IMMOWERT AG
REAL ESTATE VALUATION

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

Flst.-Nr. 180/2, 181, 184/3, 827, 836 Gmk. Gebensbach +1318 Gmk. Grüntegernbach

Sachverständiger
Andreas Weindl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA-Zert)
DIN EN ISO/IEC 17024 für alle Immobilienarten (F)
Recognised European Valuer (REV)

Alte Hopfenpost, Hopfenstraße 8, 80335 München

Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
Objektadresse	Glockshub 6
Resthofstelle:	84416 Taufkirchen a. d. Vils
Bewertungsstichtag:	11. März 2025
Qualitätsstichtag:	11. März 2025
Erstellungsdatum:	15. Mai 2025
Az:	3K 81/24, 3K 82/24, 3 K 83/24
Antragsteller:	Siehe Beiblatt (Annex) Punkt 2.1
Antragsgegnerin:	Siehe Beiblatt (Annex) Punkt 2.2

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (6)
21. MAI 2025
Scheck ☐ Euro
Anl. ☐ GKM

INHALTSVERZEICHNIS

Übersichtsblatt/Kurzbeschreibung

1 ALLGEMEINE ANGABEN 8

1.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens ... 8
1.2 Auftrag ... 10
1.3 Haftung ... 10
1.4 Definition Verkehrswert (Marktwert) ... 10
1.5 Objektbesichtigung ... 11
1.6 Unterlagen ... 11
1.7 Grundbuchdaten ... 13

2 LAGE 19

2.1 Makrolage ... 19
2.1.1 Basisdaten von Taufkirchen an der Vils ... 19
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Taufkirchen an der Vils ... 19
2.1.3 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten ... 21
2.1.4 Prognos Zukunftsatlas ... 22
2.2 Mikrolage ... 22
2.2.1 Lagemerkmale ... 22
2.2.2 Immissionen ... 23
2.2.3 Verkehrsanbindung ... 23
2.2.4 Entfernungen ... 23

3 GRUNDSTÜCK 24

3.1 Grundstücksbeschreibung ... 24
3.2 Bodenbeschaffenheit ... 27
3.3 Erschließung ... 28
3.4 Bauplanungsrechtliche Würdigung ... 28
3.5 Entwicklungszustand ... 31
3.6 Altlasten ... 31
3.7 Denkmalschutz ... 32
3.8 Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet, Biotop ... 32

3.9 Düngeverordnungsgebiet ... 32
3.10 Naturgefahren ... 32
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG 35
4.1 Konstruktive Merkmale ... 35
4.1.1 Wohnhaus Zweifamilienhaus ... 35
4.1.2 Lagergebäude ... 36
4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale ... 37
4.2.1 Wohnhaus Zweifamilienhaus ... 37
4.2.2 Scheune ... 38
4.3 Energetische Eigenschaften ... 38
4.4 Kfz-Stellplätze ... 38
4.5 Außenanlagen ... 38
4.6 Instandhaltung ... 38
4.7 Modernisierung ... 39
5 Zusammenfassende Beurteilung 39
5.1 Wohnlage ... 39
5.2 Nachfrager ... 40
5.3 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung ... 41
5.4 Baulicher Zustand ... 41
5.5 Nutzbarkeit ... 42
5.6 Drittverwendbarkeit ... 42
5.7 Verwertbarkeit ... 42
5.8 Objektrisiko ... 42
6 WERTERMITTLUNG 42
6.1 Bewertungsverfahren ... 42
6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren ... 42
6.1.2 Das Vergleichswertverfahren ... 43
6.1.3 Das Ertragswertverfahren ... 45
6.1.4 Das Sachwertverfahren ... 47
6.1.5 Wertermittlung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe ... 47

6.2 Modellkonformität ... 49
6.2.1 Bedeutung der Modellkonformität ... 49
6.2.2 Modellvorgaben Gutachterausschuss Landkreis Erding ... 49
6.2.3 Erläuterungen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 ... 50
6.3 Flächen und Stellplätze ... 51
6.3.1 Vorbemerkungen ... 51
6.3.2 Grundstücksgrößen ... 51
6.3.3 Überbaute Grundfläche ... 51
6.3.4 Bruttogrundflächen ... 52
6.3.5 Wohnflächen ... 53
6.3.6 Kfz-Stellplätze ... 53
6.4 Bodenwert Gebäude- und Freifläche Resthofstelle ... 54
6.4.1 Allgemeine Hinweise zur Bodenwertbildung ... 54
6.4.2 Bodenwertermittlung im Außenbereich ... 54
6.4.3 Maße der baulichen Nutzung ... 55
6.4.4 Vergleichswerte ... 55
6.4.5 Bodenrichtwert ... 56
6.4.6 Marktkonformer Bodenwert für bebaute Flurstücke ... 56
6.5 Bodenwert/Vergleichswert für landwirtschaftliche Flächen ... 59
6.5.1 Bodenrichtwert ... 59
6.5.2 Vergleichspreise ... 60
6.5.3 Einfache lineare Regressionsanalyse Grünlandflächen ... 61
6.5.4 Einfache lineare Regressionsanalyse Ackerflächen ... 61
6.5.5 Multiple lineare Regressionsanalyse ... 63
6.5.6 Marktkonformer Bodenwert ... 63
6.6 Vorläufiger Sachwert ... 65
6.6.1 Bewertungsbasis ... 65
6.6.2 Klassifizierung der baulichen Anlagen ... 65
6.6.3 Kostenkennwert ... 66
6.6.4 Baujahr/Gebäudealter/Nutzungsdauer ... 68

6.6.5 Korrekturfaktoren und Baupreisindex ... 69
6.6.6 Alterswertminderung und Außenanlagen ... 69
6.6.7 Zeitwert Zweifamilienhaus ... 69
6.6.8 Zeitwert Pkw-Doppelgarage mit Holzlagerraum und Geräteraum ... 70
6.6.9 Zeitwert Scheune ... 71
6.6.10 Besondere Bauteile ... 72
6.6.11 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts ... 72
6.7 Zusammenfassung unbelasteten Verkehrs-/Marktwerte ... 75
6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) ... 75
6.8.1 Dienstbarkeit mit der lfd. Nr. 1 Reallast (Jahresreichnis) ... 75
6.8.2 Dienstbarkeit mit der lfd. Nr. 2 Strommast/Stromleitung ... 75
6.8.3 Dienstbarkeit mit der lfd. Nr. 3 Ferngasleitungsrecht ... 76
6.8.4 Dienstbarkeit mit der lfd. Nr. 5 Wasserleitungsrecht ... 79
6.8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt ... 79
6.9 Zubehör ... 79
6.10 Verkehrswerte ... 80
6.10.1 Flurstück-Nr. 180/2, 181, 827 ... 80
6.10.2 Flurstück-Nr. 184/3 ... 80
6.10.3 Flurstück-Nr. 836 ... 80
6.10.4 Flurstück-Nr. 1318 ... 80
6.10.5 Zusammenfassung der Verkehrswerte ... 81
7 ANLAGEN 82
7.1 Auszug aus der Regiokarte (Maßstab 1:100.000) ... 82
7.2 Auszug aus der Stadtkarte (Maßstab 1:10.000) ... 83
7.3 Fotos des Bewertungsobjekts ... 84
7.4 Grundrisse ... 97
7.5 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen ... 99

Übersichtsblatt/Kurzbeschreibung

Objektart:	Zweifamilienhaus (ZFH) Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager- und Geräteraum Scheune Landwirtschaftsflächen (Grün-/Ackerland)		
Objektadresse:	Glockshub 6, 84416 Taufkirchen (Vils)		
Vermietung/Verpachtung:	Nein (ZFH); Ja (Landwirtschaftliche Flächen)		
Objektdaten:	Tatsächliches Baujahr ZFH:	1993	
	Tatsächliches Baujahr Scheune:	unbekannt	
	Bewertungsrelevantes Baujahr ZFH:	1993	
	Bewertungsrelevantes Baujahr Scheune:	2000	
Flurstücknummer:	Gemarkung Grüntegernbach	1318	
	Gemarkung Gebensbach	836	
	Gemarkung Gebensbach	181	
	Gemarkung Gebensbach	827	
	Gemarkung Gebensbach	180/2	
	Gemarkung Gebensbach	184/3	
Gebäudeflächen u. Stellplätze:	BGF Zweifamilienhaus:	411,22	m²
	BGF Pkw-Garage inkl. Holz-/Geräteraum:	60,88	m²
	BGF Scheune:	148,00	m²
	Überbaute Grundfläche:	325,66	m²
	Wertrelevante Geschossfläche:	250,03	m²
	Pkw-Stellplätze:	2	Stpl.
Bauplanungsrecht ZFH:	§ 35 Abs. 4 BauGB		
Immissionsbelastung ZFH:	Nicht messbar / nicht wertbeeinflussend		
Erschließung ZFH:	Ortsüblich erschlossen (Wasser, Strom 3-Kammer-Grube, Telefon, Internet); keine offenen Erschließungsbeiträge nach KAG		
Ökologische Altlasten:	Kein Verdacht		
Zubehör:	Im Ortstermin nicht vorhanden		
Lasten und Beschränkungen:	Reallast		
(Abteilung II Grundbuch)	Recht zum Betrieb eines Leitungsmastes und einer oberirdischen Stromleitung		

	Ferngasleitungsrecht
	Wasserleitungsrecht
	Leibgeding (löschungsreif)
	Zwangsversteigerungsvermerk
Bewertungszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren (Aufhebung der Gemeinschaft)
Bewertungsstichtag:	11. März 2025
Qualitätsstichtag:	11. März 2025
Gutachtenerstellung:	15. Mai 2025

Bodenwert Resthofstelle (Flst-Nr. 181, 180/2, 827):	634.000,00	€
Bodenwert landwirtschaftliche Fläche Grünland Flst-Nr. 184/3:	38.000,00	€
Bodenwert landwirtschaftliche Fläche Grünland Flst-Nr. 836:	69.000,00	€
Bodenwert landwirtschaftliche Flächen Acker Flst-Nr. 1318:	119.000,00	€
Sachwert Resthofstelle inkl. Bodenwert Gebäudeumgriffsfläche:	690.000,00	€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	9.330,00	€
(Werteinfluss der Lasten und Beschränkungen)		
Wert der Rechte für die jeweiligen Berechtigten:	25.230,00	€
Unbelasteter Verkehrswert Flst-Nr. 180/2, 181, 827 rd.:	**690.000,00**	**€**
Unbelasteter Verkehrswert Flst-Nr. 184/3 rd.:	**38.000,00**	**€**
Unbelasteter Verkehrswert Flst-Nr. 836 rd.:	**69.000,00**	**€**
Unbelasteter Verkehrswert Flst-Nr. 1318 rd.:	**119.000,00**	**€**
Verkehrswert Flst-Nr. 180/2, 181, 827 abzgl. BoG rd.:	**689.000,00**	**€**
Verkehrswert Flst-Nr. 184/3 abzgl. BoG rd.:	**38.000,00**	**€**
Verkehrswert Flst-Nr. 836 abzgl. BoG rd.:	**67.000,00**	**€**
Verkehrswert Flst-Nr. 1318 abzgl. BoG rd.:	**112.000,00**	**€**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung[1] (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern diese in Kraft getreten und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten danach abgeleitet sind, erstellt. Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird die Modellkonformität entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten berücksichtigt ebenso den IDW Standard: „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10) mit Stand zum 14.08.2013".[2]

Nachfolgend wird die Auftraggeberin immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Das Gutachten ist in 7 Abschnitte gegliedert. In den Abschnitten 1 bis 5 werden allgemeine Sachverhalte und die zu bewertende Immobilie beschrieben. Nach dem deskriptiven Teil folgt in Abschnitt 6 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 7, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswert gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

---

[1] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 25.06.2021.

