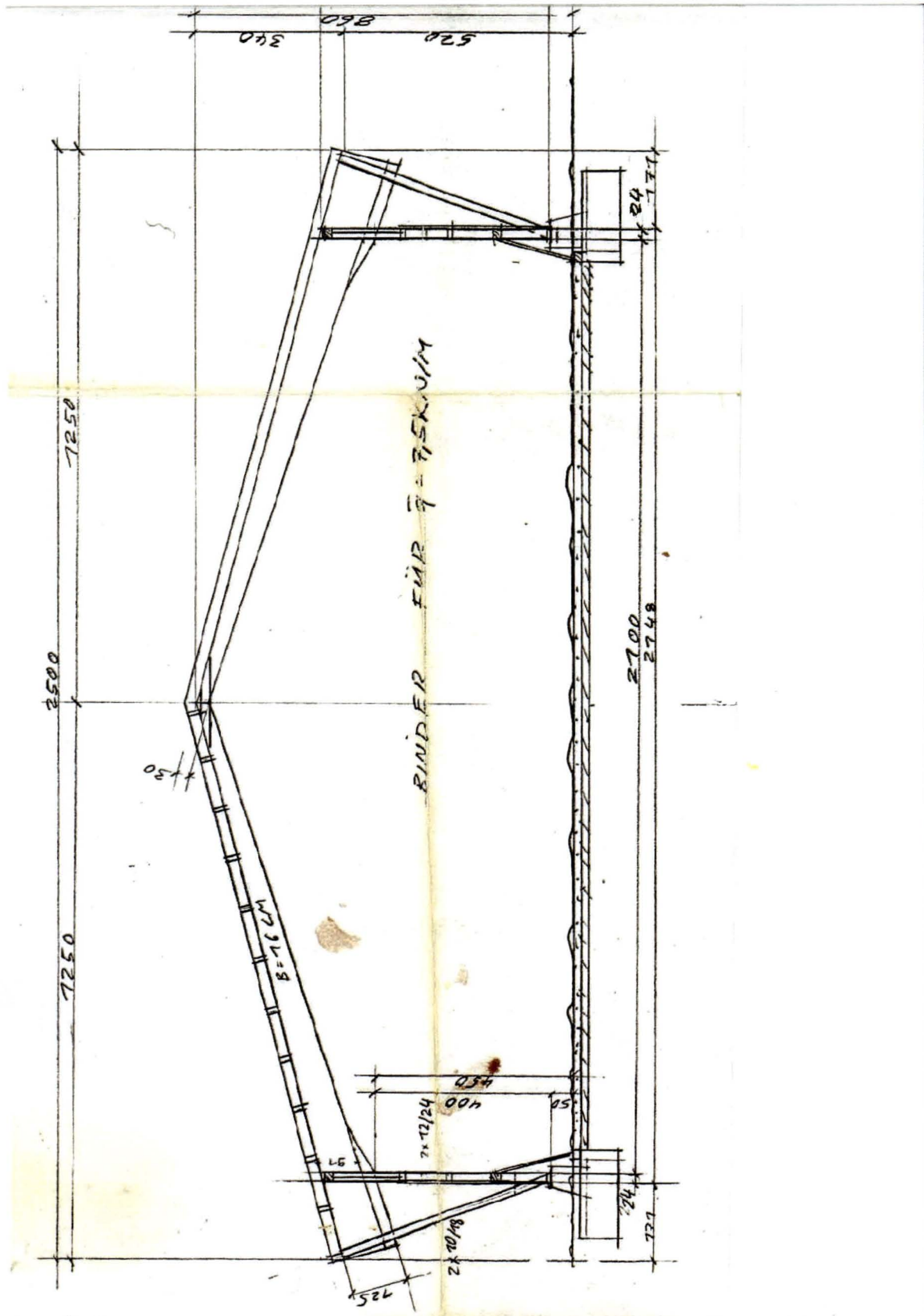














**VERGLEICHSPREISLISTE**

18.06.2024

Seite 1

Landkreise: Dingolfing-Landau, Landshut, Rottal-Inn

Datum	Gemeinde	Gemarkung	Nutzung	Größe ha	Vgl.preis EUR/m²
2018/01	Frontenhausen	Rampoldstetten	A	1,0360	13,00
2018/01	Frontenhausen	Rampoldstetten	A	1,0360	10,00
2019/01	Aham	Neuhausen	GR	0,0464	7,00
2020/02	Gangkofen	Kollbach	GR	1,7776	11,00
2020/07	Gangkofen	Obertrennbach	A	18,2693	11,75
2020/09	Gangkofen	Obertrennbach	A	4,7274	11,85
2020/10	Gangkofen	Kollbach	A	1,6773	11,33
2020/10	Gangkofen	Kollbach	A	4,7636	13,00
2020/10	Gangkofen	Kollbach	A	0,5797	10,00
2020/10	Gangkofen	Kollbach	A	0,6148	10,00
2020/10	Gangkofen	Kollbach	A	1,5079	9,95
2020/12	Frontenhausen	Rampoldstetten	GR	1,1711	7,77
2021/11	Gangkofen	Hölsbrunn	GR	0,2030	2,46
2021/12	Gangkofen	Hölsbrunn	A	0,1570	12,00
2022/01	Gangkofen	Obertrennbach	A	2,2168	16,00
2022/01	Gangkofen	Obertrennbach	A	2,2168	16,00
2022/08	Gangkofen	Kollbach	A	1,0936	16,01
2023/04	Gangkofen	Obertrennbach	A	2,9311	16,00
2023/11	Gangkofen	Obertrennbach	A	4,8310	15,50
2023/12	Gangkofen	Hölsbrunn	AGR	14,2011	11,66

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

**JAHRESAUSWERTUNG**

18.06.2024

Seite 1

**Landkreise: Dingolfing-Landau, Landshut, Rottal-Inn**

Gemeinden: Aham, Frontenhausen, Gangkofen

Gemarkungen: Hölzbrunn, Kollbach, Neuhausen, Obertrennbach, Rampoldstetten

**Jahr: 2018**

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m <sup>2</sup>	Median EUR/m <sup>2</sup>	Std.ab- weich.
Ackerland	2	10,00	13,00	11,50		
	2	10,00	13,00	11,50		2,12

**Jahr: 2019**

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m <sup>2</sup>	Median EUR/m <sup>2</sup>	Std.ab- weich.
Grünland	1	7,00	7,00	7,00		
