

GUTACHTEN



31.03.2021 drfipa-kh
Az.: L2946/2020

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Flurst. Nr. 620
Gemarkung Martinsbuch
Landwirtschaftliche Hofstelle
mit Pensionspferdehaltung

Zweck:
Zwangsversteigerung

Antragsteller:
Siehe Beiblatt

Prozessbevollmächtigte:
Siehe Beiblatt

Antragsgegner:
Siehe Beiblatt

Eigentümer:
Siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 3 K 24/20

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Dr. Roland Fischer
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellungen
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Niederbayern Passau
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Niederbayern

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

Süd
Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 619
Fax +49 (0)8765 8457

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubeuern
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Mitte
Fliederweg 6
51429 Bergisch Gladbach
Tel. +49 (0)2204 42 28 13
Fax +49 (0)2204 42 28 14

Im Mittelfeld 9a
34431 Marsberg
Tel. +49 (0)2992 654 01
Fax +49 (0)2992 2373

Nord
Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online
www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 3i

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e. G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Kurzbeschreibung

Objekt:	Flurst. Nr. 620, Gemarkung Martinsbuch, Hofstelle
Größe:	23.638 m ²
Nutzung:	Wohnhaus mit Umgriff zu ca. 600 m ² Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff zu ca. 4.621 m ² Gehölz zu ca. 1.100 m ² Unkultivierte Fläche zu ca. 7.801 m ² Grünland bzw. Weide zu ca. 9.516 m ²
Lichtbilder:	siehe Anlagen 3.0 bis 3.31
Lagepläne:	siehe Anlagen 1 bis 2
Lage:	westlich von Martinsbuch, Einzelhoflage
Bonität:	48 BP
Oberfläche:	eben bis geneigt
Zuwegung:	mit öffentlicher Zuwegung
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich gem. § 35 BauGB
Zubehör:	am Ortstermin waren verschiedene alte Maschinen, Anbaugeräte und Werkzeug vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Pächter/Mieter:	siehe Kapitel 4.5 bzw. Beiblatt
Lasten und Beschränkungen:	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em;"></div>
Erschließung:	Hofstelle und Wohnhaus faktisch teilerschlossen mit Wasser, Strom und Straße, im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen, Gehölz, unkultivierte Fläche und Grünland/Weide sind im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen

Verkehrs-/Marktwert

Flurst. Nr.	Größe m ²	Verkehrs-/Marktwert unbelastet ohne Zubehör/Inventar		Zubehör/Inventar	Verkehrs-/Marktwert unbelastet einschl. Zubehör/Inventar	
		€	€/m ²		€	€/m ²
620	23.638	634.428,30	26,84		634.000,00	26,82
Verkehrs-/Marktwert		634.000,00		20.000,00	20.000,00	
					654.000,00	

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2	Lagemerkmale	9
3	Rechtliche Grundlagen	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Liegenschaftskataster	15
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	16
3.3.1	Planerische Grundlagen	16
3.3.2	Baurecht	16
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	18
4.1	Grundstückszustand	18
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	19
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	21
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	22
4.2.4	Lage und Verkehrsanbindung	24
4.2.5	Grundstückgröße, Ausformung, Topografie	24
4.3	PV-Anlage	25
4.4	Inventar	25
4.5	Vermietung und Verpachtung	26
4.6	Pensionspferdehaltung	26
4.7	Gewerbebetrieb	26
5	Entwicklungszustand	27
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	28
6.1	Bodenrichtwerte	28
6.2	Landwirtschaftliche Grundstückspreise	29
6.3	Auswertung Landwirtschaft	29
6.4	Faktisches baureifes Land	38
6.5	Bodenwert	44
6.6	Gebäudewertermittlung	48
6.7	Sachwert ohne bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	64
6.8	Verkehrs-/Marktwert	65
6.9	Verkehrswert Inventar	68
7	Ergebnis	69

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 277.777
Anlage	2.0 – 2.1	Auszüge aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarten), M 1 : 1.000 und M 1 : 5.000
Anlage	2.2	Auszug aus dem BayernAtlas, Luftbildkarte, Maßstab ca. 1 : 1.250 (Anlage 2.2 nur in schriftlicher Ausfertigung des Gutachtens enthalten, nicht in der digitalen Version zur Veröffentlichung im Internet)
Anlagen	3.0 – 3.31	Fotos Nr. 1 bis 64 vom Ortstermin

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrswert der Hofstelle ermittelt werden.

Auftrag

Auftrag des Amtsgericht Landshut vom 06.07.2020 i.V.m. Beschluss vom 03.07.2020.

Beschluss vom 03.07.2020

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Martinsbuch

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Martinsbuch	620	Ödland, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Hub 1	2,3638	493

Grundbuch

AG Landau a.d. Isar von Martinsbuch, Band 15 Blatt 493

Siehe Kapitel 3.1.

Eigentümer

Siehe Beiblatt

Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt.

Ortstermin

Am 26.08.2020 und am 14.10.2020 wurden Ortsbesichtigungen durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten und das AG Landshut wurden mit Schreiben vom 06.08.2020 und 09.10.2020 über die Ortstermine benachrichtigt und dazu eingeladen.

Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

Art der Wertermittlung

Laut Auftrag ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

Bewertungsstichtage

Qualitätsstichtag: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Bestand & Zustand: Zeitpunkt der Ortsbesichtigung

Wertstichtag: Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Wertermittlungsverfahren

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter Grundstücke und bei bebauten Grundstücken im Rahmen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) sowie des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV¹ auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Richtwerten (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für vergleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, gemäß §§ 17 bis 20 ImmoWertV (vgl. WertR 06, Nr. 1.5.5, 3.1.2 und 3.5 ff.), bei ertragsorientierten Objekten (Renditeobjekten)² und nach

¹ Siehe auch Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.3.2014, BAnz AT 11.4.2014 B3, Nr. 2.

² Nach WertR 06, Nr. 1.5.5 und Nr. 3.1.2 ist in erster Linie die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke). Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015, Nr. 2.

dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV (vgl. WertR 06, Nr. 1.5.5, 3.1.3 und 3.6 ff.), bei sachwertorientierten Objekten³ vorgenommen.

Verkehrswert

Gemäß § 8 (1) ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB aus dem Ergebnis der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).⁴

Methodisches Vorgehen

Für die Bewertung von Grund und Boden wird das Vergleichswertverfahren auf der Basis von Bodenrichtwerten und/oder Vergleichspreisen angewendet, bei bebauten Grundstücken das Sachwertverfahren, sofern es sich nicht um ertragsorientierte Objekte handelt. Bei ertragsorientierten Anlagen wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben des AG Landshut vom 06.07.2020 mit Beschluss vom 03.07.2020
- Übersichtslageplan
- Grundbuch des AG Landau a.d. Isar von Martinsbuch Band 15 Blatt 493 inklusive Bewilligungsurkunden
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 02.03.2020
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 1.000 und 1 : 5.000
- Bodenrichtwerte des GAA Dingolfing-Landau vom 31.12.2018
- Auskunft über die Planung der Gemeinde Martinsbuch vom 24.09.2020

³ Nach WertR 06, Nr. 1.5.5 und Nr. 3.1.3 ist in erster Linie der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke). Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5.9.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1, Nr. 2.

⁴ Siehe auch VW-RL, Nr. 10.

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 22.02.2021 und 04.03.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.08.2020
- Auskunft zum Verlauf der Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH vom 10.02.2021

Urheberrecht und ergänzende Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien und Anhang ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Davon ausgenommen sind Kopien des Auftraggebers zur internen Verwendung oder für Verhandlungen mit der/dem/den Betroffenen im Rahmen des Zweckes, für den das Gutachten erstellt worden ist.

Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte⁵ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

⁵ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden alllastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bei bebauten und bebaubaren Grundstücken wird ein tragfähiger Baugrund unterstellt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird zur Wertermittlung die Legalität der baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Nutzungen vorausgesetzt.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, sodass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-) Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

2 Lagemerkmale

Hinweis: Alle Entfernungsangaben sind ca.-Angaben und wurden in Luftlinie gemessen.

Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Gemeinde:	Mengkofen
Ort:	Martinsbuch
Gemarkung:	Martinsbuch
Naturraum:	Donau-Isar-Hügelland
Agrargebiet:	5, Tertiär-Hügelland Nord
Flurstück:	Nr. 620 der Gemarkung Martinsbuch, Einzelhoflage

Verkehrsanbindung

Kreisstraße:	DGF 41 Martinsbuch – Neuhofen (ca. 1,0 km westlich)
Staatsstraße:	St 2111 Martinsbuch – Mengkofen (ca. 0,5 km westlich)
Bundesstraße:	B 20 Pilsting – Straubing (ca. 16,5 km östlich)
Bundesautobahn:	BAB A 92 Anschlussstelle Dingolfing Mitte (ca. 10,8 km südlich)
Bahnanschluss:	Geiselhöring (ca. 8,8 km nördlich) Dingolfing (ca. 12,9 km südlich)
Flugplatz/-hafen:	München MUC (ca. 65,4 km südwestlich)

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Mengkofen (ca. 3,6 km südlich)
Grundschule:	Mengkofen
Mittelschule:	Mengkofen
Realschule:	Dingolfing (ca. 12,9 km südlich)

Gymnasium: Dingolfing
Hochschulen: Deggendorf, Landshut und Regensburg in einem Umkreis von 50 km

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Mengkofen verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Dingolfing, Landau a.d. Isar und Straubing.

Wirtschaftsstandort

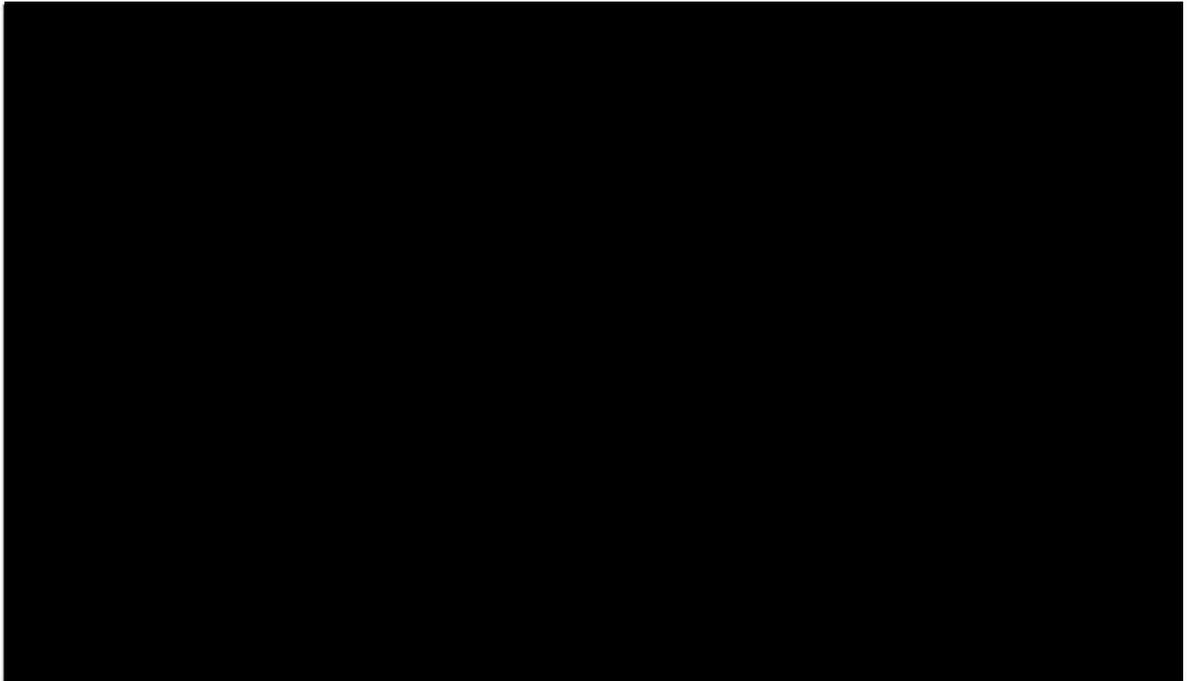
Die Gemeinde Mengkofen verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Hinzu kommt die BMW Group mit ihrem Werk in Dingolfing als Arbeitgeber. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Dingolfing-Landau ist mit 4,0 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 4,2 % (Berichtsmonat Februar 2021).

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Mengkofen als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Im Prognos Zukunftsatlas 2019⁶ belegt der Landkreis Dingolfing-Landau Platz 95 von insgesamt 401 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und Soziale Lage.

⁶ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

Übersichtslageplan



Demografische Entwicklung

Gemäß § 3 (2) ImmoWertV sind bei der Wertermittlung auch die demografischen Entwicklungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Demografiedaten	Bayern	Niederbayern	Landkreis Dingolfing - Landau	Gemeinde Mengkofen
	2019 bis 2039			2017 - 2037
Bevölkerungsveränderung	3,2%	4,0%	5,5%	12,1%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	stark zunehmend
Durchschnittsalter 2019	43,9	44,3	43,6	42,8
Durchschnittsalter 2039	45,9	46,9	46,0	45,9
Veränderung	4,6%	5,9%	5,5%	7,2%
Jugendquotient 2019	30,3	30,0	30,1	27,3
Jugendquotient 2039	34,0	33,9	34,7	30,6
Veränderung	12,2%	13,0%	15,3%	12,1%
Altenquotient 2019	33,7	34,0	31,0	24,9
Altenquotient 2039	48,1	52,9	48,9	46,1
Veränderung	42,7%	55,6%	57,7%	85,1%

Im Landkreis Dingolfing-Landau wird sich die Bevölkerung von 2019 bis 2039 um voraussichtlich ca. 5,5 % verändern (= Einstufung „zunehmend“).⁷ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von 4,0 % erwartet (Einstufung „zunehmend“). Dagegen wird für die Gemeinde Mengkofen von 2017 bis 2037 eine starke Zunahme der Bevölkerung prognostiziert.

Im Landkreis ist ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 43,6 Jahren (2019) auf ca. 46,0 Jahre (2039, = + 5,5 %) zu erwarten. Der Jugendquotient⁸ wird voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient⁹ ansteigen. Das Durchschnittsalter wird im Landkreis damit ähnlich ansteigen wie in Niederbayern. In der Gemeinde Mengkofen wird mit einem stärkeren Anstieg des Durchschnittsalters gerechnet (+ 7,2 %). Es wird deutlich, dass der Landkreis und die Gemeinde in seiner Attraktivität für die Bevölkerung steigen.

Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt

Im Landkreis Dingolfing-Landau sowie in der Gemeinde Mengkofen ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis wachsenden Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer derzeitigen Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkun-

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552, Fürth 2020. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

⁸ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

⁹ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

gen der Wirtschafts- und Finanzkrise wird der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt beeinflusst¹⁰. Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Bis zur Corona-Pandemie waren in den letzten Jahren auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt steigende Preise zu verzeichnen.

Die zur Wertermittlung herangezogenen Daten beruhen auf der Vergangenheit, denn die Auswertung der Kaufpreise durch den Gutachterausschuss hat i.d.R. eine Vorlaufzeit von ca. drei Monaten, ggf. auch länger. Aus diesem Grund lässt sich voraussichtlich frühestens in ca. drei bis sechs Monaten eine Tendenz ablesen.

