Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (12)
21. JULI 2026
Scheck ☐ Euro
Am. GKM

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

Geschäftszeichen:	**3 K 10/25**
Zweck der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Bewertungsobjekt:	FlNr. 1 der Gemarkung Untergrasensee
Grundbuchstelle:	Grundbuch des Amtsgerichtes Eggenfelden von Untergrasensee, Band 33, Blatt 1244
Eigentümer:	Siehe Begleitschreiben
Wertstichtag:	07.01.2026
Ortseinsicht:	07.01.2026
Auftragsdatum:	14.02.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen – Maximilianstr. 22 84028 Landshut
Bearbeitender Gutachter:	Werner Böhm
Gutachten vom:	17.07.2026
Ausfertigung:	Printversion 2 von 2 - Loseblattheftung

Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1.	Ergebnisübersicht	3
2.	Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel	4
3.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	6
3.1	Lage	6
3.2	Ort	6
3.3	Objekt	8
4.	Bewertungsmethodik	8
4.1	Das Bewertungsmodell	9
4.1.1	Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte	9
4.1.2	Methodische Bewertungsgrundsätze der Gebäudewerte	10
5.	Ermittlung der Vergleichspreise	11
6.	Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung	15
6.1	Bebautes Grundstück	15
6.1.1	Bewertung der Hofstelle mit Baurecht	16
6.1.2	Bewertung höherwertige Flächen mit möglichem Baurecht	19
6.1.3	Bewertung der Wegefläche	21
6.1.4	Bewertung der Grünlandflächen	21
6.1.5	Berücksichtigung der getätigten Herstellungskosten nach dem Kommunalabgabengesetz	22
7.	Gebäudebeschreibung und Bewertung	23
7.1	Wohnhaus	23
7.2	Kuhstall	26
7.3	Scheune	27
7.4	Maschinenschuppen/Ochsenstall	29
7.5	Maschinenhalle/Werkstätte	31
7.6	Garage/Scheune	33
7.7	Die Hochsilos	34
8.	Zusammenstellung des Verkehrswerts der FlNr. 1	35
9.	Der Maschinenbestand	38
10.	Bestätigungsvermerk	39
11.	Anlagen	39

1. Ergebnisübersicht

Der Verkehrswert der FlNr. 1 der Gemarkung Untergrasensee beträgt zum Stichtag 07.01.2026 gerundet:

gerundet 274.000 €

Der Verkehrswert der Maschinen beträgt zum Stichtag 07.01.2026

3.600 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:

- Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe an oder Verwertung durch Dritte, die nicht in das entsprechende Verfahren 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, wenn der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen – dies gilt auch für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers –, 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 leichter Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, wenn eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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 Euro begrenzt.

Darüber hinaus 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 eine Veröffentlichung zu kommerziellen Zwecken nicht gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens bzw. in anderen Fällen maximal für die Dauer von sechs Monaten veröffentlicht werden.

2. Verwendete Informationsquellen, Literatur und Hilfsmittel

1) Ortseinsicht am 07.01.2026
   Anwesende:
   - 1 Miteigentümer mit Gattin
   - 1 weiterer Miteigentümer
   - Der Unterzeichner mit Assistentin

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 Eggenfelden, Band 33, Blatt 1244

7) Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen

8) Auskünfte bei der Stadtverwaltung/Bauamt Pfarrkirchen

9) Auskünfte beim Landratsamt Rottal-Inn, Kreisbaumeister

10) Auskünfte über die Vergleichspreise landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises 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) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Anlage der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

18) Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ausgabe 2007, Verlag Eugen Ulmer KG, Stuttgart

19) HLBS Materialsammlung, fortlaufend aktualisierte Loseblattsammlung von Gerichtsentscheidungen, Verwaltungsvorschriften und Fachartikeln

20) Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, Band I und II, herausgegeben vom HLBS, St. Augustin, fortlaufende Loseblattsammlung aktualisiert mit der 21. Ergänzungslieferung vom Januar 2021

21) Praxis der Grundstücksbewertung von Th. Gerardy und R. Möckel, Grundausgabe 1991, laufend aktualisierte Loseblattsammlung

22) Kleiber 2017, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017

23) Fischer, Biederbeck (Herausgeber), Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag, Reguvis Bundesanzeiger Verlag, Ausgabe 2019

24) Grundstücksbewertung von Hans Otto Sprengnetter, Band I - XI, herausgegeben vom WF

25) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21,
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, 2020

26) Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser, Ausgabe 2023/2024; Arbeitsgemeinschaft für
Rationalisierung, Landtechnik und Bauwesen in der Landwirtschaft Hessen e.V.

27) Abriss- und Entsorgungskosten bei der Bewertung von Gebäuden
von Klaus Dieter Stock und Dr. Kornelius Gütter, 1. Auflage, 2000

28) Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare,

Technische Ausrüstung:

Digitalkamera	:	Sony α NEX-6
Entfernungsmessung	:	Laser Leica Disto TM D5
Entfernungsmessung	:	Laser Leica Rangemaster 1000-R
Gebäudehöhenmessung	:	Teleskopstab 10 m

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Lage

Bundesland	:	Bayern
Landkreis	:	Rottal-Inn
Gemeinde	:	Pfarrkirchen
Ort	:	Untergrasensee
Autobahn	:	A94 in 31 km; A3 in 34 km
Bundesstraße	:	B388 in 1 km
Bahnhof	:	Pfarrkirchen in 2 km
Flughafen	:	Erding in ca. 95 km
Buslinien	:	Untergrasensee – Bhf. Pfarrkirchen
München	:	105 km
Bezirkshauptstadt	:	Landshut in 62 km
Kreisstadt	:	Pfarrkirchen in 2,5 km
Größerer Ort	:	Pfarrkirchen in 2,5 km

3.2 Ort

Einwohnerzahl	:	Stadt Pfarrkirchen zum 30.09.2025 12.790 Einwohner, Untergrasensee ca. 300 Einwohner
Behörden	:	Landratsamt Rottal-Inn
		Stadtverwaltung / Rathaus
		Kfz-Zulassungsstelle und Führerscheinstelle
		Agentur für Arbeit
		Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Landwirtschaftsschule
		Vermessungsamt (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
		Gesundheitsamt
		Jobcenter
		Polizeiinspektion
		Staatliches Schulamt
Schulen	:	Grundschule Pfarrkirchen
		Johannes-Hirspeck-Mittelschule
		Staatliche Realschule Pfarrkirchen
		Gymnasium Pfarrkirchen
		FOS/BOS Pfarrkirchen
		Staatliches Berufliches Schulzentrum (Berufsschule, Berufsfachschulen, Technikerschule)
		Landwirtschaftsschule

		Betty-Greif-Schule (Förderschule)
		European Campus Rottal-Inn der Technischen Hochschule Deggendorf
Kindergärten		Katholischer Kindergarten St. Michael
		Kindergarten St. Georg
		Kindergarten Maria Ward
		Waldkindergarten Pfarrkirchen
Einkaufsmöglichkeiten	:	Supermärkte, Baumärkte, Elektrofachmarkt, Modefachgeschäfte, versch. Fachgeschäfte
Medizinische Versorgung	:	Kreiskrankenhaus Pfarrkirchen
		zahlreiche Allgemeinärzte und Fachärzte
		Zahnärzte und Kieferorthopäden
		mehrere Apotheken
		Physiotherapie- und Rehazentren
		Senioren- und Pflegeheime
		BRK-Rettungsdienst und Sozialstationen
Religiöse Einrichtungen	:	Stadtpfarrkirche St. Simon und Judas
		Evangelisch-Lutherische Christuskirche
Private Einrichtungen	:	TSV Pfarrkirchen
		ASCK Simbach/Pfarrkirchen
		TC Pfarrkirchen
		Schützengesellschaft Pfarrkirchen
		Freiwillige Feuerwehr Pfarrkirchen
		BRK-Kreisverband Rottal-Inn
		Trachtenverein Edelweiß
		Gartenbauverein Pfarrkirchen
		Fischereiverein Pfarrkirchen
		VdK-Ortsverband Pfarrkirchen
		verschiedene Musik- und Kulturvereine
Gewerbetätigkeit	:	Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe
		Gesundheits- und Pflegewesen
		Handwerksbetriebe und Baugewerbe
		Maschinenbau und mittelständische Industrie
		Landwirtschaftsnahe Betriebe und Agrarwirtschaft
		Bildungs- und Verwaltungsdienstleistungen
		Gastronomie und Tourismus
Sonstiges	:	Der Pferdesport besitzt in Pfarrkirchen und dem Rottal eine vergleichsweise hohe Bedeutung. Das Rottaler Volksfest hat eine große überregionale Bedeutung.

3.3 Objekt

Art des Objektes	:	Hofstelle mit dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen
Gesamtgröße	:	9.972 m²
Anzahl der Grundstücke	:	1
Nutzungsarten	:	Hofstelle, Grünlandflächen
Bebauung	:	Wohnhaus mit angebautem Rinderstall und Scheune, Ochsenstall mit Scheune, Maschinenhalle, Garage mit Stadel
Baurechtliche Situation	:	Die Möglichkeiten der Bebauung bestehen nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich".

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 im Rahmen von Erbschaftsangelegenheiten oder auch Ehescheidungen muss in der Regel der Wert der gesamten Betriebseinheit ermittelt werden.

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

Bei diesem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einzelgrundstück mit bebauten, evtl. bebaubaren und landwirtschaftlichen Teilflächen.

Eine ausführliche Diskussion der verschiedenen Bewertungsmodelle erübrigt sich daher.

Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewendet werden, weil es keine weitgehend ähnliche Objekte in der betreffenden Gegend gibt.

Die Zerlegungstaxe kann bei einem Einzelgrundstück nicht angewendet werden.

Zum Ansatz kommt daher die Zusammensetzungstaxe, wobei die Bodenwerte teilweise auf der Basis von aktuellen Bodenrichtwerten und einer direkten Vergleichspreisauswertung ermittelt werden.

4.1.1 Methodische Bewertungsgrundsätze der Bodenverkehrswerte

Die zentrale Rechtsgrundlage für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken ist § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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 in diesem Zusammenhang auch vom allgemeinen Verkehrswert oder dem Wert für jedermann, also dem Preis, der im allgemeinen Grundstücksverkehr zu erzielen ist.

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

Gemäß § 6 Abs. 1 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 Grundstücks das Vergleichswertverfahren, also der Vergleich mit anderen ähnlichen, in der Gegend gehandelten Grundstücken.

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

Gemäß § 6 Abs. 1 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 somit für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das Vergleichswertverfahren vor.

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

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

4.1.2 Methodische Bewertungsgrundsätze der Gebäudewerte

Auf der Hofstelle befinden sich durchwegs ältere Gebäude, die entweder als wertneutral einzustufen sind, weil hier um Nutzungsmöglichkeiten unterstellt werden. Die vorhandene Gebäudesubstanz trägt aber zum Wert der nach Umnutzung fertig gestellten Gebäude relativ wenig bei, sodass diese Bausubstanz im Rahmen der Bewertung als wertneutral eingestuft wird. Dies trifft zu für die Scheune am Rinderstall und für die Maschinenhalle.

Beim Rinderstall ist die Bausubstanz aus baurechtliche Sicht bei Umnutzung zu erhalten, erfordert aber ein hohes Maß an Reparaturen Sanierungsarbeiten, sodass dieser Mehraufwand einem Gebäudeabbruch gleichkommt. Im Rahmen der Wertkalkulation werden daher für dieses Gebäude Abbruchkosten kalkuliert.

Weiterhin müssen wegen der schlechten Brauchbarkeit und des schlechten Gebäudezustandes für den Ochsenstall mit Scheune, für die Garage mit Scheune und für die gemauerten Hochsilos Abbruchkosten kalkuliert werden.

5. Ermittlung der Vergleichspreise

Quelle	:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Rottal-Inn
Gemarkungen	:	Anzenkirchen, Asenham, Bad Birnbach, Bayerbach, Hirschbach, Reichenberg, Untergrasensee, Untertattenbach
Zeitraum	:	2020-2025
Zahl der Kaufpreise	:	23
Acker	:	Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m² : 6,68-10,64/8,91/1,27
Grünland	:	Wertebereich/Mittelwert/Std.-Abw. je in €/m² : 3,00-7,81/4,78/2,18

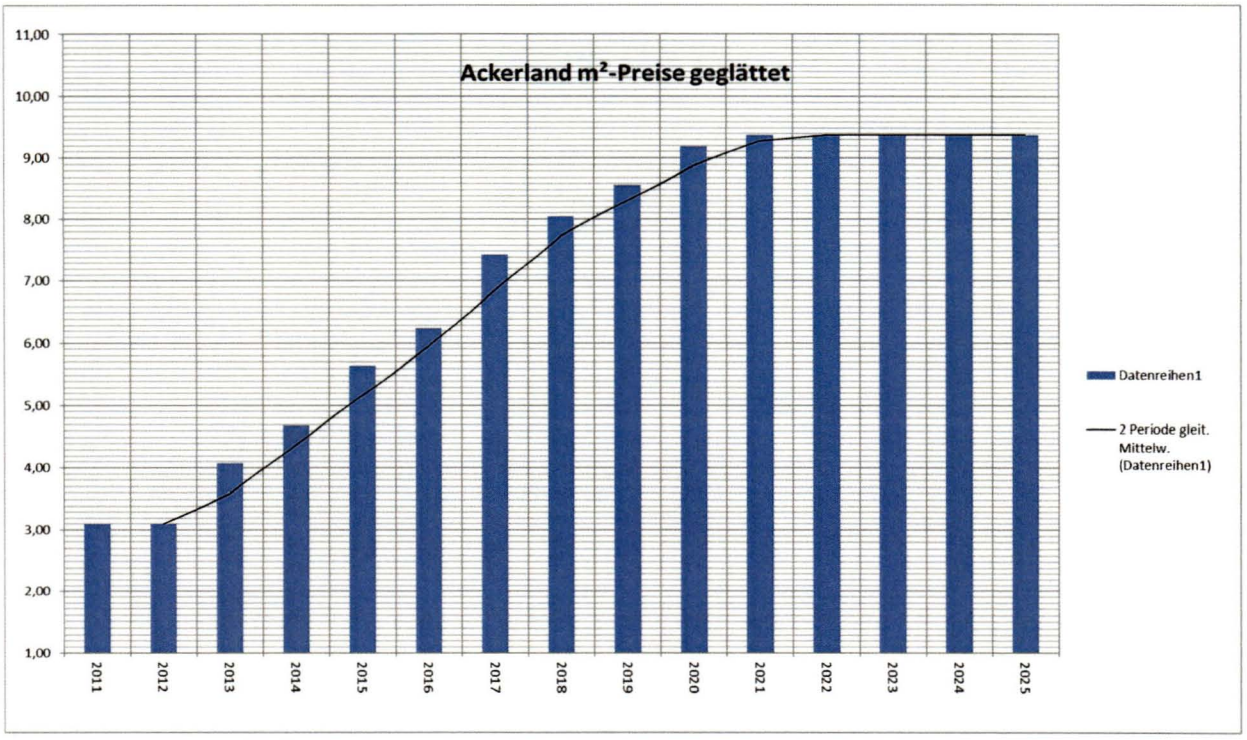
Berücksichtigt wurden nur Daten aus Verkäufen, bei denen besondere Kaufumstände ausgeschlossen werden konnten. Hierzu zählen insbesondere Verkäufe mit überhöhten oder ungewöhnlich niedrigen Preisen, Verkäufe unter Beteiligung der öffentlichen Hand sowie Verwandtengeschäfte.

Aus diesen Gemarkungen konnten genügend Vergleichspreise ermittelt werden, um eine sachgerechte Berechnung durchzuführen.

Die Auflistung und Auswertung der Vergleichspreise sind als Anlage 8 dem Gutachten beigelegt.

Diskussion der Vergleichspreise:

Die Entwicklung der Kaufpreise in der Region kann aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet werden. Siehe folgendes Diagramm:



In den vergangenen Jahren konnte eine stetige Steigerung des Wertniveaus von

Landwirtschaftsflächen beobachtet werden. Die Dynamik dieser Entwicklung flaute jedoch ab dem Jahr 2021 sichtbar ab, seitdem ist vielmehr eine Stagnation festzustellen.