	1	7,00	7,00	7,00		0,00

**Jahr: 2020**

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m <sup>2</sup>	Median EUR/m <sup>2</sup>	Std.ab- weich.
Ackerland	7	9,95	13,00	11,13	11,33	1,18
Grünland	2	7,77	11,00	9,39		
	9	7,77	13,00	10,74		1,51

**Jahr: 2021**

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m <sup>2</sup>	Median EUR/m <sup>2</sup>	Std.ab- weich.
Ackerland	1	12,00	12,00	12,00		
Grünland	1	2,46	2,46	2,46		
	2	2,46	12,00	7,23		6,75

**Jahr: 2022**

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m <sup>2</sup>	Median EUR/m <sup>2</sup>	Std.ab- weich.
Ackerland	3	16,00	16,01	16,00	16,00	
	3	16,00	16,01	16,00		0,01

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm



## JAHRESAUSWERTUNG

Seite 2

Landkreise: Dingolfing-Landau, Landshut, Rottal-Inn

Gemeinden: Aham, Frontenhausen, Gangkofen

Gemarkungen: Hölzbrunn, Kollbach, Neuhausen, Obertrennbach, Rampoldstetten

Jahr: 2023

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m <sup>2</sup>	Median EUR/m <sup>2</sup>	Std.ab- weich.
Ackerland	2	15,50	16,00	15,75		
Acker - Grünland	1	11,66	11,66	11,66		
	3	11,66	16,00	14,39		2,37

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

**GESAMTAUSWERTUNG**

18.06.2024

Seite 1

**Landkreise: Dingolfing-Landau, Landshut, Rottal-Inn**

Gemeinden: Aham, Frontenhausen, Gangkofen

Gemarkungen: Holsbrunn, Kollbach, Neuhausen, Obertrennbach, Rampoldstetten

**Im Durchschnitt der Jahre 2018 - 2023 ergibt sich:**

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...	Mittelwert EUR/m <sup>2</sup>	Median EUR/m <sup>2</sup>	Std.ab- weich.
Ackerland	15	9,95 16,01	<b>12,83</b>	<b>12,00</b>	2,46
Acker - Grünland	1	11,66 11,66	<b>11,66</b>		
Grünland	4	2,46 11,00	<b>7,06</b>	<b>7,00</b>	3,52