Verkehrswertermittlungen von Immobilien zum aktuellen Wertermittlungstichtag sind grundsätzlich weiterhin möglich.

¹⁰ Siehe auch: Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10 bis 13.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

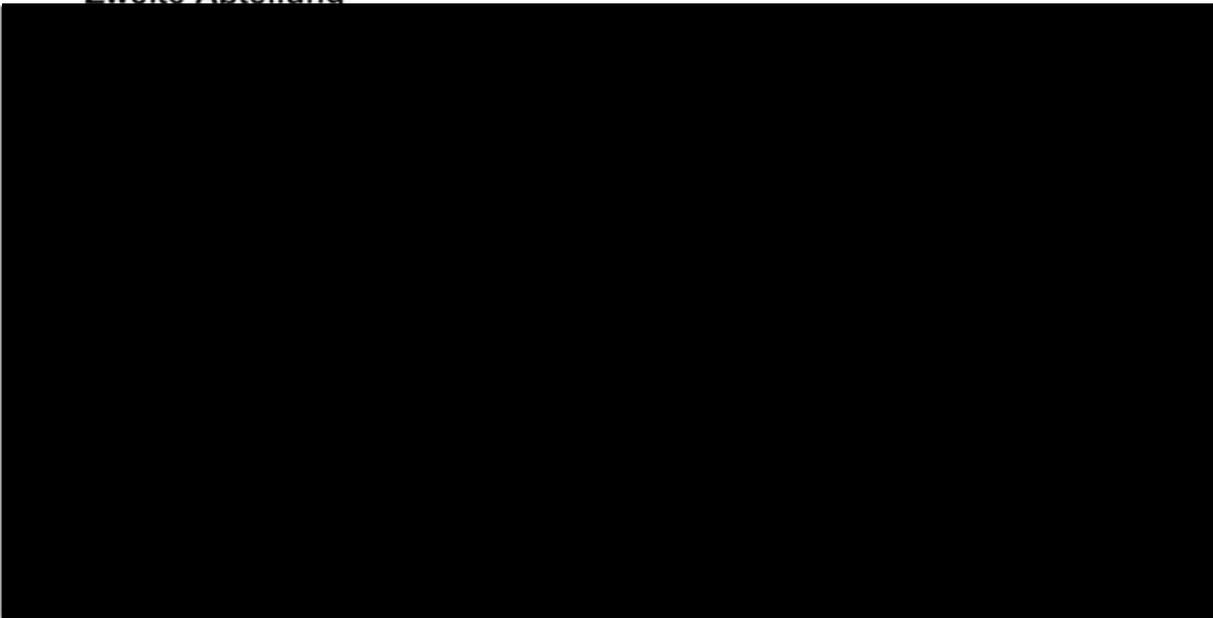
Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des AG Landau a.d. Isar von Martinsbuch, Band 15, Blatt 493				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
33	620	Hub 1	Ödland, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche hierzu die zum Weg Flst. 629/2 Martinsbuch gezogene Teilfläche, hierzu die zum Weg Flst. 629/2 Martinsbuch gezogene Teilfläche 1/1 Gemeinderecht	23.638
Gesamt				23.638

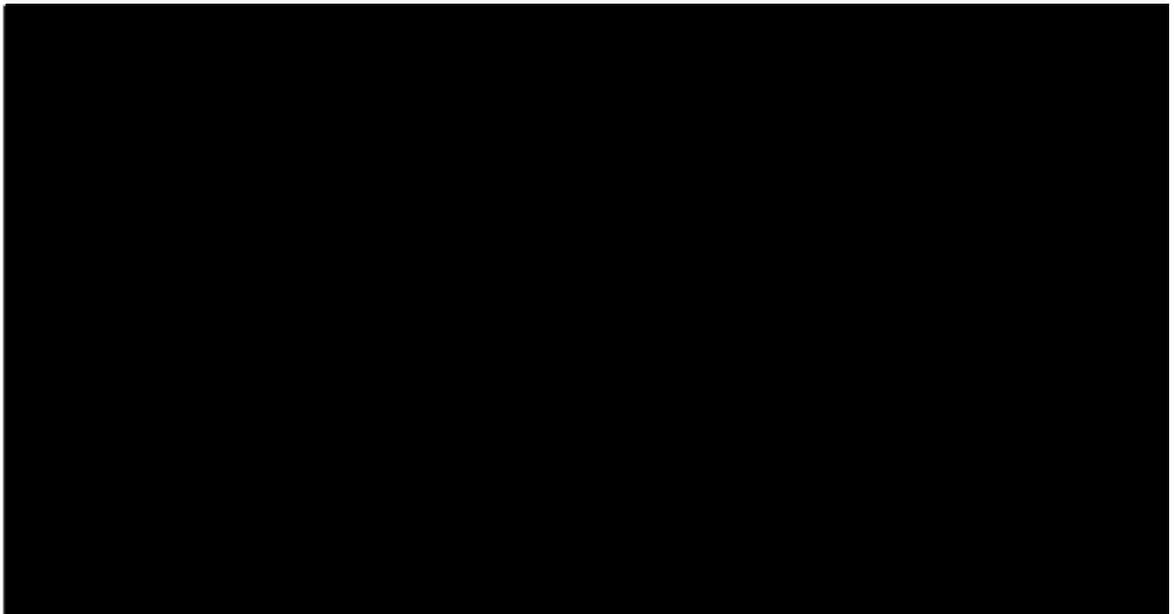
Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung



¹¹ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Beiblatt.



3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹² und Wertzahlen¹³ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster													
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung						Flächen in der Bodenschätzung						
	Fläche gem. Nutzung m ²	Unkultivierte Fläche m ²	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe m ²	Gehölz m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
620	5.221	7.801		9.516	9.516	1.100	23.638	16.600	L5D 56/47			16.600	47
					0		0	38	L5D 52/46			38	46
					0		0			1.774	L1I2b 58/58	1.774	58
Gesamt	5.221	7.801	0	9.516	9.516	1.100	23.638	16.638		1.774		18.412	48

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Lehm. Die Bonitäten liegen zwischen 46 und 58 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt 48 BP, was einer (noch) durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹⁴

¹² Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.
¹³ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.
¹⁴ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

Laut Liegenschaftskataster wird das Bewertungsgrundstück wie folgt genutzt:	
Fläche gemischter Nutzung zu	5.221 m ²
Unkultivierte Fläche zu	7.801 m ²
Grünland zu	9.516 m ²
und Gehölz zu	1.100 m ²

Die Grundstücksgröße und die Eigentümerangabe stimmen mit dem Grundbuch überein.

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Mengkofen vom 24.09.2020 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage. Er wurde am 27.12.2012 genehmigt und am 25.01.2013 rechtswirksam.

Darstellung

Das Grundstück ist als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 35 BauGB dargestellt. Auch die umliegenden Flächen befinden sich im planerischen Außenbereich.

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

3.3.2 Baurecht

Grundstücke im planerischen Außenbereich

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. In § 5 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht erwähnt, weil sonst die Gefahr bestehen würde, dass potenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.¹⁵ Für Grundstücke bzw. Teilflächen im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

¹⁵ Vgl. dazu Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014, Teil IV, S. 632, Rn. 168.

4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Grundstückszustand

Nutzungsmöglichkeit

Nach § 4 (3) 1. ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsfläche eine anderweitige Nutzung absehbar ist. Laut Schreiben der Gemeinde vom 24.09.2020 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten. Die Kriterien¹⁶ des § 4 (3) 3. bis 5. ImmoWertV treffen für das zu bewertende Grundstück nicht zu.

Altlasten

Gemäß § 4 (3) Nr. 2 ImmoWertV sind – soweit bekannt – evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Im Ortstermin ergab sich kein Verdacht auf Altlasten. Laut Schreiben des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 13.08.2020 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Neben dem Wohnhaus war im Ortstermin 2 eine Asphaltanhäufung vorhanden. Gemäß Auskunft im OT hat der Eigentümer das Material von der Gemeinde erhalten. Sofern diese Aussage der Wirklichkeit entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass es sich um nicht belastetes Material handelt.

Hinweis:

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche sowie etwaig vorhandene Bausubstanz und die Asphaltanhäufung frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähn-

¹⁶ Städtebauliche Missstände, öffentliche Zweckbestimmung, Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien, Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in die Natur [...].

lichem sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten möglicherweise erheblich zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialfachverständige beauftragen.

Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“¹⁷ liegt das Grundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der südwestliche Grundstücksbereich befindet sich z.T. in einem wassersensiblen Bereich, was sich i.d.R. nicht messbar auf den Verkehrswert auswirkt.

Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Zu berücksichtigen ist nach § 4 (3) 6. ImmoWertV, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotop befinden. Gemäß „Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz-Online Viewer“ (FIN-Web)¹⁸ befinden sich keine Biotop auf dem Grundstück.

Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas¹⁹ befinden sich auf dem Grundstück keine Bau- oder Bodendenkmäler.

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

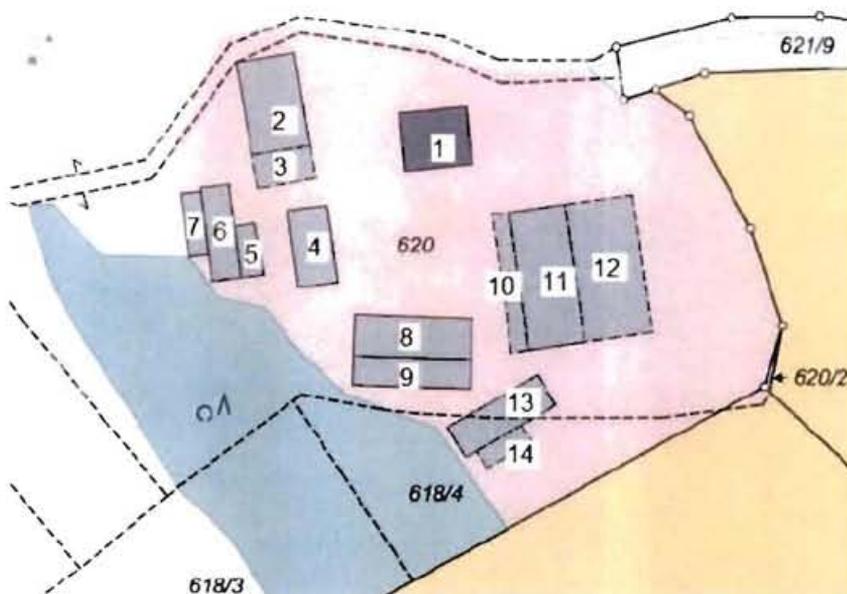
Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlich genutzten Hofstelle bebaut. Es wird Pensionspferdehaltung betrieben.

¹⁷ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abfrage vom 10.02.21. Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

¹⁸ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>. Abfrage vom 10.02.21. Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

¹⁹ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... Datenabruf vom 10.02.21. Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück:

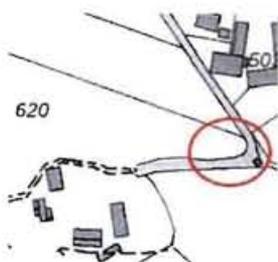


© Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar, Flurkarte M 1 : 1.000; Nummerierung durch Dr. Fischer & Partner

Lfd. Nr.	Gebäude	Lfd. Nr.	Gebäude
1	Wohnhaus	2	Pferdestall
3	Überdachung	4	ehem. Scheune
5	Sattelkammer	6	Aufenthalt / Saloon
7	Abstellraum	8	Pferdestall + Werkstatt
9	Pultdachanbau	10	Vordach
11	Scheune	12	Heu-/Strohlager
13	Pferdestall	14	Überdachung, Fl.Nr. 618/4

Der Pferdestall (lfd. Nr. 13) befindet sich z.T. auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 618/4. Es handelt sich um eine Überbauung. Gebäude Nr. 14 (Überdachung) befindet sich auf Flurst. Nr. 618/4 und wird nicht bewertet.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze an der Zufahrtstraße befinden sich zwei Pferdeunterstände auf der Weide. In der Flurkarte (M 1 : 5.000) sind sie nicht als Gebäude eingezeichnet. Der Unterstand Nr. 15 gehört zum Betrieb, der Unterstand 16 steht im Eigentum des Pächters, da dieser lt. Angaben vom Pächter errichtet wurde. Der Unterstand 16 wird nicht in die Wertermittlung einbezogen (s. Foto Nr. 61 und 62).



© Bayerische Vermessungsverwaltung, roter Kreis durch Dr. Fischer & Partner

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ²⁰, GFZ²¹) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung. Deshalb werden die Bodenrichtwerte – wie im vorliegenden Fall – häufig ohne Angaben einer GRZ und/oder GFZ festgesetzt.

4.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 3.1.

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auf dem gesunden Grundstücksmarkt für Flächen, die durch die Verlegung einer Leitung bzw. durch eine Dienstbarkeit belastet werden, geringere Preise bezahlt werden als für Vergleichsgrundstücke ohne diese Beeinträchtigung. Auch die Rechtsprechung²² geht von diesem Grundsatz aus.

Bei der Ermittlung der Wertminderung durch eine Dienstbarkeit ist zunächst grundsätzlich die Auswirkung auf das gesamte Grundstück zu berücksichtigen.²³ Da die Ermittlung der Wertminderung, bezogen auf das gesamte Grundstück, i.d.R. aufgrund fehlender Vergleichswerte nicht durchführbar ist bzw.

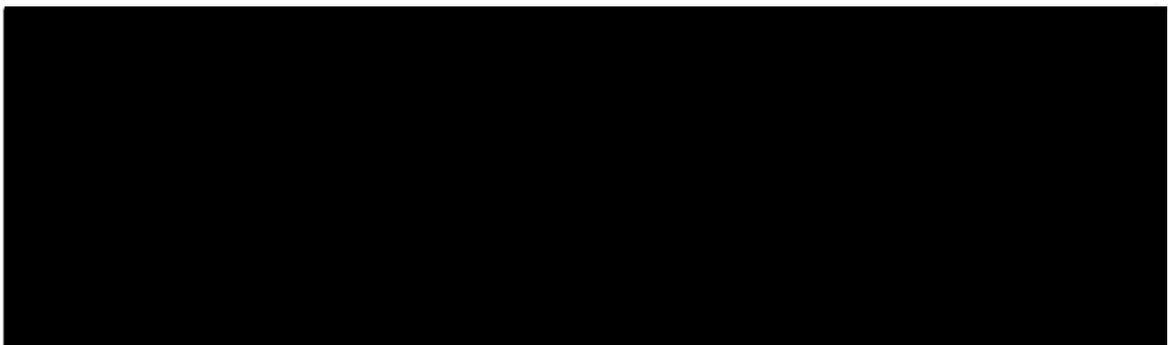
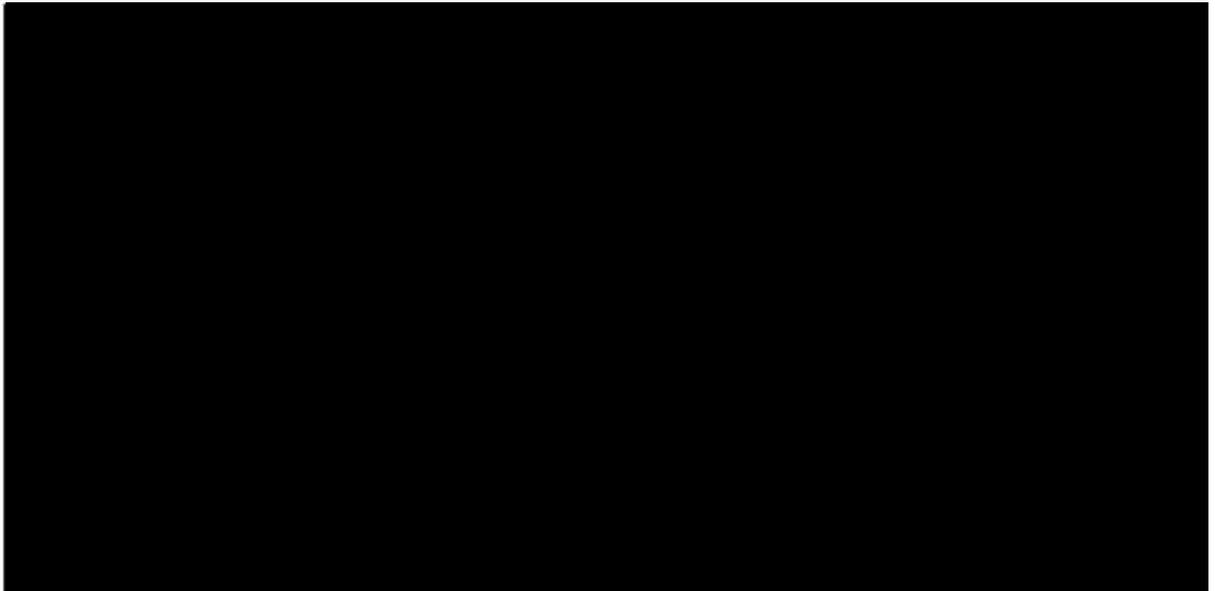
²⁰ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

²¹ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

²² Siehe dazu auch BGH MDR 1960, 119, BGH RDL 1963, S. 75 u.a.