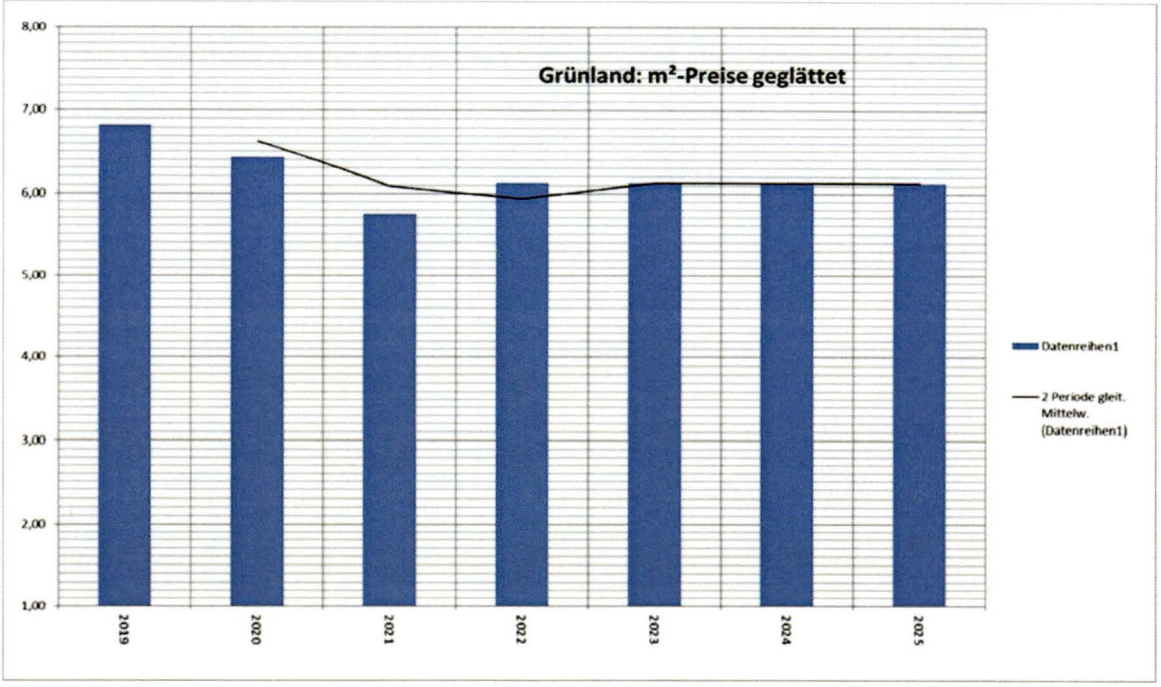
Da die Preise von Landwirtschaftsflächen zu Beginn des Vergleichszeitraums jedoch einer Dynamik unterlagen, würde man für den Bewertungsstichtag ein zu niedriges Preisniveau ermitteln, wenn ein Mittelwert aus allen festgestellten Vergleichspreisen errechnet würde.

Der Unterzeichner passt daher die festgestellten Vergleichspreise in nachfolgender Berechnung über abgeleitete Korrekturfaktoren 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 2026	Mon. bis 1./2026	KF m. auf 2026	Wert angepasst	€/WZP angepasst
AGL	3	2020	0,2447	8,50	53	0,16	1,0218	70	1,0212	8,68	0,16
A	2	2021	0,4910	7,54	47	0,16	1,0000	59	1,0650	8,03	0,17
AGL	2	2021	2,3266	7,11	60	0,12	1,0000	59	1,0000	7,11	0,12
A	3	2021	0,9072	9,15	56	0,16	1,0000	58	1,0000	9,15	0,16
AGL	4	2021	1,8699	10,48	50	0,21	1,0000	57	1,0000	10,48	0,21
AH	6	2021	10,6314	7,52	54	0,14	1,0000	55	1,0000	7,52	0,14
AH	12	2021	1,6047	8,10	53	0,15	1,0000	49	1,0000	8,10	0,15
AGL	3	2022	0,6640	8,95	52	0,17	1,0000	46	1,0000	8,95	0,17
AGL	5	2022	0,1454	9,60	64	0,15	1,0000	44	1,0000	9,60	0,15
AGLH	6	2022	2,6322	7,60	48	0,16	1,0000	43	1,0000	7,60	0,16
AGL	6	2022	2,3717	8,43	51	0,17	1,0000	43	1,0000	8,43	0,17
AGL	7	2022	0,4040	6,68	50	0,13	1,0000	42	1,0000	6,68	0,13
A	5	2023	0,2180	10,25	56	0,18	1,0000	32	1,0000	10,25	0,18
A	5	2023	2,0170	10,41	57	0,18	1,0000	32	1,0000	10,41	0,18
A	5	2023	2,7780	10,64	62	0,17	1,0000	32	1,0000	10,64	0,17
A	10	2024	0,3340	10,00	65	0,15	1,0000	15	1,0000	10,00	0,15
AGL	2	2025	1,1670	9,43	44	0,21	1,0000	11	1,0000	9,43	0,21
AGL	6	2025	0,1913	10,00	54	0,19	1,0000	7	1,0000	10,00	0,19
Anzahl			**18**	**18**	**18**	**18**				**18**	**18**
Schnitt			**1,72**	**8,91**	**54,22**	**0,16**				**8,95**	**0,17**
Median			**1,04**	**9,05**	**53,50**	**0,16**				**8,95**	**0,16**
Standartdabweichungen				**1,27**						**1,24**	

Aufgrund der darauffolgenden Stagnation wurde für die Ackerflächen lediglich für das Jahr 2020 ein Steigerungsfaktor von 1,0218 auf das Jahr 2026 ermittelt und eingesetzt. Zur Erreichung einer größeren Genauigkeit und zur Eliminierung der unterjährigen Wertentwicklung wurden zusätzlich zu den jährlichen Korrekturfaktoren (KF j.) auf das Jahr 2026 monatliche Korrekturglieder (KF m.) errechnet. Für Ackerland ergibt sich demnach ein Mittelwert und ein Median von jeweils 8,95 €/m².

Bei den Grünlandpreisen ist in den zurückliegenden Jahren eine Rezession der Kaufpreise erkennbar, die aktuell in einer Stagnation verharrt.



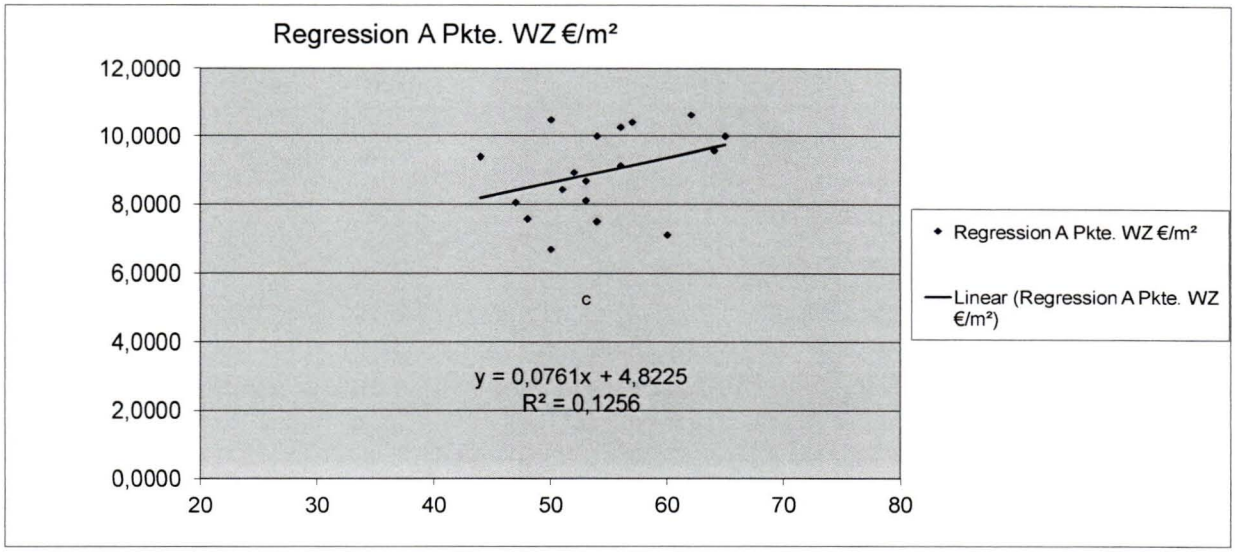
Der Unterzeichner passt daher die festgestellten Vergleichspreise in nachfolgender Berechnung an die Dynamik dieser Preisentwicklung an.

Aufgrund der Preisabnahme und der folgenden Stagnation wären bei den Grünlandflächen nur für Verkäufe aus dem Jahr 2020 ein Minderungsfaktor und für Verkäufe aus dem Jahr 2021 ein Steigerungsfaktor einzusetzen. Da für das Jahr 2020 keine Verkäufe registriert waren, kommt nur für das Jahr 2021 eine Anpassung in Form eines Steigerungsfaktors von 1,0661 auf das Jahr 2026 zur Geltung.

Nutzung	Mon.	Jahr	Größe ha	Wert €/m²	Wertzahl-punkte	€/WZP	KF j. auf 2026	Mon. bis 1/2026	KF m. auf 2026	Wert angepasst	€/WZP angepasst
Grünland	2	2021	0,6636	3,00	41	0,07	1,0661	59	1,0650	3,20	0,08
Grünland	2	2021	0,9320	3,76	53	0,07	1,0661	59	1,0650	4,00	0,08
Grünland	3	2021	0,5690	3,00	42	0,07	1,0661	58	1,0639	3,19	0,08
GLH	8	2022	0,5831	6,35	54	0,12	1,0000	41	1,0000	6,35	0,12
GLH	5	2023	2,6450	7,81	59	0,13	1,0000	32	1,0000	7,81	0,13
Anzahl			**5**	**5**	**5**	**5**				**5**	**5**
Schnitt			**1,08**	**4,78**	**49,80**	**0,09**				**4,91**	**0,10**
Median			**0,66**	**3,76**	**53,00**	**0,07**				**3,60**	**0,08**
Standartdabweichungen				**2,18**						**2,07**	

Für Grünland ergibt sich somit ein Durchschnittswert von 4,91 €/m² und ein Median von 3,60 €/m².

Mit diesen dem Trend der Preisentwicklung angepassten Vergleichspreisen für Ackerland wurden anschließend Regressionen zur Abhängigkeit der erzielten Verkaufspreise von Flächengrößen und Bonität der gehandelten Flächen erstellt.



Bezüglich der Größe der beschriebenen Flächen konnte keine Regression zu den getätigten Kaufpreisen festgestellt werden. Bei der Bonität konnte jedoch ein deutlicherer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und den jeweiligen Bodenpunkten mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,1256 ermittelt werden.

Das bedeutet, dass Ackerflächen mit Bodenbonitäten über oder unter dem Durchschnittswert von 49,8 Bodenpunkten mit Zu- bzw. Abschlägen von 0,0761 €/m² je abweichendem Bodenpunkt zum Durchschnittspreis von 8,95 €/m² zu bewerten sind.
In einem nächsten Schritt wird dieses Vorergebnis dann um die weiteren individuellen Eigenschaften der Flächen korrigiert.

Bei der Betrachtung der Grünlandwerte konnten keine Zusammenhänge zwischen den Kaufpreisen und den Grundstücksgrößen bzw. der Bodenbonität festgestellt werden.

Die Bewertung erfolgt deshalb auf Basis des ermittelten Durchschnittswerts je m².

In einem nächsten Schritt wird dieses Zwischenergebnis dann um die weiteren individuellen Eigenschaften der Flächen korrigiert.

6. Grundstücksbeschreibung und Bodenbewertung

Vorbemerkung:

In diesem Punkt wird nur der Verkehrswertanteil des Grund und Bodens ermittelt.Weitere Grundstücksbestandteile wie Gebäude etc. werden unter separaten Gliederungspunkten bewertet.

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

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

6.1 Bebautes Grundstück

Flurstück Nr.	:	1
Bezeichnung	:	Untergrasensee 36
Gemarkung	:	Untergrasensee
Gesamtfläche	:	9.972 m²
Lage	:	Außenbereich Ortsanschluss an Untergrasensee
Tatsächliche Nutzung	:	Gebäudefläche mit Umgriff, Hofraum und Grünland
Bodenbeurteilung	:	LIIb2 52/52 EMZ 4.410 Gegendüblicher humusreicher Lehmboden mit durchschnittlicher Wachstumsförderung
Liegenschaftskataster	:	730 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 433 m² landwirtschaftliche Betriebsfläche 8.490 m² Grünland 319 m² Weg
Gelände	:	Im Bereich der Gebäude nahezu eben, nördlich des Gebäudes mit Scheune und Stall fällt das Gelände mäßig zur vorbeiführenden Straße hin ab. Stellenweise sehr uneben durch Graben und Aufschüttung. Im Grünlandbereich sanftes Gefälle nach Nordwesten.
Bodenoberfläche	:	Ziemlich eben ohne Wellen oder Senken bis auf den Bereich der Gebäude entlang des Weges.
Erosionsklasse	:	Wind 0, Wasser teilweise 1
Benachteiligtes Gebiet	:	Nein
Gebietskulissen	:	Einzugsgebiet für Trinkwasserversorgung, Flächenstatus nach Nachhaltigkeitsverordnung: Grünland
Zuschnitt/Ausformung	:	Unregelmäßiges Polygon, das durch den mittig verlaufenden Wirtschaftsweg in zwei Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt wird. Auch als Grünland mit den heutigen, großen Landmaschinen nicht mehr optimal zu bewirtschaften.
Zufahrt	:	Gut über Ortsstraße

Eingrenzung	Nord	:	Bebaute Grundstücke
- " -	Ost	:	Bebautes Grundstück
- " -	Süd	:	LF
- " -	West	:	LF
Abtlg. II des Grundbuchs		:	Unbelastet
Flächennutzungsplan		:	Außenbereich, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Baurechtliche Situation		:	Siehe Erläuterungen bei der Bewertung
Erschließung		:	Öffentlicher Trinkwasseranschluss, öffentlicher Abwasserkanal, Bisherige Zufahrt über Privatweg, Zufahrt über Gemeindeweg möglich, Strom- und Telekommunikationsanschluss.
Bebauung		:	Wohnhaus mit alter Stallung und Scheune, früherer Ochsenstall mit angebauter Scheune, Maschinengarage/Werkstätte, PKW-Garage/Scheune
Außenanlagen		:	Nördlich der Scheune befinden sich Reste einer früher genutzten Festmistplatte mit Umfassungsmauer, mit Kies befestigter Zufahrtsweg, ältere Kiesbefestigung der nötigen Fahrt- und Gehwege im Innenhofbereich.

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt in Unterteilung in die nachfolgenden Bewertungskategorien:

- Hofstelle mit Baurecht
- Höherwertige Flächen mit möglichem Baurecht
- Wegefläche
- Grünland

6.1.1 Bewertung der Hofstelle mit Baurecht

Das Flurstück Nr. 1 liegt am Ortsrand von Untergrasensee. Auf dem Grundstück befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit einem Wohngebäude und vier Wirtschaftsgebäuden. Die baulichen Anlagen befinden sich überwiegend in einem abgenutzten Zustand. Eine unmittelbare Nachbarschaftsbebauung besteht nicht. Die Straßenerschließung erfolgt derzeit über eine vorhandene Zufahrt nördlich des Grundstücks, die laut Auskunft der Gemeinde in Privatbesitz ist. Eine zweite Zufahrt über einen bestehenden Weg von Süden her ist im Besitz der Kommune und somit öffentlich (FlNrn. 55, 62/5, 106/2 und 129).