Auswertungszeitraum:	2018 - 2023	
Anzahl der Vergleichspreise:	20	
<b>Arithmetischer Mittelwert:</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup>: 11,61</b>	<b>DEM/m<sup>2</sup>: 22,71</b>
<b>Median aus 20 Datensätzen:</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup>: 11,66</b>	
Wertebereich von/bis:	EUR/m <sup>2</sup> : 2,46 - 16,01	DEM/m <sup>2</sup> : 4,81 - 31,31
Standardabweichung:	3,46	

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm



Bilderteil Gebäude:



Bild 1: Das Wohnhaus, Ostseite - Hofinnenansicht; links im EG mit Pferdestall



Bild 2: Das Wohnhaus Westseite, vom Garten gesehen. Links gut sichtbar die überdachte Terrasse. Rechts sieht man die Reste der Swimmingpoolüberdachung.





Bild 3: Das Wohnhaus Südseite. Im Vordergrund der Pultdachanbau.



Bild 4: Der Swimmingpool





Bild 5: Der Pferdestall, links mit Durchfahrt, Nordseite - Hofinnenansicht



Bild 6: Der Pferdestall von Südwesten gesehen. Rechts im Vordergrund das Stalldunglager.





Bild 7: Ein Blick Richtung Süden zum Reitplatz entlang der Ostseite der Durchfahrt





Bild 8: Das schadhafte Tor der Durchfahrt



Bild 9: Ein Blick in den Pferdestall mit zeitgemäßen Pferdebuchten und Abtrennungen