²³ Leisner, W.: Wertminderung bei Inanspruchnahme von Grundstücken durch Versorgungsleitungen – Entschädigungsaspekte in der Landwirtschaft, Schriftenreihe des HLBS, Heft 77, Verlag Pflug und Feder, Bonn, 1974.

die Auswirkungen nur auf der Schutzstreifenfläche feststellbar sind, wird in der Bewertungs- und Entschädigungspraxis die Wertminderung auf die Schutzstreifenfläche eingegrenzt.²⁴ Auch die Rechtsprechung hat diese Verfahrensweise als zulässig und sachlich begründbar bestätigt.²⁵



4.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

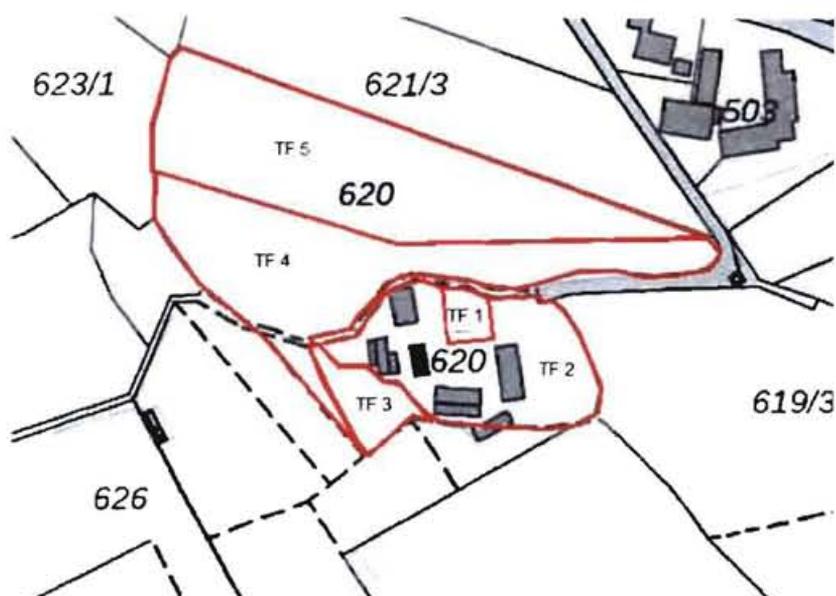
Aufgrund der Größe und der unterschiedlichen Nutzungen wird das Grundstück in fünf Teilflächen (TF, siehe auch Anlagen 2 bis 2.2) aufgeteilt:

- TF 1: Wohnhaus mit Umgriff ca. 600 m²
- TF 2: landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff ca. 4.621 m²

²⁴ Biederbeck, M.: Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen, Materialien für Sachverständige, Nr. 1, 2008, HLBS-Informationendienste GmbH, St. Augustin, 2008.

²⁵ BGH-Urteil (Grundsatz-Urteil vom 9.11.1959) III ZR 149/58 MDR 1960, 119.

- TF 3: Gehölz ca. 1.100 m²
- TF 4: Unkultivierte Fläche
mit Reitplatz, Pferdekoppeln ca. 7.801 m²
- TF 5: Grünland ca. 9.516 m²



© Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar, Flurkarte M 1 : 5.000; Markierung und Beschriftung durch Dr. Fischer & Partner

Laut Auskunft der Gemeinde Mengkofen vom 24.09.2020 sind die TF 1 und 2 eine faktisch teilerschlossene landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Erschließungskosten nach BauGB²⁶ und Herstellungsbeiträge nach KAG²⁷ (Kanal) wurden nicht erhoben. Sie ist im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Die TF 1 und 2 sind an das Straßennetz, die Wasserversorgung sowie an das Stromnetz angeschlossen, ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden.

Die Kosten für einen Wasseranschluss und einen Stromanschluss werden mit jeweils ca. 15.000 € angesetzt.

²⁶ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

²⁷ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

Umgerechnet auf TF 1 und 2 belaufen sich die Kosten für einen Wasseranschluss auf:

ca. 15.000 € / 5.221 m² = **ca. 2,87 €/m²**

und für einen Stromanschluss auf

ca. 15.000 € / 5.221 m² = **ca. 2,87 €/m²**

TF 3 (Gehölz), TF 4 (Unkultivierte Fläche) und TF 5 (Grünland) sind im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen.

4.2.4 Lage und Verkehrsanbindung

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2.

Das Grundstück liegt östlich von Martinsbuch und nördlich von Mengkofen sowie der St 2111, zwischen Unterneiger und Mitter-Lueg. Es ist von der Haunsdorfer Straße über eine Zufahrtsstraße, die bei Unterneiger Richtung Hofstelle abzweigt, zu erreichen.

4.2.5 Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie

Beschreibung planimetrisch nach iBALIS²⁸ Feldstückkarte & Nutzung:

Flurst. Nr. 620

Das Grundstück ist ungleichmäßig ausgeformt und wird durch einen Weg in Ost-West-Richtung in zwei Teile geteilt. Im nördlichen Teilstück befinden sich die TF 5, die als Grünland bzw. Weide genutzt wird, und die TF 4, die als Pferdekoppeln und Reitplatz genutzt wird. Im südlichen Teil des Grundstücks befinden sich die TF 1 (Wohnhaus), die TF 2 (Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden bzw. Stallgebäuden) und die TF 3 (Gehölz, siehe Anlagen 2 bis 2.2).

Im Bereich der Hofstelle ist das Grundstück nahezu eben, die Gehölzfläche, welche sich westlich der Hofstelle befindet, fällt nach Südwesten ab. Die Pferdekoppeln und die Pferdeweide im nördlichen Bereich des Grundstücks fallen ebenfalls nach Südwesten ab. Das Grundstück grenzt im Norden an eine weitere Pferdeweide an, im Osten an Acker und die Zufahrtsstraße, im Süden an

²⁸ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

Pferdekoppeln und im Westen an Grünland an. Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte schmale Straße.

4.3 PV-Anlage

Auf den Dächern der Gebäude Nr. 8 und 9 befindet sich jeweils eine Photovoltaikanlage. Für diese Anlagen ist ein Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht im Grundbuch eingetragen, da sie nicht dem Eigentümer des Grundstücks gehört. Der Eigentümer erhält laut Angaben am Ortstermin keine Pacht oder sonstige Erträge für die Nutzung der Dachflächen. Als Gegenleistung wurde bei der Errichtung der PV-Anlage das Dach des Gebäudes, auf dem die Anlage errichtet wurde, auf Kosten des Anlagenbetreibers saniert. Die Bewertung der PV-Anlage ist somit nicht Teil des Auftrages. Das Recht wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt (siehe Kapitel 4.2.2).

4.4 Inventar

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich folgende Maschinen und Geräte auf der Hofstelle:

- Schlepper IHC 844 Allrad mit Frontlader und Palettengabel, PA-AV 834, TÜV 03/2021; alt, schlechter Zustand, Reifen abgefahren, 9.083 Betriebsstunden
- 2 Scheibendüngerstreuer; alt, schlechter Zustand
- Zweiachs-Plattformwagen mit Blechboden und Holzbracken; alt, schlechter Zustand
- Zweiachs-Kipper mit Blechboden und Holzbracken; alt, schlechter Zustand
- Krone Scheibenmäherwerk EasyCut 320; Zustand noch mittel
- Kuhn Kreiselheuer 4 Kreisel, hydraulisch klappbar; alt, schlechter Zustand
- Schwader mit 2 Kreiseln KS 6-6.60/20 Duo, hydraulisch klappbar; Zustand noch mittel
- verschiedene Schaufeln für den Frontlader; alt
- verschiedene Altgeräte und Schrott (ohne Wert)
- Werkstatt mit Maschinen, Geräten, Motorsägen

- Anbaubagger für Schlepper
- z.T. Pferdeanhänger von Einstellern

Die auf der Hofstelle vorhandenen Pensionspferde gehören Dritten und sind somit nicht Teil des Auftrages.

Zusammenfassung

Die Maschinen und Geräte sind größtenteils in einem dem Alter entsprechenden schlechten Zustand. Es ist davon auszugehen, dass die üblichen Wartungsarbeiten seit geraumer Zeit ausgeblieben sind.

4.5 Vermietung und Verpachtung

Eine Teilfläche im Osten des Grundstücks ist verpachtet. Der Pächter hat auf dieser Teilfläche einen Pferdeunterstand errichtet. Dieser ist somit nicht Teil des Auftrages. Der Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.

4.6 Pensionspferdehaltung

Der Pensionspreis für Pferde beträgt laut Auskunft des Eigentümers am Orts-termin vom 14.10.2020 zwischen 120,00 € und 200,00 € pro Monat. Für Ponys werden 80,00 € pro Monat berechnet. Futter in Form von Heu, die Einstreu, Wasser und Entmisten sind in dem Basispreis (120,00 €) inbegriffen. Für 200,00 € wird dem Pferd zusätzlich Hafer gefüttert. Die Pferde werden teilweise in Boxen, teilweise in Gruppenhaltung untergebracht. Unterlagen zur Pensionspferdehaltung wurden nicht vorgelegt.

4.7 Gewerbebetrieb

Laut Auskunft des Eigentümers war ursprünglich neben der Landwirtschaft ein Gewerbebetrieb (Reifenservice) angemeldet, der aber zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Der Pensionspferdebetrieb wird lt. Angaben als Landwirtschaft geführt.

5 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 4 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:²⁹

Flurst. Nr. 620 TF 1:

Faktisches baureifes Land (Wohnbau) gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, Wohnhaus mit Umgriff zu ca. 600 m²

Flurst. Nr. 620 TF 2:

Faktisches baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, Ställen und Umgriff zu ca. 4.621 m²

Flurst. Nr. 620 TF 3:

Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV, Gehölz zu ca. 1.100 m²

Flurst. Nr. 620 TF 4:

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV, faktisch Reitplatz und Pferdekoppeln, unkultivierte Fläche zu ca. 7.801 m²,

Flurst. Nr. 620 TF 5:

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland zu ca. 9.516 m²

²⁹ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 5 ImmoWertV.

6 Verkehrs-/Marktwertermittlung

Auftragsgemäß ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

6.1 Bodenrichtwerte

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wurden zum 31.12.2018 folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018		
Fläche	Beschreibung ¹	Richtwert
Ortsteil Kirchlehen		
baureifes Land	MD, Kirchlehen	50,00 €/m ²
Ortsteil Martinsbuch		
baureifes Land	WA, BRW-Zone 12706030, Pfarrweiher	75,00 €/m ²
baureifes Land	MD, BRW-Zone 12706010, Martinsbuch	50,00 €/m ²
baureifes Land	WA, BRW-Zone 12706020, Kirchfeld	70,00 €/m ²
landwirtschaftliche Flächen	Acker, Gemarkung Martinsbuch	10,00 €/m ²
landwirtschaftliche Flächen	Grünland, Gemarkung Martinsbuch, 60 % des BRW von Acker	6,00 €/m ²
forstwirtschaftliche Flächen	Orientierungswert für gesamten Landkreis, ohne Aufwuchs	1,65 €/m ²

¹ MD = Dorfgebiet, WA = Allgemeines Wohngebiet

Das Richtwertgrundstück für baureife Flächen hat eine Größe von ca. 750 m². In den Richtwerten für baureifes Land sind sämtliche Erschließungskosten nach BauGB und KAG enthalten (ebf). Alle Bodenrichtwerte werden alllastenfrei ausgewiesen. Die Bodenrichtwertliste enthält keine Wertangaben zu Grundstücken in Weilern und sonstigen Außenbereichslagen. Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 wurden noch nicht veröffentlicht.

6.2 Landwirtschaftliche Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen								
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe ca. in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	Lage	Bemerkungen
1	Martinsbuch	11	2019	5.100	A	3,00		
2	Martinsbuch	12	2020	31.700	A	13,00		4 Grundstücke
3	Martinsbuch	09	2020	11.900	A	8,50		
4	Martinsbuch	09	2020	3.700	A	8,50		
5	Martinsbuch	09	2020	5.500	A	8,50		
6	Hofdorf	02	2019	23.800	A	12,00		
7	Hofdorf	06	2019	10.500	A	11,94	aus	
8	Hofdorf	02	2020	900	Gr	10,00	datenschutzrechtlichen	
9	Hofdorf	08	2020	1.000	A	5,39	Gründen keine	
10	Hofdorf	04	2020	4.400	A	10,00	Lageangabe	
11	Hofdorf	05	2020	4.100	A	6,00		Verwandschaftsverkauf
12	Hofdorf	04	2020	12.700	A	15,00		3 Grundstücke
13	Hofdorf	08	2020	1.600	A	15,00		Teilfläche
14	Tunzenberg	12	2019	13.000	A	15,99		
15	Tunzenberg	02	2020	5.700	A	15,00		

¹A = Acker, Gr = Grünland

6.3 Auswertung Landwirtschaft

Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der rein landwirtschaftlichen widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschieden werden.³⁰ Weiterhin sind Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet. Das gilt auch für Verkäufe mit unbekanntem Flächen- oder Wertanteilen der v.g. Nutzungsarten.

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m² werden ggf. ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-) Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher häufig gering. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der öffentlichen Hand, z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teilflächen erworben werden,

³⁰ Siehe § 7 ImmoWertV.

der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In diesen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m² mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.³¹ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³² oder Konkursverfahren (Insolvenz)³³, und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.³⁴ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert³⁵ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung³⁶ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

³¹ § 3 Abs. 2 i.V.m. § 7 ImmoWertV. Kleiber: a.a.O., 2014, Teil IV, S. 888 bis 897. Vergleichswertrichtlinie Nr. 3 und Nr. 5.