[2] Vgl.. Institut der Wirtschaftsprüfer, IDW-S-10, Dok.-Nr.. 0802806, Stellungnahme vom 14.08.2013

Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, immer um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen, wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

1.2 Auftrag

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahren soll der Verkehrswert (Marktwert) der Flurstück-Nr. 180/2, 181, 184/3, 827, 836 der Gemarkung Gebensbach sowie dem Flurstück-Nr. 1318 der Gemarkung Grüntegernbach ermittelt werden. Das Gutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft) erstellt. Der Auftrag wurde per Beweisbeschluss durch das AG Landshut am 15.11.2024 erteilt. Per Beschluss vom 19.12.2024 wurden die bisherigen Verfahren 3 K 83/24 (betreffend Flurstück-Nr. 181), 3 K 84/24 (betreffend Flurstück-Nr. 827) und 3 K 85/24 (betreffend Flurstück-Nr. 180/2) zu einem Verfahren verbunden, wobei das Verfahren 3 K 83/24 führt. Mit Schreiben vom 18.12.2024 wurden seitens der Antragssteller und des Antragsgegners jeweils die Verbindung der Verfahren beantragt. Die Gründe hierfür sind, dass auf dem Flurstück-Nr. 181 sich die Resthofstelle befindet, deren Wirtschaftsgebäude sich auch auf das Flurstück-Nr. 827 erstreckt. Das Flurstück-Nr. 180/2 ist ausschließlich über das Flurstück-Nr. 181 zu erreichen. Eine Verbindung der Verfahren ist daher sinnvoll und zweckmäßig, da dadurch ein Gesamtausgebot gemäß § 63 ZVG erst möglich wird. Der vorliegende Überbau im Bereich der Scheune zwischen den Flurstücken 181 und 827 ist dementsprechend auch als Eigengrenzbau einzustufen. Diesem Überbau wird auftragsgemäß keine Wertrelevanz beigemessen.

Vom Sachverständigen wurde bereits am 16.10.2023 ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB für sämtliche Flurstücke als Privatgutachten erstellt.

1.3 Haftung

Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftungssumme beträgt maximal 2.000.000,00 € je Versicherungsfall. Die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt das 2,0-fache der Haftungssumme. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

1.4 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des

Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."[3]

1.5 Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung hat am 11.03.2025 stattgefunden. Die Teilnehmer am Ortstermin sowie der Ablauf des Ortstermins können dem Annex Punkt 3 entnommen werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das komplette Objekt von innen und außen sowie sämtliche Außenanlagen in erforderlichem Umfang besichtigt werden. Eine Begehung der landwirtschaftlichen Teilflächen ist ebenfalls erfolgt.

1.6 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Beweisbeschluss vom 15.11.2024 AG Landshut sowie Beschluss vom 19.12.2024 zur Zusammenlegung der Verfahren 3 K 83/24, 3 K 84/24 und 3 K 85/24,
- Einfacher und amtlicher Grundbuchauszug, Amtsgericht Erding, Band 9, Blatt 419 vom 08.10.2024 und
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Angaben zur tatsächlichen Nutzung und Bodenschätzung vom 12.09.2024.

Folgende Unterlagen wurden von den Antragsstellern im Rahmen des Ursprungsgutachtens zur Verfügung gestellt:

- Genehmigung, Einleitung Abwasser des Landratsamts Erding vom 16.09.2010,
- Bescheinigung Funktionstüchtigkeit Kleinkläranlage vom 30.10.2020,
- Wohnflächenberechnung, Bauunternehmung xxx vom 27.04.1992 (siehe Annex Punkt 4.1),
- Entwässerungsplan, Landratsamt Erding vom 12.10.1992,
- Baufertigungsstellungsanzeige des Landratsamts Erding vom 12.10.1992,
- Berechnung des umbauten Raums, Bauunternehmung xxx vom 27.04.1992 (siehe Annex Punkt 4.1),
- Sterbeurkunde, Standesamt Landshut zur Dienstbarkeit lfd. Nr. 6 Abteilung II Grundbuch (siehe Annex Punkt 4.1),
- Prüfbericht/ Bescheinigung der Funktionsfähigkeit der Kleinkläranlage vom 30.10.2020,

[3] § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert

- Baubeschreibung, Bauunternehmung xxx vom 27.04.1992,
- Pachtvertrag (Landpachtvertrag) vom 24.10.1996 und Verlängerungsvereinbarung ab 01.01.2016 bis 31.12.2031,
- Angaben zur aktuellen Pachthöhe und Korrespondenz mit dem aktuellen Pächter und
- Eingabepläne, Bauunternehmung xxx vom 23.04.1992,

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft oder erstellt:

- Altlastenauskunft des Landratsamts Erding, Sachgebiet 42-2 vom 26.03.2025,
- Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039 Gemeinde Taufkirchen (Vils) Bayerisches Landesamt für Statistik Heft 553,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils), Maßstab 1:1.000 vom 25.07.2023,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Gemeinde Taufkirchen (Vils) vom 25.07.2023 (erneute Auskunft wurde nicht erteilt),
- Eintragungsbewilligungen AG Erding vom 25.07.2023,
- Auskunft zur Höhe von Entschädigungssätzen Strom-, Wasser- und Gasleitungsrechten Abteilung II Grundbuch (siehe Annex Punkt 4.2),
- Auskunft zur Höhe der Ablösezahlung Dienstbarkeit lfd. Nr. 1 Abteilung II Grundbuch (Reallast),
- Bauplanungsrechtliche Auskunft Bauamt Gemeinde Taufkirchen (Vils) vom 25.07.2023 (erneute Auskunft wurde nicht erteilt),
- Abfrage Vergleichsverkäufe Resthofstellen im Außenbereich Lkr. Erding beim Gutachterausschuss Landkreis Erding,
- Abfrage Vergleichsverkäufe Acker- und Grünland Umkreis Gemarkung Gebensbach beim Gutachterausschuss Landkreis Erding,
- Trendabfrage oberster Gutachterausschuss Bayern zur Preisentwicklung in Bayern 1. Halbjahr 2024,
- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss Landkreis Erding zum Stichtag 01.01.2024,
- Landwirtschaftliche Durchschnittspreise Zone Taufkirchen-Vils zum 01.01.2024,
- Immobilienmarktbericht Bayern 2024 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern,
- Immobilienindex Verband der Pfandbriefbanken (vdp) 4. Quartal 2024,
- Statistik kommunal 2023 für die Gem. Taufkirchen (Vils) – Statistisches Landesamt Bayern,
- Datenabruf Bundesagentur für Arbeit zum Bewertungsstichtag,

- Regionalfaktor Landkreis Erding Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) 2023,
- Risikoabfrage Naturgefahren Hochwasser und Starkregen ZÜRS,
- Flächennutzungsplan Bauamt Taufkirchen Vils,
- Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zu der Ortsbesichtigung vom 11.03.2025 und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

1.7 Grundbuchdaten

Grundbuch:	**Erding Grundbuch von Gebensbach Band 9, Blatt Nr. 419 Auszug vom 08. Oktober 2024**
Bestandsverzeichnis:	**Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**
Lfd. Nr. 6:	Flst. Nr. 1318 Fraunberger Feld, Grünland, 7.260 m²
Lfd. Nr. 7:	Flst. Nr. 836 In der Flur Hienfurth, Landwirtschaftsfläche, 6.213 m²
Lfd. Nr. 8:	Flst. Nr. 181 Glockshub 6, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, 7.470 m²
Lfd. Nr. 9:	Flst. Nr. 827 In der Flur Hienfurth, Landwirtschaftsfläche, 5.698 m²
Lfd. Nr. 10:	Flst. Nr. 180/2 Mühlholz, Landwirtschaftsfläche, 7.569 m²
Lfd. Nr. 11:	Flst. Nr. 184/3 Mühlholz, Landwirtschaftsfläche, 3.387 m²
	Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis Keine Eintragungen.

Abteilung I:	**Eigentümer**
Lfd. Nr. 3:	Siehe Annex Punkt 4.3
Abteilung II:	**Lasten und Beschränkungen**
Lfd. Nr. 1, betreffend lfd. Nr. 8	Reallast mit der Verpflichtung der Eigentümer, an xxx ein Jahresreichnis von 5 Pfund Weizen zu leisten; nach Urkunde des Notariats xxx vom 08.11.1923, GRNr. 1232; eingetragen am 28.03.1930 und umgeschrieben am 11.02.1992. (siehe Annex Punkt 4.3)
Lfd. Nr. 2, betreffend lfd. Nr. 6	Zu Gunsten der xxx: 1. das Recht zur Aufstellung und dauernden Belassung eines Leitungsmastes für elektrische Starkstromleitungen; 2. das Recht zur Überspannung mit elektrischen Starkstromleitungen, deren dauernden Belassung, Inbetriebhaltung, Vornahme von Erhaltungs- oder Auswechslungsarbeiten und der Begehung; 3. die Verpflichtung der Eigentümer hinsichtlich Unterlassung und beschränkter Nutzung des Grundstücks; Die Ausübung kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 04.12.1950; eingetragen am 29.01.1951 und umgeschrieben am 11.02.1992. (siehe Annex Punkt 4.3)
Lfd. Nr. 3, betreffend lfd. Nr. 7 und 9	Ferngasleitungsrecht für die xxx; gemäß Bewilligung vom 05.02.1981, URNr. 1626 Not. xxx; eingetragen am 28.09.1981 und ungeschrieben am 11.02.1992. (siehe Annex Punkt 4.3)
Lfd. Nr. 4	Gelöscht.
Lfd. Nr. 5, betreffend lfd. Nr. 7	Wasserleitungsrecht für xxx; gemäß Bewilligung vom 28.03.1995; URNr. xxx Notar xxx; eingetragen am 07.06.1995. (siehe Annex Punkt 4.3)
Lfd. Nr. 6, betreffend lfd. Nr. 1, 5, 6, 9, 10, 11	Leibgeding für xxx, geb. am xxx, xxx); löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 04.12.1995; UrNr. xxx xxx; eingetragen am 11.01.1996. (löschungsreif siehe Annex Punkt 4.3)
Lfd. Nr. 7 betreffend lfd. Nr. 6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 81724); eingetragen am 07.10.2024.
Lfd. Nr. 8 betreffend lfd. Nr. 7	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Abteilung für

	Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 82/24); eingetragen am 07.10.2024.
Lfd. Nr. 9 betreffend lfd. Nr. 8	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 84/24); eingetragen am 07.10.2024.
Lfd. Nr. 10 betreffend lfd. Nr. 9	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 83/24); eingetragen am 07.10.2024.
Lfd. Nr. 11 betreffend lfd. Nr. 10	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 85/24); eingetragen am 07.10.2024.
Lfd. Nr. 12 betreffend lfd. Nr. 11	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 3 K 86/24); eingetragen am 07.10.2024.
Abteilung III:	**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden** Evtl. vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert.

Eintragungen in Abteilung II:

Nachfolgend wird der Werteinfluss der Lasten und Beschränkungen für das dienende Grundstück behandelt. Der Wert des Rechtes für den Berechtigten findet eine entsprechende Berücksichtigung im Annex.

Zu lfd. Nr. 1, betreffend Flst. Nr. 181:

Gemäß der vom Sachverständigen eingeholten Auskunft kann die bestehende Reallast mit einer Einmalzahlung in Höhe von 439,00 € abgelöst werden.

Zu lfd. Nr. 2, betreffend Flst. Nr. 1318:

Gemäß der Dienstbarkeitsbestellung mit Eintragungsbewilligung vom 29.01.1951 wurde das Flurstück mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten xxx belastet. Der Inhaber der Dienstbarkeit ist demnach berechtigt auf dem dienenden Grundstück einen Leitungsmast mit Betonsockel für elektrische Starkstromleitungen aufzustellen, das dienende Grundstück mit elektrischen Starkstromleitungen samt Zubehör zu überspannen und dauernd in Betrieb zu halten sowie Mast und Leitungen nebst Zubehör dauernd zu belassen. Überdies

ist der Inhaber der Dienstbarkeit dazu berechtigt, die zum dauernden Betrieb der Starkstromleitung nötigen Begehungen zu Überwachungszwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen. Das Grundstück steht der gewöhnlichen forstwirtschaftlichen, landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung sowie auch der Benützung als Zier- und Obstgarten soweit frei, als Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und etwaige Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen an keinen Teil der Leitung näher als 3 m heranreichen und beim Umstürzen keinen Teil der Leitung berühren können. Der Inhaber der Dienstbarkeit kann der Errichtung von Bauwerken nicht widersprechen, deren Abstand von jeder Seite der Leitung, senkrecht und waagrecht von der Leitungsmitte gemessen, mindestens 30 m entspricht. Der Eigentümer und Besitzer des dienenden Grundstückes verpflichtet sich, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb der unter 1 bezeichneten Anlagen gefährden können, zu unterlassen. Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Die Stromtrasse schränkt das Flurstück nach sachverständigem Ermessen aufgrund der Höhe der Leitung die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nicht ein, sodass die Eintragung hinsichtlich der Nutzung keine Wertbeeinträchtigung für das Grundstück hat.