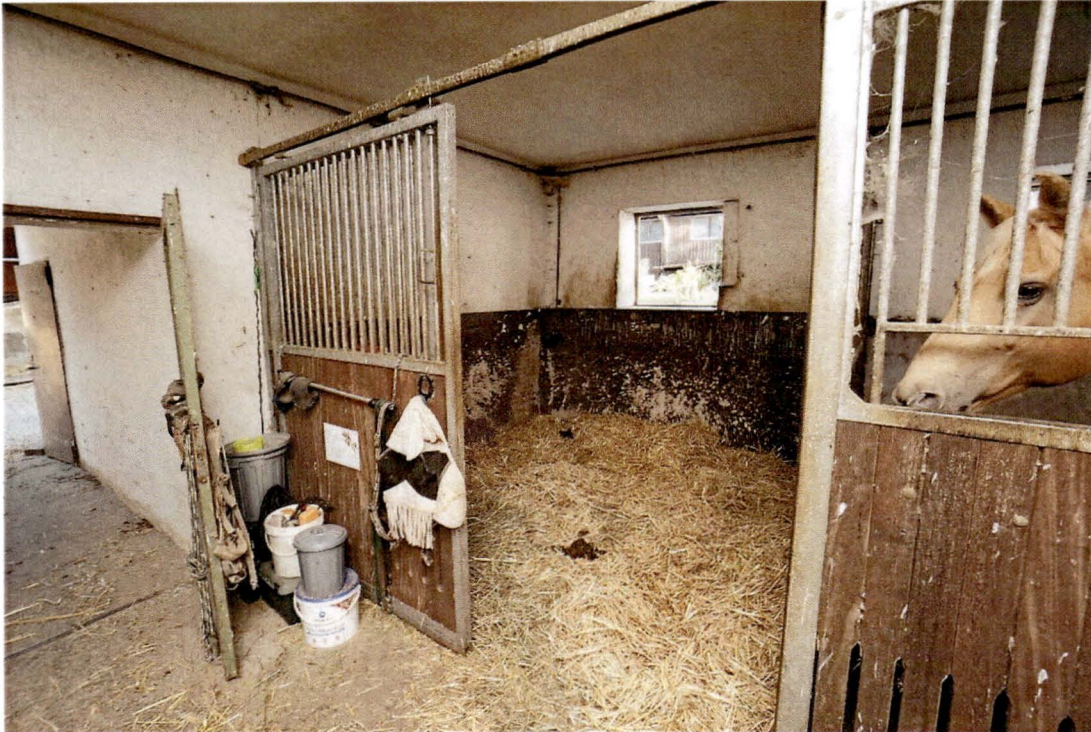


Bild 10: Ein Blick in eine der Pferdebuchten

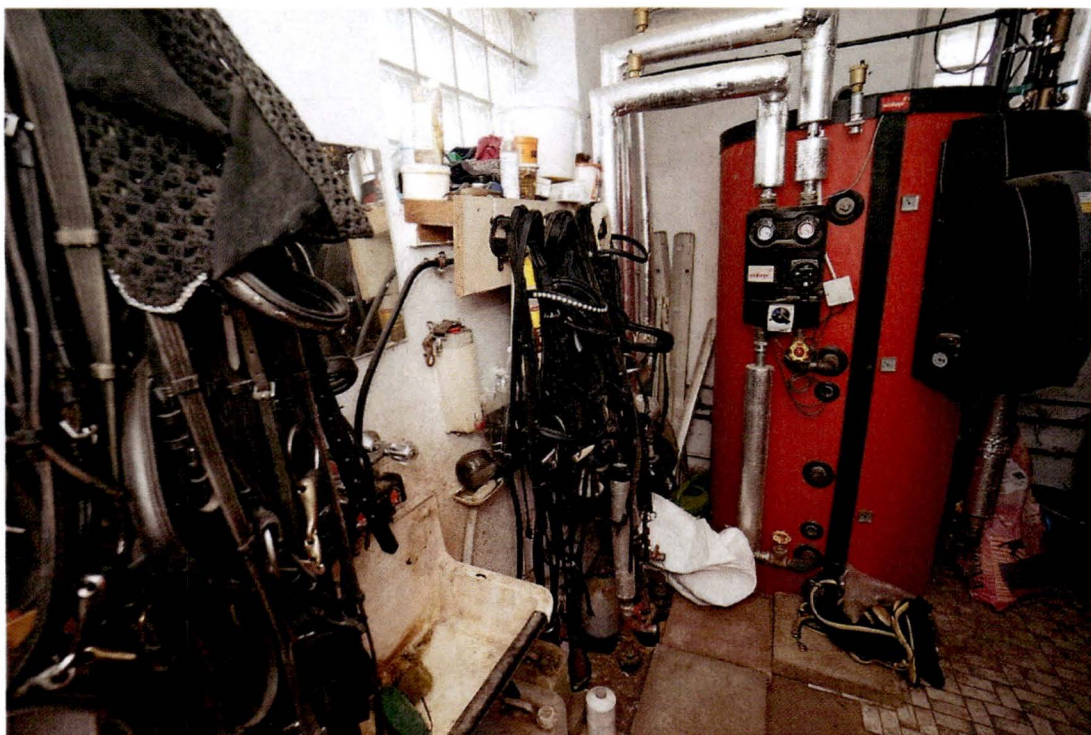


Bild 11: Der Heizraum im Pferdestall





Bild 12: Der Heizraum im Pferdestall



Bild 13: Der Trevira-Sack, aufgeständert über dem Werkstatttraum





Bild 14: Der leere Dachboden über dem Pferdestall



Bild 15: Die halboffene Bergehalle - Ostseite





Bild 16: Die Bergehalle von Südwesten gesehen



Bild 17: Die Bergehalle – Nordseite





Bild 18: Die Bergehalle, Westseite mit den defekten Schiebetoren



Bild 19: Die Reithalle, Südseite - Hofinnenansicht





Bild 20: Der Paddockstall, angebaut an die Reithalle. Im OG mit Tribüne.