³² BGH-Urteil vom 19.3.1971 – V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 1.10.1979 – 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

³³ BayObLG, Beschluss vom 8.4.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

³⁴ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2014, Teil IV, S. 892, Rn 18 und S. 1313, Rn. 123. Anmerkung: Bei normal verteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 2 x Standardabweichung.

³⁵ Anmerkung: Bei normal verteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 1 x Standardabweichung.

³⁶ BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87 (WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109). Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS³⁷ lokalisiert werden.

Lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	3,00	Acker bei Kirchlehen, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, lang und schmal, leicht nach Westen geneigt, Zuwegung nicht vorhanden, Bonität 35 – 46 BP
2	13,00	Ackerflächen nahe Martinsbuch, Teile von Bewirtschaftungseinheiten, ungleichmäßig ausgeformt, leicht nach Süden geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 52 – 63 BP
3	8,50	Acker nahe Martinsbuch, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, lang und schmal, nach Süden geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 38 – 48 BP
4	8,50	Acker nahe Martinsbuch, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, nach Südosten geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 48 BP
5	8,50	Acker nahe Martinsbuch, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, nach Nordosten geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 60 BP
6	12,00	Acker nahe Hofdorf, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, nach Osten geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 68 BP
7	11,94	Acker nahe Hofdorf, nahezu rechteckig, lang und schmal, nach Osten geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 66 BP
8	10,00	Grünland nahe Mengkofen, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 69 BP

³⁷ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/)

Lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
9	5,39	Acker nahe Mengkofen, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 52 BP
10	10,00	Acker nahe Hofdorf, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, lang und schmal, nach Süden geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 42 – 45 BP
11	6,00	Acker nahe Hofdorf, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, lang und schmal, nach Westen geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 46 BP
12	15,00	Acker (3 Grundstücke) nahe Mengkofen, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, regelmäßig bis leicht unregelmäßig, z.T. lang und schmal, eben bis leicht geneigt, Zuwegung z.T. vorhanden, Bonität 33 – 64 BP
13	15,00	Acker nahe Mengkofen, ungleichmäßig ausgeformt, nach Nordwesten geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 64 BP
14	15,99	Acker nahe Mengkofen, nahezu rechteckig, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 63 BP
15	15,00	Acker nahe Mengkofen, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, lang und schmal, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 66 – 67 BP

Ausscheiden von Kaufpreisen

Folgende Kaufpreise sind nicht zum Vergleich geeignet und werden deshalb ausgeschieden:

Lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund
1	3,00	Kaufpreis liegt deutlich unter den anderen Vergleichspreisen
8	10,00	Es handelt sich um Grünland
9	5,39	Der Kaufpreis liegt deutlich unter den anderen Vergleichspreisen
11	6,00	Verwandtschaftsverkauf, der Kaufpreis liegt deutlich unter den anderen Vergleichspreisen

Anpassung von Kaufpreisen:

Die Kaufpreise unter den lfd. Nrn. 12 – 15 sind durch ihre Nähe zu Mengkufen im Kaufpreis deutlich höher als Vergleichspreise ohne diese Nähe zu Mengkufen. Es wird eine Anpassung von jeweils –10 % vorgenommen:

Lfd. Nr. 12, 13 und 15:	15,00 €/m ² x 90 % =	13,50 €/m ²
Lfd. Nr. 14:	15,99 €/m ² x 90 % =	14,39 €/m ²

Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Auswertung der z.T. angepassten Kaufpreise Acker									
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Lage	Bemerkungen	Bonität ca.
2	Martinsbuch	12	2020	31.700	A	13,00		4 Grundstücke	58
3	Martinsbuch	09	2020	11.900	A	8,50			43
4	Martinsbuch	09	2020	3.700	A	8,50			48
5	Martinsbuch	09	2020	5.500	A	8,50			60
6	Hofdorf	02	2019	23.800	A	12,00	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe		68
7	Hofdorf	06	2019	10.500	A	11,94			66
10	Hofdorf	04	2020	4.400	A	10,00			44
12	Hofdorf	04	2020	12.700	A	13,50		3 Grundstücke, KP angepasst	49
13	Hofdorf	08	2020	1.600	A	13,50		Teilfläche, KP angepasst	64
14	Tunzenberg	12	2019	13.000	A	14,39		KP angepasst	63
15	Tunzenberg	02	2020	5.700	A	13,50		KP angepasst	67
Anzahl Vergleichspreise				11		11	Stck		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				1.600 m ²		8,50 €/m ²			
Größte Fläche/höchster Preis				31.700 m ²		14,39 €/m ²			
Arithmetischer Mittelwert				11.318 m ²		11,58 €/m ²			57
Standardabweichung				9.180 m ²		2,29 €/m ²			10
Variationskoeffizient				81,11 %		19,78 %			
Mittlerer Schwankungsbereich von				2.138 m ²		9,29 €/m ²			
bis				20.498 m ²		13,87 €/m ²			
Gewogenes arithmetisches Mittel				11.812 m ²		12,08 €/m ²			
Median (Zentralwert)				10.500 m ²		12,00 €/m ²			60

Aus elf verbliebenen Kaufpreisen für Ackerflächen ergibt sich eine Wertspanne von 8,50 €/m² bis 14,39 €/m². Der arithmetische Mittelwert³⁸ beträgt 11,58 €/m² bei einer Standardabweichung³⁹ von 2,29 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁴⁰ von 19,78 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 1.600 m² und 31.700 m² (Mittelwert 11.318 m²). Die mittlere Schwankungsbreite⁴¹ der Kaufpreise reicht von 9,29 €/m² bis 13,87 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁴² wurden mit 12,08 €/m² und 12,00 €/m² ermittelt. Sie liegen über dem Mittelwert.

³⁸ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

³⁹ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

⁴⁰ Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

⁴¹ Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

⁴² Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz zum Stichtag für die Gemarkung Martinsbuch ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴³ mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Dingolfing-Landau wurden für den Zeitraum 2015 bis 2019 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

Landkreis Dingolfing-Landau									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ ²	Kaufwert in €/EMZ
		€/m ²	%						
2015	9,71	---	---		78	1,42	55	5.451	17,82
2016	10,72	1,01	10,40	1,1040	97	1,79	54	5.366	19,98
2017	12,73	2,01	18,75	1,1875	67	2,16	55	5.528	23,02
2018	14,64	1,91	15,00	1,1500	72	2,18	57	5.664	25,85
2019	15,06	0,42	2,87	1,0287	74	1,98	56	5.642	26,70
MW	12,57			1,1160	78	1,91	55	5.530	22,67

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

² Ertragsmesszahl

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkung übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können. Für 2020 liegen die Kaufwerte noch nicht vor.

Die Kaufwerte im Landkreis Dingolfing-Landau sind von 2015 auf 2016 um 10,40 % angestiegen. In den Folgejahren 2017 und 2018 stiegen sie weiterhin um 18,75 % bzw. 15,00 % an. Im Jahr 2019 ist eine leichte Steigerung von 2,87 % zu verzeichnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Acker und Grünland unterscheiden. Auch die Lagefaktoren sind nicht bekannt.

Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Steigerung in Höhe von 11,60 %.

⁴³ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar (Zeitreihe Tabelle 2a). Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 Jahre 2015–2019.

Die Entwicklung des Preisniveaus von landwirtschaftlichen Flächen hat sich gemäß den Erfahrungen des Unterzeichners auch im Jahr 2020 in ähnlicher Weise vollzogen, sodass eine Anpassung des Richtwerts und der Kaufpreise zum heutigen Zeitpunkt erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips wird eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 11,60 % zugrunde gelegt.

Anpassung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte vom 31.12.2018 werden auf den Bewertungsstichtag (03.2020) angepasst:

$$(1,1160)^{\frac{26}{12}} = 1,2684$$

Acker:

$$10,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2684 = \underline{12,68 \text{ €/m}^2}$$

Grünland:

$$6,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2684 = \underline{7,61 \text{ €/m}^2}$$

Forst:

In der Regel ist die Wertsteigerung von forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht so hoch wie von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Es werden 50 % der Wertsteigerung von landwirtschaftlichen Grundstücken, also 5,80 % angenommen.

$$(1,0580)^{\frac{26}{12}} = 1,1299$$

$$1,65 \text{ €/m}^2 \times 1,1299 = \underline{1,86 \text{ €/m}^2}$$

Anpassung der Kaufpreise

Um einen weiteren Anhaltspunkt für einen Basiswert zu erhalten, werden zusätzlich die Kaufpreise mithilfe der Wertsteigerung gemäß obiger Formel angepasst:

Anpassung der Kaufpreise Ackerland					
Lfd. Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Fläche in m ²	Monate	Anpassungs-faktor	angepasster Kaufpreis in €/m ²
2	13,00	31.700	2	1,0185	13,24
3	8,50	11.900	5	1,0468	8,90
4	8,50	3.700	5	1,0468	8,90
5	8,50	5.500	5	1,0468	8,90
6	12,00	23.800	24	1,2455	14,95
7	11,94	10.500	20	1,2007	14,34
10	10,00	4.400	10	1,0958	10,96
12	13,50	12.700	10	1,0958	14,79
13	13,50	1.600	6	1,0564	14,26
14	14,39	13.000	14	1,1366	16,36
15	13,50	5.700	12	1,1160	15,07
arithmetischer Mittelwert					12,79
gewichteter Mittelwert					13,42

Der arithmetische Mittelwert und der gewichtete Mittelwert liegen geringfügig über dem angepassten Bodenrichtwert für Acker.

Basiswert Acker

Insgesamt ist nach Auswertung des Bodenrichtwerts, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für Ackerflächen in der Gemarkung Martinsbuch ohne Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁴⁴ von

$$(12,68 \text{ €/m}^2 + 12,79 \text{ €/m}^2) / 2 = 12,74 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 12,70 \text{ €/m}^2$$

angemessen und marktgerecht. Der Basiswert bestätigt den angepassten Bodenrichtwert für Ackerland.

⁴⁴ Bonität ca. 43 bis 67 BP (Ø 57 BP), Größe ca. 0,2 ha bis 3,2 ha (Ø 1,1 ha), Ausformung weitgehend regelmäßig bis leicht unregelmäßig, Oberfläche eben bis leicht gewellt und bis geneigt, Zuwegung vorhanden.

Basiswert Grünland

Der Kaufpreis für Grünland unter der lfd. Nr. 8 ist nicht repräsentativ, da er nahe an Mengkofen liegt. Der Basiswert wird in Anlehnung an die Vorgehensweise des Gutachterausschusses mit 60 % des Wertes vom Basiswert Acker angesetzt, folglich:

$$12,70 \text{ €/m}^2 \times 60 \% = 7,62 \text{ €/m}^2 \qquad \text{rd. } \mathbf{7,60 \text{ €/m}^2}$$

Der Basiswert bestätigt den angepassten Bodenrichtwert für Grünland.

Basiswert Forst

Insgesamt ist nach Auswertung des Bodenrichtwerts und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für Waldboden in der Gemarkung Martinsbuch ohne Ortsnähe von

$$1,86 \text{ €/m}^2 \qquad \text{rd. } \mathbf{1,90 \text{ €/m}^2}$$

angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren der zu bewertenden Grundstücke werden durch Zu-/Abschläge von den Basiswerten berücksichtigt.

6.4 Faktisches baureifes Land

Der Wert der Hofstelle im Außenbereich kann nur abgeleitet werden, da echte Vergleichswerte fehlen. Da es sich um eine Außenbereichsbebauung nach § 35 (1) BauGB handelt, kann im vorliegenden Fall der Richtwert für baureife Wohnbauflächen aus dem Innenbereich nicht unmittelbar angewendet werden. Ein allgemeines Baurecht besteht im planerischen Außenbereich nicht. Es handelt sich um sogenanntes „faktisches Bauland“ im Außenbereich. Für bebaute Außenbereichsflächen wurde kein Richtwert veröffentlicht.

Die Hofstelle ist aufgrund der faktischen Bebauung höher als landwirtschaftlicher Grund und Boden einzustufen. Nach § 16 (2) ImmoWertV sind vorhan-

dene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Der Wert ist auch abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die zugeordnete Fläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit, denn erfahrungsgemäß lassen sich für kleinere Baugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt höhere Quadratmeterpreise erzielen als für größere⁴⁵.

Um die Wertspanne für bebaute Flächen im Außenbereich besser eingrenzen zu können, erfolgt die Bodenwertableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau und vom Richtwert für baureifes Wohnbauland⁴⁶.

Ableitung vom Richtwert für baureifes Land

Als Grundlage werden die Richtwerte für baureifes Land in der Gemarkung Martinsbuch zum 31.12.2018 herangezogen.

Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz zum Stichtag für die Gemarkung Martinsbuch ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴⁷ mit zur Auswertung herangezogen.

⁴⁵ Kleiber: a.a.O., 2014, V Syst. Darst. Vergleichswertverf., S.1378, Rn. 247.

⁴⁶ Kleiber: a.a.O., 2014, V § 5 ImmoWertV, S. 658, Rn. 245.

⁴⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/m² für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar (Zeitreihe Tabelle 2). Statistische Berichte, Kennziffer M I 6 Jahre 2015–2019.

Für den Landkreis Dingolfing-Landau wurden für den Zeitraum 2015 bis 2019 folgende Kaufwerte für baureifes Land veröffentlicht:

Landkreis Dingolfing-Landau						
Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m ²
		€/m ²	%			
2015	47,19	---	---		249	1.236,95
2016	62,19	15,00	31,79	1,3179	323	839,01
2017	91,57	29,38	47,24	1,4724	401	892,77
2018	93,05	1,48	1,62	1,0162	272	941,18
2019	115,09	22,04	23,69	1,2369	357	736,69
MW	81,82			1,2497	320	929,32

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkung übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können. Für 2020 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Die Kaufwerte im Landkreis Dingolfing-Landau sind von 2015 auf 2016 um 31,79 % gestiegen. In den Folgejahren 2017 und 2018 stiegen sie um 47,24 % bzw. 1,62 % an. Im Jahr 2019 stiegen sie weiter um 23,69 % an.

Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Steigerung in Höhe von 24,97 %.

Die Entwicklung des Preisniveaus von baureifem Land hat sich gemäß den Erfahrungen des Unterzeichners auch im Jahr 2020 in ähnlicher Weise vollzogen, sodass eine Anpassung des Richtwerts zum heutigen Zeitpunkt erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips wird eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 25,00 % zugrunde gelegt.

Anpassung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte vom 31.12.2018 werden auf den Bewertungsstichtag

(03.2020) angepasst: $(1,2500)^{\frac{26}{12}} = 1,6217$

BRW Kirchlehen

50,00 €/m² x 1,6217 = 81,09 €/m²

BRWe Martinsbuch

Pfarrweiher (WA)

75,00 €/m² x 1,6217 = 121,63 €/m²

Martinsbuch (MD)

50,00 €/m² x 1,6217 = 81,09 €/m²

Kirchfeld (WA)

70,00 €/m² x 1,6217 = 113,52 €/m²

Basiswert baureifes Land

Insgesamt ist nach Auswertung des Bodenrichtwerts und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für baureifes Land in der Gemarkung Martinsbuch von

$(81,09 \text{ €/m}^2 + 121,63 \text{ €/m}^2 + 81,09 \text{ €/m}^2 + 113,52 \text{ €/m}^2) / 4 = \text{rd. } 99,00 \text{ €/m}^2$
angemessen und marktgerecht.