Bei Strommasten handelt es sich laut Auskunft der Berechtigten um eine 110-kV-Stromleitung. Die Mastkantenlänge beträgt gemäß Vor-Ort-Inaugenscheinnahme 3 m. Für das belastete Grundstück ergibt sich eine Wertbeeinträchtigung bei der Bewirtschaftung als Ackerfläche. Dies resultiert in erster Linie aufgrund der reinen Ausfallfläche, weiterer ertragsgeminderter Flächen aufgrund verminderter Bewirtschaftungsintensität sowie einen Umfahrungsaufwand. Dieser Umstand wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Punkt 6.7 entsprechend gewürdigt.

Zu lfd. Nr. 3, betreffend Flst. Nr. 827 und 836:

Die Ferngasleitung verläuft unterirdisch in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite (Schutzstreifen). Auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Ferngasleitung tangiert die betroffenen Flurstücke nur am äußersten Rand. Da diese Fläche jedoch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden kann und laut dem eingeholten Flächennutzungsplan nur an den äußersten Rändern der belasteten Flurstücke verlaufen, ist die Eintragung insgesamt als wertneutral anzusehen. Gemäß der eingeholten

Eintragungsbewilligung vom 14.09.1981 beläuft sich die belastete Fläche auf den beiden Flurstücken auf insgesamt lediglich 21 m². Gemäß digitalem Aufmaß über Bayern Atlas plus beträgt für Flurstück-Nr. 827 der Anteil 7 m² und für Flurstück-Nr. 836 der Anteil von 14 m². Im Jahr 1981 erfolgte eine einmalige Entschädigungszahlung in Höhe von 112,49 DM. Die Beeinträchtigung der als Acker- bzw. Grünland genutzten Flurstücke ist zu vernachlässigen, wird jedoch in Punkt 6.7 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gewürdigt.

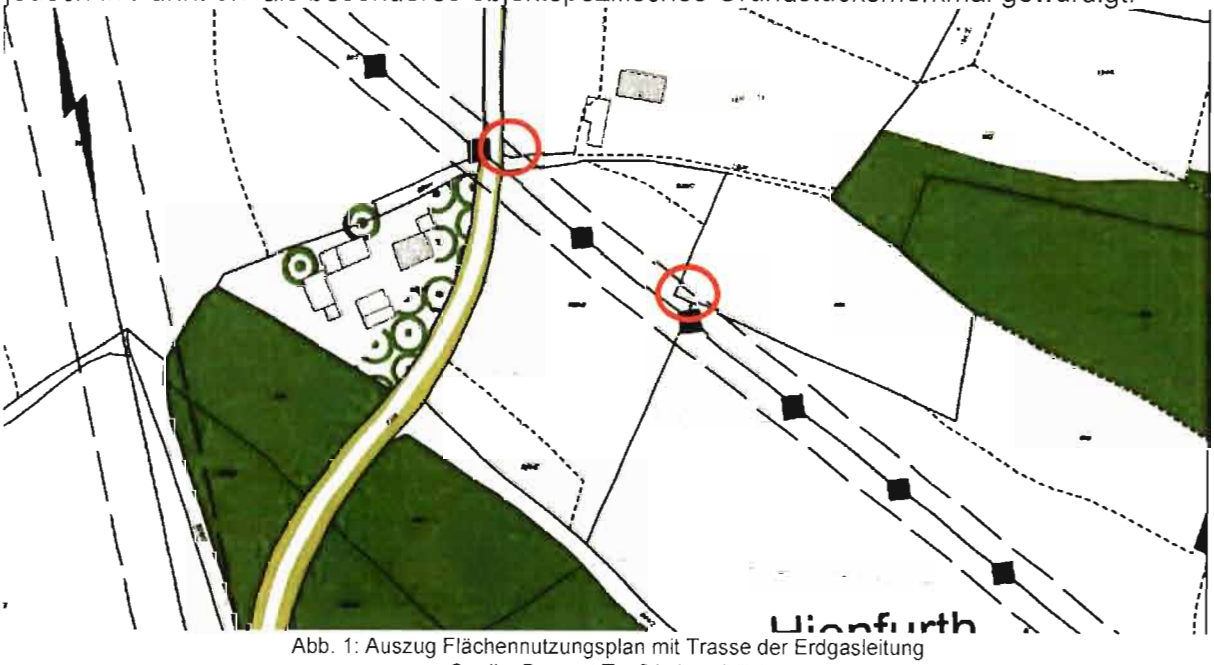


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Trasse der Erdgasleitung
Quelle: Bauamt Taufkirchen (Vils)

Zu lfd. Nr. 5, betreffend Flst. Nr. 836:

Die Wasserleitung verläuft laut Auskunft des Bauamtes Taufkirchen unterirdisch in einer Tiefe von ca. 1,50 m. Der Schutzstreifen beträgt für eine 100er Leitung insgesamt 5 m mit jeweils 2,50m zu jeder Seite der Leitung.

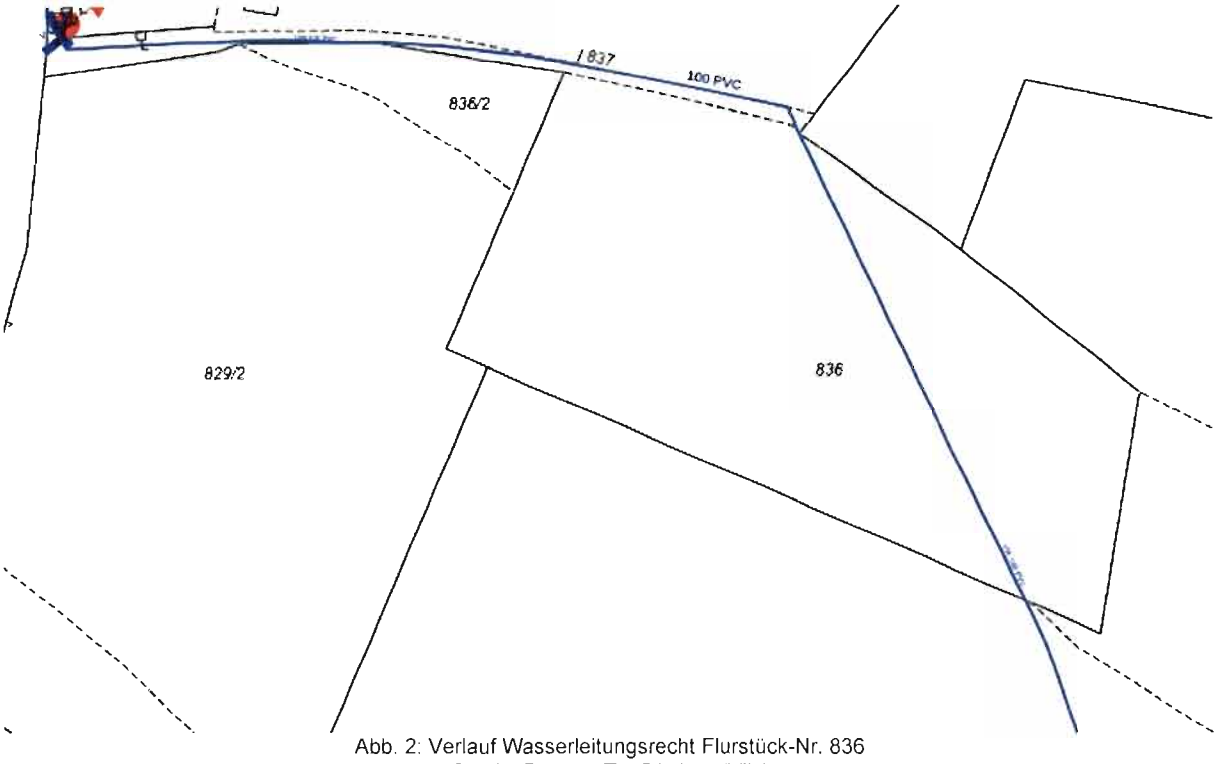


Abb. 2: Verlauf Wasserleitungsrecht Flurstück-Nr. 836
Quelle: Bauamt Taufkirchen (Vils)

Die betroffene Fläche wird als Grünland genutzt. Eine entsprechende Würdigung der Beeinträchtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfolgt in Punkt 6.7.

Zu lfd. Nr. 6, betreffend alle bewertungsrelevanten Flurstücke:
Das Leibgeding ist gemäß dem zur Verfügung gestellten Todesnachweis der Berechtigten als löschungsreif einzustufen und besitzt daher keine Wertrelevanz.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind sowie zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten. Nicht eingetragene Rechte oder Belastungen sowie wertbeeinflussende Miet- oder Pachtverträge, neben den im weiteren Verlauf genannten, liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Zu lfd. Nr. 7 bis 12 betreffen alle bewertungsrelevanten Flurstücke:
Die Eintragungen werden als nicht-wertrelevant eingestuft.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Taufkirchen an der Vils

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis	Erding
Verwaltungsaufbaustufe:	Gemeinde
Höhe:	466 m ü NN
Fläche:	70,18 km²
Einwohner:	11.371 (Stand: 31.12.2024)
Gemeindegliederung:	147 Gemeindeteile
Bevölkerungsdichte:	162 Einwohner je km²

Taufkirchen (Vils) ist eine Gemeinde im Landkreis Erding (Oberbayern), die im Osten an den niederbayerischen Landkreis Landshut grenzt und von der Vils durchzogen wird. Taufkirchen ist nach Erding und Dorfen die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Erding. Insgesamt gibt es 147 Gemeindeteile. Naturräumlich gehört die Gemeinde zum tertiären Isar-Inn-Hügelland. Die Gemeinde liegt im Erdinger Holzland an der Großen Vils. Der Hauptort befindet sich am Schnittpunkt der Bundesstraße 15 und der Bundesstraße 388 und liegt etwa 22 km südlich von Landshut, 18 km östlich der Kreisstadt Erding, 9 km nördlich von Dorfen sowie 23 km südwestlich von Vilsbiburg. Zum Flughafen München sind es 30 km und in die Landeshauptstadt München rund 55 km.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Taufkirchen (Vils) beträgt rd. 7.018 Hektar. Davon entfallen ca. 7,7% auf Siedlungsflächen (Wohnbau- sowie Industrie-/Gewerbeflächen), ca. 3,4% auf Verkehrsflächen, ca. 88,3% auf Vegetationsflächen und ca. 0,6% auf natürliche Gewässer.