Bild 21: Die Reithalle mit Paddockstall von Nordosten gesehen





Bild 22: Die Reithalle Nordseite



Bild 23: Die Reithalle Westseite





Bild 24: Innenansicht der Reithalle



Bild 25: Innenansicht der Reithalle mit Blick auf die Tribüne





Bild 26: Die Tribüne über dem Paddockstall

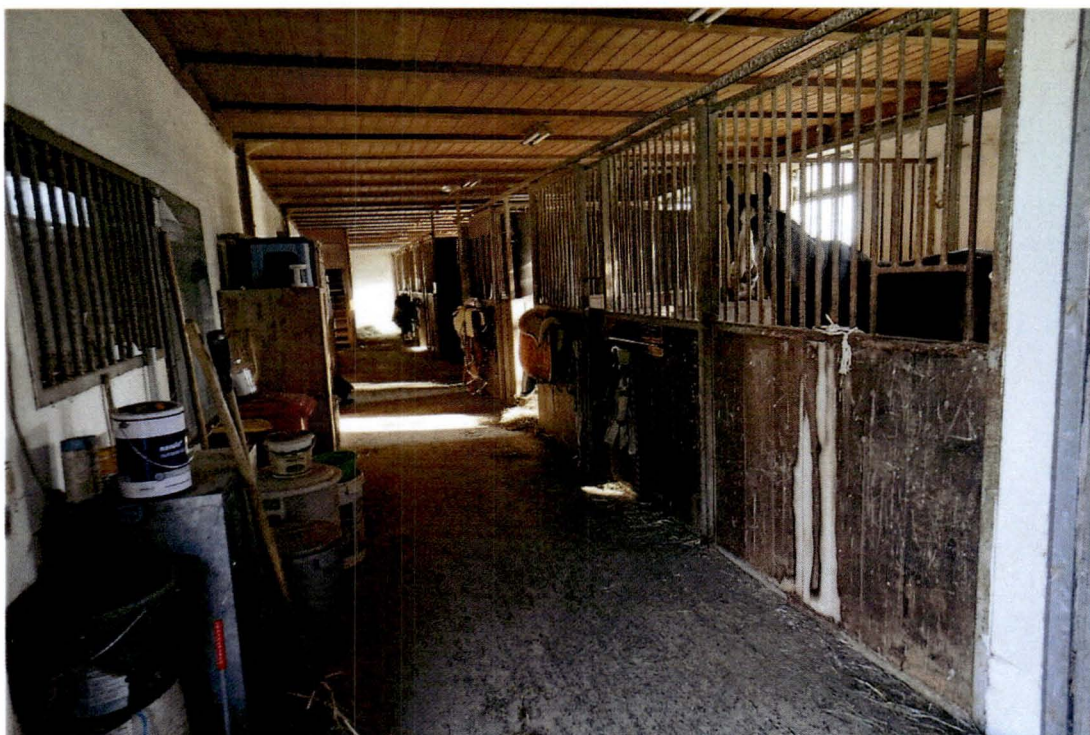


Bild 27: Ein Blick in den Laufgang des Paddockstalls an der Reithalle





Bild 28: Einblick vom Laufgang des Paddockstalls an der Reithalle zum im Süden angebauten weiteren Paddockstall