Martinsbuch und Kirchlehen sind Ortschaften ca. 3,8 km nördlich von Mengkofen und ca. 0,5 km von der zu bewertenden Hofstelle entfernt. In dem v.g. Richtwert sind Erschließungskosten (EK) enthalten. Für die Ableitung des Basiswertes für faktisches baureifes Land im planerischen Außenbereich ist der Bodenrichtwert um die ortsüblichen Erschließungskosten nach BauGB und KAG, die ca. 15 % bis 20 % ausmachen, zu bereinigen (wird dann als erschließungsbeitragspflichtig, ebp, bezeichnet).

Gemäß § 15 ImmoWertV sind Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) zu berücksichtigen, soweit diese vorliegen. Andernfalls sind begründete Zu-/Abschläge vorzunehmen. Anpassungen sind erforderlich aufgrund:

- ⇒ der Außenbereichslage
- ⇒ des fehlenden allgemeinen Baurechts
- ⇒ des Lagenachteils und
- ⇒ ggf. der Übergröße

Die Außenbereichslage, mit dem fehlenden allgemeinen Baurecht und der ggf. ungünstigeren Infrastruktur, wirkt sich im Vergleich zu baureifen Grundstücken im Innenbereich wertmäßig wie folgt aus:

<u>Wertfaktor</u>	<u>Abschlag</u>
Fehlendes allgemeines Baurecht ca.	10–30 %
Ungünstigere Infrastruktur ca.	0–30 %
Lagenachteil (Hofstelle) ca.	0–30 %
Abschlag bebaute Fläche im Außenbereich	10–90 %
Durchschnitt	50 %

Diese Einteilung ist nicht starr anzusehen. Sie ist den örtlichen Gegebenheiten und dem örtlichen Preisniveau anzupassen. So können die Abschläge bei hohen Baulandpreisen und niedrigen landwirtschaftlichen Bodenpreisen höher ausfallen, als bei niedrigen Baulandpreisen und höheren landwirtschaftlichen Bodenpreisen.

Kleiber⁴⁸ nennt als Richtschnur für landwirtschaftliche Hofstellen einen Wertansatz von ca. 30 bis 40 % des Bodenrichtwerts für Dorfgebiet. Er weist auch darauf hin, dass der Vomhundertsatz stark von der Höhe der Ausgangsrichtwerte abhängig ist und deutlich mit geringer werdenden Bodenrichtwerten ansteigt.

⁴⁸ Kleiber: a.a.O., 2010, § 5 ImmoWertV, S. 665, Rn. 135.

Basiswert für faktisches Wohnbauland

BRW für baureifes Land (ebf)	99,00 €/m ²
Zu-/Abschläge wegen:	
<u>./i. EK nach BauGB und KAG, pauschal ca. 15 %</u>	<u>14,85 €/m²</u>
Basiswert baureifes Land/Wohnbauland (ebp)	84,15 €/m ²

Ausgehend vom Basiswert baureifes Land/Wohnbaufläche (ebp) wird der Basiswert für faktisches baureifes Land im planerischen Außenbereich abgeleitet.

<u>Basiswert baureifes Land/Wohnbauland (ebp)</u>		<u>84,15 €/m²</u>
./i. fehlendes allgemeines Baurecht	- 15,00 %	- 12,62 €/m ²
./i. ungünstigere Infrastruktur	- 10,00 %	- 8,42 €/m ²
<u>./i. Lagenachteil</u>	<u>- 10,00 %</u>	<u>- 8,42 €/m²</u>
Basiswert faktisches baureifes Land (Wohnbauland) im planerischen Außenbereich, ohne Erschließungskosten (ebp)		<u>54,69 €/m²</u>

Die Erschließungsbeiträge für Strom und für Wasser werden bei der Wertestufung berücksichtigt.

Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau

In der Regel werden Hofstellen im Außenbereich mit dem zwei- bis vierfachen des landwirtschaftlichen Wertes auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt gehandelt⁴⁹, in besonders guten Lagen auch bis zum ca. 5-fachen. Ausgehend von einem Basiswert von ca. 12,70 €/m² für Ackerflächen mit überwiegend mittleren Wertfaktoren, bedeutet das eine Wertspanne von ca. 25,40 €/m² bis 50,80 €/m² = Eckwert 1 = Ø 38,10 €/m²
ohne Erschließungskosten bzw. in besonders guten Lagen bis 63,50 €/m² ohne EK (Ø 44,45 €/m²).

⁴⁹ Erfahrungswert aus der Bewertungspraxis.

Basiswert für faktisches Wohnbauland (TF 1)

Für die TF 1 wird ein Basiswert (ebp) von **54,70 €/m²**
zugrunde gelegt.

Basiswert f. d. Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff (TF 2)

Ausgehend vom Basiswert für faktisches Wohnbauland sind bei der Hofstelle aufgrund der Übergröße und der geringwertigeren Nutzung Abschläge vorzunehmen.

Basiswert faktisches baureifes Land (Wohnbauland) im planerischen Außenbereich, ohne Erschließungskosten (ebp) **54,70 €/m²**

Zu-/Abschläge wg.

Übergröße – 20 % – 10,94 €/m²

geringwertigere Nutzung
mit Wirtschaftsgebäuden – 10 % – 5,47 €/m²

Eckwert 2 Hofstelle (TF2) **38,29 €/m²**

Eckwert 1 (s.o.) **38,10 €/m²**

Basiswert für die landwirtschaftliche Hofstelle (TF 2)

$$\frac{(38,10+38,29) \text{ €}}{2 \text{ m}^2} = \mathbf{38,20 \text{ €/m}^2}$$

6.5 Bodenwert

Vor der Werteinstufung werden jeweils die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsflächen zusammengefasst.

Flurstück Nr. 620

Gemarkung: Martinsbuch

Größe: 23.638 m²

Lage: Einzelhoflage, westlich von Martinsbuch

Art der Nutzung:	Wohnhaus mit Umgriff zu landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff zu Gehölz zu unkultivierte Fläche zu Grünland zu	ca. 600 m ² ca. 4.621 m ² ca. 1.100 m ² ca. 7.801 m ² ca. 9.516 m ²
Maß der (baulichen) Nutzung:	das Grundstück ist mit einer Hofstelle bebaut	
Bonität:	48 BP	
Ausformung:	ungleichmäßig	
Oberfläche:	nahezu eben (Hofstelle) bis geneigt (Koppeln, Grünland)	
Zuwegung:	über eine asphaltierte Straße	
Erschließung:	teilerschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn (Wasser); angeschlossen an Straße, Wasser, Strom, kein Kanal	
Immissionen:	keine wertmindernden	

Planerische
Darstellung:

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Entwicklungs-
und Grundstücks-
Zustand/Qualität:

TF 1

Faktisches baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 Immo-
WertV, Wohnhaus mit Umgriff

TF 2

Faktisches baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 Immo-
WertV, Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, Ställen
und Umgriff

TF 3

Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs. 1
ImmoWertV, Gehölz

TF 4

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 1
ImmoWertV, unkultivierte Flächen, faktisch Reitplatz
und Pferdekoppeln

TF 5

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 1 Immo-
WertV, Grünland

Werteinstufung

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 620 TF 1: Wohnhaus	Wert €/m²
Basiswert baureifes Land im Außenbereich ebp		54,70
zuzüglich Teilerschließungskosten		5,74
Bodenwert unbelastet ebf		60,44

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 620 TF 2: Hofstelle	Wert €/m²
Basiswert Hofstelle im Außenbereich ebp		38,20
zuzüglich Teilerschließungskosten		5,74
Bodenwert unbelastet ebf		43,94

Für die unkultivierte Fläche kommt aufgrund der faktischen Nutzung als Reitplatz und Pferdekoppeln der gleiche Bodenwert zum Ansatz, wie für das Grünland.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 620 TF 3: Gehölz	Wert €/m ²
Basiswert Wald		1,90
Wertansatz Gehölz	50,00%	0,95
Verkehrs-/Marktwert Gehölz		0,95

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 620 TF 5: Grünland	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		7,60
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 48 BP	0,00%	0,00
Größe, Ausformung Nutzbarkeit	0,00%	0,00
Oberfläche geneigt	-2,50%	-0,19
Zuwegung	0,00%	0,00
Hofanschluss	50,00%	3,80
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		11,21

TF 1 Wohnhaus mit Umgriff

600 m² x 60,44 €/m² = 36.264,00 €

TF 2 Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff

4.621 m² x 43,94 €/m² = 203.046,74 €

5.221 m² Zwischensumme Hofstelle 239.310,74 €

TF 3 Gehölz

1.100 m² x 0,95 €/m² = 1.045,00 €

TF 4 unkultivierte Fläche

7.801 m² x 11,21 €/m² = 87.449,21 €

TF 5 Grünland bzw. Weide

9.516 m² x 11,21 €/m² = 106.674,36 €

23.638 m² unbelastet 434.479,31 €

6.6 Gebäudewertermittlung

Baubeschreibungen

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung⁵⁰ der v.g. baulichen Anlagen.

Gebäude 1:	Wohnhaus:
Dach/Eindeckung:	Satteldach, Betonpfannen
Entwässerung:	Zinkrinnen
Schonsteine:	Ziegel, alt, schlechter Zustand Kopf
Zustand:	Putzschäden außen am Haus; Fenster unterschiedlich alt, ältere Fenster schlechter Zustand; Sockel auch Putzschäden; OG Fenster z.T. bis auf Boden, aber kein franz. Balkon vorhanden; Fensterlaibungen nicht verputzt
Nutzung:	Einfamilienhaus, eigengenutzt
Baujahr:	≈ 1950
Bauweise:	massiv
Geschosse:	Teilkeller, EG, OG 1, DG Teilausbau
Renovierungen:	Bad/Bäder: ≈ 2010/2015
Fundamente:	Beton
Terrasse:	Holzbauweise, alt, schlecht, <u>ohne Wertansatz</u>
Außenwände:	Ziegel mit Einfachputz und Putzsockel
Eingangstür:	Alu, ungedämmt mit Draht-Glaseinlage, 70er Jahre
Eingangstreppe:	Holz mit 2 Stufen
Geschossdecken:	Holzbalken (EG und OG)
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung
Energieausweis:	nein

⁵⁰ Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Erdgeschoss (EG)

Wohnzimmer:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	verputzt, gestrichen
Fußbodenbelag:	Fliesen
Türen:	Vollholz, einfach
Fensterbänke innen:	Marmor
Sonstiges:	Festbrennstoffofen Pellets

Küche:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen, z.T. Holzverkleidung
Deckenbehandlung:	verputzt, gestrichen, Deckenhöhe 2,33 m
Fußbodenbelag:	z.T. Holzdielen, z.T. Fliesen
Türen:	Vollholz, einfach
Fensterbänke innen:	Holz
Einbauküche:	vorhanden, alt, <u>ohne Wertansatz</u>

Flur(e)/Diele und Windfang

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	verputzt, gestrichen
Fußbodenbelag:	Fliesen
Treppe zum OG:	Holz

Bad:

Innenwandbehandlung:	Fliesen 1/1
Fußbodenbelag:	Fliesen
Türen:	Fülltüren, Glaseinlage
Zargen:	wie Türen
Fensterbänke innen:	Fliesen
Ausstattung:	einfach, Waschbecken fehlt, WC, alt, z.T. beschädigt, Elektro-WW-Boiler

Schlafzimmer links:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Fußbodenbelag:	Laminat
Türen:	Vollholz, einfach
Zargen:	wie Türen
Fensterbänke innen:	Marmor, Riss

Raum:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	verputzt, gestrichen
Fußbodenbelag:	Fliesen
Türen:	Vollholz, einfach
Zargen:	wie Türen
Fensterbänke innen:	Marmor
Sonstiges:	Sicherungs- und Verteilerkasten

Obergeschoss (OG):

Wohnzimmer:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	verputzt, gestrichen, Sichtbalken
Fußbodenbelag:	Parkett
Türen:	Vollholz
Fensterbänke innen:	Holz

Küche:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	verputzt, gestrichen
Fußbodenbelag:	Parkett
Türen:	Vollholz
Sonstiges:	Pelletofen, Sackbefüllung
Einbauküche:	nicht vorhanden

Flur(e)/Diele und Windfang:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	Stulpschalung, Holzvertäfelung
Fußbodenbelag:	PVC

Bad:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen, Fliesen 1/2
Deckenbehandlung:	verputzt, gestrichen
Fußbodenbelag:	Fliesen
Türen:	Vollholz, einfach, Glaseinlage
Fensterbänke innen:	Holz
Ausstattung:	einfach, 1 Waschbecken, WC, Badewanne

Schlafzimmer:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	verputzt, gestrichen, Stuck-Bord-Styropor
Fußbodenbelag:	Laminat
Türen:	Vollholz, einfach
Zargen:	wie Türen
Sonstiges:	Fenster bis zum Boden, Französischer Balkon fehlt!