Der Großteil der insgesamt 2.768 Wohngebäude (Stand: 31.12.2022) entfällt mit ca. 71,9% auf Wohngebäude mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus). Die Anzahl der Baugenehmigungen bzw. Baufertigstellungen schwankt seit dem Jahr 2015 zwischen 53 und 108 Wohngebäuden. Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) verfügt über drei Grundschulen, jeweils eine Mittel- und Hauptschule, eine Realschule, zwei Berufsschulen sowie sieben Kindertageseinrichtungen mit einer Kapazität von 569 genehmigten Plätzen.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Taufkirchen an der Vils

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) von 43,1 Jahren wird laut Prognose ab dem Berichtsjahr 2021 kontinuierlich steigen. Bis zum Jahr 2039 wird

ein leichter Anstieg des Durchschnittsalters auf ca 46,1 Jahre prognostiziert. Die statistischen Auswertungen belegen einen demographischen Wandel, hin zu einer älter werdenden Bevölkerung. Der Wandel hat in Taufkirchen (Vils) noch keine messbaren Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt gezeigt. Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Entwicklung des Durchschnittsalters bis 2039 graphisch im Vergleich zu Regierungsbezirk und Bayern:

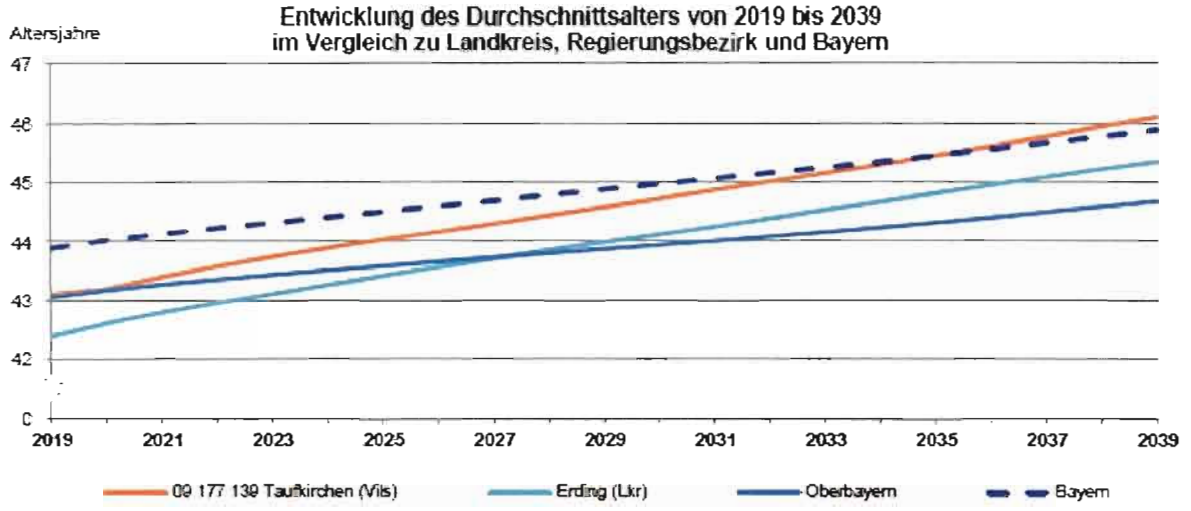


Abb. 3: Durchschnittsalter der Einwohner von Taufkirchen (Vils) von 2019 bis 2039
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Einwohnerzahl von Taufkirchen (Vils) verzeichnete in den letzten Jahren – nahezu ausnahmslos – einen stetigen Anstieg. Die nachfolgende Abbildung 4 stellt diese Entwicklung graphisch dar:

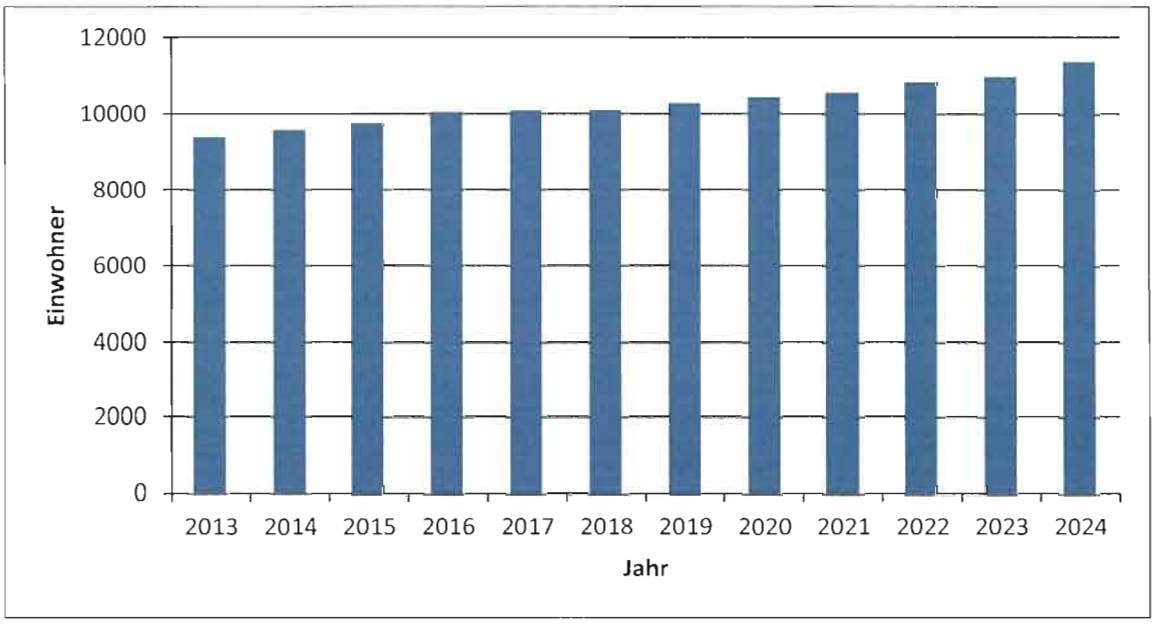


Abb. 4: Einwohnerentwicklung von Taufkirchen (Vils) im Zeitraum 2013 bis 2024
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Laut der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung soll die Bevölkerung von Taufkirchen (Vils) bis 2039 weiter ansteigen. Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt die prognostizierte Entwicklung von 2019 (letzte Erhebung) bis 2039.

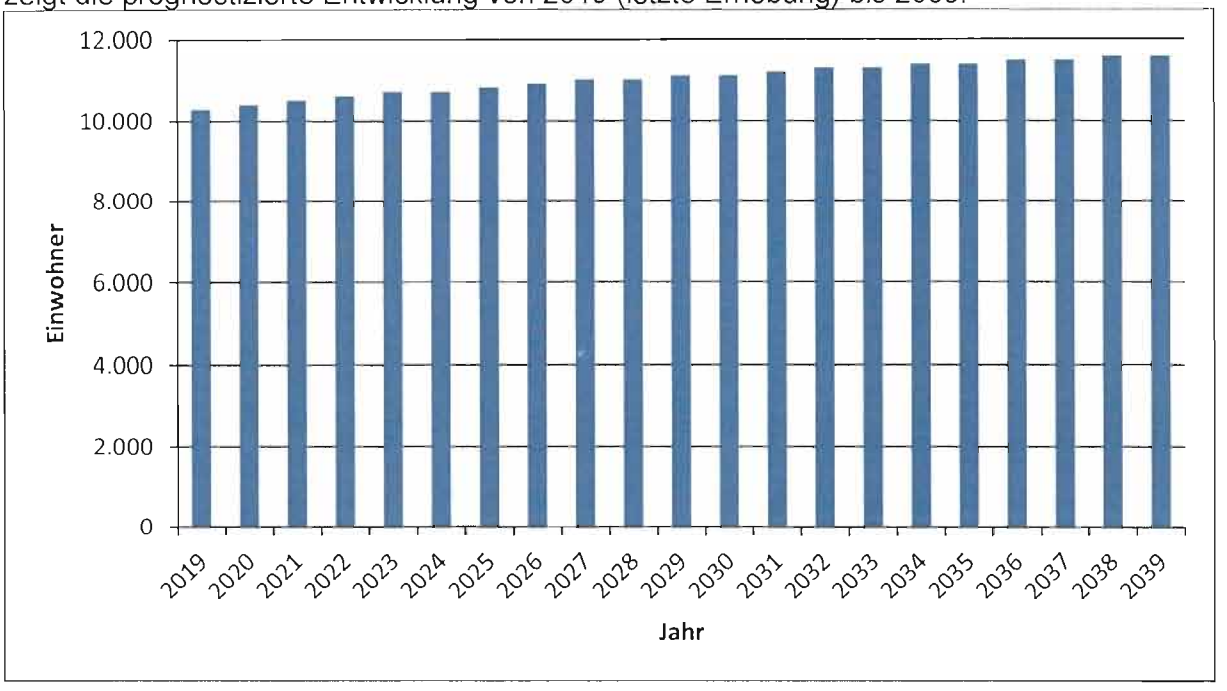


Abb. 5: Prognostizierte Einwohnerentwicklung für Taufkirchen (Vils) 2019 bis 2039
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

2.1.3 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten

Der Landkreis Erding zeigt ein vorwiegend ländliches Bild, in dem sich Landwirtschaft, Handwerk und gewerblicher Mittelstand ergänzen. Der größte Arbeitgeber in Taufkirchen (Vils) und im östlichen Landkreis ist der zur Paderborner Welle Holding gehörende Polstermöbelhersteller Himolla mit 1.100 Arbeitsplätzen. Mit rund 700 Beschäftigten ist das Kbo-Isar-Amper-Klinikum der zweitgrößte Arbeitgeber.

Die Beschäftigungsstruktur der insgesamt 3.756 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand: 30.06.2022) am Arbeitsort Taufkirchen (Vils) ist im Wesentlichen vom Sektor „öffentliche und private Dienstleister" (27%) gefolgt vom Sektor „Handel, Verkehr, Gastgewerbe" (ca. 26%) geprägt, und dem Sektor „Produzierendes Gewerbe" (ca. 18%). Das Gemeindegebiet weist dabei ein hohes Auspendlersaldo von 1.074 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf, welche überwiegend zum Arbeitsort am Flughafen München pendeln.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Erding liegt mit 3,0% im Berichtsmonat Februar 2025 um 0,4 Prozentpunkte höher im Vergleich zum Vorjahr (Februar 2024). Gleichzeitig liegt sie

um 1,2 Prozentpunkte unter dem bayerischen Landesdurschnitt von 4,2% und um 3,4 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4%.

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Sie wird gemessen in Euro pro Kopf/Jahr oder als Kaufkraftindex. Der durchschnittliche Kaufkraftindex für Deutschland liegt bei 100%. Liegt der Kaufkraftindex eines Stadt- oder Landkreises unter 100%, so liegt die Kaufkraft dieses Stadt- oder Landkreises unterhalb des gesamtdeutschen Durchschnitts.

Laut Angaben der Michael Bauer Research GmbH (MB Research) liegt der Kaufkraftindex 2024 (letzte Erhebung) für den Landkreis Erding bei 113 bzw. 31.580 €/Kopf/Jahr. Der Landkreis Erding liegt mit einem Kaufkraftindex von 113 (Bundesdurchschnitt: 100) somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

2.1.4 Prognos Zukunftsatlas

Der Prognos Zukunftsatlas 2022 (letzte Erhebung) ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. 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 sowie**
- **Wohlstand und soziale Lage.**

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 belegte der Landkreis Erding Rang 106 von 400 untersuchten Städten und Landkreisen in Deutschland. Der Landkreis überzeugt in den Kategorien „Wohlstand & soziale Lage“ und „Stärke“. Risiken bestehen dagegen in den Kategorien „Wettbewerb & Innovation“ sowie in der Kategorie „Dynamik“.

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück liegt am südwestlichen Außenrandbereich der Gemeinde im Ortsteil Gebensbach. Die Umgebungsbebauung ist durch weitere Hofanlagen bzw.

landwirtschaftliche Objekte geprägt. Das Objekt selbst ist von Ackerland, Grünland und Wäldern umgeben.

2.2.2 Immissionen

Gemäß der Umgebungslärmkartierung des Bayerischen Umweltamtes weist das Bewertungsgrundstück keine Immissionsbelastung durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr auf.

2.2.3 Verkehrsanbindung

An das überörtliche Verkehrsnetz ist Taufkirchen (Vils) über die Bundesstraße 388, die nordwestlich des Gemeindegebiet verläuft, angeschlossen. Über diese besteht in Taufkirchen (Vils) ein Anschluss an die Bundesstraße 15, über welche man direkten Anschluss an die Autobahnen BAB 94 (München – Passau) und BAB 92 (München – Deggendorf) hat.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Schwindegg in ca. 10 km Entfernung von Gebensbach. Ein weiterer Bahnanschluss befindet sich in Dorfen (ca. 12 km entfernt). Linien des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Flughafen ist der internationale Flughafen München in ca. 54 km Entfernung.

2.2.4 Entfernungen

Das Gemeindezentrum von Taufkirchen (Vils) liegt ca. 8,4 km nordwestlich vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Ortskern von Gebensbach ist rd. 1,4 km nordöstlich vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Infrastruktur ist im näheren Umfeld entsprechend einer Außenbereichslage erschlossen und für eine Wohnnutzung aufgrund der Entfernung des Gemeindezentrums als durchschnittlich einzustufen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Allgemein- und Fachärzte, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls im Gemeindezentrum vorhanden.