Im Flächennutzungsplan ist laut Mitteilung der Stadtverwaltung das Grundstück als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Der Kreisbaumeister im Landratsamt Rottal-Inn hat dem Unterzeichner eine aktuelle Karte aus dem GIS-System zur Verfügung gestellt. Danach ist nur ein schmaler Streifen entlang der nördlichen Zufahrt als MD dargestellt. Die Hofstelle selbst ist hier als Außenbereichsfläche dargestellt. Siehe hierzu Anlage 6.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den §§ 29 ff. BauGB. Dabei ist die Abgrenzung zwischen Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) maßgeblich.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB setzt die Zulässigkeit eines Vorhabens voraus, dass es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Ein solcher Ortsteil erfordert nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine zusammenhängende Bebauung von einigem Gewicht, die den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

Das Bundesverwaltungsgericht führt hierzu aus, dass der Bebauungszusammenhang dort endet, wo die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit verliert (BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 2.66). Maßgeblich ist der tatsächlich wahrnehmbare städtebauliche Eindruck, nicht die Darstellung in vorbereitenden Planwerken (BVerwG, Beschluss vom 15.02.1990 – 4 B 23.90).

Aufgrund der isolierten Lage der Hofstelle, der fehlenden unmittelbaren Nachbarschaftsbebauung sowie der deutlichen Absetzung von der geschlossenen Ortsbebauung liegt kein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB vor. Eine Anwendung des § 34 BauGB scheidet daher aus.

Mangels Innenbereichslage ist das Flurstück Nr. 1 dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Darstellung als Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan entfaltet lediglich vorbereitende Wirkung und begründet kein unmittelbares Baurecht (BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 8.84).

Der Ersatz eines bestehenden Wohngebäudes stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Ersatzbauten im Außenbereich zulässig, sofern sie die bisherige rechtmäßige Nutzung fortführen, standortgleich oder nur geringfügig versetzt errichtet werden und keine Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung bewirken (BVerwG, Urteil vom 18.03.2004 – 4 C 4.03).

Unter diesen Voraussetzungen ist der Ersatzneubau des bestehenden Wohngebäudes auf der FlNr. Nr. 1 grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken zulässig sein. Voraussetzung ist insbesondere, dass die bauliche Anlage rechtmäßig errichtet wurde, ihre äußere Gestalt im Wesentlichen erhalten bleibt und keine zusätzliche bauliche Ausdehnung erfolgt.

Eine begrenzte Umnutzung einzelner vorhandener Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken ist im Einzelfall genehmigungsfähig, begründet jedoch keinen Anspruch auf eine weitergehende Wohnraumschaffung.

Unter Würdigung der vorstehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben ergibt sich für das Flurstück Nr. 1 folgende, rechtlich maximal zulässige Wohnnutzung: Der Ersatzneubau des vorhandenen Wohngebäudes ist als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich zulässig, sofern die bisherige Wohnnutzung rechtmäßig bestand, das Ersatzgebäude standortgleich oder nur geringfügig versetzt errichtet wird und hierdurch weder eine Erweiterung noch eine Verfestigung einer Splittersiedlung eintritt. Der Ersatzbau darf ausschließlich der Fortführung der bisherigen Wohnnutzung dienen und keine darüber hinausgehende Intensivierung der Wohnbebauung bewirken (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.03.2004 – 4 C 4.03).

Fünf zusätzliche Wohneinheiten können im Außenbereich ausschließlich im Wege der Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude nach Maßgabe des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Betracht kommen. Diese Begünstigung ist bestandsbezogen und setzt voraus, dass die bauliche Anlage rechtmäßig errichtet wurde, ihre äußere Gestalt im Wesentlichen erhalten bleibt, ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle besteht und keine zusätzliche bauliche Ausdehnung erfolgt. Dabei sind laut Auskunft des Bauamtes im Landratsamt Rottal-Inn, wobei auch Ersatzgebäude für Wirtschaftsgebäude möglich sind und geringfügig, ca. um Mauerstärke, größer errichtet werden dürfen.

Zusammenfassung:

Die FlNr. 1 ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Wohnnutzung ist auf den Ersatzneubau des bestehenden Wohngebäudes sowie auf weitere Wohneinheiten im Bestand beschränkt. Eine über den Bestand hinausgehende weitergehende bauliche Nutzung zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen. Eine Einordnung in den Innenbereich ist nur durch eine entsprechende bauleitplanerische Entscheidung der Gemeinde möglich und begründet keinen Anspruch des Grundstückseigentümers.

Bewertung:

Für die Werteinschätzung werden die vom Gutachterausschuss zum 01.01.2026 festgestellten Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke herangezogen.

Für Untergrasensee ist ein aktueller Bodenrichtwert von 100 €/m² für baureife Mischgebietsflächen beschlossen, ebenso für Untergaiching.

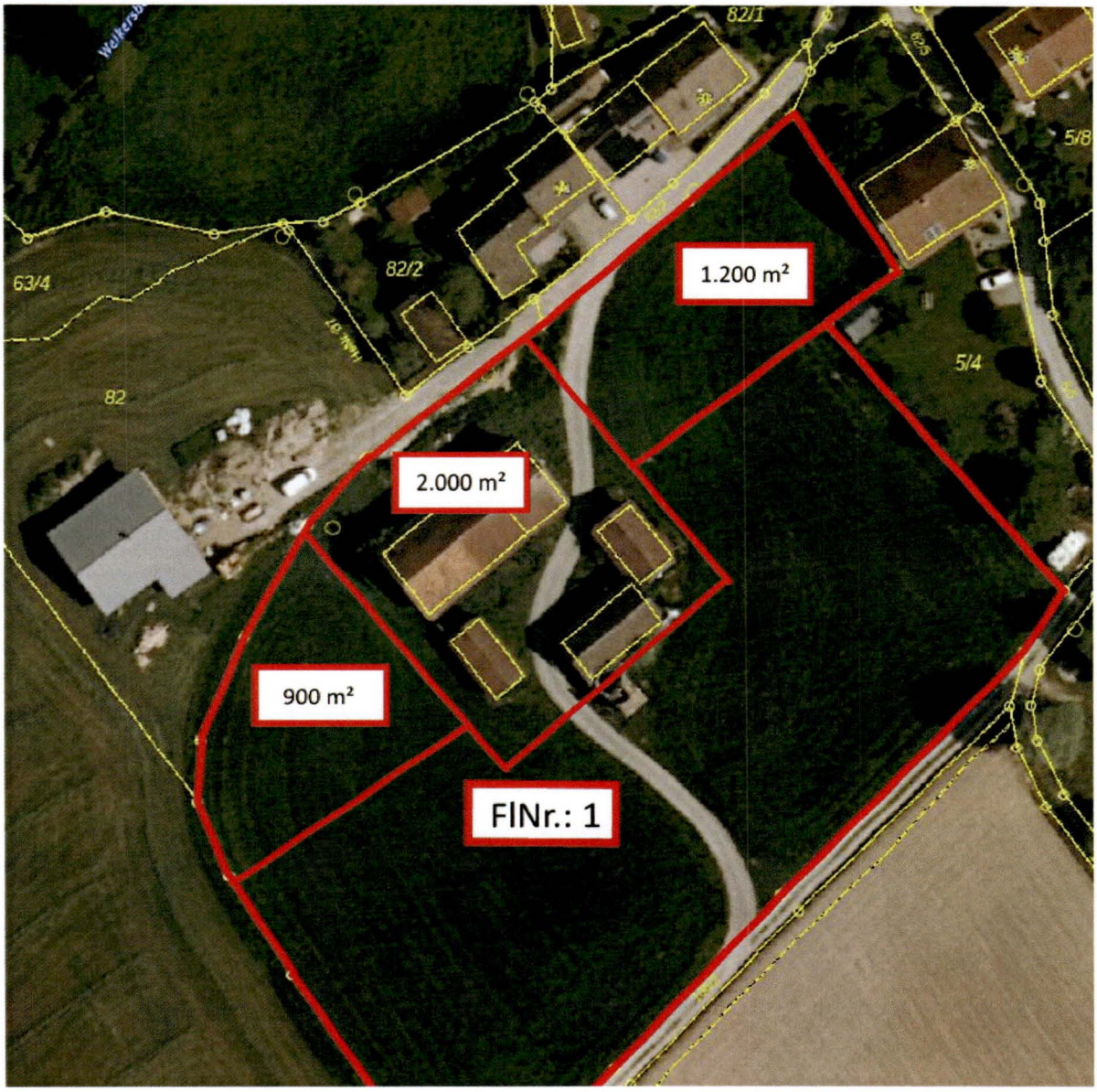
Der Unterzeichner geht davon aus, dass für das Wohnhaus ein Ersatzbau möglich ist, dass für die Scheune und den ehemaligen Kuhstall eine Umnutzung zu Wohnraum möglich ist, dass die Maschinenhalle entweder zu Wohnraum umgenutzt werden kann, oder für Garagen erhalten bleibt. Für die Gebäude Ochsenstall mit Scheune und Garage mit Stadl sieht der Unterzeichner wegen des Bauzustandes und auch der Gebäudemaße keine Möglichkeit der Umnutzung zu Wohnraum. Diese beiden Gebäude bilden aber das Baurecht für Ersatzbauten und könnten entweder durch Garagen oder Nebengebäude ersetzt werden.

Insgesamt wären dann auf der Hofstelle ca. drei Wohneinheiten mit entsprechenden Nebengebäuden möglich, sodass eine ausreichende Ausnutzung der als Hofstellenfläche fiktiv zugrundegelegten Teilfläche von 2.000 m² gewährleistet ist.

Die Erschließung mit öffentlichem Wasseranschluss, öffentliche Abwasserentsorgung, Strom und Zufahrt ist vorhanden. Somit kann diese Teilfläche als baureifes Grundstück bewertet werden.

Die Wertzusammenstellung dieser Teilfläche ist der Darstellung des Verkehrswertes unter Punkt 8 zu entnehmen.

Die Ausführungen unter diesem Punkt stellen eine Werteinschätzung des allgemeinen Grundstücksmarktes dar, insbesondere wie dieser die Verwirklichungsrisiken von Bebauungsabsichten einschätzen dürfte. Es wird an dieser Stelle deutlich darauf hingewiesen, dass diese Einschätzungen konkrete Bauanfragen oder Bauvoranfragen nicht ersetzen können und keine Hinweise auf gesicherte Rechtspositionen darstellen.



6.1.2 Bewertung höherwertiger Flächen mit möglichem Baurecht

Nach Ansicht des Unterzeichners sind die in der vorstehenden Abbildung dargestellten Flächen entlang der bestehenden Zufahrt höherwertig einzustufen. Hier besteht nämlich durchaus die Möglichkeit, im Rahmen eines Lückenschlusses oder einer Nachverdichtung Baurecht für diese Flächen herzustellen. Zumal bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite seitens der Gemeinde in jüngster Zeit eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Bei einer diesbezüglichen Anfrage wurde seitens der Stadtverwaltung auf die Planungshoheit der Kommune bzw. des örtlichen Stadtrats verwiesen. Die Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung wurde aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde hat auch dargelegt, dass die Kapazitäten der anliegenden Elektro-, Wasser- und Schmutzwassererschließung mindesten für weitere fünf Wohnhäuser ausreichen, sodass die Versorgung von fünf Wohnhäusern

auf der Fläche gewährleistet wäre.

Ungeklärt ist gegenwärtig noch die Frage des Zufahrtsrechts über den Privatweg von Norden her. Bezüglich der östlichen Teilfläche mit 1.200 m² könnte eine Zufahrt über den öffentlichen Weg im Süden des Grundstücks entlang der östlichen Grenze bis zu der Teilfläche gebaut werden. Die westliche Teilfläche mit 900 m² könnte entweder über die Zufahrt von Süden her oder auch über einen Weg innerhalb der Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angefahren werden. Es ließe sich also für jede einzelne Teilfläche eine Zufahrtsmöglichkeit realisieren, auch wenn von Norden her über den bereits bestehenden Privatweg keine Zufahrtsmöglichkeit geschaffen werden könnte.

Ein weiteres Indiz hinsichtlich der Wertigkeit dieser Grundstücke besteht hinsichtlich der Hochwassersituation. Ca. zwei Drittel der bebauten Ortsfläche sind in die Hochwassergefahrenbereiche HQ extrem, HQ 100 und festgesetzte Überschwemmungsgebiete einbezogen.
Hiervon nicht betroffen ist das Bewertungsobjekt, die Bebauung östlich und nordöstlich des Objekts und die Bereiche westlich der Straße nach Süden Richtung Viehholzen/Holzen und Kellberg. Die anderen Bereiche, die den eigentlichen Ortskern darstellen und noch unbebaute Freiflächen haben, scheiden wegen der Hochwassergefahr für eine weitere Verdichtung und Bebauung aus. Siehe dazu Anlage 4.

Zusammenfassung:

Die Teilflächen befinden sich baurechtlich im Außenbereich.

Die Teilflächen wären bebaubar, wenn der zuständige Stadtrat zustimmt.

Eine weitere Bebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze würde eine Verdichtung der bestehenden Bebauung und nicht eine Splittersiedlung entstehen lassen.

Die Zufahrt von Norden her ist rechtlich nicht gesichert.

Eine rechtlich gesicherte Zufahrt wäre möglich, ist aber etwas umständlich zu realisieren.

Die Teilflächen liegen im Gegensatz zu den meisten anderen Ortsflächen nicht im Überschwemmungsgebiet.

Die weitere Erschließung mit Strom, öffentlicher Wasserversorgung und öffentlicher Abwasserentsorgung ist für die Anzahl der unterstellten möglichen Wohneinheiten bereits vorhanden.

Bewertung:

Der Unterzeichner hat die bewertungsrelevanten Tatbestände umfassend recherchiert und dargestellt.
Das wesentlichste Qualitätskriterium für den Wert der zu bewertenden Teilflächen stellt die Planungshoheit des zuständigen Stadtrats dar.
Für den Fall eines Baugenehmigungsgesuchs kann der Unterzeichner aus gegenwärtiger Sicht nicht abschätzen, wie die Entscheidung ausfallen würde.
Der Unterzeichner kann daher aus gegenwärtiger Sicht nur eine Abschätzung dahingehend vornehmen, wie der allgemeine Grundstücksmarkt die Chancen auf eine erweiterte Bebauung der Flurnummer 1 der Gemarkung Untergrasensee beurteilen wird.

Der Unterzeichner bewertet diese an die nördlich gelegene Zufahrt angrenzenden Flächen mit einem Umgriff von 900 m² und 1.200 m² deshalb unter Berücksichtigung und Abwägung aller Bewertung relevanter Qualitätsmerkmale mit dem halben Wert des vom Gutachterausschuss zum 01.01.2026 festgestellten Bodenrichtwerts in Höhe von 100 €/m², also mit 50 €/m².

Die Wertzusammenstellung dieser Teilfläche ist der Darstellung des Verkehrswertes unter Punkt 8 zu entnehmen.

Die Ausführungen unter diesem Punkt stellen eine Werteinschätzung des allgemeinen Grundstücksmarktes dar, insbesondere wie dieser die Verwirklichungsrisiken von Bebauungsabsichten einschätzen dürfte. Es wird an dieser Stelle deutlich darauf hingewiesen, dass diese Einschätzungen konkrete Bauanfragen oder Bauvoranfragen nicht ersetzen können und keine Hinweise auf gesicherte Rechtspositionen darstellen.

6.1.3 Bewertung der Wegefläche

Der von Norden nach Süden verlaufende Weg innerhalb der Flurnummer 1 verbindet die Hofstelle mit dem parallel verlaufenden öffentlichen Weg im Süden. Da sich die nördliche Zufahrtsstraße laut Auskunft der Gemeinde in Privatbesitz befindet, ist die Erhaltung dieses Weges weiterhin erforderlich.

Der einfach befestigte Weg hat eine Fläche von 135 m² und wird mit einem Wert von 12 €/m² bewertet.

Dieser Wert setzt sich aus dem Grünlandwert und den Herstellungskosten vergleichbarer Wege mit einfacher Befestigung (Schotterverdichtung) unter Berücksichtigung des Alters des Weges und der damit verbundenen Abnutzungserscheinungen zusammen.

Die Wertzusammenstellung dieser Teilfläche ist der Darstellung des Verkehrswertes unter Punkt 8 zu entnehmen.