Kinderzimmer:

Innenwandbehandlung:	verputzt, gestrichen
Deckenbehandlung:	Holzvertäfelung
Fußbodenbelag:	Holzdielen
Türen:	Vollholz, einfach
Zargen:	wie Türen
Fenster:	1 Holz, Isoverglasung, 1 Kunststoff, Isoverglasung
Fensterbänke innen:	Holz

Elektrische

Ausstattung OG: einfach

Dachgeschoss (DG)

Allgemein: Satteldach, Speicherbereich verschalt, 2 Schornsteine, Holztreppe zum DG

Flur(e)/Diele und

Windfang:

Innenwandbehandlung: Holzvertäfelung

Deckenbehandlung: Holzvertäfelung

Fußbodenbelag: Laminat, z.T. kleine Beschädigungen

Sonstiges: Dachschräge Lichteinfall ⇒ Feuchteschaden

Raum I:

Innenwandbehandlung: Holzvertäfelung

Deckenbehandlung: Holzvertäfelung, Holzbalken, Nut + Feder

Türen: Fülltüren, Glaseinlage

Fenster: altes Fenster, schlechter Zustand

Fensterbänke innen: Holz

Zustand: Feuchteschaden, Schimmel

Raum II:

Innenwandbehandlung: Holzvertäfelung

Deckenbehandlung: Raufaser, Sichtbalken

Fußbodenbelag: Spanplatten ohne Belag

Türen: Fülltüren, Glaseinlage

Zargen: wie Türen

Elektrische

Ausstattung: einfach

Sonstiges: Ausbauzustand einfach, Wärmedämmung auch einfach, geringfügig gedämmt

Keller (1 Raum):

Zustand: alter Keller, schlechter Zustand, Putzschäden,
Feuchtigkeit ⇒ ohne Wertansatz

Kellertreppe: Beton, PVC-Auflage

Deckenbehandlung: Beton

Fußbodenbelag: Laminat

Höhe: 1,88 m

Wohnflächenberechnung gemäß WoFIV vom 25.11.2003					
Aufmaß im Ortstermin					
Geschoss/Raum	An- teil	Länge m	Breite m	Wohnfläche in m ²	
				Teilfläche	Raum/Geschoss
Erdgeschoss					
Wohnzimmer		4,50	x 4,29	= 19,31	19,31
Küche		4,38	x 4,22	= 18,48	18,48
Flur/Diele		7,10	x 2,44	= 17,32	
Treppe	-1,00	1,00	x 3,25	= -3,25	14,07
Bad		1,84	x 2,45	= 4,51	4,51
Schlafzimmer links ca. Raum		3,64	x 4,43	= 16,13	18,01 16,13
Summe EG				90,51	90,51
Obergeschoss					
Wohnzimmer		4,46	x 3,80	= 16,95	
	-1,00	0,39	x 0,28	= -0,11	16,84
Küche		4,39	x 3,80	= 16,68	16,68
Flur/Diele		7,25	x 2,50	= 18,13	
Treppe	-1,00	3,16	x 0,96	= -3,03	15,10
Bad		2,44	x 1,69	= 4,12	4,12
Schlafzimmer		4,25	x 4,37	= 18,57	18,57
Kinderzimmer		4,30	x 4,49	= 19,31	19,31
Summe OG				90,62	90,62
Dachgeschoss					
Flur/Diele		3,73	x 2,55	= 9,51	
Kniestock	-0,50	0,10	x 3,73	= -0,19	9,32
Raum I		3,57	x 4,86	= 17,35	
Kniestock	-0,50	0,10	x 3,57	= -0,18	17,17
Raum II		2,92	x 5,76	= 16,82	
Kniestock	-0,50	1,18	x 2,92	= -1,72	15,10
Summe DG				41,59	41,59
Wohnfläche gesamt				222,72	222,72
Wohnfläche gesamt gerundet					223,00

Gebäude 2 und 3:

Stallgebäude mit Überdachung

Bauweise: teilmassiv

Geschosse: OG Holzbauweise

Fundamente: Beton

Außenwände:	Ziegel verputzt, oben Holzverschalung
Boden:	Beton, alt, schlecht
Decken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Leiter
Fenster:	Stallfenster, einfach
Türen:	Holzflügeltor, Metallrahmen
Anschlüsse:	Licht, Wasser, Strom
Einrichtung:	10 Pferdeboxen, Stahlrahmen, Holzausfachung, einfache Ausstattung
Zustand:	noch mittel bis schlecht

Pulldachanbau (Gebäude 3):

Bauweise:	Holzständerkonstruktion
Dach:	verschalt
Eindeckung:	Bitumen, alt, schlecht, undicht
Bodenbelag:	Beton, rau, z.T. beschädigt
Zustand:	alt, schlecht ⇒ <u>ohne Wertansatz</u>

Gebäude 4: ehemalige Scheune mit Mistplatz

Fundamente:	Streifen
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung, baufällig
Außen-Wände:	Holzverschalung
Zustand:	von innen nicht besichtigt, abgängig, <u>ohne Wertansatz</u>

**Gebäude 5, 6, 7: Sattelkammer, Aufenthaltsraum/Saloon,
Abstellraum**

Bauweise:	Holzbauweise bzw. teilmassiv
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Außenwände:	Holzverschalung
Fenster:	vernagelt, verbrettert
Kamin:	1
Gebäude 5+6+7:	alt, schlechter Zustand ⇒ Restwert pauschal

Sonstiges: Saloon Ofenheizung, Theke aus Holz

Gebäude 8: Pferdestall mit Werkstatt

Baujahr: 70er Jahre

Bauweise: Holzständerbauweise

Fundamente: Beton

Dach/Eindeckung: Satteldach, Ziegel zum Hof, außen Trapezblech
unter PV-Anlage

Außenwände: Holzverschalung

Böden: Beton, rau

Decken: Holzbalkendecke

Treppen: Leiter

Fenster: Holz, einfach

Türen: Holzstole, Stahlrahmen bei Boxen, Holzflügeltor

Anschlüsse: Strom, Licht, 380 V, Wasser

Einrichtungen: 4 Pferdeboxen, Holzabtrennungen, alt, schlecht

Zustand: schlechter Zustand, geringe Restnutzungsdauer

Sonstiges: Pferdesolarium – Strahler

Werkstatt-Einbau: Montagegrube, alte Hebebühne, Decke feuerhem-
mende Platten

Gebäude 9: Pultdachanbau

Bauweise: Holzständerkonstruktion, einfache Bauweise

Boden: Beton, rau

Einrichtung: 5 Pferdeboxen, Holzabtrennungen

Türen: Tore Stahlrahmen, Holzausfachung

Fenster: Holz, einfach, nicht richtig eingebaut, als Lichtband

Zustand: schlechter Zustand, geringe Restnutzungsdauer

Bauteil 10: Vordach an Scheune (11)

Gebäude 11: Scheune

Bauweise: Holzbauweise

Baujahr:	ca. 1965
Geschosse:	Garagen massiv, abgemauert
Dach/Eindeckung:	Satteldach, Falzziegel, Zinkrinnen Vordach
Außenwände:	Stulpschalung
Böden:	Garagen Beton, sonst auch Beton (alt, z.T. beschädigt)
Decken:	Garagen Beton, Teil Holzzwischendecke
Treppen:	Holztreppe
Fenster:	2 Holzfenster, einfach
Türen:	Holzschiebetore
Anschlüsse:	Licht, Strom, 380 V
Einrichtungen:	z.T. Reifenlager von ehem. Reifenhandel, nach Schlaganfall aufgegeben
Zustand:	alt, schlechter Zustand, geringe Restnutzungsdauer
Sonstiges:	über Holzbalkendecke Gerümpel zu entsorgen + Reifen + Styropor; über Garagen = Gerümpel

Gebäude 12:	Heu-/Strohlager
Bauweise:	Holzständerkonstruktion, eine Giebelstütze
Fundamente:	Punktfundamente, Holzstützen stehen in Köchern
Dach/Eindeckung:	Nagelbinderkonstruktion, Bitumenwellplatten
Außenwände:	Putz und Holz verschalt
Böden:	Beton, alt, schlecht
Fenster:	einfach
Türen:	Holz
Sonstiges:	einfache Bauweise, 2 Seiten offen, eine Giebelseite, Holzverschalung angebaut an Scheune
Zustand:	Dach z.T. Eindeckung beschädigt, undicht

Gebäude 13:	Pferdestall
Bauweise:	Holzkonstruktion
Dach/Eindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Außenwände:	Stulpschalung
Böden:	Beton

Decken: Holzbalkendecke, Holzbretterboden alt, schlecht,
z.T. beschädigt
Fenster: Holz, einfach
Anschlüsse: Licht, Strom, Wasser
Einrichtungen: 6 Pferdeboxen und eine kleine
Zustand: alt, schlecht, Außenwand drifft nach außen
Lage: das Gebäude befindet sich z.T. auf Flurst. Nr. 618/4

Gebäude 14: Überdachung
Anbau an Gebäude Nr. 13; befindet sich auf Flurst.
Nr. 618/4, wird nicht in die Wertermittlung einbezo-
gen

Gebäude 15: Pferdeunterstand alt zum Betrieb
Restnutzungsdauer: alt, 10 Jahre
Bauweise: Holzkonstruktion
Fundamente: Punkt
Dach: Trapezblech
Außen-Wände: Holzverschalung
Türen: Plastikvorhang

Gebäude 16: Pferdeunterstand, Pächterinvestition
Restnutzungsdauer: 15 – 20 Jahre
Bauweise: Holzkonstruktion
Fundamente: Punkt
Dach: Trapezblech, Pultdach, Plastiktrapez
Außen-Wände: Holzverschalung
Türen: Plastikvorhang
Eigentümer: Unterstand von Pächter errichtet, deswegen nicht
Teil des Auftrages, nicht in die Wertermittlung ein-
bezogen

Altersgeminderte Herstellungskosten

Bei der Hofstelle handelt es sich um ein Objekt, für das auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie sachwertorientierte Gesichtspunkte (Herstellungskosten, Eigennutzung i.V.m. dem Besitz des Objekts) und nicht Renditegesichtspunkte (die Erzielung von nachhaltigen Erträgen)⁵¹ wertbestimmend sind. Aus diesem Grunde wird die Wertermittlung auf der Basis des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)⁵² vorgenommen. Für die Bewertung nach dem Sachwertverfahren werden die NHK 2000 herangezogen, soweit diese eine ausreichende Datengrundlage bilden. Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit den NHK 2010 kommt aufgrund der streng einzuhaltenden Modellkonformität und der (noch) nicht vorliegenden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) in diesem Fall nicht zur Anwendung. Siehe folgende Berechnungsblätter.

Korrekturfaktor

Bei den in der NHK 2000 dargestellten Werten handelt es sich um Bundesmittelwerte, die an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden müssen. Regionalfaktoren werden für Bayern wie folgt angegeben:

<u>Autor, Quelle</u>	<u>Regionalfaktor</u>
Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2008	1,06
Einführungserlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 1.8.1997	1,05–1,1
Für das Bewertungsobjekt ist ein Regionalfaktor von angemessen und marktgerecht.	<u>1,06</u>

Ortsgrößenfaktoren werden in Abhängigkeit von der Ortsgröße ermittelt. Für Großstädte mit mehr als 500.000 bis 1.500.000 Einwohnern beträgt der Ortsfaktor 1,05–1,15, für Städte mit mehr als 50.000 Einwohner bis 500.000 Einwohner 0,98–1,03 und für Orte bis 50.000 Einwohner 0,95–0,98.

Ortsgrößenfaktor: 0,95

⁵¹ Vgl. WertR 06, Nr. 1.5.5, 3.1.2 und 3.5 ff.

⁵² Vgl. WertR 06, Nr. 1.5.5, 3.1.3 und 3.6 ff.

Gebäudewertermittlung

Gebäude 1: Wohnhaus					
Wertstichtag:	Monat:	3			
	Jahr:	2021			
Grunddaten:	lt. DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2000					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss: Breite(b) m:		11,70	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		10,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		117,00	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:		11,70	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		10,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		1	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l x Z >		117,00	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m:		11,70	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		10,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF): <= b x l >		117,00	0,00	0,00	0,00
Keller: ohne Wertansatz		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m²:		351,00	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2000 Gebäudetyp: 1.31 Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend; EG, OG, DG ausgebaut					
2 Wertstichtag Monat 3 Jahr 2021					
3 Baupreisindex 1.5382 Nov 20					
4 Bruttogrundfläche in m² 351,00					
5 Baujahr 1950 Alter 71 Jahre					
fikt. Baujahr 1961 fikt. Alter: 60 Jahre					
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND) 20					
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND) 80					
8 Alterswertminderung in % linear 75,00					
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%) 16,0					
Ausstattungsstandard einfach, z. T. mittel					
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2000 590,60					
Korrekturfaktoren Land/Kreis 1,06					
Ortsgröße 0,95					
bei MFH: Grundrissart 1					
Wohnungsgröße 1					
11 korrigierter Grundflächenpreis 2000 1,0070 594,73 €/m²					
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3) 914,79 €/m²					
13 Zwischensumme <= BGF x GfP 2000 > (m²) x (€/m²) 208.750,23 € = 208.750,23					
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15 Terrasse ohne Wertansatz 0,00 €					
16 Teilkeller (s.o.) ohne Wertansatz 0,00 €					
17 0,00 €					
18 0,00 € = + 0,00					
19 Zwischensumme = 208.750,23					
20 Baunebenkosten 16 % aus Z 19 + 33.400,04					
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000 € = 242.150,27					
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21) € = 372.466,59					
23 Technische Wertminderung					
24 - Alterswertminderung (linear) 75,00 % aus Z 22 € = -279.349,94					
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag € = 93.116,65					
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27 0,00 € € = 0,00					
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger. € = 93.117,00					

Gebäude 2 + 3: Stallgebäude mit Pultdachanbau					
Wertstichtag:	Monat:	3			
	Jahr:	2021			
Grunddaten:	lt. DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2000					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss: Breite(b) m:		16,10	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		10,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	161,00	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:		16,10	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		10,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		1	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	= b x l x Z	161,00	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF):	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m²:		322,00	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2000	Gebäudetyp: 32.2	Pferdeställe			
2 Wertstichtag	Monat: 3	Jahr: 2021			
3 Baupreisindex		1.5382	Nov 20		
4 Bruttogrundfläche in m²		322,00			
5 Baujahr nicht bekannt		NA	Alter:	NA	Jahre
fikt. Baujahr		1991	fikt. Alter:	30	Jahre
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		10			
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		40			
8 Alterswertminderung in % linear		75,00			
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		12,0			
Ausstattungsstandard		einfach			
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2000		250,00			
Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06			
	Ortsgröße	0,95			
	Gebäudegröße	1			
		1			
11 korrigierter Grundflächenpreis 2000		1,0070	251,75	€/m²	
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3)			387,23	€/m²	
13 Zwischensumme <= BGF x GfP 2000 >			81.063,50	€ =	
	(m²) x (€/m²)				
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15 Gebäude 3, Pultdachanbau ohne Wertansatz			0,00	€	
16			0,00	€	
17			0,00	€	
18			0,00	€	
				= +	0,00
19 Zwischensumme				=	81.063,50
20 Baunebenkosten		12 % aus Z 19		+	9.727,62
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000				€ =	90.791,12
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungstichtag (Z3 x Z 21)				€ =	139.651,54
23 Technische Wertminderung					
24 - Alterswertminderung (linear)		75,00 % aus Z 22		€ =	-104.738,66
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ =	34.912,88
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27			0,00	€ =	0,00
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ =	34.913,00

© DR. FISCHER & PARTNER 7/2010

Gebäude Nr. 4: Scheune mit Mistplatz

Ohne Wertansatz

Gebäude Nr. 5, 6 + 7: Saloon mit Nebenräumen

pauschal 10.000,00 €

Gebäude Nr. 8, 9: Pferdestall mit Werkstatt, Pultdachanbau					
Wertstichtag:		Monat:	3		
		Jahr:	2021		
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987			
Bauwertberechnung NHK 2000					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss:	Breite(b) m:	20,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	7,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		140,00	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss:	Breite(b) m:	20,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	7,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		1	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l x Z >		140,00	0,00	0,00	0,00
Dach:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
Keller:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m²:		280,00	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2000 Gebäudetyp: 32.2 Pferdeställe 2 Wertstichtag Monat: 3 Jahr: 2021 3 Baupreisindex: 1.5382 Nov 20 4 Bruttogrundfläche in m²: 280,00 5 Baujahr: 1970 Alter: 51 Jahre fikt. Baujahr: 1989 fikt. Alter: 32 Jahre 6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND): 8 7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND): 40 8 Alterswertminderung in % linear: 80,00 9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%): 12,0 Ausstattungsstandard: einfach 10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2000: 250,00 Korrekturfaktoren Land/Kreis: 1,06 Ortsgröße: 0,95 Gebäudegröße: 1,1 11 korrigierter Grundflächenpreis 2000: 1,1077 276,93 €/m² 12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3): 425,96 €/m²					
13 Zwischensumme <= BGF x GfP 2000 > (m²) x (€/m²)		77.540,40			€ = 77.540,40
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15 Pultdachanbau 98,00 m² x 190,00 €/m²		= 18.620,00 €			
16 Pferdesolarium-Strahler pauschal		= 5.000,00 €			
17		0,00 €			
18		0,00 €			= + 23.620,00
19 Zwischensumme					= 101.160,40
20 Baunebenkosten 12 % aus Z 19					+ 12.139,25
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000					€ = 113.299,65
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)					€ = 174.273,33
23 Technische Wertminderung					
24 - Alterswertminderung (linear) 80,00 % aus Z 22					€ = -139.418,66
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag					€ = 34.854,67
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27		0,00 €			€ = 0,00
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.					€ = 34.855,00