Die nächstgelegene Auffahrt zur Bundesstraße 388 erreicht man in ca. 4 km nördlicher Richtung, die Anschlussstelle 15 „Dorfen“ mit der Auffahrt zur BAB 94 in ca. 12 km. Von dort besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Autobahnnetz.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten sind die Flurstücke Nr. 836, 181, 827, 180/2, 184/3 der Gemarkung Gebensbach sowie Flurstück Nr. 1318 der Gemarkung Grüntegernbach. Das Flurstücke mit den Nummern 181 und 827 sind mit einem Zweifamilienhaus sowie einer Scheune (Resthofstelle) bebaut. Im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses ist eine Pkw-Doppelgarage sowie ein Holzlager- und Geräteraum integriert. Bei den restlichen Flurstücken handelt es sich um unbebaute, landwirtschaftliche Flächen. Entsprechende Auszüge aus dem Liegenschaftskataster mit den digitalen Flurstückkarten sind im Annex Punkt 5.1 beigefügt.

Die Flurstücke sind unregelmäßig geschnitten und entsprechen keiner geometrischen Standardform. Die Zufahrt bzw. Zuwegung zum bebauten Grundstück (Flst. 181 und 827) erfolgt über eine östliche Abzweigung (Sackgasse) von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstraße und wird mit der Flurstück-Nr. 837 geführt. Bei der Zufahrt handelt es sich um eine befestigte und asphaltierte Straße, welche im Eigentum der Gemeinde Taufkirchen (Vils) ist. Das Grundstück ist weitgehend eben. Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster stellen sich die Acker-, Boden-, und Grünlandzahl für die einzelnen Flurstücke jeweils wie folgt auf:

Flurstück-Nr.	Gmk.	Lage	Nutzung	Ackerzahl	Bodenzahl	Grünlandzahl	Fläche in m²
1318	Grüntegern-bach	Fraunberger Feld	Acker	k.A.	k.A.	50	7 173
1318	Grüntegern-bach	Fraunberger Feld	Acker	k.A.	k.A.	55	87
836	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Grünland	49	57	k.A.	5.896
836	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Grünland	55	60	k.A.	197
836	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Grünland	53	58	k.A.	104
836	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	16
181	Gebensbach	Glockshub 6	Acker	57	61	k.A.	6.050
181	Gebensbach	Glockshub 6	Wohngebäude	k.A.	k.A.	k.A.	1.420
827	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Acker	57	61	k.A.	5.618
827	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Wohngebäude	k.A.	k.A.	k.A.	80
180/2	Gebensbach	Mühlholz	Acker	57	61	k.A.	6.942
180/2	Gebensbach	Mühlholz	Acker	55	61	k.A.	557
180/2	Gebensbach	Mühlholz	Acker	k.A.	k.A.	48	70
184/3	Gebensbach	Mühlholz	Acker	52	55	k.A.	3.131
184/3	Gebensbach	Mühlholz	Acker	52	57	48	21
Summen				487	531	201	37.362
Mittelwert rd.				**54**	**59**	**50**	

Hinweis:

Bei den ausgewiesenen Mittelwerten handelt es sich um arithmetische Mittelwerte. Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde nicht für alle Flächen eine Acker-, Boden- oder Grünlandzahl ausgewiesen. Es resultiert somit leichte Abweichung hinsichtlich der Gesamtfläche. Maßgeblich für die spätere Wertermittlung sind die Flächen in der nachfolgenden Tabelle.

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster teilten sich die tatsächliche Nutzung der Flurstücke sowie deren Acker-, Boden-, und Grünlandzahl wie folgt auf:

Flurstück-Nr.	Gmk.	Lage	Tatsächliche Art der Nutzung	Fläche in m²
1318	Grüntegernbach	Fraunberger Feld	Acker	7.260
836	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Grünland	6.213
181	Gebensbach	Glockshub 6	Acker	6.050
181	Gebensbach	Glockshub 6	Wohngebäude	1.420
827	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Acker	5.618
827	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung	80
180/2	Gebensbach	Mühlholz	Acker	7.569
184/3	Gebensbach	Mühlholz	Acker	3.182
184/3	Gebensbach	Mühlholz	Gebäude- und Freifläche L+F	180
184/3	Gebensbach	Mühlholz	Forstwirtschaftsfläche	25
Summen				**37.597**

Für die Zugänglichkeit zum Flurstück-Nr. 184/3 besteht kein Herrschvermerk oder keine Dienstbarkeit beim dienenden Flurstück-Nr. 180/7. Es wird ein Notwegrecht nach §§ 917 Abs. 2 und 914 BGB unterstellt, welches eine entsprechende Zufahrt zum Flurstück gewährt. Laut Auskunft der Antragsteller ist auch kein bestehende Notwegrente bekannt, welche zu entrichten ist.

Erläuterungen zu den Bodenschätzungsdaten

Gemäß § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG) ist Zweck der Bodenschätzung, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Daneben dient die Bodenschätzung auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und den Bodeninformationssystemen. Die Bodenschätzung umfasst die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit, die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten und die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse).

Die Daten der Bodenschätzung werden in Bayern durch die "Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS)" an den Finanzämtern erhoben. Sie schätzen die landwirtschaftlichen Grundstücke vor Ort und geben die Ergebnisse an die Bayerische Vermessungsverwaltung weiter.

Das Klassenzeichen des Ackerlands kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (1 – 7 mit Stufe 1 = höchster Ertragsfähigkeit)
- die Entstehung der Böden (z. B. D = Diluvialböden, Lö = Lößböden)

Beispiel eines Klassenzeichens für Acker

L	4	D	55	/	50
Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Bodenzahl		Ackerzahl
Klassenzeichen			Wertzahlen		

Das Klassenzeichen des Grünlands kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (I – III mit Stufe I = günstigste Stufe)
- das Klima (a – d mit a = günstigste Stufe)
- die Wasserverhältnisse (Wasserstufe) (1 – 5 mit 1 = beste Stufe)

Beispiel eines Klassenzeichens für Grünland

Mo	II	c	2	55	/	50
Bodenart	Zustandsstufe	Klima	Wasserstufe	Grünlandgrundzahl		Grünlandzahl
Klassenzeichen				Wertzahlen		

Den Klassen sind jeweils bestimmte **Wertzahlen** (bis 100) zugeordnet, die die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck bringen. Es sind dies
bei **Ackerland** die Bodenzahl und Ackerzahl sowie
bei **Grünland** die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete **Ertragsmesszahl** abgeleitet.
Ertragsmesszahl = Fläche (in m²) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100

Beispielsweise ergibt sich für eine 12 500 m² große Fläche mit der Kulturart Ackerland und den Wertzahlen 60/57 eine Ertragsmesszahl von 12 500 (m²) x 57/100 = 7 125.

Abb. 6: Erläuterung der Bodenschätzungsdaten
Quelle: Auszug Liegenschaftskataster

Der Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung davon aus, dass die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs bzw. im Liegenschaftskataster eingetragenen Grundstücksgrößen den tatsächlich vorherrschenden Gegebenheiten entsprechen. Die ausgewiesenen tatsächlichen Nutzungen entsprachen weitestgehend auch der Nutzung beim Ortstermin. Einzig die ausgewiesenen Nutzungen für Teilflächen beim Flurstück-Nr. 184/3 als Gebäude- und Freifläche bzw. Forstwirtschaftsfläche wurden anhand der Luftbilder bzw. Vor-Ort-Inaugenscheinnahme als Grünland eingestuft.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständigen wurden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden somit normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Bei den nachfolgenden Flurstücken handelt es sich bei den Böden fast ausschließlich um Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). Die bodenkundlichen Basisdaten der Flurstück-Nr. 180/2, 181 und 827 für den 1. Meter bescheinigen folgende Kennwerte:

- Nährstoffverfügbarkeit: hoch
- Pflanzenverfügbares Bodenwasser: mittel
- Grundwasser: > 20 dm tief
- Stauwasser: Stau. Oder Haftnässe nicht vorhanden
- Carbonatgehalt (Kalk) im Untergrund: carbonatfrei
- Humusgehalt Oberboden: mittel humos

Bei den nachfolgenden Flurstücken handelt es sich bei den Böden fast ausschließlich um Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich) verbreitet mit Hauptlage. Die bodenkundlichen Basisdaten der Flurstück-Nr. 184/2, 836 und 1318 für den 1. Meter bescheinigen folgende Kennwerte:

- Nährstoffverfügbarkeit: sehr hoch
- Pflanzenverfügbares Bodenwasser: mittel
- Grundwasser: > 20 dm tief
- Stauwasser: Stau. Oder Haftnässe nicht vorhanden
- Grobbodengehalt (Steine): sehr schwach steinig, kiesig, grusig
- Carbonatgehalt (Kalk) im Untergrund: carbonatfrei
- Humusgehalt Oberboden: mittel humos[4]

3.3 Erschließung

Das bebaute Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikationsleitungen (Breitbandanschluss der Kategorie FTTC) sind vorhanden. Laut Bauakte erfolgt die Abwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage auf dem Flst. 181. Gemäß Auskunft der zuständigen Behörde vom 25.07.2023 sind keine Erschließungsmaßnahmen geplant. Insofern wird unterstellt, dass bereits alle Gebühren für Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt sind und es sich somit um einen erschließungsbeitragsfreien Zustand handelt. Zudem werden in Bayern gemäß Art. 5 Abs. 1. Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeträge mehr erhoben.

Das Recht der Gemeinde für weitergehende Erschließungsmaßnahmen (z.B. Grünanlagen) Erschließungsbeiträge im Rahmen der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches zu verlangen, bleibt unberührt. Entsprechende Maßnahmen sind zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der zuständigen Behörde jedoch nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Bauplanungsrechtliche Würdigung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) kategorisiert das Bewertungsgrundstück (Flst. 181) als Fläche für Land- und Forstwirtschaft. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften gemäß § 35 BauGB. Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines (qualifizierten) Bebauungsplans i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. des § 34 BauGB gelegen sind. Zum Außenbereich gehören mithin alle von den §§ 30 und 34 BauGB nicht erfassten Flächen.

[4] Vgl. Abfrage Bodenkundliche Basisdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt (Umwelt Atlas Bayern)

Problematisch kann die Grenzziehung zwischen Außen- und Innenbereich in den Fällen sein, in denen es sich um Außenbereichsflächen innerhalb eines unbeplanten Innenbereichs i. S. des § 34 BauGB handelt.[5] Man unterscheidet hinsichtlich der Zulässigkeit folgende Möglichkeiten:

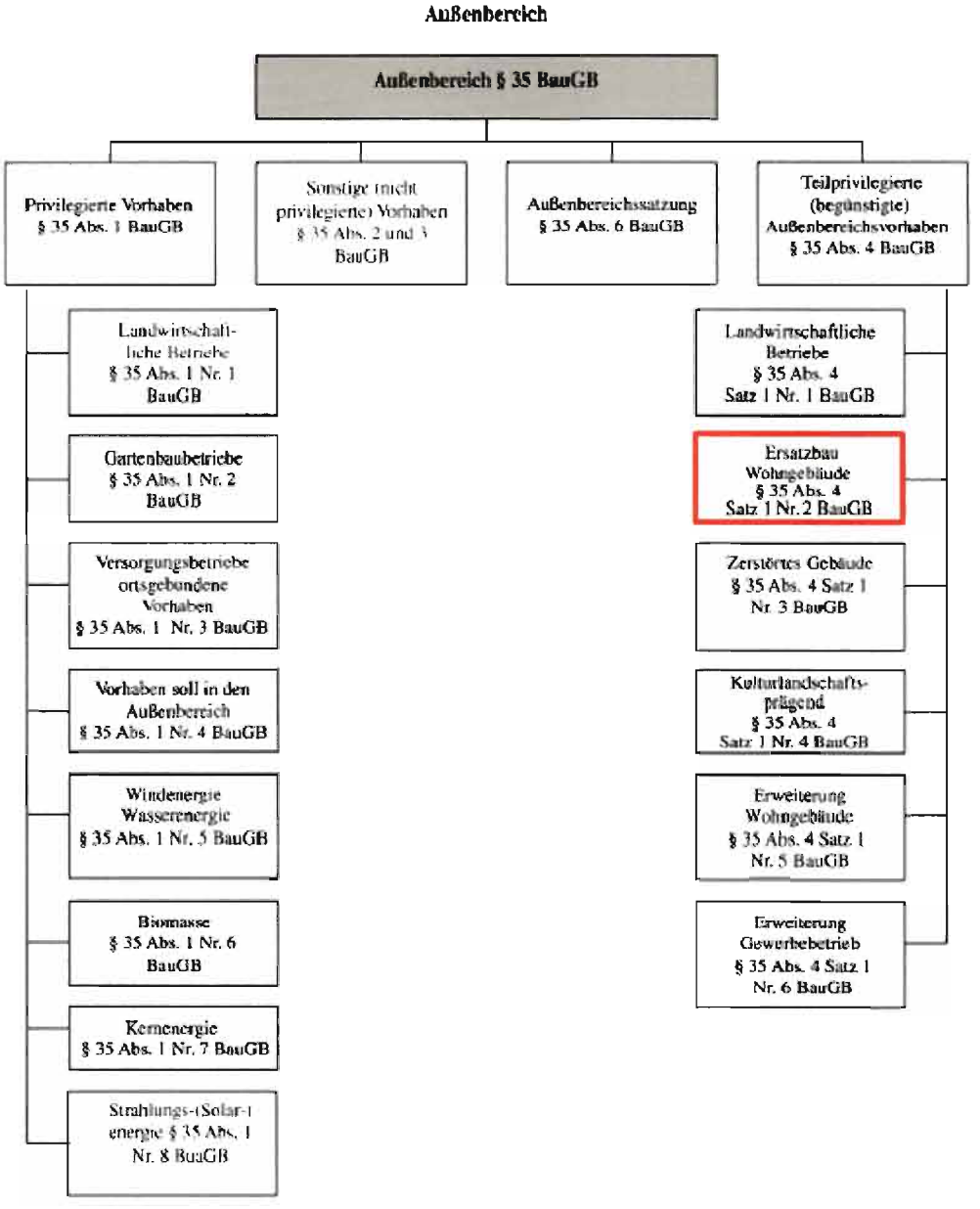


Abb. 7: Zulässigkeiten im Außenbereich
Quelle: Kleiber digital

Laut Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Taufkirchen (Vils) wurde das bestehende Wohngebäude als Ersatzwohnhaus genehmigt. Die Baugenehmigung lautet auf Abbruch des alten

[5] Vgl. Kleiber-Digital, Teil IV-ImmoWertV, § 5 ImmoWertV Entwicklungszustand, 5.4. Außenbereich, 5.4.1. Allgemeines

Wohnhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses als Ersatzbau. Das vorherige Wohnhaus wurde nach Bezugsfertigkeit des Neubaus abgerissen. Nach sachverständigem Ermessen besteht die Zulässigkeit des Vorhabens beim Bewertungsgrundstück demnach gemäß § 35 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2. Daher ist das Vorhaben zulässig, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung vorhanden ist und das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Eine dahingehende Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit wurde vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es wird eine uneingeschränkte, bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen für die Wertermittlung unterstellt.

Die im Außenbereich gelegenen Grundstücke sind vielfach außerordentlich groß und nur ein beschränkter Teil dieser Grundstücke im Rechtssinne wird baulich genutzt. Bei dieser Sachlage ist die Vorschrift nur auf den Teil der Grundstücke anzuwenden, der tatsächlich baulich genutzt wird, auch wenn in der Vorschrift von dem „Grundstück" die Rede ist. Im konkreten Einzelfall muss also die maßgebliche Fläche nach der vorhandenen Bebauung unter entsprechender Berücksichtigung der Regelungen der BauNVO über Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bestimmt werden (Umgriffsfläche), um sie von der übrigen Fläche des Grundstücks abzugrenzen.

Mit der konsequenten Anwendung der Grundsatzregelung des § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV, nach der sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Bodenwert bemisst, der sich für das unbebaute Grundstück ergeben würde, ist die Frage aufgeworfen, wie die im Außenbereich gelegenen bebauten Grundstücke zu qualifizieren sind:

- Aus der mit § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV gegebenen Vorgabe, die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück nicht zu berücksichtigen, ist einerseits zu folgern, dass diese Grundstücke als land- oder forstwirtschaftliche Flächen i. S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV zu qualifizieren wären, denn eine bauliche Nutzung ist im Außenbereich nur für die in § 35 BauGB genannten privilegierten Vorhaben zulässig.

- Auf der anderen Seite sind die betroffenen Grundstücke nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften, nämlich nach § 35 BauGB, aufgrund ihrer Bebauung baulich nutzbar, sodass sie insoweit als baureifes Land i. S. des § 5 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren wären.[6]

[6] Vgl. Kleiber-Digital, Teil VI – ImmoWertV, 5. Baureifes Land §5 Abs. 4 ImmoWertV, 5.4 Außenbereich, 5.4.1 Allgemeines

Die nicht rentierlich und separat nutzbaren landwirtschaftlichen Flurstücke werden gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV als Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft eingestuft, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

3.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.6 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder der Allgemeinheit herbeizuführen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken

(Altlastenkataster) gespeichert. Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Erding vom 03.08.2023 sind sämtliche, bewertungsgegenständlichen Flurstücke nicht im Altlastenkataster geführt.

Technische Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständigen wurden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Sachverständigen gehen im Rahmen der Wertermittlung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand aus.

Letztendlich kann nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Altlastenuntersuchungsergebnisse vorliegen, sollte das vorliegende Verkehrswertgutachten entsprechend aktualisiert werden.

3.7 Denkmalschutz

Laut Auskunft über das Tool Denkmalviewer Bayern sind die baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes nicht als Baudenkmal und sämtliche Grundstücksflächen nicht als Bodendenkmal verzeichnet.

3.8 Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet, Biotop

Gemäß Datenabruf über Umwelt-Atlas Bayern liegen die zu bewertenden Flurstücke nicht in einen Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet, Biotop, Vogelschutzgebiet, Biosphärenreservat oder einer im Ökoflächenkataster eingetragenen Fläche.

3.9 Düngeverordnungsgebiet

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich nicht in einem nach § 13a DüV festgelegten Gebiet mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers (rotes Gebiet) oder einer Eutrophierung von Oberflächengewässern mit Phosphor (gelbes Gebiet).

3.10 Naturgefahren

Eine Abfrage der Naturgefahren über das Portal ZÜRS. zeigt nur sehr geringe Risikoeinstufungen hinsichtlich möglicher Hochwasser- bzw. Starkregengefährdungen