6.1.4 Bewertung der Grünlandflächen

Nach Abzug der sonstigen Flächen von der Gesamtfläche von 9.972 m² verbleibt eine Grünlandfläche von 5.737 m². Die Ertragsfähigkeit dieser Fläche ist durchschnittlich. Aufgrund des polygonalen Zuschnitts der Fläche und der Querung durch den Zufahrtsweg ist die Bewirtschaftung als Grünland erschwert. Positiv ist hingegen die Ortsnähe zu bewerten. Bei einer Bebauung der nördlichen Teilflächen könnten die angrenzenden Flächenteile zu Gartenland umgewidmet werden. Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Qualitätsmerkmale wird der Bodenwert mit 7,-- €/m² angesetzt.

Grundlage für diese Werteinschätzung ist der Durchschnitt der beiden Vergleichspreise, die am oberen Rand des Wertebereichs festzustellen waren.

Die Wertzusammenstellung dieser Teilfläche ist der Darstellung des Verkehrswertes unter Punkt 8 zu entnehmen.

6.1.5 Berücksichtigung der getätigten Herstellungskosten nach dem Kommunalabgabengesetz

Die Bodenrichtwerte werden entsprechend der Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses inklusive der ortsüblichen Erschließungskosten und der Herstellungskostenbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, die auf die Grundstücksfläche entfallen, veröffentlicht.

Für die Hofstellenfläche der Flurnummer 1 wurden entsprechend der Mitteilung der Stadtverwaltung auf die Bodenfläche bezogene Herstellungskostenbeiträge für den Wasser- und den Kanalanschluss für 1.500 m² entrichtet. Insgesamt wurde eine Fläche von 2.000 m² mit dem vollen Bodenrichtwert bewertet, sodass für die Rechtfertigung der Bewertung der gesamten Hofstellen Fläche mit dem vollen Bodenrichtwert noch die Nachzahlung dieser Herstellungsbeiträge für die Restfläche von 500 m² berücksichtigt werden muss. Diese Nachzahlung wird dann bei der Zusammenstellung des Verkehrswertes unter Punkt 8. des vorliegenden Gutachtens berücksichtigt.

7. Gebäudebeschreibung und Bewertung

Vorbemerkung:
Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen aufgrund der üblichen Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Funktionsfähigkeit nicht mehr gegeben ist.

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

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

Das Wohnhaus ist stark verschmutzt. Es stehen darin noch alte, vollkommen unbrauchbare Einrichtungsgegenstände. Vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen oder Abbruchmaßnahmen muss das Gebäude entrümpelt, gereinigt und die Gegenstände entsorgt werden. Dafür sind Räumungskosten zu kalkulieren.

7.1 Wohnhaus

A.) Rohbau:

Baujahr	:	Ungewiss, 1880 oder älter
Nutzung	:	Leer stehend
Sanierung	:	Im Jahr 1963 wurde ein Bauantrag zur Unterfangung der Außenmauern im EG gestellt. Hier wurde das Außenmauerwerk ersetzt sowie die Fenster. Anscheinend wurden auch gewisse Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich des EG durchgeführt.
Geschossanzahl	:	3 inkl. Dachboden
Bruttogrundfläche	:	160 m² entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	:	2,10
Fundamente	:	Wahrscheinlich gemauerte Vollziegelfundamente. Sichtbar sind an der Nordseite auch die alten Bruchsteinfundamente.
Außenwände	:	Im EG Vollziegelmauerwerk, im OG Holzblockbau verputzt, an der Nordseite mit Deckelschalung versehen. Zwischen 50 und 25 cm stark.
Innenwände	:	Im EG Vollziegelmauerwerk, im OG Blockbau. Zwischen 18 und 33 cm stark.
Geschossdecken	:	Holzbalkendecken mit Brettauflage unterseitig wahrscheinlich mit Heraklithplatten versehen und glatt verputzt.
Dachkonstruktion	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz ausgeführt als Satteldach

Dacheindeckung	:	Auf der Gebäudesüdseite im Bereich des Wohnhauses Betondachsteine vermutlich aus den 80er Jahren, der Rest des Gebäudes ist eingedeckt mit alten Falzziegeln aus Ton. Eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.
Dachrinnen	:	Dachrinnen aus Zink in funktionsfähigem Zustand sind vorhanden.
Unterkellerung	:	Eine Unterkellerung war früher anscheinend vorhanden, diese konnte nicht mehr betreten werden, anscheinend besteht hier baufälliger Zustand.
Raumaufteilung/Zuschnitt	:	Relativ kleine Räume in klassischer Anordnung
Besonnung/Helligkeit	:	Bedingt durch die Dimensionen der nachgerüsteten Fenster ist eine ausreichende Belichtung gegeben.

B.) Ausbau:

Außenputz	:	Mineralputz glatt verrieben
Innenputz	:	Mineralputz glatt verrieben
Zimmerdecken	:	Unterseitig glatt verputzt und gestrichen
Böden / Beläge	:	Im Hausgang Terrazzopflaster, in der Wohnstube im EG Holzdielen, in Küche und Badezimmer Pflaster. Im OG überall Fichtenholzbretterboden mit relativ schmalen Brettern.
Treppen	:	Einfache Fichtenholztreppe mit Setzstufe als Aufgang zum OG sowie als Aufgang zum DG
Türen	:	Im OG alte Massivholztüren ausgeführt als Füllungstüren aus dem ursprünglichen Baujahr. Im EG glatte, sehr leichte, Türblätter einfachster Bauweise. Türzargen massiv aus Fichte.
Fenster	:	Verbundglasfenster aus Holz
Elektroinstallation	:	Aus der Nachkriegszeit auf Putz verlegt, in den Wohnräumen im EG unter Putz verlegt.
Wasser-Sanitärinstallation	:	Ist nur im Rahmen des Bades gegeben und in der Küche. In der Küche ein Waschbecken mit Kaltwasseranschluss und ein Wasserhahn mit Warm- und Kaltwasseranschluss, im Badezimmer eine Duschwanne mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Einhebelarmatur. Ein freistehendes Keramik-WC mit Spülkasten, Warmwasserversorgung über Elektroboiler mit 80 l Inhalt. Das Haus ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, wobei der Anschluss offensichtlich stillgelegt ist; der Wasserzähler wurde ausgebaut. Ebenso ist nach Angabe einer Partei ein Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal gegeben.
Heizung	:	Das Haus kann nur bei einigen Räumen beheizt werden: Wohnstube im EG, Küche im EG und das mittlere Zimmer im OG, jeweils über Einzelöfen mit Anschluss an den vorhandenen Hauskamin. Im Badezimmer nur Beheizung über Heizradiatoren oder Heizlüfter möglich.

Energieeffizienzklasse	:	Ein Verbrauchs- oder Bedarfsausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund der Bauweise wird die schlechteste Energieeffizienzklasse unterstellt.
Sonstige Bemerkungen	:	Das DG konnte nicht betreten werden, weil der Aufgang mit Brettern vernagelt war.

C.) Einbauten/Anbauten:

Außer dem vorhandenen Elektroboiler und den geschilderten Sanitäreinrichtungen sind keine weiteren Einbauten vorhanden.

D.) Außenanlagen:

Nicht vorhanden

E.) Bauzustand und Bauschäden:

Das Haus ist in einem sehr schlechten, abgewohnten Zustand. Von außen sieht man einige Mauerrisse, im Innenbereich bemerkt man feuchte Wände, schadhaften Mauerputz, Putzrisse, Frostschäden bei den Fliesen in der Küche. In der Küche findet man Spuren von Ratten, die sich bereits eingenistet haben. Die Dachhaut ist noch einigermaßen gerade, hängt ein bisschen durch; die Windfangbretter müssten erneuert werden, sind teilweise in desolatem Zustand oder nicht mehr vorhanden. Die Dacheindeckung ist auf der gesamten Nordseite in schlechtem Zustand, auch hier zeigt der Dachstuhl stärkere Verwerfungen und einige Sparren scheinen verfault oder durchgebrochen zu sein, Dachreiter fehlen über einige Meter, so dass hier Wassereintritt stattfindet. Die Dachhaut müsste im Gesamtgebäude inkl. der Sparren und Verlattung erneuert werden.

Das Wohnhaus ist stark verschmutzt. Es stehen darin noch alte, vollkommen unbrauchbare Einrichtungsgegenstände. Vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen oder Abbruchmaßnahmen muss das Gebäude entrümpelt, gereinigt und die Gegenstände entsorgt werden. Dafür sind Räumungskosten zu kalkulieren.

F.) Bemerkungen zur Bewertung:

Das Wohnhaus kann als vollständig abgenutzt bewertet werden. Es ist zwar noch standsicher und hat keine größeren Setzungen zu verzeichnen. Eine Sanierung des Gebäudes ist jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr möglich. Alle Bauteile sind abgenutzt: Fenster, Türen, Mauerputze und Leitungen müssten alle erneuert werden. Die sehr niedrigen Raumhöhen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die energetische Situation ist äußerst schlecht und würde bei einer Weiternutzung des Gebäudes erhebliche Investitionen erfordern, die angesichts der geringen Wohnfläche wirtschaftlich nicht sinnvoll sind.

Insgesamt kommt der Unterzeichner zu dem Schluss, dass das Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr erhaltungsfähig ist und durch einen Neubau ersetzt werden muss.

7.2 Kuhstall

A.) Rohbau:

Baujahr	:	1880 oder früher
Nutzung	:	Leer stehend
Sanierung	:	Unsaniert, lediglich die südliche Wand im OG wurde ca. in den 60er Jahren mit einem Ziegelmauerwerk ersetzt.
Geschossanzahl	:	2
Bruttogrundfläche	:	160 m² entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	:	Im Kuhstall unter dem Schienengewölbe 2 m
Fundamente	:	Vermutlich alte Bruchsteinfundamente
Außenwände	:	Vollziegelmauerwerk 45 cm stark
Innenwände	:	Nicht vorhanden
Geschossdecken	:	Schienengewölbedecke
Dachkonstruktion	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz ausgeführt als Satteldach.
Dacheindeckung	:	Eingedeckt mit alten Falzziegeln aus Ton. Eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.
Dachrinnen	:	Dachrinnen aus Zink in funktionsfähigem Zustand sind vorhanden.
Unterkellerung	:	Nicht vorhanden
Raumaufteilung/Zuschnitt	:	Ein großer Raum, ein kleiner Nebenraum, in dem anscheinend die Kälber untergebracht waren. Dieser ragt noch in den Bauteil des Wohnhauses, dieser ist zum Stall hin offen.
Besonnung/Helligkeit	:	Relativ dunkel

B.) Ausbau:

Außenputz	:	Mineralputz glatt verrieben, schadhaft
Innenputz	:	Mineralputz glatt verrieben, teilweise sehr schadhaft
Zimmerdecken	:	Schienengewölbe, der Gewölbeteil beim Schienengewölbe wurde glatt verputzt.
Böden / Beläge	:	Betonboden, teilweise Pflasterbeläge, teilweise schadhaft
Treppen	:	Nicht vorhanden
Türen	:	Einfache, defekte Bretttüren
Tore	:	Ein zweiflügeliges Holzdrehtor in schlechtem Zustand
Fenster	:	Einfach verglaste Stallfenster mit Holzrahmen
Elektroinstallation	:	Nicht mehr vorhanden
Wasser-Sanitärinstallation	:	Nicht mehr vorhanden
Heizung	:	Nicht möglich

C.) Einbauten/Anbauten:

Der hochgemauerte Futterbarren und eine Stahlrohraufstallung für drei Stück Großvieh sind noch vorhanden. Das alte Bodenprofil ist entsprechend der ursprünglichen Nutzungsweise noch vorhanden.

D.) Außenanlagen:

Nicht vorhanden

E.) Bauzustand und Bauschäden:

Das Gebäude ist von der Grundsubstanz her noch stabil und weist keine größeren Setzungsrisse auf. Von der alten Aufstallung und dem hochgemauerten Futterbarren sind noch Reste vorhanden. Boden und Mauerputz müssen jedoch erneuert werden.
Die Wände sind teilweise sehr feucht und mit Salpeter durchsetzt.

F.) Bemerkungen zur Bewertung:

Für diesen Gebäudeteil fände sich nur noch eine Verwendung als Lagerraum. Ein Umbau zur Erweiterung des Wohnraums bietet sich an. Aus baurechtlicher Sicht ist eine Erhaltung eines wesentlichen Teils der Bausubstanz gefordert. Unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz im Stallbereich entstehen durch Sanierung und teilweisen Austausch der vorhandenen Bausubstanz hohe Zusatzkosten. Diese Zusatzkosten kann man am besten dadurch darstellen, dass für diesen Gebäudeteil im Rahmen eines Neubaus des Wohnhauses Abbruchkosten kalkuliert werden.

7.3 Scheune

A.) Rohbau:

Baujahr	:	1880 oder früher
Nutzung	:	Ungenutzt, es befinden sich noch Reste von Stroh und Brennholz im Gebäude.
Sanierung	:	Unsaniert
Geschossanzahl	:	1
Bruttogrundfläche	:	115 m² entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	:	Dach = Decke
Fundamente	:	Streifenfundamente aus Beton sowie aus Vollziegeln gemauerte Streifenfundamente und Einzelfundamente aus Bruchsteinen für die Säulen.
Außenwände	:	Die Außenwände bestehen aus einer Zimmermannskonstruktion aus Holz mit stehenden Ständern und Querriegeln mit Kreuzbändern.

Innenwände	:	Nicht vorhanden
Geschossdecken	:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz, ausgeführt als Satteldach, sogenannter dreifach stehender Stuhl
Dacheindeckung	:	Falzziegel aus Ton, eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.
Dachrinnen	:	Dachrinnen aus Zink in funktionsfähigem Zustand sind vorhanden.
Unterkellerung	:	Nicht vorhanden
Raumaufteilung/Zuschnitt	:	Ein großer Lagerraum
Besonnung/Helligkeit	:	Keine Fenster - unbeleuchtet

B.) Ausbau:

Außenputz	:	Vorwiegend Deckelschalung an der Nordseite Verbretterung Stoß an Stoß
Innenputz	:	Nicht vorhanden
Zimmerdecken	:	Nicht vorhanden
Böden / Beläge	:	Im Bereich der Tennendurchfahrt älterer, glatt verriebener Rohbetonboden, im weiteren Scheunenbereich vorwiegend Naturlehmboden.
Treppen	:	Eine einfache Fichtenholztreppe ohne Handlauf als Aufgang zum OG des früheren Kuhstalles, Treppe ohne Setzstufen.
Türen	:	Nicht vorhanden
Tore	:	Ein einschaliges Holzschubtor, ein zweiflügeliges einschaliges Holzdrehtor an der Gebäuderückseite.
Durchfahrtshöhe/-breite	:	3,25 m/3,45 m an der Hofinnenseite
Fenster	:	Nicht vorhanden
Elektroinstallation	:	Nicht vorhanden
Wasser-Sanitärinstallation	:	Nicht vorhanden
Heizung	:	Nicht möglich

C.) Einbauten/Anbauten:

Nicht vorhanden

D.) Außenanlagen:

Nicht vorhanden

E.) Bauzustand und Bauschäden:

Das Gebäude ist von der Gebäudekonstruktion her noch standfest und steht weitgehend gerade. Die Dacheindeckung ist nahezu desolat, hier wurden einige Dachschindeln vom Wind herausgeworfen und nicht mehr ersetzt. An der Nord-West-Seite klafft bereits wegen verfaulter Sparren ein einige m² großes Loch in der Dachhaut. Die darunter liegende Gebäudekonstruktion beginnt zu verfaulen. Durch Reparaturmaßnahmen wäre aber die Gebäudehülle noch zu

erhalten.

F.) Bemerkungen zur Bewertung:

Das Gebäude wäre bei gegebener Nutzungsmöglichkeit noch erhaltenswert, weil die Gebäudekonstruktion und die Außenverkleidung noch einigermaßen in Ordnung sind. Auch die intakten Dachsparren könnten noch weitgehend verbleiben, lediglich die Dacheindeckung und die verfaulten Sparren müssten erneuert werden.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass für dieses Gebäude eine Umnutzung zu Wohnraum baurechtlich möglich ist. Der Aufwand der Umbaumaßnahmen ist erheblich, sodass die Gebäudesubstanz als wertneutral im Rahmen der Bewertung berücksichtigt wird.