Gebäude Nr. 10, 11, 12: Scheune mit Werkstatt und Vordach, Heu-/Strohlager					
Wertstichtag:		Monat:	3		
		Jahr:	2021		
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987			
Bauwertberechnung NHK 2000					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss:	Breite(b) m:	24,00	24,20	0,00	0,00
	Länge(l) m:	9,70	10,37	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: < = b x l >		232,80	250,95	0,00	0,00
Obergeschoss:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²: < = b x l x Z >		0,00	0,00	0,00	0,00
Dach:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF): < = b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
Keller:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: < = b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m²:		232,80	250,95	0,00	0,00
1	Basis NHK 2000	Gebäudetyp:	33.4.1	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen	
2	Wertstichtag	Monat:	3	Jahr:	2021
3	Baupreisindex		1.5382		Nov 20
4	Bruttogrundfläche in m²				483,75
5	Baujahr			Alter:	56 Jahre
	fikt. Baujahr			fikt. Alter:	52 Jahre
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)				8
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)				60
8	Alterswertminderung in % linear				86,67
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)				12,0
	Ausstattungsstandard				mittel
10	Grundflächenpreis (GFP) in €/m² 2000				230,00
	Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06		
		Ortsgröße	0,95		
		Gebäudegröße	1		
			1		
11	korrigierter Grundflächenpreis 2000		1,0070	231,61 €/m²	
12	Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3)			356,25 €/m²	
13	Zwischensumme < = BGF x GFP 2000 > (m²) x (€/m²)			112.041,34	€ =
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15	Vordach Scheune	60,00 m²	x	100,00 €/m²	= 6.000,00 €
16	Garageneinbauten		pauschal		= 5.000,00 €
17					0,00 €
18					0,00 €
					= +
19	Zwischensumme				123.041,34
20	Baunebenkosten		12 % aus Z 19		+ 14.764,96
21	Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000				€ = 137.806,30
22	Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)				€ = 211.968,55
23	Technische Wertminderung				
24	- Alterswertminderung (linear)		86,67 % aus Z 22		€ = -183.713,14
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ = 28.255,41
26	Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €				
27				0,00 €	€ = 0,00
28	Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ = 28.255,00

Gebäude Nr. 13: Pferdestall					
Wertschichtag:		Monat:	3		
		Jahr:	2021		
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987			
Bauwertberechnung NHK 2000					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss:	Breite(b) m:	6,10	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	18,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		109,80	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²: = b x l x Z		0,00	0,00	0,00	0,00
Dach:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF): <= b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
Keller:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m²:		109,80	0,00	0,00	0,00
1	Basis NHK 2000	Gebäudetyp: 32.2	Pferdeställe		
2	Wertschichtag	Monat	3	Jahr 2021	
3	Baupreisindex		1,5382	Nov 20	
4	Bruttogrundfläche in m²		109,80		
5	Baujahr		NA	Alter #WERT! Jahre	
	fikt. Baujahr		1986	fikt. Alter: 35 Jahre	
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		5		
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		40		
8	Alterswertminderung in % linear		87,50		
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		12,0		
	Ausstattungsstandard		einfach		
10	Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2000		250,00		
	Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06		
		Ortsgröße	0,95		
		Gebäudegröße	1,1		
			1		
11	korrigierter Grundflächenpreis 2000		1,1077	276,93 €/m²	
12	Grundflächenpreis z. Wertschichtag (Z11 x Z3)		425,96	€/m²	
13	Zwischensumme <= BGF x GfP 2000 >		(m²) x (€/m²)	30.406,91 € =	
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15			0,00 €		
16			0,00 €		
17			0,00 €		
18			0,00 €	= + 0,00	
19	Zwischensumme			= 30.406,91	
20	Baunebenkosten	12 % aus Z 19		+ 3.648,83	
21	Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000			€ = 34.055,74	
22	Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)			€ = 52.383,28	
23	Technische Wertminderung				
24	- Alterswertminderung (linear)	87,50 % aus Z 22		€ = -45.835,37	
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ = 6.547,91	
26	Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €				
27			0,00 €	€ = 0,00	
28	Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.			€ = 6.548,00	

© DR. FINCHER & PARTNER 7/20

Überdachung 14 auf nicht zu bewertendem Grundstück	0,00 €
Gebäude 15: Pferdeunterstand alt zum Betrieb	pauschal 2.500 €
Gebäude 16: Pferdeunterstand Pächterinvestition	0,00 €

Außenanlagen

Reitplatz

Der Reitplatz hat Maße von ca. 20,00 m x 60,00 m. Er ist mit einem Holzbretterzaun eingefriedet und ca. 25 Jahre alt. Er verfügt über einen Kiesunterbau, eine Drainage, darüber ein Vlies und Sand.

Aufgrund seines Alters und des Zustandes wird bei den besonderen objekt-spezifischen Merkmalen (boG) ein Restwert angesetzt:

20,00 m x 60,00 m x 22,50 €/m² x 0,25 **6.750,00 €**

Pferdekoppeln

Auf der TF 4 sind insgesamt 7 nebeneinander liegende Pferdekoppeln vorhanden. Sechs davon haben Maße von ca. 14,00 m x 13,50 m. Eine ist 14,00 m x 7,00 m. Sie sind mit einem Elektrozaun mit Holzpfeilern eingezäunt.

Aufgrund des Alters und des Zustandes wird ein Restwert für die Pferdeein-zäunung bei den boG angesetzt: **1.000,00 €**

6.7 Sachwert ohne bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Ermittlung des Grundstückssachwertes bleiben die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG), wie z.B. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Architektur und Gestaltung sowie von den markt-üblichen Verhältnissen abweichende Erträge oder Bewirtschaftungskosten, zunächst unberücksichtigt. Der Grundstückssachwert ohne besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen.⁵³

⁵³ Siehe § 21 ImmoWertV i.V.m. § 8 (2) und (3) ImmoWertV.

Er errechnet sich wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes TF 1 und 2 ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		Wert €
Wohnhaus		93.116,65
+ Pferdestall (2 + 3)		34.912,88
+ Scheune mit Mistplatz (4)		0,00
+ Saloon mit Nebenräumen (5 + 6 + 7)		10.000,00
+ Scheune mit Pultdachanbau (8 + 9)		34.854,67
+ Scheune mit Werkstatt und Vordach, Heu-/Strohlager (10 + 11 + 12)		28.255,41
+ Pferdestall (13)		6.547,91
+ Pferdeunterstand (15)		2.500,00
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag	% der HKo	210.187,52
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	3,00%	6.305,63
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW	
	47,50%	216.493,15
+ Bodenwert TF 1 und 2	5.221 m ²	52,50%
		239.310,74
= Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	100,00%	455.803,89

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

6.8 Verkehrs-/Marktwert

Zunächst wird aus dem Grundstückssachwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale durch eine Marktanpassung gemäß § 8 (2) 1. ImmoWertV⁵⁴ der marktangepasste Grundstückssachwert ohne boG abgeleitet. Ausgehend vom marktangepassten Grundstückssachwert werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) 2. und (3) ImmoWertV durch Zu-/Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

Anpassung an die Marktlage und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Der Grundstückssachwert (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) entspricht i.d.R. nicht dem Verkehrs-/Marktwert. Nach § 8 (1) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

⁵⁴ Siehe auch § 14 (2) ImmoWertV.

maßgebend.⁵⁵ Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation.

Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite ist von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppe für das zu bewertende Objekt infrage kommt und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen (§ 7 ImmoWertV).

Das nach einem bestimmten Wertermittlungsverfahren (hier Sachwertverfahren) errechnete Ergebnis ist zunächst in einem Zwischenschritt durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten Grundstückssachwert zu korrigieren.⁵⁶ Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Generell muss jedoch davon ausgegangen werden, dass am Grundstücksmarkt nicht die Summe aller Einzelwerte (der Sachwert) erzielt werden kann, da die individuelle Gestaltung des Grundstückes und der Gebäude auf den bisherigen Eigentümer abgestimmt ist und diese i.d.R. nicht (vollständig) mit den Vorstellungen eines potenziellen Erwerbers übereinstimmen. Auch die Vermarktungsdauer ist zu berücksichtigen, die i.d.R. nur durch eine marktgerechte Anpassung des Sachwertes auf ein angemessenes Maß verkürzt werden kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle, deren Gebäude eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar sind.

⁵⁵ Siehe § 3 (2) ImmoWertV.

⁵⁶ Siehe § 8 (2) WertV.

Eine Verwendungsmöglichkeit in Form der einfachen Pensionspferdehaltung ohne besondere Ansprüche auf die Unterbringungsart ist gegeben. Insgesamt handelt es sich um eine Hofstelle, deren Marktgängigkeit moderat ist. Die Unterhaltung und die Modernisierung der gesamten Hofstelle ist weitgehend unterblieben. Es besteht erheblicher Reparatur- und Renovierungsbedarf.

Vom Gutachterausschuss wurden keine Marktanpassungsfaktoren⁵⁷ (Sachwertfaktoren) veröffentlicht. Die Marktanpassung ist in der vorgenommenen Höhe angemessen und marktgerecht.

Ausgehend vom marktangepassten Grundstückssachwert waren die jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) 2. und (3) ImmoWertV (Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung) durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der im Rahmen der boG geschätzte Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.⁵⁸ Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob es sich um einen Schaden handelt, der ggf. nicht oder nicht unmittelbar behoben werden muss. Eine Beurteilung der tatsächlichen Schadenshöhe war nicht beauftragt und liegt auch nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. Hierzu wäre ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen. Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde marktüblich eingeschätzt und gilt, sofern keine Ansprüche gegenüber Dritten zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus bestehen, die im Rahmen eines Verkaufs an den Käufer abgetreten werden würden.

⁵⁷ Siehe § 14 ImmoWertV.

⁵⁸ Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.1.1963 – III ZR 149/61 –, BGHZ 39, 40.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Marktangepasster Sachwert ohne boG	Wert €
Vorläufiger Sachwert ohne besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)	455.803,89
⇒ Markt Anpassungsfaktor	1,0000
Marktangepasster Sachwert ohne boG	455.803,89
Verkehrs-/Marktwert	Wert €
Marktangepasster Sachwert ohne boG	455.803,89
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst) und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer	
Wohnhaus: Putzschäden, z.T. alte Fenster, Fensterlaibungen z.T. nicht verputzt	93.116,65 € x 0,060 = -5.587,00 €
Gerümpel etc. zu entsorgen	pauschal = -5.000,00 €
Heu-/Strohlager (12): Dach z.T. Eindeckung beschädigt, undicht, u.a.	28.255,41 € x 0,090 = -2.542,99 €
Pferdestall (13): Außenwand drifet nach außen	6.547,91 € x 0,100 = -654,79 €
Reparaturstau aller Gebäude und Aufräumarbeiten, Entsorgung Unrat	210.187,52 € x 0,050 = -10.509,38 €
- Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV	
Reitplatz + Pferdekoppeln auf TF 4	7.750,00
Summe boG	-16.544,16
= Verkehrs-/Marktwert TF 1 und 2 inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	439.259,73
+ Bodenwert TF 3	1.045,00
+ Bodenwert TF 4	87.449,21
+ Bodenwert TF 5	106.674,36
= Verkehrs-/Marktwert gesamt	634.428,30
= Verkehrs-/Marktwert gesamt gerundet	634.400,00

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

6.9 Verkehrswert Inventar

Da sich die in Kapitel 4.4 genannten Maschinen und Geräte in einem weitestgehend schlechten Zustand befinden, wird lediglich ein Restwert angesetzt. Der Restwert orientiert sich an Angebotspreisen für vergleichbare Maschinen auf Internetplattformen wie ebay-Kleinanzeigen, Traktorpool und Technikbörse.

Funktion	Beschreibung	Zustand	Verkehrswert
Schlepper	IHC 844, Allrad mit Frontlader und Palettengabel, TÜV 03/2021	alt, schlechter Zustand, Reifen abgefahren, 9.083 Betriebsstunden	6.000,00 €
Anbaugeräte	2 x Scheibendüngerstreuer	alt, schlechter Zustand	500,00 €
	Scheibenmäherwerk Krone Easy Cut 320	Zustand noch mittel	2.000,00 €
	Kreiselheuer Kuhn, 4 Kreisel	alt, schlechter Zustand	2.000,00 €
	Schwader mit 2 Kreiseln KS 6-6.60/20 Duo	Zustand noch mittel	5.000,00 €
	Anbaubagger für Schlepper		2.000,00 €
Anhänger	verschiedene Schaufeln für den Frontlader	alt	200,00 €
	Zweiachs-Plattformwagen mit Blechboden und Holzbracken	alt, schlechter Zustand	400,00 €
Werkzeug	Zweiachs-Kipper mit Blechboden und Holzbracken	alt, schlechter Zustand	400,00 €
	diverses Werkzeug und Maschinen in der Werkstatt, Motorsägen etc.	dem alter entsprechend	1.500,00 €
Gesamtwert			20.000,00 €

7 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrswert (unbelastet) der zu bewertenden Fläche am Wertstichtag:

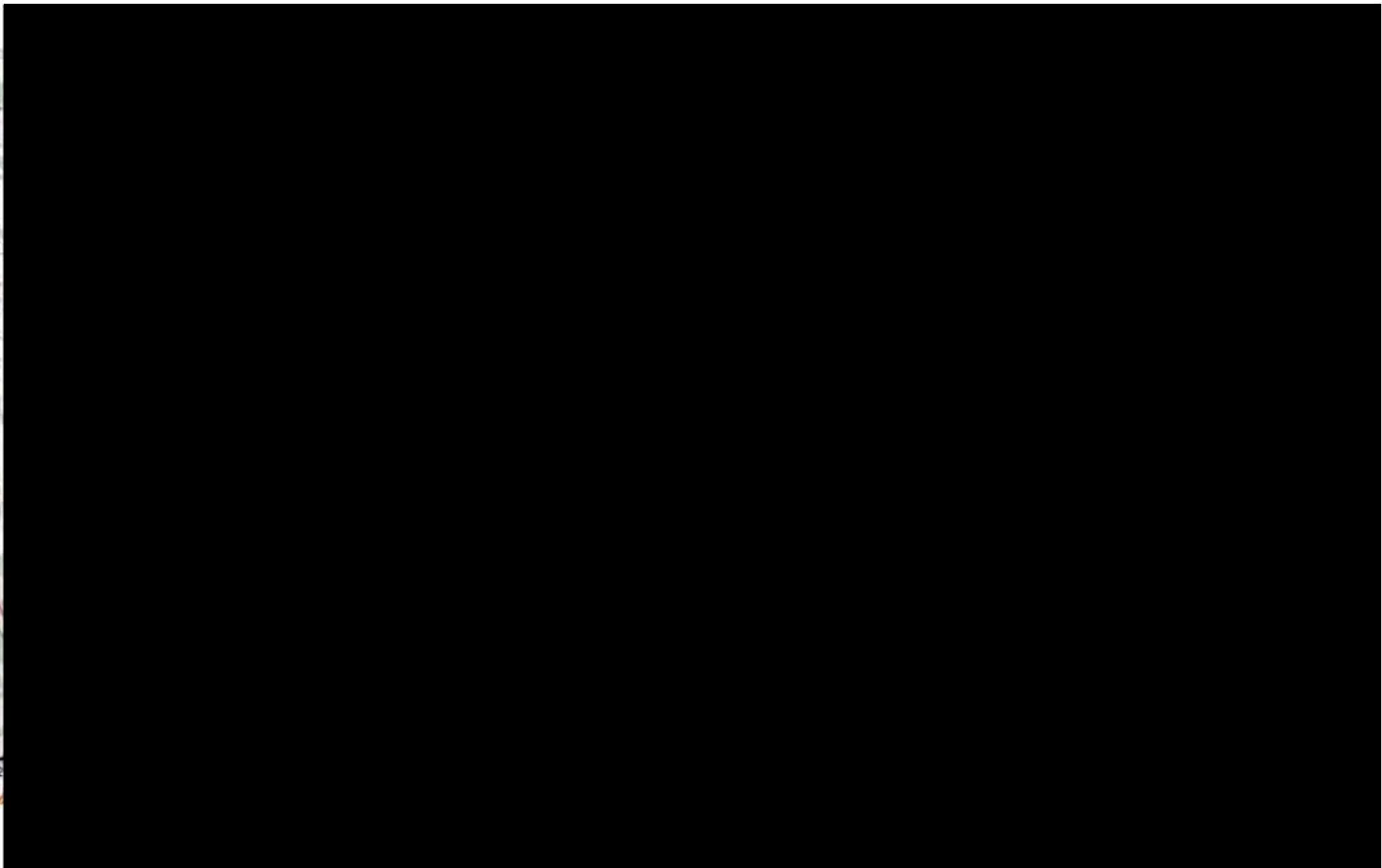
Flurst. Nr.	Größe	Verkehrs-/Marktwert unbelastet ohne Zubehör/Inventar		Zubehör/Inventar	Verkehrs-/Marktwert unbelastet einschl. Zubehör/Inventar	
	m ²	€	€/m ²		€	€/m ²
620	23.638	634.428,30	26,84		634.000,00	26,82
Verkehrs-/Marktwert		634.000,00		20.000,00	20.000,00	
					654.000,00	

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Aufgestellt: 84079 Bruckberg, den 31.03.2021

Dr. Roland Fischer, Dipl.-Ing.







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

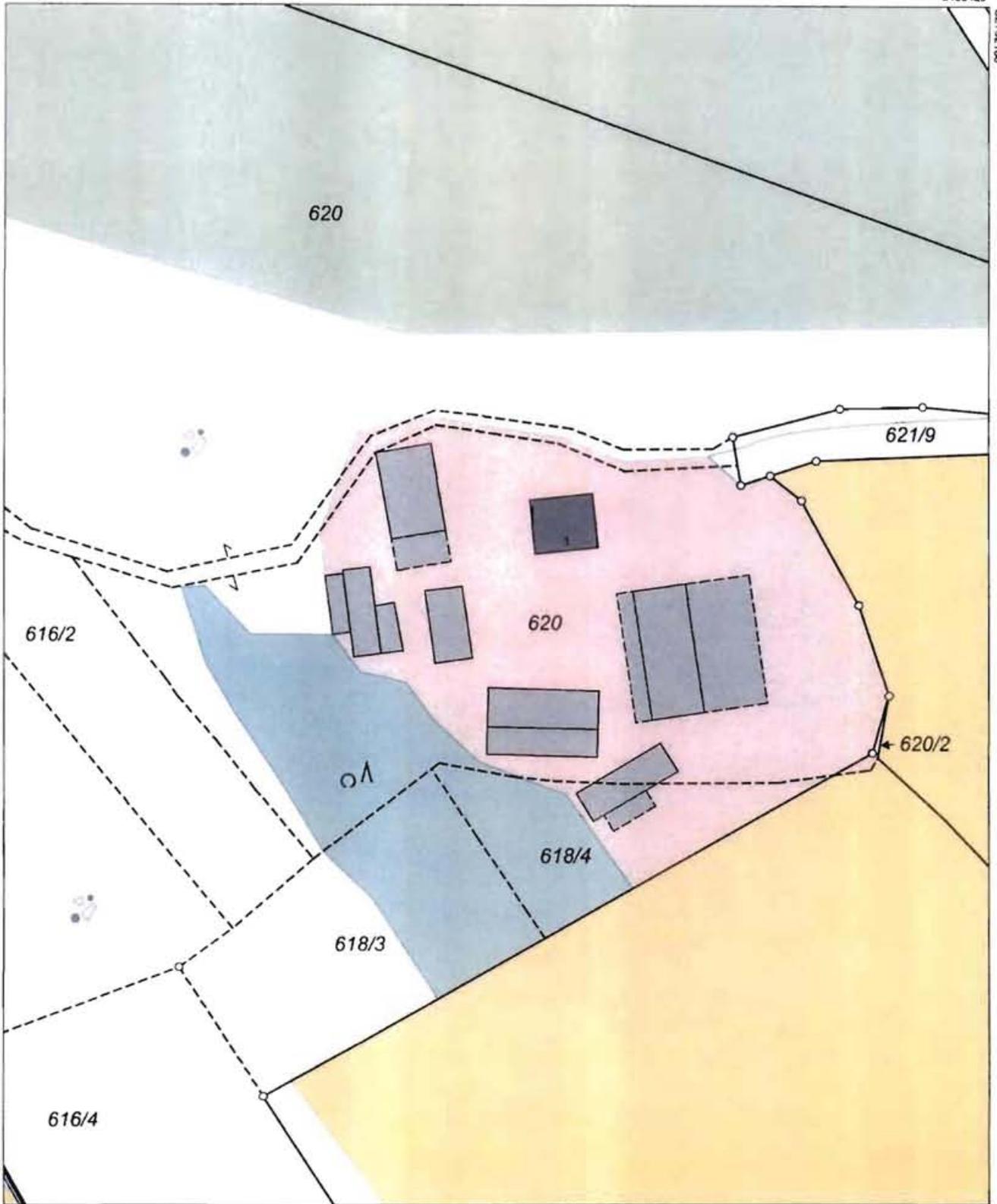
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 30.07.2020

Flurstück: 620
Gemarkung: Martinsbuch

Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 3.0



Bild Nr. 1

Flurst. Nr. 620, Zufahrt zur Hofstelle



Bild Nr. 2

Eingang Wohnhaus mit Terrasse

Anlage 3.1

Bild Nr. 3

Diele im Erdgeschoss (EG)



Bild Nr. 4

Schlafzimmer EG



Anlage 3.2



Bild Nr. 5

Wohnzimmer EG



Bild Nr. 6

Küche EG

Anlage 3.3

Bild Nr. 7

Küche EG



Bild Nr. 8

Badezimmer EG



Anlage 3.4

Bild Nr. 9

Raum EG



Bild Nr. 10

Stromkasten EG



Anlage 3.5

Bild Nr. 11

Treppe ins Obergeschoss (OG)



Bild Nr. 12

Wohnzimmer OG
Wohnung



Anlage 3.6

Bild Nr. 13

Küche OG Wohnung



Bild Nr. 14

Badezimmer OG Wohnung



Anlage 3.7



Bild Nr. 15

Schlafzimmer OG
Wohnung



Bild Nr. 16

Schlafzimmer OG
Wohnung

Anlage 3.8

Bild Nr. 17

Diele OG
Wohnung



Bild Nr. 18

Diele OG Wohn-
ung, Aufgang
zum Dachge-
schoss (DG)



Anlage 3.9

Bild Nr. 19

Diele DG



Bild Nr. 20

DG



Anlage 3.10



Bild Nr. 21

DG, Schäden an
Kamin

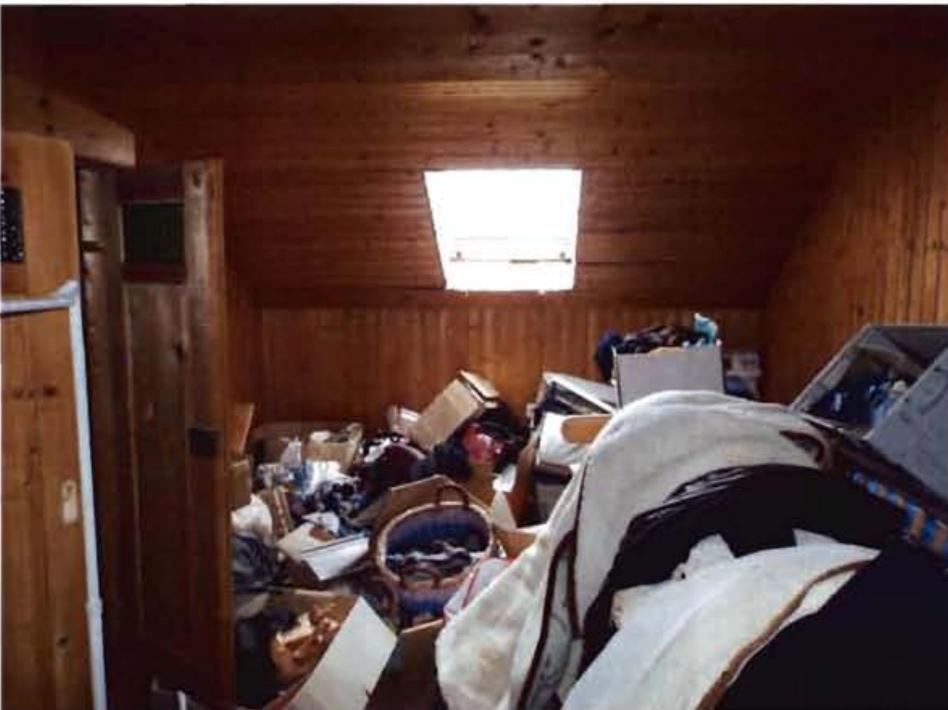


Bild Nr. 22

Raum im DG

Anlage 3.11

Bild Nr. 23

Außenansicht
Wohnhaus



Bild Nr. 24

Außenansicht
Wohnhaus,
Asphalthaufen
neben Wohnhaus



Anlage 3.12



Bild Nr. 25

Anbaumähwerk



Bild Nr. 26

Plattformwagen

Anlage 3.13

Bild Nr. 27

Schwader



Bild Nr. 28

Kreiselheuer



Anlage 3.14

Bild Nr. 29

Scheune Nr. 11



Bild Nr. 30

Scheune Nr. 11



Anlage 3.15



Bild Nr. 31

Schlepper



Bild Nr. 32

Garage in Scheune
Nr. 11

Anlage 3.16

Bild Nr. 33

Scheune Nr. 11
über den Garagen



Bild Nr. 34

Scheune Nr. 11
über den Garagen



Anlage 3.17

Bild Nr. 35

Reifenlager in
Scheune Nr. 11



Bild Nr. 36

Gebäude Nr.8,
neues Überdach



Anlage 3.18



Bild Nr. 37

Pferdeboxen in
Gebäude Nr. 8 und
Pferdesolarium



Bild Nr. 38

Dieseltank

Anlage 3.19

Bild Nr. 39

Werkstatt



Bild Nr. 40

Werkstatt





Bild Nr. 41

Überdachung
neben Halle 9,
Pferdeboxen



Bild Nr. 42

Heu- und Stroh-
lager, Gebäude
Nr. 12

Anlage 3.21

Bild Nr. 43

Hinter dem
Gebäude Nr. 12



Bild Nr. 44

Altes Anbaugerät



Anlage 3.22



Bild Nr. 45

Alte Schaufel für
den Frontlader



Bild Nr. 46

Alter Bauwagen

Anlage 3.23

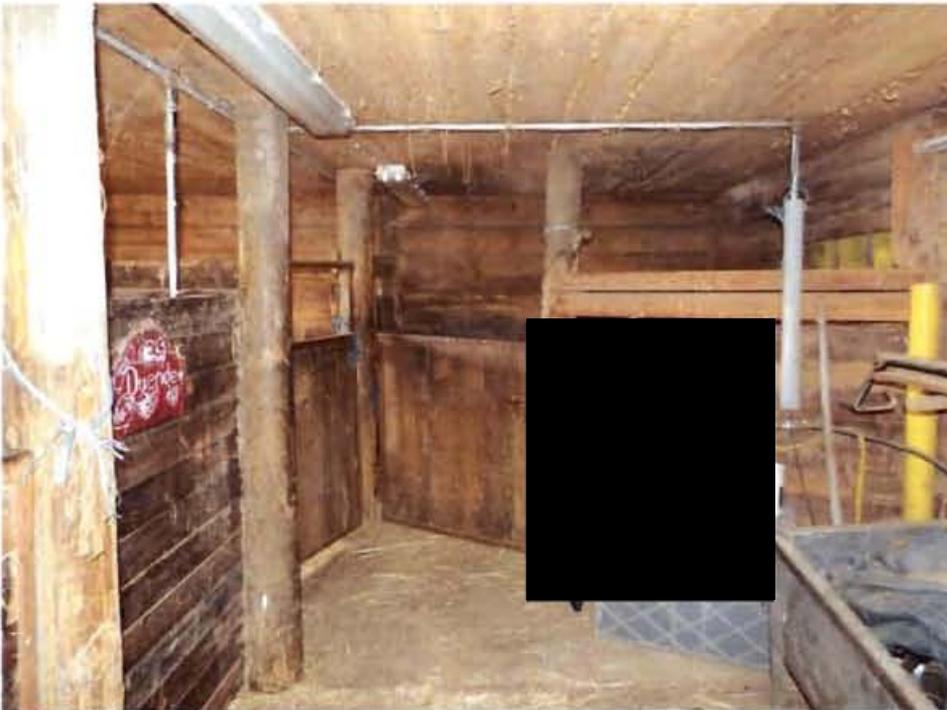
Bild Nr. 47

Gebäude Nr. 13
mit Pferdeboxen



Bild Nr. 48

Gebäude Nr. 13
mit Pferdeboxen



Anlage 3.24



Bild Nr. 49

Anbaubagger



Bild Nr. 50

Gebäude Nr. 4,
abgängig und ohne
Wertansatz

Anlage 3.25

Bild Nr. 51

Überdachung Nr.3,
schlechter Zustand
und ohne Wertan-
satz



Bild Nr. 52

Gebäude Nr. 2,
Pferdestall mit 10
Pferdeboxen



Anlage 3.26



Bild Nr. 53

Gebäude Nr. 2,
Pferdestall



Bild Nr. 54

Reiterstüberl/
Saloon und Sattel-
kammer (links)

Anlage 3.27

Bild Nr. 55

Aufsitzrasenmäher



Bild Nr. 56

Sattelkammer



Bild Nr. 57

Saloon



Bild Nr. 58

Saloon



Anlage 3.29

Bild Nr. 59

WC im Saloon



Bild Nr. 60

Reitplatz



Anlage 3.30



Bild Nr. 61

Verpachtete Weidefläche, Holzunterstand durch Pächter errichtet



Bild Nr. 62

Alter Holzunterstand auf Weide

Anlage 3.31

Bild Nr. 63

Pferdeweide



Bild Nr. 64

Pferdeweide