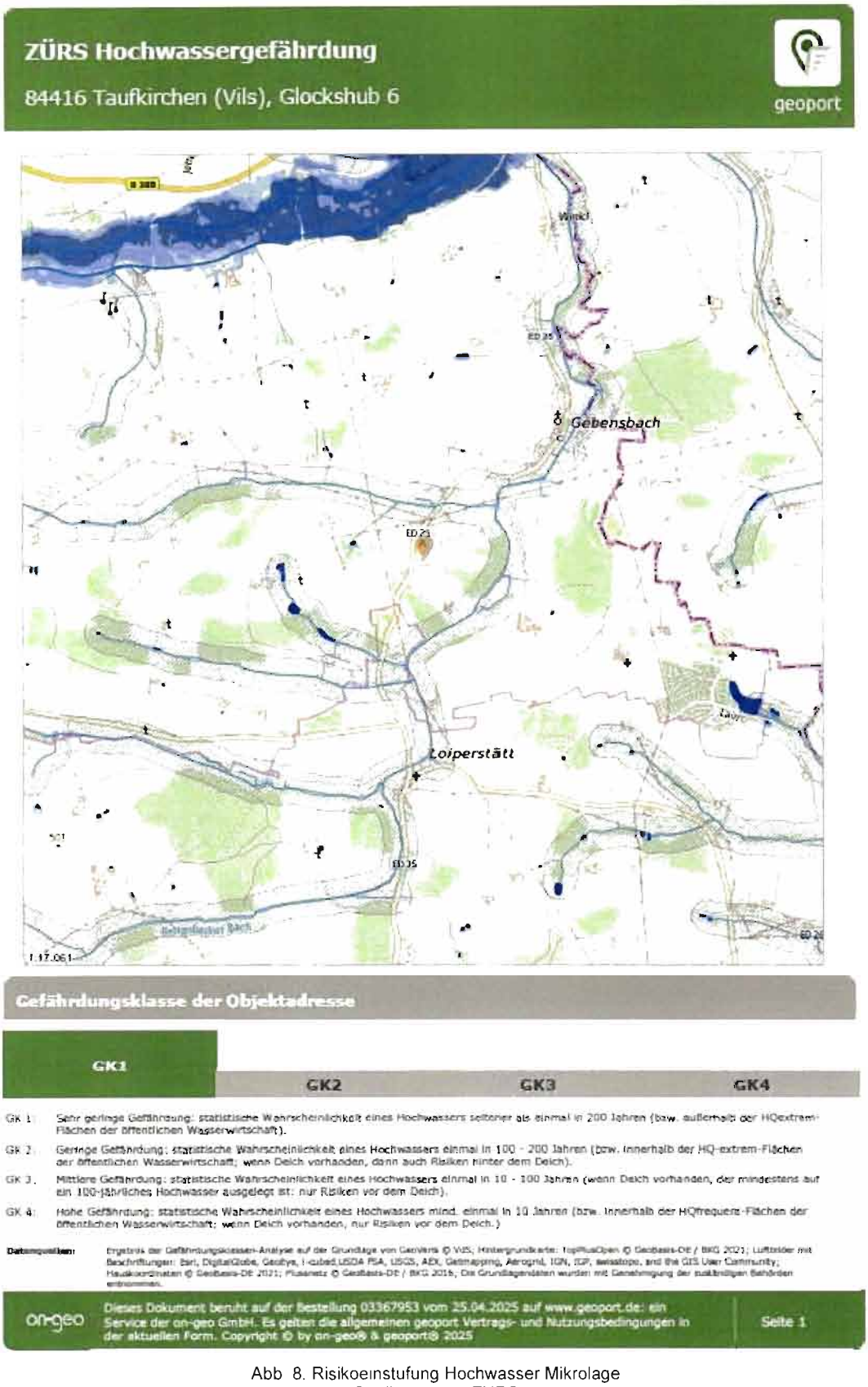


Abb 8. Risikoeinstufung Hochwasser Mikrolage
Quelle on-geo ZURS

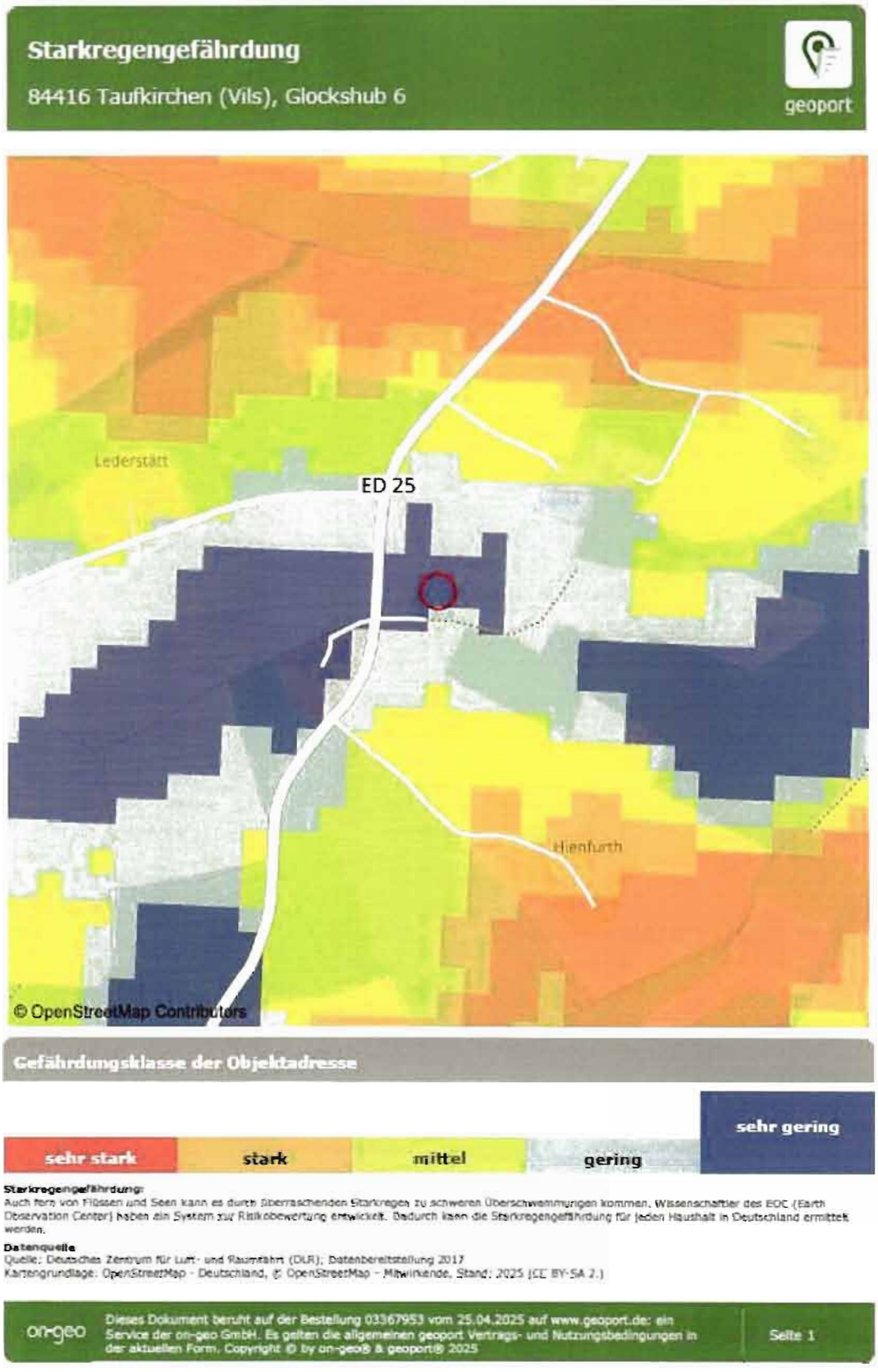


Abb. 9: Risikoeinstufung Starkregen Mikrolage
Quelle: on-geo ZÜRS

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Bei dem auf den Flurstücken-Nr. 181 und 827 aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um eine Resthofstelle als ehemalige Betriebsstätte (Ersatzwohnbau), welches im Jahr 1993 komplett neu errichtet wurde. Das Altgebäude wurde in diesem Kontext komplett freigelegt. Es handelt sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Neben dem Zweifamilienhaus befindet sich zudem eine Scheune als Kaltlager. Das Baujahr der Scheune ist unbekannt.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u. a. auch für die im Gebäude und im Bodenbereich des Grundstückes vorhandenen Leitungen.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung zum Wertermittlungsstichtag. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.1 Konstruktive Merkmale

4.1.1 Wohnhaus Zweifamilienhaus

Gebäudeart:	Freistehendes Zweifamilienhaus
Baujahr(e):	1993.
Modernisierungen:	Keine.
Anzahl Vollgeschosse:	I, Dachgeschoss ausgebaut.
Unterkellerung:	Das Gebäude ist teilunterkellert.
Fundamente:	Stampfbeton B 15.
Grundwasserpegel:	15 m unter Gelände.
Konstruktion:	Massive Ziegelbauweise als Vollziegel.
Kelleraußenwände:	Betonumfassung B 15, Mauerstärke d = 30 cm.
Außenwände (EG bis DG):	Ziegelmauerwerk als porosierter Leichtziegel mit d = 36,5 cm, Leichtmauermörtel.

Fassade:	Verputzt (3-lagiger Kalkmörtelputz) und gestrichen.
Innenwände:	Ziegelmauerwerk als Hochlochziegel 12 MG II mit d = 17,50 cm.
Brandwände:	Ziegelmauerwerk als Hochlochziegel 12 MG II mit d = 24,50 cm.
Decken:	Bewehrte Stahlbetonmassivdecken B 25.
Treppen:	Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer.
Dachform:	Satteldach (Pfettendachstuhl).
Dachmaterial:	Holzdachstuhl mit Holz der Güteklasse II m Holzschutz nach DIN 68800.
Dachhaut-/eindeckung:	Schalung, Pappe, Konterlattung, Lattung, Pfannenabdeckung in naturrot, Dämmung mind. 120 mm.
Spenglerarbeiten:	Dachrinnen und Entwässerungsrohre aus Kupfer.

4.1.2 Lagergebäude

Gebäudeart:	Kaltlager in Massiv- und Holzbauweise.
Baujahr(e):	Unbekannt.
Unterkellerung:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton.
Konstruktion:	Massive Ziegelbauweise sowie Holzkonstruktion.
Außenwände:	Ziegelmauerwerk mit Holzverkleidung und Putz.
Fassade:	Verputzt und gestrichen sowie Holzverkleidung.
Innenwände:	Ziegelmauerwerk.
Decken:	In Teilbereich Zwischengeschoss vorhanden.
Dachform:	Satteldach.
Dachmaterial:	Holzdachstuhl.
Dacheindeckung:	Falzziegeleindeckung.
Spenglerarbeiten:	Dachrinnen, Stahlblechdachrinnen.

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

4.2.1 Wohnhaus Zweifamilienhaus

Fenster:	Holzrahmenfenster als Dreh-/Kippelemente mit 2-fach Isolierverglasung, überwiegend Fensterläden an den Fenstern. Teilweise sind die Fenster vergittert (EG-Bereich).
Türen:	Haustür als Massivholztür, Innentüren als massive Echtholztüren
Fußbodenaufbau:	Estrich nach DIN 4108 und 4109.
Bodenbeläge:	Hochwertiger Echtholzparkett, Teppich, PVC und Fliesen.
Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert und gestrichen.
Deckenbekleidung:	Die Decken sind verputzt und gestrichen sowie im DG mit Holz verkleidet.
Küche:	Die Küchen haben jeweils entsprechende Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse. In den Arbeitsbereichen ist ein Fliesenspiegel vorhanden. Eine Einbauküche war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht mehr vorhanden.
Sanitäranlagen:	Zwei Badezimmer sowie jeweils ein separates Gäste-WC im EG und DG. Die Badezimmer sowie das WC im EG werden jeweils über ein Fenster be- und entlüftet. Das WC im DG ist innenliegend.
Sanitärelemente:	Die Sanitärräume sind baujahresgemäß ausgestattet, raumhoch gefliest und in heller Optik. Die WC´s sind als Hänge-WC´s mit Unterputzspülkästen ausgeführt, jedes Badezimmer besitzt eine emaillierte Badewanne sowie eine Dusche mit Plexiglasverkleidung in klassischer Duschtasse, WC´s mit Einzelwaschbecken mit Einhandmischbatterie, Badezimmer jeweils mit Doppelwaschtisch und Einhandmischbatterie, Duschen und Badewannen besitzen jeweils eine Brausegarnitur.
Elektroinstallationen:	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, zeitgerechte Abdeckungen und Fehlerschutzschaltungen.
Heizung/ Warmwasser:	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung aus dem Ursprungsbaujahr.
Wärmeverteilung:	Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Plattenheizkörper mit Einzelthermostaten, in den Badezimmern sind kein Handtuchheizkörper vorhanden.
Sonstiges:	Überdachter Balkon im DG mit Ostausrichtung.

4.2.2 Scheune

Fenster:	2 Stück vorhanden (West- und Ostausrichtung).
Türen:	2 Holztüren als Drehtüren sowie 1 Holzschiebtür.
Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidung:	Holzverkleidung, Sichtmauerwerk.
Sanitäreinrichtungen:	Nicht vorhanden.
Heizung	Keine vorhanden.

4.3 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt. Es wird ein zeitgemäßer energetischer Standard zum Zeitpunkt der Errichtung und der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Ausstattungsstufe unterstellt.

4.4 Kfz-Stellplätze

Pkw-Garage:	2 Pkw-Einstellplätze im Erdgeschoss unmittelbar an das Wohngebäude angrenzend.
Befestigung:	Die Zufahrt zu der Garage ist mit Betonsteinen befestigt.

4.5 Außenanlagen

Einfriedungen:	Die Flst. Nr. 181 und 827 sind größtenteils mit natürlichem Aufwuchs in Form von Hecken bzw. Baumbestand eingefriedet.
Befestigungen:	Sämtliche Zuwegungen mit Betonsteinen befestigt, Terrassen und Freisitze größtenteils mit Natursteinen befestigt.
Grünbereiche:	Die Grünbereiche sind mit Ziersträuchern, Rasenflächen und großkronigem Baumbestand angelegt.

4.6 Instandhaltung

Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen werden konnten, beziehen sich die Ausführungen zur Instandhaltung und Modernisierung auf das augenscheinlich Erkennbare, auf die übermittelten Informationen des Auftraggebers. Die Gebäude befinden sich alle im ursprünglichen Ausstattungszustand des Baujahres.

Kleine Instandhaltungen sowie veraltete Bauteile finden in der Alterswertminderung bereits ausreichend Berücksichtigung. Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen sowie Elektro-, Sanitär- und Abflussleitungen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung wies das Gebäude keine sichtbaren Instandhaltungsrückstände und Bauschäden auf, welche über das übliche Maß einer Alterswertminderung hinausgehen und vom Markt mit gesonderten Abschlägen bedacht werden.

Laut ausgehändigter Rechnung der Antragsteller erfolgte im Dezember 2023 eine Reparatur des Ortgangs der Scheune aufgrund eines vorangegangenen Sturmschadens. Ebenso wurde ein Feuerstättenbescheid aufgrund einer Begehung vom 14.10.2024 ausgehängt, welcher der Zentralheizung eine Funktionstüchtigkeit ohne Mängel attestiert. Demnach befinden sich die angetroffenen Feuerungsanlagen in einem betriebs- und brandsicheren Zustand.

Verdachtsmomente für das Vorliegen von Hausschwamm konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Ebenso wurde auch auftragsgemäß keine Funktionsprüfung der technischen Anlagen durchgeführt und deren Funktionalität vorausgesetzt. Baubiologische Untersuchungen waren ebenfalls nicht Gegenstand der Beauftragung. Für die Bewertung wird ein instandhaltungsfreier Zustand unterstellt.

4.7 Modernisierung

An dem Hauptwohngebäude wurden seit der Fertigstellung laufend kleinere Instandhaltungsmaßnahmen getätigt. Allerdings wurden keine wertbeeinträchtigenden Modernisierungen durchgeführt, welche den Ansatz von Modernisierungspunkten und einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge hätte.

5 Zusammenfassende Beurteilung

5.1 Wohnlage

Die Wohnlage ist als klassische Außenbereichslage einzustufen. Nennenswerte Infrastruktur ist erst im ca. 500 m entfernten Ortsteil Gebensbach bzw. 3 km entfernten Moosen (Vils) vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bzw. ÖPNV ist – auch in

Anbetracht einer Außenbereichslage – ebenfalls nur als einfach bis durchschnittlich einzustufen.