In dem Gebäude befinden sich noch ältere Reste von Heu und Stroh. Dieses Gebäude muss vor Beginn von Umbau- oder Reparaturmaßnahmen ausgeräumt werden. Die Reste von Heu und Stroh sind landwirtschaftlich nicht mehr verwertbar, müssen daher entsorgt werden. Dafür sind Räumungskosten- und Entsorgungskosten zu kalkulieren.

7.4 Maschinenschuppen/Ochsenstall

A.) Rohbau:

Baujahr	:	Unbekannt, vermutlich aus den 60er Jahren
Nutzung	:	Leer stehend
Sanierung	:	Unsaniert
Geschossanzahl	:	Zwei im Bereich der Stallung, ein Geschoss im Bereich des Maschinenschuppens
Bruttogrundfläche	:	84 m² entsprechend NHK 2010

Raumhöhe in m	:	Die Stallung konnte nicht betreten werden, die Raumhöhe wird geschätzt auf 2,00m.
Fundamente	:	Wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und Betoneinzelfundamente
Außenwände	:	Vollziegelmauerwerk 40 cm stark
Innenwände	:	Vollziegelmauerwerk
Geschossdecken	:	Holzbalkendecke, vermutlich mit Brettauflage, das OG konnte nicht betreten werden.
Dachkonstruktion	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz, ausgeführt als Satteldach
Dacheindeckung	:	Falzziegel Ton
Dachrinnen	:	Aus Zink vorhanden, teilweise durchgerostet
Unterkellerung	:	Nicht vorhanden
Raumaufteilung/Zuschnitt	:	Im Stallbereich ein Raum, im Maschinenunterstellbereich ein Raum

B.) Ausbau:

Außenputz	:	Mineralputz/Rauhputz
Innenputz	:	Mineralputz glatt verrieben, bereits sehr schadhaft
Zimmerdecken	:	Ursprünglich von unten mit Heraklithplatten verkleidet, hier bereits starke Schäden
Böden / Beläge	:	Glattgezogener Rohbetonboden
Treppen	:	Nicht vorhanden
Türen	:	Einfache, einschalige Bretttüren, defekt
Fenster	:	Einfach verglaste Holzrahmenfenster, defekt
Elektroinstallation	:	Nicht mehr funktionsfähig
Wasser-Sanitärinstallation	:	Nicht mehr funktionsfähig
Heizung	:	Nicht möglich

C.) Einbauten/Anbauten:

Nicht vorhanden

D.) Außenanlagen:

Nicht vorhanden

E.) Bauzustand und Bauschäden:

Vor vielen Jahren wurden am nordöstlichen Eck des Gebäudes zahlreiche Dachziegel vom Wind ausgeworfen. Da diese nicht ersetzt wurden, regnete es sehr stark in das Gebäude. In der Folge ist der Dachbereich des Stallgebäudes stark verfault und neigt sich deutlich nach Westen. Die Decke zum Stallbereich ist ebenfalls verfault und die Verkleidungsplatten fallen flächig herunter. Auch die Holzkonstruktion der Decke dürfte hier verfault sein.

F.) Bemerkungen zur Bewertung:
Aus wirtschaftlicher Sicht erscheint das Gebäude nicht mehr sanierungswürdig. Hier müsste zu viel neu gemacht werden. Für dieses Gebäude sind Abbruchkosten zu kalkulieren.

7.5 Maschinenhalle/Werkstätte

A.) Rohbau:

Baujahr	:	Ca. 1970
Nutzung	:	Schleppergarage, Maschinenunterstellraum, im OG früher wahrscheinlich Getreidelager
Sanierung	:	Unsaniert
Geschossanzahl	:	2
Bruttogrundfläche	:	172 m² entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	:	2,70 im EG, im OG Dach = Decke
Fundamente	:	Vermutlich Betonstreifenfundamente
Außenwände	:	Betonsteinmauerwerk 30 cm stark
Innenwände	:	Betonsteinmauerwerk 30 cm stark
Geschossdecken	:	Im Bereich der Schleppergarage Ortbetondecke, im Bereich der Maschinenhalle Holzbalkenlage mit Bretterboden
Dachkonstruktion	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz, ausgeführt als Satteldach, sogenannte Scheunenbinderkonstruktion, die die Dachlast auf die Außenwände verteilt. Mittelpfette und Traufpfette, keine Firstpfette, eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.
Dacheindeckung	:	An der Nordseite Betondachsteine, auf der Südseite Tonziegel
Dachrinnen	:	Aus Zink vorhanden
Unterkellerung	:	Nicht vorhanden
Raumaufteilung/Zuschnitt	:	Zwei einzelne große Räume
Besonnung/Helligkeit	:	Ausreichend belichtet

B.) Ausbau:

Außenputz	:	Mineralputz glatt verrieben
Innenputz	:	Mineralputz glatt verrieben
Zimmerdecken	:	Im Bereich der Schleppergarage unterseitig gestrichen, im Bereich der Maschinenhalle nicht vorhanden, offene Balkenlage.
Böden / Beläge	:	Glatt gezogener Rohbetonboden
Treppen	:	Im Außenbereich an der Ostseite eine einfache Fichtenholztreppe ohne Setzstufen als Aufgang zum DG, diese ist jedoch deutlich verfault und kann als verschlissen bezeichnet werden.
Türen	:	Nicht vorhanden

Tore	:	Drei einschalige Holzschubtore in einfacher Bauweise und ein Stahlschwingtor
Durchfahrtshöhe/-breite	:	2,60/3,00; 2,60/ 2,20
Fenster	:	Einfach verglaste Holzrahmenfenster, teilweise bereits stark morsch
Elektroinstallation	:	Nicht vorhanden
Wasser-Sanitärinstallation	:	Nicht vorhanden
Heizung	:	Nicht möglich

C.) Einbauten/Anbauten:

Außentreppe, ansonsten nicht vorhanden

D.) Außenanlagen:

Nicht vorhanden

E.) Bauzustand und Bauschäden:

Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand: Die Dachhaut ist gerade, die Dacheindeckung intakt, lediglich die Windfangbretter müssten erneuert werden. Auf der Südseite des Gebäudes wurde dieses sehr nahe an ein vorhandenes Betonsilos herangebaut. Hier musste die Dacheindeckung ausgespart werden, wodurch die Konstruktion an dieser Stelle nass wurde. In diesem Bereich verfaulen die Sparren. Hier muss eine Reparatur vorgenommen werden. Das Betonsilo sollte ohnehin abgebrochen werden.

F.) Bemerkungen zur Bewertung:

Für dieses Gebäude kann auch bei einer späteren Nutzung der Hofstelle als privater Wohnbereich eine sinnvolle Nutzung gefunden werden. Gegebenenfalls kann es auch zu Wohnraum umgenutzt werden. Dazu wären allerdings umfassende Umbaumaßnahmen erforderlich, sodass dieses Gebäude im Rahmen der Bewertung als wertneutral berücksichtigt wird.

7.6 Garage/Scheune

A.) Rohbau:

Baujahr	:	Vermutlich aus den 60er Jahren
Nutzung	:	Ungenutzt
Sanierung	:	Unsaniert
Geschossanzahl	:	2
Bruttogrundfläche	:	76 m² entsprechend NHK 2010
Raumhöhe in m	:	2,40 im Bereich der Garage, im Bereich der Scheune Dach = Decke
Fundamente	:	Streifenfundamente aus Beton
Außenwände	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz und Betonsteinmauerwerk
Innenwände	:	Eine Betonsteinmauer zur Abtrennung der Garage vom Scheunenbereich
Geschossdecken	:	Im Garagenbereich Ortbetondecke, im Scheunenbereich Holzbalkendecke
Dachkonstruktion	:	Zimmermannskonstruktion aus Holz, ausgeführt als Satteldach, sogenannte Scheunenbinderkonstruktion, bei der die Dachlast auf die Außenwände abgleitet wird; First- und Traufpfette.
Dacheindeckung	:	Falzziegel aus Ton, eine Dachverschalung wurde nicht angebracht.
Dachrinnen	:	Aus Zink vorhanden
Unterkellerung	:	Nicht vorhanden
Raumaufteilung/Zuschnitt	:	Zwei einzelne, ausreichend dimensionierte Räume. Die lichte Weite im Garagenbereich beträgt allerdings nur 2,6 m, was für moderne PKWs nicht mehr ausreichend ist.
Besonnung/Helligkeit	:	Der Garagenbereich ist ausreichend belichtet, im Scheunenbereich gibt es keine Fenster.

B.) Ausbau:

Außenputz	:	Mineralputz glatt verrieben, teilweise schadhaft und im Bereich der Scheune und des OG Deckelschalung aus Fichtenholzbrettern und Verbretterung Stoß an Stoß
Innenputz	:	Im Bereich der Garage Mineralputz glatt verrieben
Zimmerdecken	:	Im Bereich der Garage unterseitig gestrichen, im Bereich der Scheune offene Balkenlage
Böden / Beläge	:	Glatt gezogener Rohbetonboden im Bereich der Garage, im Bereich der Scheune unbefestigter Naturboden, teilweise Kiesschüttung
Treppen	:	Einfache Fichtenholztreppe ohne Setzstufen als Aufgang zum OG
Türen	:	Einfache Drehtüren und zweiflüglige Drehtore in schlechtem Zustand, diese müssten erneuert werden.

Tore	:	Ein altes Stahlschwingtor
Durchfahrtshöhe/-breite	:	2,25/2,20
Fenster	:	Im Bereich der Garage nur alte, deutlich angewitterte Holzfenster mit Einfachverglasung
Elektroinstallation	:	Nicht vorhanden
Wasser-Sanitärinstallation	:	Nicht vorhanden
Heizung	:	Nicht möglich

C.) Einbauten/Anbauten:

Nicht vorhanden

D.) Außenanlagen:

Nicht vorhanden

E.) Bauzustand und Bauschäden:

Das Gebäude steht in einem dem Alter entsprechenden Zustand da. Es ist standsicher und gerade. Lediglich die Dachhaut beginnt etwas durchzuhängen. Die Dacheindeckung ist in Ordnung. Die Windfangbretter sind jedoch defekt und müssen dringend erneuert werden. Die Dachrinne auf der dem Hof zugewandten Seite ist in einem ordentlichen Zustand. Auf der dem Hof abgewandten Seite muss diese bald ersetzt werden. Die Außenverbretterung muss an einzelnen Stellen repariert oder ausgetauscht werden.

F.) Bemerkungen zur Bewertung:

Die Hofstelle wird unter der Fiktion der baurechtlich maximal zulässigen Umwidmung der Nebengebäude zu Wohngebäuden bewertet.

Eine Umwidmung zu Wohnraum scheidet bei diesem Gebäude nach Ansicht des Unterzeichners wegen der Dimensionen und Maße aus. Die Nutzung als Garage wird wegen der geringen Breite entsprechend der heutigen Ansprüche nicht mehr möglich sein. Für den Scheunenteil sieht der Unterzeichner keine geeignete Nutzungsmöglichkeit.

Unter Berücksichtigung der anstehenden Sanierungskosten geht der Unterzeichner davon aus, dass die wirtschaftlich sinnvollste Lösung der Abbruch des Gebäudes und der Ersatz durch ein geeignetes Nebengebäude ist.

Es müssen Abbruchkosten kalkuliert werden.

7.7 Die Hochsilos

Die Hochsilos sind ebenfalls in der Bauweise der sechziger Jahre errichtet worden. Wegen der fehlenden Tierhaltung ist eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit nicht gegeben.

Im Rahmen der Bewertung müssen Abbruchkosten kalkuliert werden.

8. Zusammenstellung des Verkehrswerts der FlNr. 1

Im Rahmen der Ermittlung der Gebäudewerte konnten keine positiven Gebäudewerte ermittelt werden. Die Bausubstanz der Gebäude ist im Großen und Ganzen bis auf die Scheune am Wohnhaus und die Maschinenhalle so weit abgenutzt, dass eine Erhaltung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Die Scheune am Wohnhaus und die Maschinenhalle können, so wie im Rahmen der Bodenbewertung dargestellt wurde, zu Wohnraum umgenutzt werden, wobei ein Abbruch und Neubau baurechtlich nicht abgedeckt ist.

Die vorhandene Bausubstanz, die weitgehend erhalten werden muss stellt allerdings ein gewisses Baurecht dar, sodass für diese beiden Gebäude die Kalkulation von Abbruchkosten nicht geboten ist.

Bei der Maschinenhalle wäre auch denkbar, dass diese nicht zu Wohnraum umgebaut wird, sondern in Zukunft weiterhin als Garagen und Lagerraum genutzt wird. Somit wäre für dieses Gebäude der Wert der Bausubstanz, die durchaus erhaltungswürdig ist, zu berücksichtigen. Die Nutzungsart, Umbau zu Wohnraum, stellt aber eine höherwertige Nutzung dar, sodass diese Fiktion als Grundlage für das Bewertungsmodell Verwendung findet.
Somit wird auch die Bausubstanz der Maschinenhalle als wertneutral angesehen. Für den Fall der Umnutzung zu Wohnraum wären dann doch sehr umfassende Umbaumaßnahmen erforderlich, sodass für diesen Zweck die vorhandene Bausubstanz außer dem damit verbundenen Baurecht keine Wertposition darstellt.

Abbruchkosten müssen daher kalkuliert werden für das alte Wohnhaus mit Kuhstall, für den Ochsenstall mit angebauter Scheune, für die Garage mit angebautem Stadel und für die Betonhochsilos.

Zusätzlich sind Räumungskosten für den Inhalt der Gebäude, insbesondere des Wohnhauses zu berücksichtigen, die der Unterzeichner aus seiner Erfahrung heraus mit 5.000 € einwertet.

8.1 Ermittlung der Abbruchkosten

Ermittlung des umbauten Raumes, der Bruttogrundfläche sowie der Abbruchkosten

	Gebäude	Wohnhaus m. Kuhstall	Scheune o. Bodenplatte	Ochsenstall mit Bodenplatte	Ochsenstall o. Bodenplatte	Maschinenhalle	Garagen mit Bodenplatte	Garagen o. Bodenplatte	Betonhoch-silo 1	Betonhoch-silo 2
	Baujahr:	ca. 1880	ca. 1880	ca. 1960	ca. 1960	ca. 1970	ca. 1960	ca. 1960	ca. 1960	ca. 1960
		1	2	3	3	4	5	5	6	7
1	Länge	14,45	10,63	6,20	4,10	12,80	3,08	6,45		Durchmesser:
2	Breite	11,05	10,85	5,06	5,06	6,73	6,00	6,00	3,70	3,70
3	Höhe d. Geschosse o. KG	6,00	5,50	4,00	3,80	4,80	4,35	4,15	5,50	5,50
4	Geschosszahl o. KG	2,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00
5	Grundfläche	159,67	115,34	31,37	20,75	86,14	18,48	38,70	10,75	10,75
6	**Umbauter Nutzraum**	**958,04**	**634,35**	**125,49**	**78,83**	**413,49**	**80,39**	**160,61**	**59,13**	**59,13**
7	Wandstärke								0,20	0,20
8	Innendurchmesser								3,30	3,30
9	Bodenplattenstärke								0,20	0,20
10	Firsthöhe über Traufe	3,10	3,10	1,40	1,40	2,15	1,70	1,70		
11	Vol. Dachschräge	247,49	178,78	21,96	14,53	92,60	15,71	32,90		
12	**Netto - Dachraum**	**247,49**	**178,78**	**21,96**	**14,53**	**92,60**	**15,71**	**32,90**		
13	**Umbauter Raum/ Betonmauer**	**1205,53**	**813,13**	**147,45**	**93,36**	**506,09**	**96,10**	**193,51**	**13,13**	**13,13**
14	**Abbruchkosten/m³ brutto**	**25,00**		**18,00**	**14,00**		**18,00**	**14,00**	**115,00**	**115,00**
15	**Zwischensumme**	**30.138**		**2.654**	**1.307**		**1.730**	**2.709**	**1.510**	**1.510**
16	**Schadstoffuntersuchung**	**6.200**		**3.100**	**3.100**		**3.100**	**3.100**	**3.100**	**3.100**
17	**Abbruchkosten**	**36.338**		**5.754**	**4.407**		**4.830**	**5.809**	**4.610**	**4.610**