Bild 29: Ein Blick in eine der Pferdeboxen des Paddockstalls



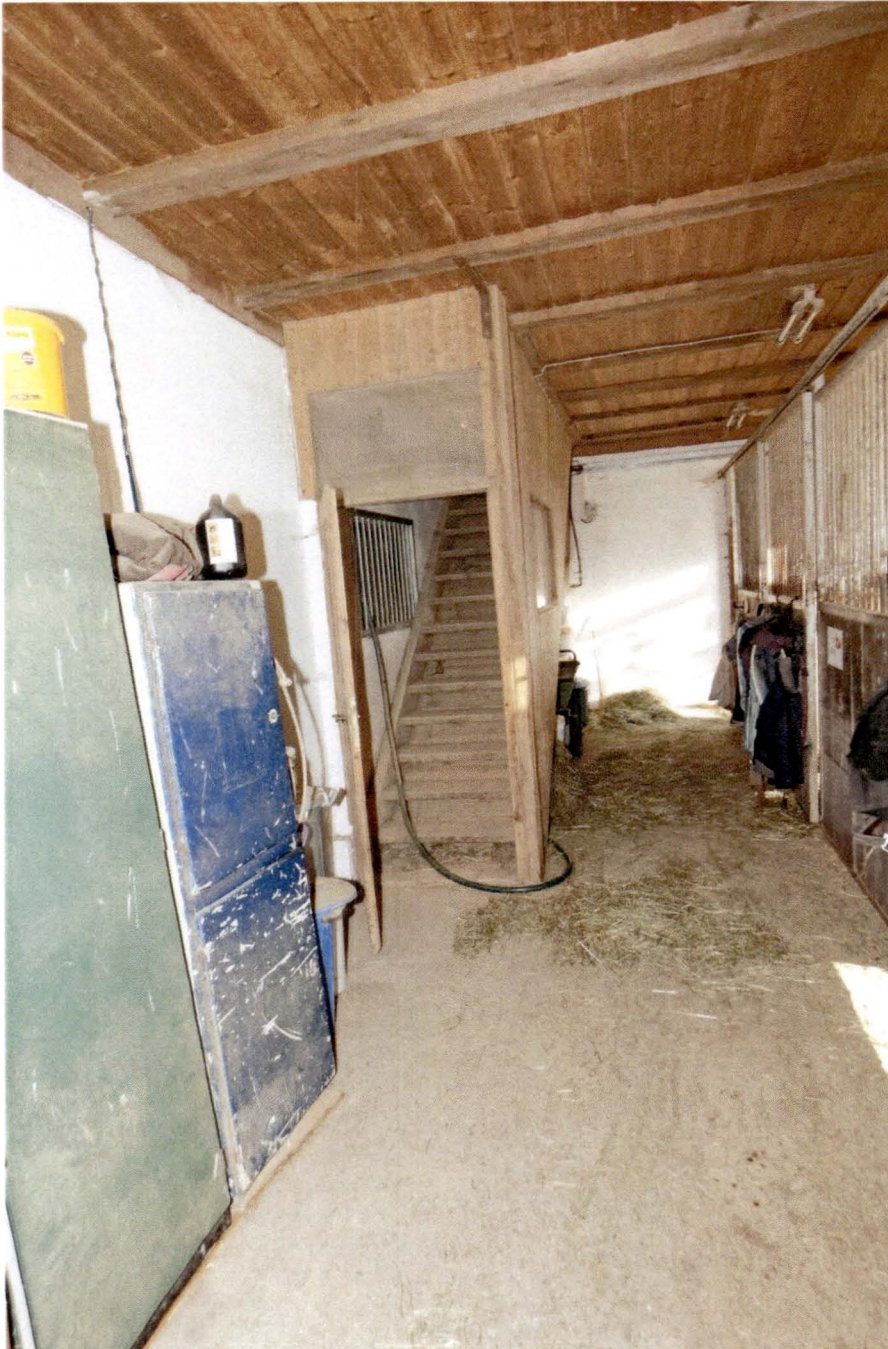


Bild 30: Der Aufgang zur Tribüne im Stallbereich





Bild 31: Der zweite Paddockstall, südlicher Anbau an die Reithalle



Bild 32: Der zweite Paddockstall von Südwesten gesehen - Hofinnenansicht





Bild 33: Südansicht des zweiten Paddockstalls



Bild 34: Der Auslaufbereich des zweiten Paddockstalls - Südostansicht





Bild 35: Die beiden Paddockställe von Osten gesehen mit Auslauf im Vordergrund



Bild 36: Ein Blick in den Pferdestall im Wohnhaus mit zeitgemäßen Pferdebuchten und Abtrennungen





Bild 37: Der Lagerbereich im Dachanbau an das Wohnhaus, der auch als Pferdebuch verwendet werden kann



Bild 38: Auch dieser Lagerbereich kann als Pferdebuch verwendet werden





Bild 39: Der Reitplatz von Norden gesehen



Bild 40: Die Pferdekoppeln neben dem Reitplatz mit dem gleichen Bodenaufbau wie beim Reitplatz selbst





Bild 41: Die Pferdekoppeln im Grünlandbereich nördlich der Reithalle



Bild 42: Eine Pferdekoppel im Grünlandbereich, im Hintergrund eine der Pappelreihen, die das Grundstück einrahmen





Bild 43: Ein Blick über die Pferdekoppeln Richtung Süden



Bilderteil Maschinen:



Bild 1: Der Schlepper Deutz Agrolux 310 mit Stalldungstreuer Kemper



Bild 2: Der Zwei-Seiten-Kipper



## Allgemeines Abkürzungsverzeichnis:

### Allgemeiner Bewertungsteil:

AB	Außenbereich
AG	Amtsgericht
AAS	Anpassungsabschlag
AID	Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten e.V.
ALB	Arbeitsgemeinschaft Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BelWertV	Beleihungswertverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BF	Buchführung
BF.-Stat.	Buchführungsstatistik
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BMZ	Baumassenzahl
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BP	Bebauungsplan
BWS	Bewertungstichtag
cbm	Kubikmeter, m <sup>3</sup>
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
ebf.	erschließungskostenbeitragsfrei; Erschließungskosten bereits bezahlt
ebp.	erschließungskostenbeitragspflichtig; Erschließungskosten noch nicht bezahlt
EG	Erdgeschoss
ESTG	Einkommensteuergesetz
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Ertragswertrichtlinie
ff.	folgende
FF	Funktionsfläche
FINr.	Flurnummer
FNP	Flächennutzungsplan
BGA	Grundbuchauszug
Gem.	Gemeinde
GF	Geschossfläche
GFWL	Gebäudefläche, Wohnen, Landwirtschaft
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Gmkg.	Gemarkung
GRZ	Grundflächenzahl
h	Stunde
HKB	Herstellungskostenbeitrag
HLZ	Hochlochziegel
HNF	Hauptnutzfläche
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss



## Anlage 9.2

KGF	Konstruktionsgrundfläche
KTBL	Kuratorium f. Technik u. Bauwesen in der Landwirtschaft
LBA	Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur in München
LF	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
LD	Lebensdauer
LfL	Bayer. Landesanstalt für Landwirtschaft
LFU	Bayer. Landesamt für Umwelt
LHI	Preisindex für Lebenshaltung
LK	Liegenschaftskataster
LKA	Liegenschaftskatasterauszug
LZ	Liegenschaftszinssatz
MAF	Marktanpassungsfaktor
MAA	Marktanpassungsabschlag
Mi	Mischgebiet
MD	Mischgebiet Dorf
ND	Nutzungsdauer
NGF	Nettogrundfläche
NHK 2000	Normalherstellungskosten, Preisbasis 2000
NHK 2010	Normalherstellungskosten, Preisbasis 2010
NHW	Neuherstellungswert
NNF	Nebennutzfläche
OG	Obergeschoss
PV	Photovoltaik oder Pachtvertrag
qm	Quadratmeter, m <sup>2</sup>
RA	Rechtsanwalt
RAin	Rechtsanwältin
Rn.	Randnummer
RND	Restnutzungsdauer
Std.-Abw.	Standardabweichung
SW	Sachwert, Südwest
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - Sachwertrichtlinie
TF	Technische Funktionsfläche
Tfl.	Teilfläche
TLD	Technische Lebensdauer
to.	Tonne
VF	Verkehrsfläche
VG	Verwaltungsgemeinschaft
VPI	Verbraucherpreisindex
VW	Verkehrswert
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts - Vergleichswertrichtlinie
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WertV	Wertermittlungsverordnung
WohnFIV	Wohnflächenverordnung
WF	Wohnfläche
WH	Wohnhaus
WLD	Wirtschaftl. Lebensdauer

## Landwirtschaftliche Bewertung:

A	Acker
AH	Acker-Wald
AGr	Acker-Grünland
AGrH	Acker-Grünland-Wald
AK	Arbeitskraft
AKh	Arbeitsstunde
CCM	Corn-Cob-Mix
EMZ	Ertagsmesszahl
Fä	Färse
FV	Fleckvieh
Gr	Grünland
GrH	Grünland-Wald
GruFu	Grundfutter
ha	Hektar
JuKu	Jungkuh
JV	Jungvieh
KM	Körnermais
LG	Lebendgewicht
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
MB	Mastbulle
MS	Mastschwein
MuKu	Mutterkuh
MV	Milchvieh
ÖVF	Ökologische Vorrangfläche
SG	Schlachtgewicht, Sommergerste
SM	Silomais
WG	Wintergerste
WW	Winterweizen
WZP	Wertzahlpunkte
ZA	Zahlungsansprüche
ZS	Zuchtsau