8.2 Wertzusammenfassung der FINr. 1

Verkehrswertermittlung FINr.:	1	BWS:	07.01. 2026
1 Vorläufiger Sachwert der Gebäude:	1	Wohnhaus m. Kuhstall =	Abbruchkosten
	2	Scheune o. Bodenplatte =	Wertneutral
	3	Ochsenstall mit Scheune =	Abbruchkosten
	4	Maschinenhalle =	Wertneutral
	5	Garage mit Stadel =	Abbruchkosten
	6	Betonhochsilos =	Abbruchkosten
2 Bodenwert:	Hofstellenfläche	100,00 €/m² x 2.000 m² =	200.000,00 €
	Erweiterte Baufläche	50,00 €/m² x 2.100 m² =	105.000,00 €
	Wegefläche	12,00 €/m² x 135 m² =	1.620,00 €
	Grünland	7,00 €/m² x 5.737 m² =	40.159,00 €
3 Grundstücksbezogene Anschlußkosten:	Im Bodenrichtwert enthalten	=	
4 Vorläufiger Sachwert des Grundstückes (§ 35 (2) ImmoWertV)			**346.779,00 €**
5 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§39 ImmoWertV)		=	
6 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes (§ 35 (3) ImmoWertV)		=	**346.779,00 €**
7 Besondere objektspez. Grundstückseigenschaften			
Abzüge wegen Geb. 1	Abbruchkosten	=	-36.338,00 €
Abzüge wegen Geb. 2			
Abzüge wegen Geb.3	Abbruchkosten	=	-10.161,00 €
Abzüge wegen Geb. 4			
Abzüge wegen Geb. 5	Abbruchkosten	=	-10.639,00 €
Abzüge wegen Geb. 6	Abbruchkosten	=	-9.220,00 €
Abzüge wegen	Räumungskosten	=	-5.000,00 €
Abzüge wegen	Fehlende Herstellungskostenbeiträge Fläch (Hofstellenfläche 500 m² * 2,76 €/m²)	=	-1.380,00 €
8 Verfahrenswert des Grundstücks (§ 6 (3) ImmoWertV)			**274.041 €**
9 Verkehrswert des Grundstückes (§ 6 (4) ImmoWertV)			**274.041 €**
10 Verkehrswert des Grundstückes gerundet			**274.000 €**

9. Der Maschinenbestand

Auf der Hofstelle wurden einige Landmaschinen und Gerätschaften vorgefunden. Es besteht diesbezüglich Unsicherheit darüber, ob es sich um Grundstückszubehör handelt. Der Unterzeichner bittet hierzu das Gericht darüber zu entscheiden, ob es sich hierbei um Zubehörgegenstände handelt.

Damit das Verfahren nicht unnötig hinausgezögert wird, nimmt der Unterzeichner die entsprechende Bewertung vor und stellt diese Werte aber ergänzend neben der Grundstücksbewertung dar. Das Versteigerungsgericht kann dann bei Bedarf diese Werte übernehmen.

Standardschlepper Deutz, Typ D 45 06 S, Baujahr 1974, Leistung 40 PS. Laut Anzeige 6300 Betriebsstunden Mit Frontlader Baas ohne hydraulische Werkzeugbetätigung. Keine Kabine, nur Überrollbügel, Rohrgerüst ehemals für Fritzmeier-Verdeck. Zustand stark gebraucht, Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Ölschwitzen beim Motor Die hintere Bereifung ist nahezu abgefahren, die vordere Bereifung ist vom Profil her sehr gut - ein Plattfuß.	3.000,-- €
Ein gummibereifter Plattformwagen, Alter ca. 60 Jahre, erscheint funktionsfähig, passabler Zustand	150,-- €
Ein zum Transportwagen umgebauter ehemaliger Ladewagen, mit Kratzboden, erscheint funktionsfähig, gebrauchter aber passabler Zustand	200,-- €
Ein Brennholzspalter Fabrikat Stockmann, Typ HSP 6 K/E-M/Hobby, Baujahr 1997, Hubhöhe geschätzt 50 cm, gebrauchter relativ guter Zustand	200,-- €
Ein Kreissägenmotor älterer Bauart	50,-- €
Summe	**3.600,-- €**

10. 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 zum Zeitpunkt der Ortseinsicht mit Ihnen auch nicht bekannt.

Hinweis:

Die öffentliche Bestellung und Beeidigung des Sachverständigen bezieht sich auf landwirtschaftliche Schätzung und Bewertung.

Falls sich Teile dieses Gutachtens auf Bewertungsbereiche erstrecken, die vom Bestellungstenor des Sachverständigen nicht abgedeckt sind, so gilt der untenstehend verwendete Rundstempel nur für die rein landwirtschaftlichen Bewertungsteile.

Reicheneibach, den 17.07.2026

Werner Böhm
Von der Regierung von Niederbayern öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für landw. Schätzung und Bewertung
Dipl.-Ing. agr. (Univ.)

Dipl.-Ing. agr. Werner Böhm

11. Anlagen

1. Ausschnitt aus einer Übersichtskarte der Internet-Anwendung "GoogleMaps"
2. Luftbild mit räumlicher Zuordnung des Objektes zu den umliegenden Orten
3. Luftbild zu der FlNr. 1 aus der Internet-Anwendung "BayernAtlasPLUS"
4. Luftbildkarte zur Darstellung der Überschwemmungszonen in Untergrasensee
5. Lageplan des bebauten Grundstücksteils mit Gebäudebezeichnung und Bemaßung
6. Flächennutzungsplan des Landratsamtes
7. Grundriss Wohnhaus EG
8. Auflistung und Auswertung der Vergleichspreise
9. Bilderteil
10. Allgemeines Abkürzungsverzeichnis

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 9495-20

Anlagenband zum Gutachten

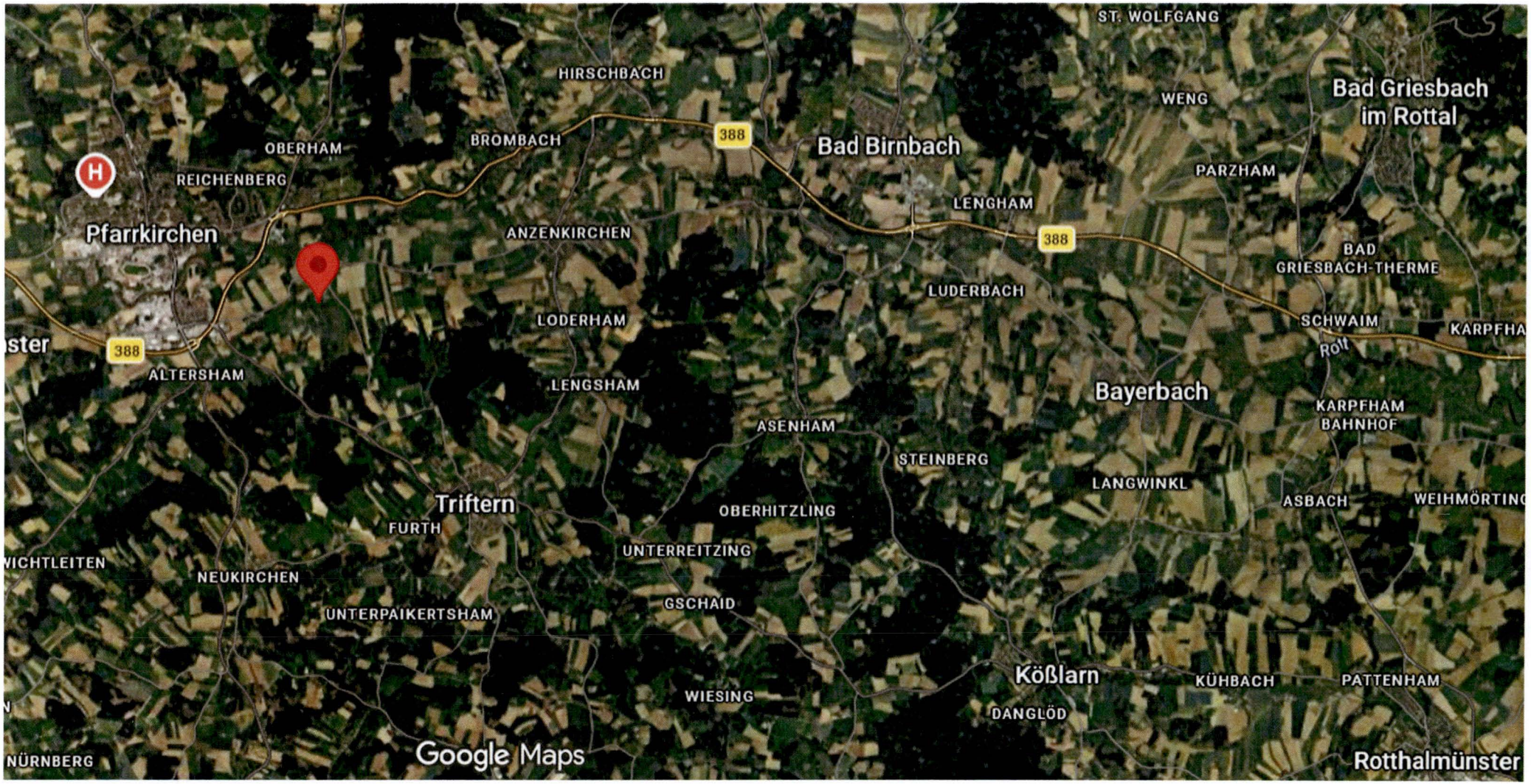
vom 17.07.2026

Verkehrswertgutachten 3 K 10/25

FlNr. 1 der Gemarkung Untergrasensee

Auftraggeber: Amtsgericht Landshut

Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden von Untergrasensee, Blatt 1244

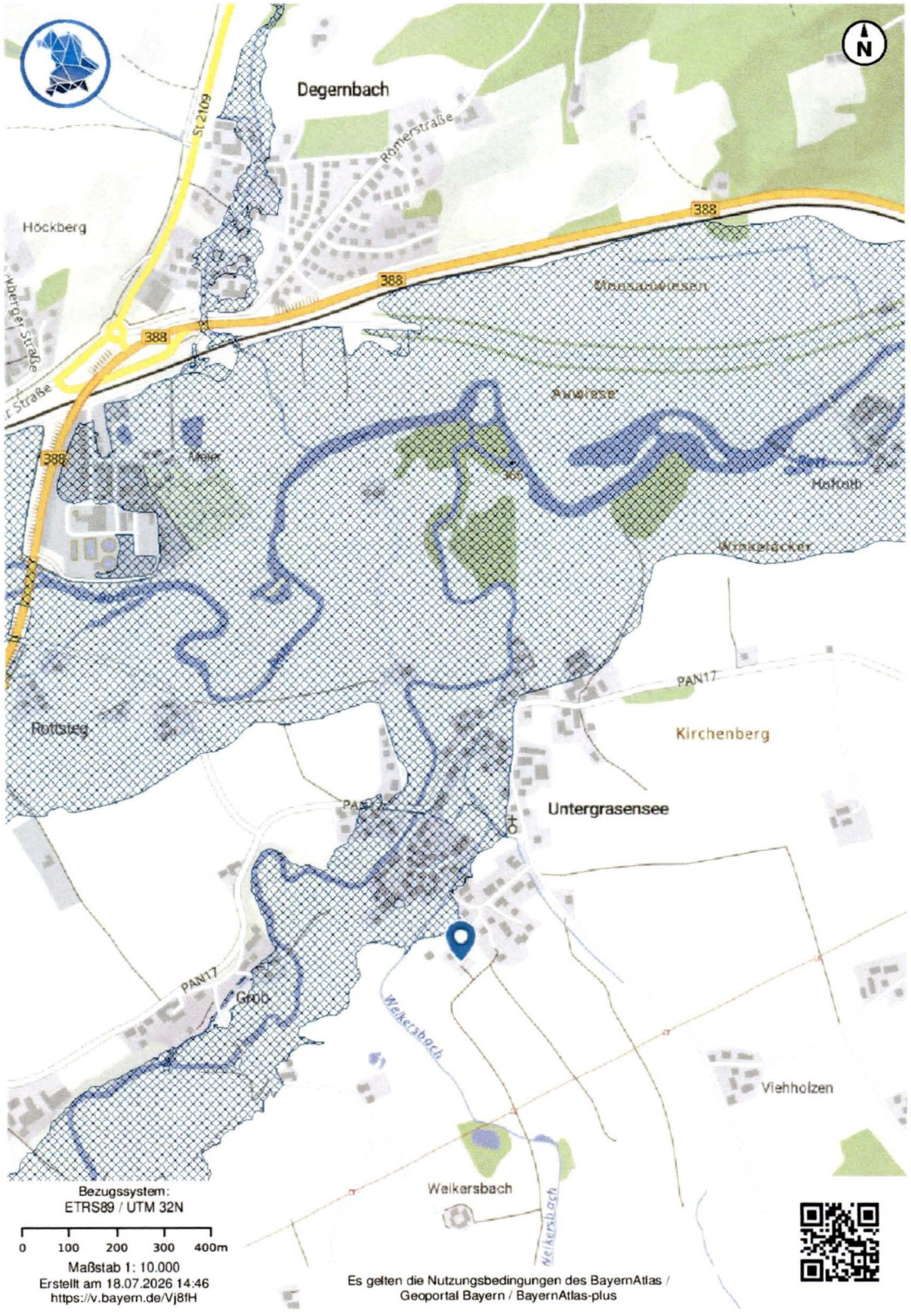

ST. WOLFGANG
HIRSCHBACH
WENG
Bad Griesbach
im Rottal
OBERHAM
BROMBACH
388
Bad Birnbach
REICHENBERG
PARZHAM
LENGHAM
Pfarrkirchen
ANZENKIRCHEN
388
BAD
GRIESBACH-THERME
LUDERBACH
LODERHAM
SCHWAIM
KARPFHA
ster
388
ALTERSHAM
LENGSHAM
Bayerbach
KARPFHAM
BAHNHOF
ASENHAM
STEINBERG
LANGWINKL
Triftern
ASBACH
WEIHMÖRTING
OBERHITZLING
FURTH
UNTERREITZING
VICHTLEITEN
NEUKIRCHEN
GSCHAID
UNTERPAIKERTSHAM
Kößlarn
KÜHBACH
PATTENHAM
WIESING
DANGLÖD
NÜRNBERG
Google Maps
Rotthalmünster


Auwiese
Passauerstraße
Mahlgassing
Meier
Rott
365
388
Rottsteg
PFARRKIRCHEN
Moosau
Mooshof
Untergrasensee
Kirch
PAN17
FlNr.: 1
Grub
Wöching
Weikersbach
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N
0 100 200 300 400m
Maßstab 1: 10.000
Erstellt am 17.09.2025 12:49
https://v.bayern.de/cVqSQ
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert, mit Darstellung durch den Anwender

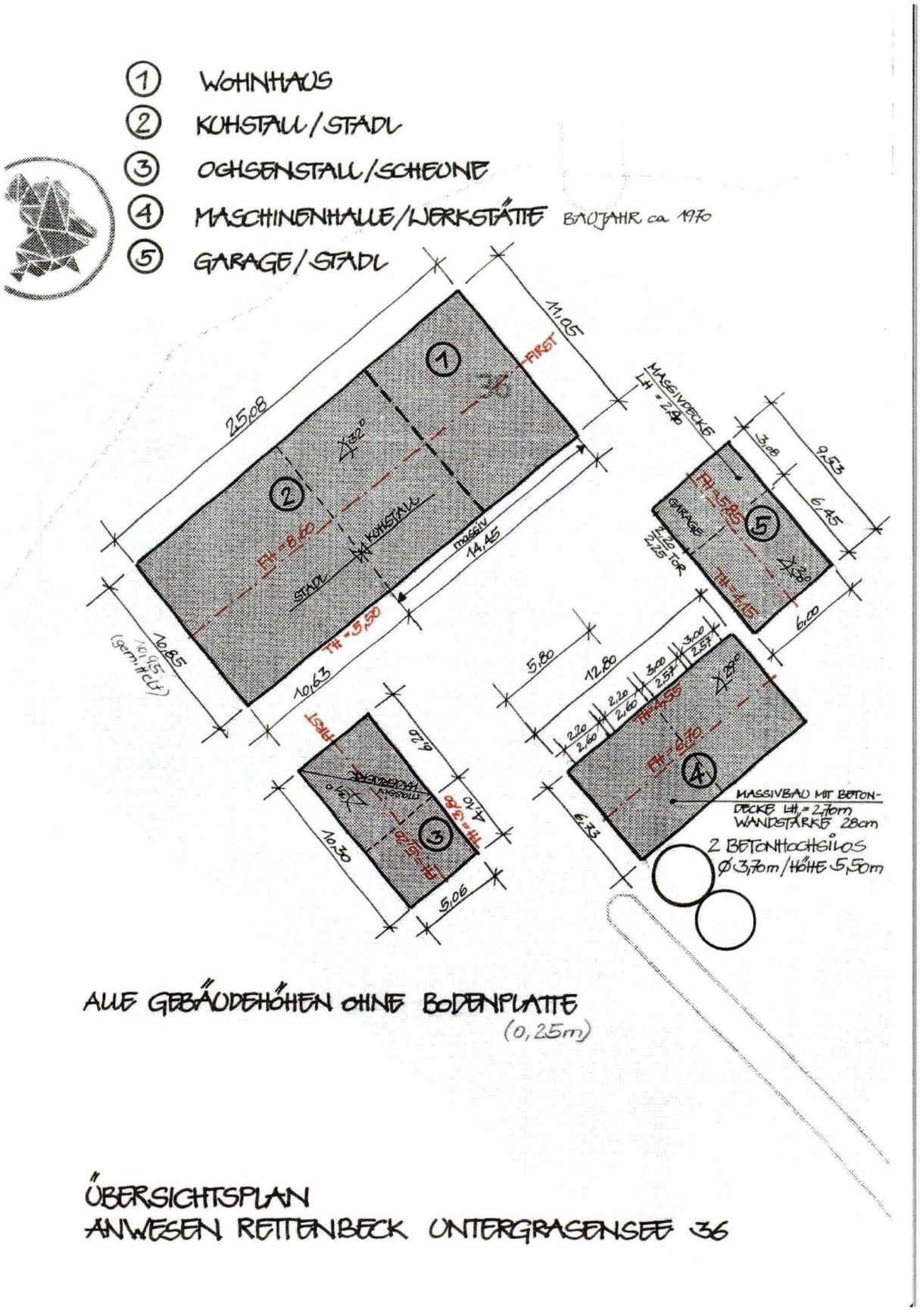
Anlage 3



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert, mit Darstellung durch den Anwender



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

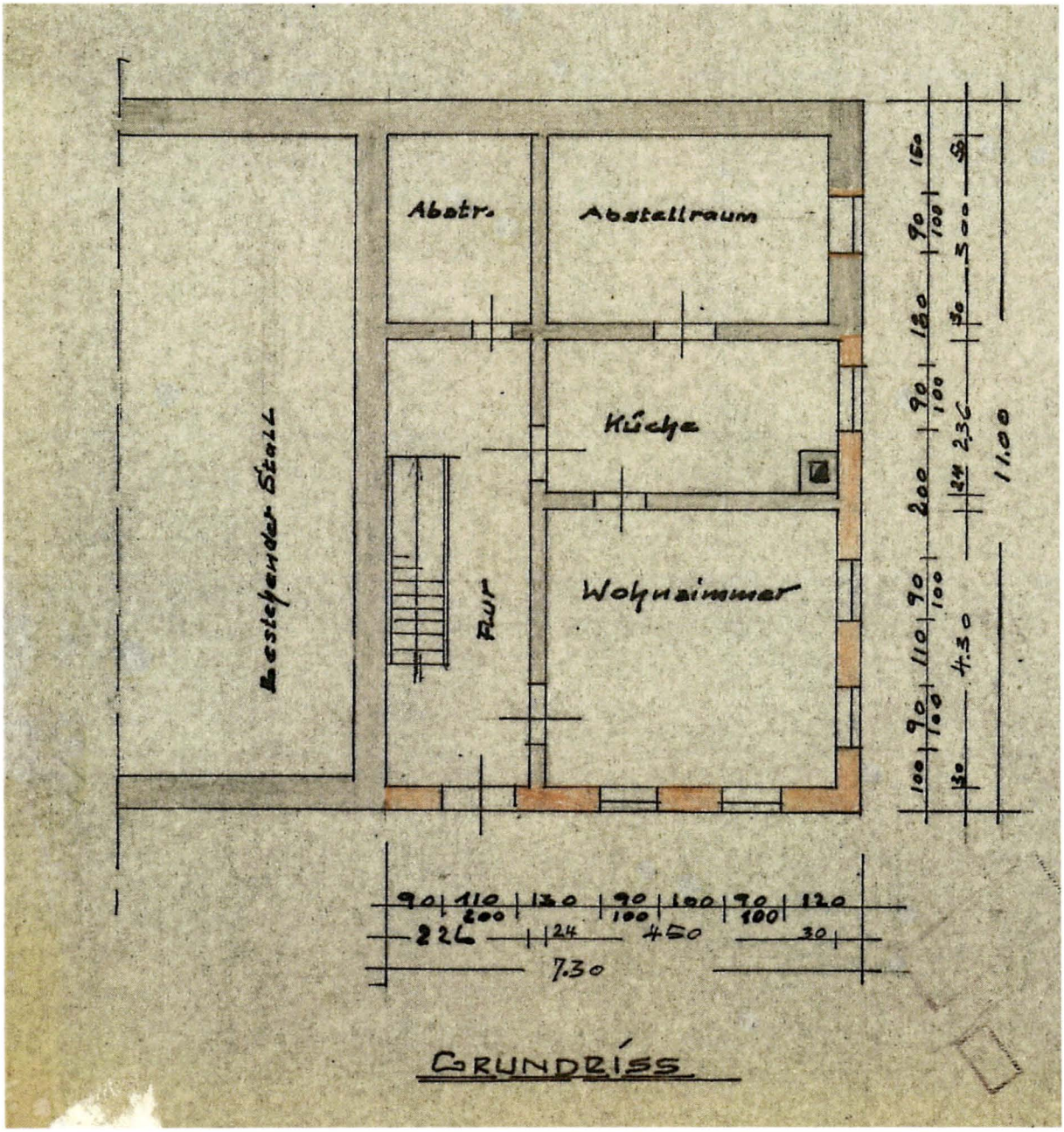


ALLE GEBÄUDEHÖHEN OHNE BODENPLATTE (0,25m)

ÜBERSICHTSPLAN
ANWESEN RETTENBECK UNTERGRASENSEE 36

Anlage 6




Abstr.
Abstellraum
Küche
Wohnzimmer
Flur
Bestehender Stall
GRUNDRISS

VERGLEICHSPREISLISTE

12.05.2026

Landkreis: Rottal-Inn

Datum	Gemeinde	Gemarkung	Nutzung	Größe ha	**Vgl.preis EUR/m²**
2022/05	Bayerbach	Bayerbach	AGR	0,1454	**9,60**
2025/06	Pfarrkirchen	Reichenberg	A	0,1913	**10,00**
2023/05	Bad-Birnbach	Untertattenbach	A	0,2180	**10,25**
2020/03	Triftern	Anzenkirchen	A	0,2447	**8,50**
2024/10	Bayerbach	Bayerbach	A	0,3340	**10,00**
2022/07	Bad-Birnbach	Asenham	A	0,4040	**6,68**
2021/02	Bad-Birnbach	Asenham	A	0,4910	**7,54**
2021/03	Bad-Birnbach	Untertattenbach	GR	0,5690	**3,00**
2022/08	Bad-Birnbach	Untertattenbach	GRH	0,5831	**6,35**
2021/02	Bad-Birnbach	Untertattenbach	GR	0,6636	**3,00**
2022/03	Triftern	Anzenkirchen	AGR	0,6640	**8,95**
2021/03	Bad-Birnbach	Untertattenbach	A	0,9072	**9,15**
2021/02	Pfarrkirchen	Untergrasensee	GR	0,9320	**3,76**
2025/02	Pfarrkirchen	Untergrasensee	AGR	1,1670	**9,43**
2021/12	Bad-Birnbach	Untertattenbach	AH	1,6047	**8,10**
2021/04	Pfarrkirchen	Reichenberg	AGR	1,8699	**10,48**
2023/05	Bad-Birnbach	Untertattenbach	A	2,0170	**10,41**
2021/02	Bad-Birnbach	Bad-Birnbach	AGR	2,3266	**7,11**
2022/06	Bad-Birnbach	Hirschbach	AGR	2,3717	**8,43**
2022/06	Bad-Birnbach	Hirschbach	AGRH	2,6322	**7,60**
2023/05	Bad-Birnbach	Untertattenbach	GRH	2,6450	**7,81**
2023/05	Bad-Birnbach	Untertattenbach	A	2,7780	**10,64**
2021/06	Bad-Birnbach	Untertattenbach	AH	10,6314	**7,52**

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

GESAMTAUSWERTUNG

12.05.2026

Landkreis: Rottal-Inn

Gemeinden: Bad-Birnbach, Bayerbach, Pfarrkirchen, Triftern
Gemarkungen: Anzenkirchen, Asenham, Bad-Birnbach, Bayerbach, Hirschbach, Reichenberg, Untergrasensee, Untertattenbach

Im Durchschnitt der Jahre 2020 - 2025 ergibt sich:

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		**Mittelwert EUR/m²**	**Median EUR/m²**	Std.ab-weich.
Ackerland	9	6,68	10,64	**9,24**	**10,00**	1,39
Acker - Grünland	6	7,11	10,48	**9,00**	**8,95**	1,15
Acker - Wald	2	7,52	8,10	**7,81**		
Acker - Grünland - Wald	1	7,60	7,60	**7,60**		
Grünland	3	3,00	3,76	**3,25**	**3,00**	
Grünland/Wald	2	6,35	7,81	**7,08**		

Auswertungszeitraum:	2020 - 2025	
Anzahl der Vergleichspreise:	23	
Arithmetischer Mittelwert:	**EUR/m²: 8,01**	**DEM/m²: 15,67**
Median aus 23 Datensätzen:	**EUR/m²: 8,43**	
Wertebereich von/bis:	EUR/m²: 3,00 - 10,64	DEM/m²: 5,87 - 20,81
Standardabweichung:	2,27	

JAHRESAUSWERTUNG

12.05.2026

Landkreis: Rottal-Inn

Gemeinden: Bad-Birnbach, Bayerbach, Pfarrkirchen, Triftern
Gemarkungen: Anzenkirchen, Asenham, Bad-Birnbach, Bayerbach, Hirschbach, Reichenberg, Untergrasensee, Untertattenbach

Jahr: 2020

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m²	Median EUR/m²	Std.abweich.
Ackerland	1	8,50	8,50	**8,50**		
	1	8,50	8,50	**8,50**		0,00

Jahr: 2021

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m²	Median EUR/m²	Std.abweich.
Ackerland	2	7,54	9,15	**8,35**		
Acker - Grünland	2	7,11	10,48	**8,80**		
Acker - Wald	2	7,52	8,10	**7,81**		
Grünland	3	3,00	3,76	**3,25**	**3,00**	
	9	3,00	10,48	**6,63**		2,73

Jahr: 2022

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m²	Median EUR/m²	Std.abweich.
Ackerland	1	6,68	6,68	**6,68**		
Acker - Grünland	3	8,43	9,60	**8,99**	**8,95**	
Acker - Grünland - Wald	1	7,60	7,60	**7,60**		
Grünland/Wald	1	6,35	6,35	**6,35**		
	6	6,35	9,60	**7,94**		1,28

Jahr: 2023

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		Mittelwert EUR/m²	Median EUR/m²	Std.abweich.
Ackerland	3	10,25	10,64	**10,43**	**10,41**	
Grünland/Wald	1	7,81	7,81	**7,81**		
	4	7,81	10,64	**9,78**		1,32

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

JAHRESAUSWERTUNG **Seite 2**

Landkreis: Rottal-Inn

Gemeinden: Bad-Birnbach, Bayerbach, Pfarrkirchen, Triftern
Gemarkungen: Anzenkirchen, Asenham, Bad-Birnbach, Bayerbach, Hirschbach, Reichenberg, Untergrasensee, Untertattenbach

Jahr: 2024

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		**Mittelwert EUR/m²**	**Median EUR/m²**	Std.ab-weich.
Ackerland	1	10,00	10,00	**10,00**		
	1	10,00	10,00	**10,00**		0,00

Jahr: 2025

Nutzungsart	Anzahl	Wertebereich von - bis...		**Mittelwert EUR/m²**	**Median EUR/m²**	Std.ab-weich.
Ackerland	1	10,00	10,00	**10,00**		
Acker - Grünland	1	9,43	9,43	**9,43**		
	2	9,43	10,00	**9,72**		0,40

Lizenznehmer: Sachverständigenbüro Werner Böhm

Bilderteil Gebäude:



Bild 1: Das Anwesen von Nord-Osten betrachtet



Bild 2: Das Anwesen von Süd-Westen gesehen



Bild 3: Das Anwesen von Süd-Osten gesehen



Bild 4: Das Anwesen von der Zufahrtsstraße von Norden gesehen



Bild 5: Das Wohnhaus mit Scheune von Nord-Westen gesehen



Bild 6: Das Wohnhaus - Ostansicht



Bild 7: Zustand des Mauerwerks im Bereich des Kuhstalls von außen



Bild 8: Starke Schäden am Bruchsteinfundament im Bereich des Wohnhauses



Bild 9: Zustand des Mauerwerks im Bereich des Stalles



Bild 10: Zustand des Mauerwerks im Bereich des Stalles



Bild 11: Zustand des Mauerwerks beim Wohnhaus – Nord-Ost-Seite



Bild 12: Überall defekte Fensterstöcke beim Wohnhaus



Bild 13: Mauerwerksschaden im Bereich des Wohnhauses



Bild 14: Zustand des Mauerwerks im Bereich des Kuhstalls

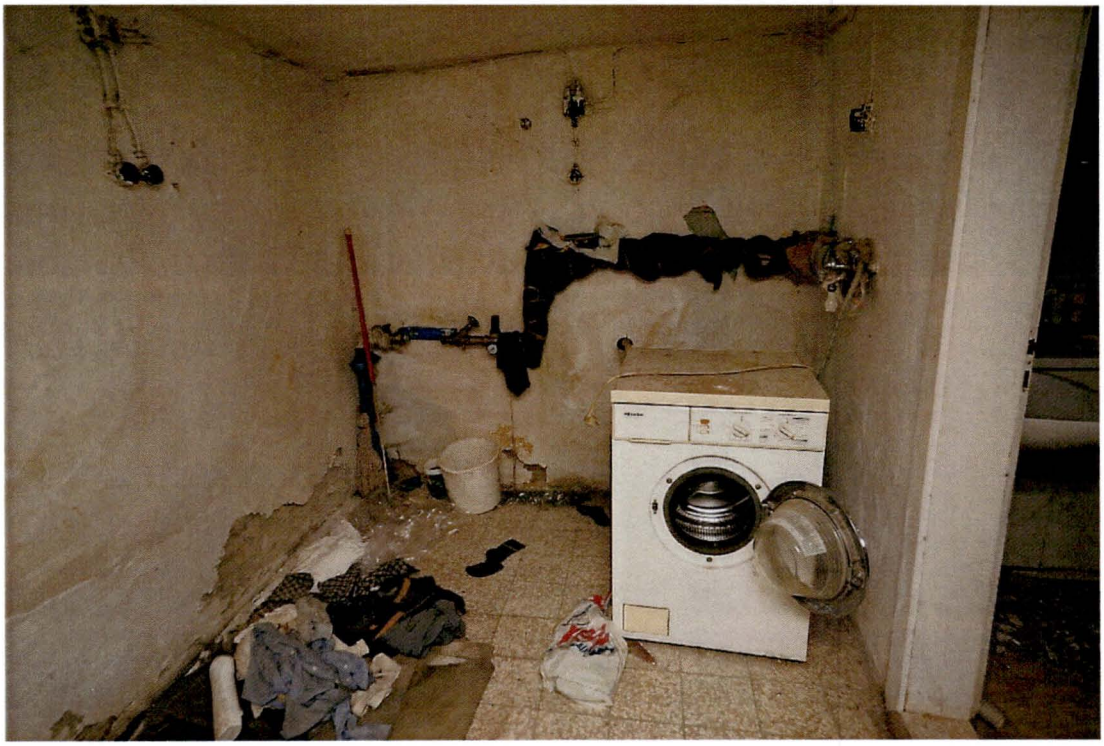


Bild 15: Ein Blick in den Hausgang des Wohnhauses



Bild 16: Der ehemalige Kellerabgang im Wohnhaus



Bild 17: Die Küche ist bereits von Ratten besiedelt



Bild 18: Ein Blick in die Küche



Bild 19: Durch Frost abgesprengte Fliesen in der Küche im Wohnhaus



Bild 20: Das Badezimmer



Bild 21: Ein Blick vom Badezimmer in die Küche



Bild 22: Die Wohnstube



Bild 23: Die Wohnstube



Bild 24: Ein Blick von der Wohnstube in den Hausgang



Bild 25: Durchfeuchtete und mit Algen bewachsene Wand im Hausgang



Bild 26: Die Aufgangstreppe zum 1. Stock

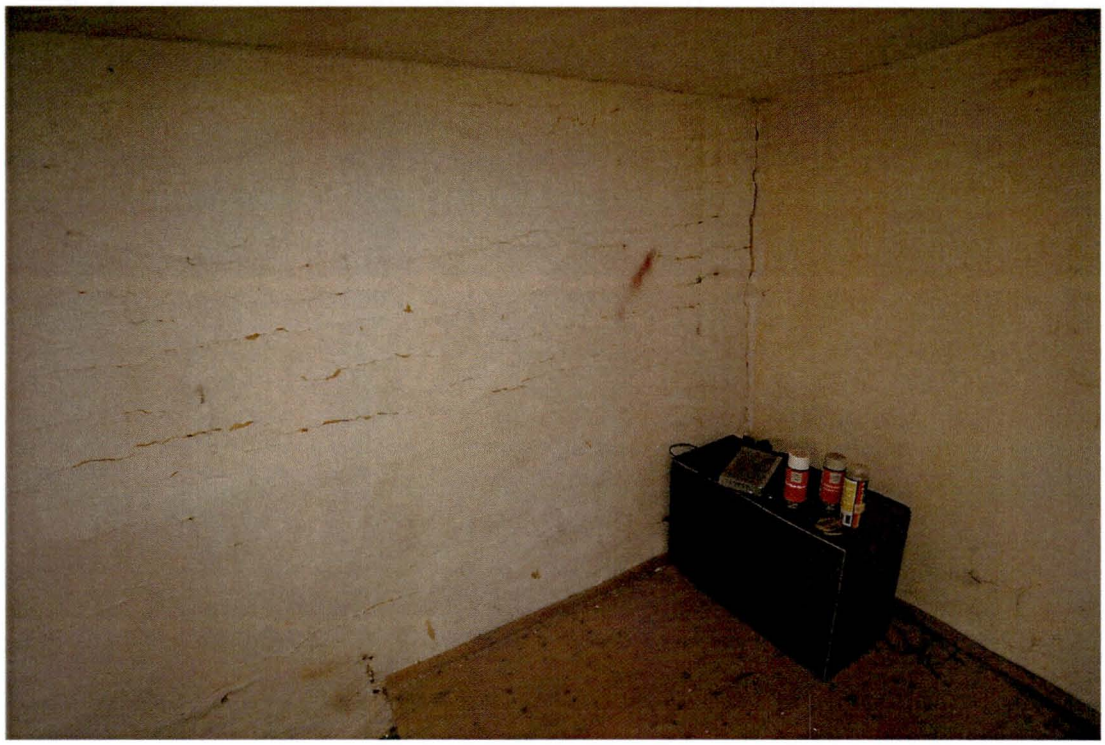


Bild 27: Mauerwerkszustand im Hausgang im 1. Stock

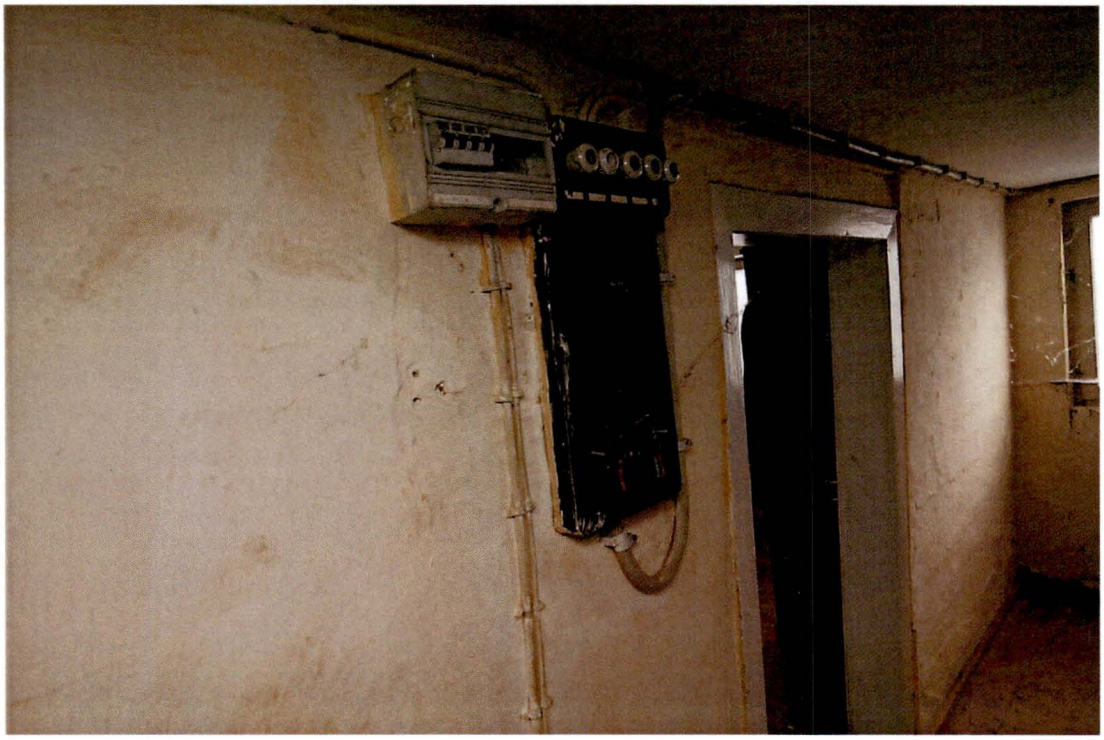


Bild 28: Elektroinstallation mit Sicherungen



Bild 29: Mauerwerkszustand im Hausgang im Obergeschoss

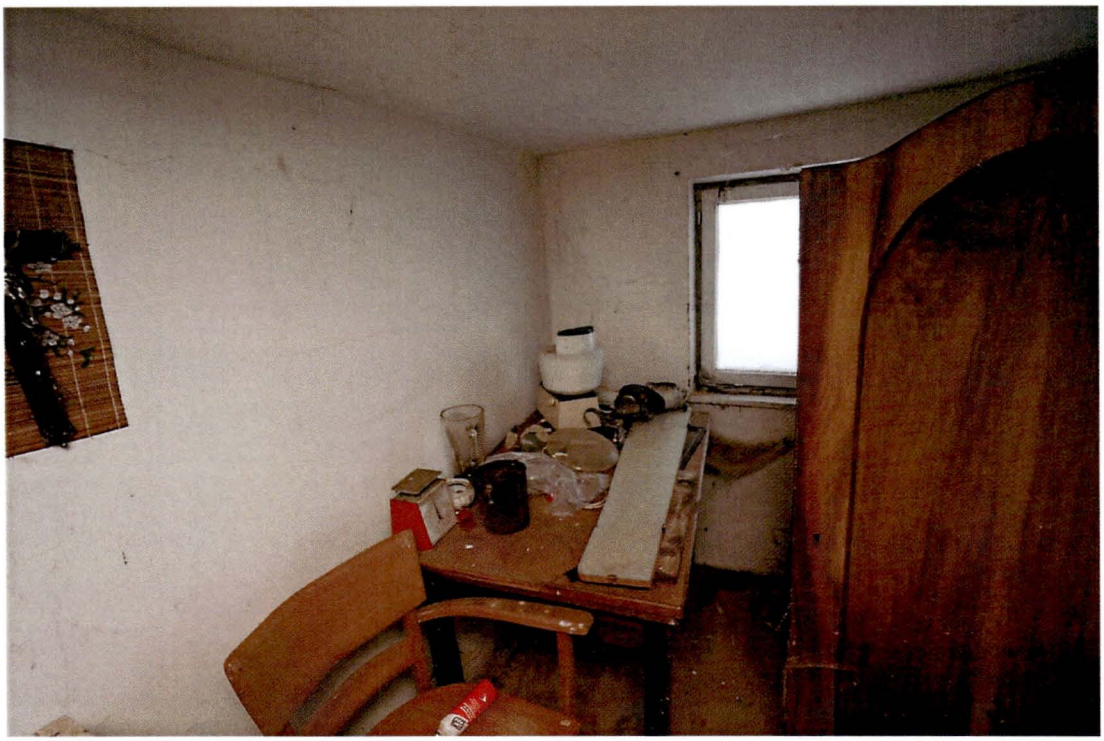


Bild 30: Eines der Zimmer im Obergeschoss



Bild 31: Ein weiteres Zimmer im Obergeschoss



Bild 32: Gebrochener Fenstersturz im Obergeschoss



Bild 33: Ein Blick in den Kuhstall



Bild 34: Ein weiterer Blick in den Kuhstall



Bild 35: Mauerwerkszustand im Kuhstall



Bild 36: Mauerwerkszustand im Kuhstall – nicht mehr rettbar



Bild 37: Die Scheune, Blick vom Hofinnenbereich her



Bild 38: Süd-Westwand der Scheune von Süden gesehen



Bild 39: Ein Blick in die Scheune, deutlich sichtbar die Schäden in der Dachkonstruktion



Bild 40: Der ehemalige Ochsenstall - Hofinnenansicht



Bild 41: Desolate Zustände im Ochsenstall



Bild 42: Der Bereich des Maschinenschuppens am Ochsenstall



Bild 43: Der Ochsenstall von Süd-Westen gesehen.
Deutlich sichtbar die bereits eingebrochene Dachhaut



Bild 44: Die Maschinenhalle - Hofinnenansicht



Bild 45: Die Maschinenhalle von Osten gesehen



Bild 46: Die Maschinenhalle - Rückansicht von Süd-Osten



Bild 47: Die Garage von Nord-Westen gesehen



Bild 48: Die Garage mit Stadl - Hofinnenansicht



Bild 49: Die Garage von Nord-Westen gesehen



Bild 50: Die Garage Rückseite von Nord-Osten gesehen



Bild 51: Der Stadl an der Garage von Süd-Osten gesehen



Bild 52: Ein Blick in den Stadl bei der Garage, das Jauchefass ist wertlos



Bild 53: Die beiden gemauerten Hochsilos bei der Maschinenhalle

Bilderteil Maschinen:



Bild 1: Der Schlepper Deutz von hinten gesehen



Bild 2: Der Schlepper Deutz von der Seite gesehen



Bild 3: Der Brennholzspalter Fabrikat Stockmann Typ HSP 6 K/E-M/Hobby Baujahr 1997

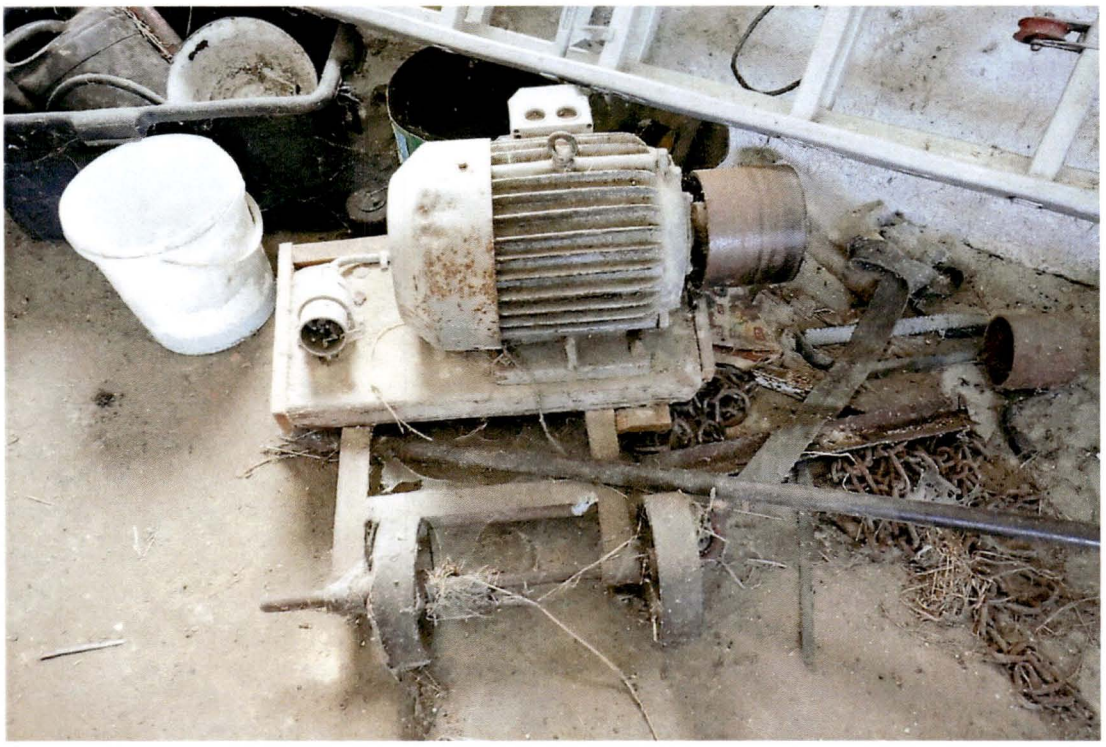


Bild 4: Ein Elektromotor mit Riemenscheibe



Bild 5: Der frühere Ladewagen mit Kratzboden



Bild 6: Der alte Plattformwagen

Allgemeines Abkürzungsverzeichnis:

Allgemeiner Bewertungsteil:

A	Acker
AB	Außenbereich
AG	Amtsgericht
AGr	Acker-Grünland
AAS	Anpassungsabschlag
AK	Arbeitskraft
AKh	Arbeitsstunde
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsordnung
BF	Buchführung
BF.-Stat.	Buchführungsstatistik
Bj.	Baujahr
BMELV	Bundesministerium für Ernährung Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BrH	Brennholz
BP	Bebauungsplan
BWS	Bewertungsstichtag
cbm	Kubikmeter
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
FS	Fahrsilo
FlNr.	Flurnummer
FN	Forstwirtschaftlich genutzte Fläche
FNP	Flächennutzungsplan
GBA	Grundbuchauszug
GFWL	Gebäudefläche, Wohnen, Landwirtschaft
GND	Gesamtnutzungsdauer
Gr	Grünland
GrA	Grünland-Acker
H	Wald
Ha	Hektar
Hu	Hutung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoß
KTBL	Kuratorium f. Technik u. Bauwesen in der Landwirtschaft
LBA	Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur in München
LF	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
LG	Lebendgewicht
LD	Lebensdauer
LfL	Bayr. Landesanstalt für Landwirtschaft
LHI	Preisindex für Lebenshaltung
LK	Liegenschaftskataster
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
LWF	Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
MAF	Marktanpassungsfaktor
MAS	Marktanpassungsabschlag
MB	Mastbulle
ND	Nutzungsdauer
NKH 2000	Normalherstellungskosten, Preisbasis 2000

NHW	Neuherstellungswert
OG	Obergeschoß
qm	Quadratmeter
RA	Rechtsanwalt
RND	Restnutzungsdauer
SG	Schlachtgewicht
Std.-Abw.	Standardabweichung
SW	Sachwert oder Südwest
Tfl.	Teilfläche
VG	Verwaltungsgemeinschaft
VPI	Verbraucherpreisindex
VW	Verkehrswert
WH	Wohnhaus
WLD	Wirtschaftl. Lebensdauer
CCM	Corn-Cob-Mix