5.2 Nachfrager

Der Immobilienmarkt in der Stadt Erding bzw. dem Landkreis Erding ist in erster Linie von der Lage innerhalb der Metropolregion München bzw. der Flughafennähe geprägt. Es besteht im Kreisgebiet ein ausgeprägtes West-Ost-Gefälle bei den Immobilienpreisen, welches sich zuletzt sogar noch verstärkt hat. Die bis zum Jahr 2021 stark gestiegenen Immobilienpreise in München lösten eine Art Verdrängungswettbewerb, ausgehend von München in die jeweils nächstgünstigeren Kommunen, in Gang. Innerhalb des Landkreises Erding ist daher Richtung Osten ein stark abflauendes Preisniveau zu beobachten. Eigenheime stellen traditionell in kleinstädtischen und ländlichen Kommunen das größte Segment bei der Immobiliennachfrage dar. Bei den Wohnimmobilien im Segment Ein- bis Zweifamilienhäuser wurden im Jahr 2023 (letzte Erhebung) – analog zum restlichen Immobilienmarkt in Bayern – bei einer stark gesunkenen Anzahl an Kaufverträgen für Bestandsimmobilien auch starke Preisrückgänge von bis zu 30% gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nach Angaben von Marktteilnehmern war das Kaufverhalten insgesamt gemäß dem deutschlandweiten und konjunkturell negativen Trend deutlich zurückhaltender, was durchweg zu verlängerten Vermarktungsdauen und rückläufigen Transaktionen geführt habe. Aufgrund der Tätigkeit des Sachverständigen für lokal ansässige Kreditinstitute und weitere Marktteilnehmer, kann der Trend zu stark rückläufigen Transaktionszahlen mit stark rückläufigen Preisen bestätigt werden. Marktanalysten wie der Verband der Pfandbriefbanken (vdp-Research) führen dies in erster Linie auf veränderte Rahmenbedingen in den letzten Monaten zurück. Insbesondere die deutlich gestiegenen Kreditzinsen und Baukosten bremsten in diesem Kontext die Nachfrage. Auf der Angebots- bzw. Investorenseite nimmt die Unsicherheit durch die Mischung aus gestiegenen Finanzierungszinsen und stark gestiegenen Baukosten sowie der hohen Inflation, stetig zu. Dieser Trend verlangsamte sich jedoch deutlich zum Bewertungsstichtag. Laut der Trendumfrage unter bayerischen Gutachterausschüssen im 1. Halbjahr 2024 verzeichneten angrenzende Landkreis wie die Landkreise Landshut und Mühldorf ein gleichbleibendes Preisniveau im Segment individueller Wohnbebauung. Im Segment unbebauter Wohnbaugrundstücke waren beispielsweise im Landkreis Mühldorf wieder leichte Preissteigerungen bei gestiegener Anzahl an Kaufverträgen zu verzeichnen. Auch Erhebungen des Verbandes der Pfandbriefbanken zum Ende des 4. Quartals 2024 bestätigen eine Preisstabilisierung im Segment selbstgenutzter Eigenheime im Großraum München auf moderatem Niveau. Auf telefonische Nachfrage wurde vom Gutachterausschuss Erding ein in etwa gleichbleibendes Preisniveau bestätigt, wobei detaillierte

Auswertungen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vorlagen. Insbesondere die Lage innerhalb des Landkreises Erding sowie die Entfernung zu nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen lassen auf eine stark eingeschränkte Zielgruppe schließen. Wenngleich die gute demografischen Prognose für den Landkreis Erding und den angrenzenden Landkreis Landshut eine Marktgängigkeit dieser Art von Immobilien mit entsprechenden Abschlägen ermöglicht.

Für das Segment landwirtschaftlicher Flächen wurden im Jahr 2023 (letzte Erhebung) in Oberbayern Zuwächse von rund 48% und im Landkreis Erding Zuwächse von rund 65% bei den Flächenumsätzen verzeichnet. Hierbei bestätigte sich – laut Aussage des Oberen Gutachterausschusses Bayern jedoch der bereits länger anhaltende Trend, dass sich insbesondere in hochpreisigen Regionen der Markt von landwirtschaftlichen Nutzungserwägungen abgekoppelt hat und als rein landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr finanzierbar wäre. Oftmals handelt es sich bei den Marktteilnehmern und Landwirte, welche Gewinne aus Baulandverkäufen realisieren konnten und in diesem Kontext unter einer Art steuerlichen Investitionszwang aus § 6b EstG stehen.

5.3 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Das Wohngebäude verfügt über eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Ausstattung des Wohnhauses wird als baujahresgemäß eingestuft, welche in weiten Teilen auch heutigen Ansprüchen genügt. Aufgrund der thematisierten Baujahresklasse und der damit verbundenen objektspezifischen Risiken besteht in Teilbereichen am Gebäude ein Modernisierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich deren energetischer Eigenschaften.

Die Scheune besitzt aufgrund der Raumhöhe in einem Teilbereich nur noch eine eingeschränkte Zweckmäßigkeit.

5.4 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand des Wohngebäudes ist als altersbedingt und in Anbetracht der ausgeführten Ausstattungsqualität als normal zu bewerten. Bauschäden waren im Rahmen des Ortstermins nicht erkennbar. Die Gebrauchsspuren im Wandbereich der ehemaligen Küchenzeile im EG werden nach sachverständigem Ermessen und vorbehaltlich einer Detailprüfung als unbedenklich erachtet.

Der bauliche Zustand der Scheune wird als baujahrestypisch einfach bzw. wirtschaftlich überaltert eingestuft. In der späteren Wertermittlung wird diese nur noch mit einem Mindestansatz hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht.

5.5 Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als normal zu werten.

5.6 Drittverwendbarkeit

Unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption und der derzeitigen Nutzung ist eine Drittverwendungsfähigkeit mit leichten Einschränkungen möglich.

5.7 Verwertbarkeit

Die Verwertung des Wohngebäudes inklusive Pkw-Garage und Scheune ist nur mit Einschränkungen möglich. Wohnhäuser in Außenbereichslagen sind in der jetzigen Marktlage nur schwach nachgefragt. Sie werden mit entsprechenden Preisabschlägen gehandelt. Für die landwirtschaftlichen Teilflächen wird die Verwertbarkeit hingegen als gut eingestuft.

5.8 Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als mittel einzustufen.

6 WERTERMITTLUNG

6.1 Bewertungsverfahren

6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

(1) das Vergleichswertverfahren,
(2) das Ertragswertverfahren und
(3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde

gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

6.1.2 Das Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.[7]

[7] Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV 2021

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.[8]

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.[9]

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

[8] Vgl. § 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 25, 26 ImmoWertV 2021

[9] Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.[10]

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.3 Das Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.[11]

[10] Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021
[11] Vgl. § 10 ImmoWertV 2021

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.[12]

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.[13]

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

[12] Vgl. § 31 ff. ImmoWertV 2021
[13] Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.4 Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV 2021 abweichenden Datengrundlage beruhen.14

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

6.1.5 Wertermittlung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe

Bei der Wertermittlung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe werden in der Taxationslehre der Landwirtschaft ähnliche Methoden wie bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach der ImmoWertV verwendet:

[14] Vgl. § 35 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV 2021

So entspricht die Ermittlung des Verkehrswertes nach der

- Gesamttaxe dem Vergleichswertverfahren (§§ 15 ff. der ImmoWertV).
- Sachwerttaxe weitgehend dem Sachwertverfahren (§§21ff. ImmoWertV), in Form der Zusammensetzungstaxe oder der Zerlegungstaxe.
- Ertragstaxe im Wesentlichen dem Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV).

In der Wertermittlungspraxis kommt bei der Wertermittlung von ganzen Betrieben in der Regel die Gesamttaxe, die Zusammensetzungstaxe oder die Zerlegungstaxe zur Anwendung. Wegen Unsicherheiten bei der Ermittlung des jährlichen Ertrages aus der betriebswirtschaftlichen Methode (aus den Umsätzen der landwirtschaftlichen Produkte) und bei der richtigen Wahl der objektspezifischen Verzinsung ist die Ertragstaxe nicht geeignet. Bei der Gesamttaxe ist der Wert des Agrarlands und der Wohn- und Wirtschaftsgebäude als Ganzes nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dazu sind zeitnahe Verkaufspreise von Betrieben, welche direkt oder indirekt vergleichbar sind, zum Vergleich heranzuziehen. Unterschiede in der Nutzbarkeit, der Lage und der Beschaffenheit des Bodens, der Wohn- und Wirtschaftsgebäude und die sonstigen wertbeeinflussende Umstände sind entsprechend zu berücksichtigen.

In Anbetracht der bestehenden Schwierigkeiten (Vergleichbarkeit) bei der Wertermittlung ganzer Betriebe nach der Gesamttaxe ist es angebracht, durch Einzelbewertung der Komponenten des Betriebes (Boden, Wohn- und Wirtschaftsgebäude und u.U. Lieferrechte) und anschließender Zusammenfassung einen hypothetischen Verkehrswert zu ermitteln und diesen an Marktpreisen zu orientieren. Diese Methode nennt man die Zusammensetzungstaxe.

Diese Vorgehensweise entspricht dem klassischen Sachwertverfahren nach der ImmoWertV (§§ 21 ff.) unter Berücksichtigung der für die Wertermittlung ganzer Betriebe objektspezifischen Anpassung des ermittelten Sachwertes an die Marktlage. Bei der Zerlegungstaxe wird der Verkehrswert für die einzelnen Teile der Betriebe getrennt ermittelt. Die Zerlegungstaxe geht davon aus, dass die betriebliche Einheit aufgelöst wird. Sie ist anwendbar, wenn die getrennte Veräußerung marktgerecht und rechtlich zulässig ist. In diesem Fall ist bei der Wertermittlung landwirtschaftlicher Flächen wie bei der Bewertung von landwirtschaftlichen Einzelgrundstücken vorzugehen. Bei der Wertermittlung der baulichen Anlagen (Hofgebäude) ist wie bei der Wertermittlung eines Resthofes – eventuell sind alternative Nutzungsmöglichkeiten zu unterstellen – vorzugehen. Beim vorliegenden Wertermittlungsfall kommt die Zerlegungstaxe zur Anwendung.

6.2 Modellkonformität

6.2.1 Bedeutung der Modellkonformität

Marktgerechte Verkehrswertermittlungen können nur gelingen, wenn die zugrundeliegenden Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (nachfolgend kurz als „erforderliche Daten" bezeichnet) modellkonform verwendet werden. In der Fachwelt besteht der unumstrittene Grundsatz, dass die Wertermittlung in dem Modell zu erfolgen hat, in dem auch die verwendeten erforderlichen Daten abgeleitet wurden. In der neuesten Verordnung zur Immobilienbewertung (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) ist die Modellkonformität in § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wie folgt kodifiziert:

„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV 2021 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen."

In der Praxis ergeben sich jedoch regelmäßig Fragestellungen und fachliche Diskussionen, wie dieser Grundsatz im Einzelfall umzusetzen ist. Die Vielseitigkeit der Wertermittlungsobjekte und -probleme, die Heterogenität der vor Ort verwandten Modelle und deren Weiterentwicklung, aber ebenso auch eine mangelnde Konsequenz im Denken und in der Sprache erschweren den Umgang mit den Wertermittlungsmodellen.

Die Leistungsfähigkeit von Modellen kann sich allerdings leicht ins Gegenteil wenden, sobald die Modelle das modellierte Objekt oder den modellierten Prozess nicht hinreichend genau abbilden. Besonders problematisch wird es, wenn eingehende Vereinfachungen, Auslassungen und Gültigkeitsbeschränkungen nicht quantitativ auf ihren Einfluss geprüft oder im Grenzfall vollständig missachtet werden.

6.2.2 Modellvorgaben Gutachterausschuss Landkreis Erding

Die neue ImmoWertV 2021 trat am 01. Januar 2022 in Kraft. Die wesentlichen Grundsätze der bisherigen Richtlinien (BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL, Teile der WertR 2006) sind integriert worden. Davon abweichende Modellvorgaben bestehen seitens des Gutachterausschusses nicht.

6.2.3 Erläuterungen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

In seinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten macht der Gutachterausschuss u.a. folgende Anmerkungen:

- Vom Gutachterausschuss Erding wurden zum zweiten Mal Bodenrichtwerte für den Außenbereich ermittelt. Die Bodenrichtwerte für „Wohnen und Gewerbe im Außenbereich" wurden in einigen Gemeinden zweigeteilt. Dies ergibt sich im östlichen Landkreis durch die geographischen Strukturen und im westlichen Landkreis aufgrund des Großflughafens München mit den damit verbundenen Immissionen.

- Die Bodenrichtwerte für "Wohnen im Außenbereich" beziehen sich auf Wohngebäude, die sowohl außerhalb städtebaulicher Satzungen als auch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Sie gelten sowohl für reine Wohngebäude als auch für Wohngebäude und bewohnte Gebäudeteile im Umfeld von landwirtschaftlichen Anwesen. Die diesem Wert zugrundeliegenden Flächen beinhalten neben der Gebäudegrundfläche auch den ortsüblichen Gebäudeumgriff.

- Die Bodenrichtwerte für "gewerblich genutzte Flächen im Außenbereich" befinden sich außerhalb von städtebaulichen Satzungen und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie gelten für gewerbliche Nutzungen und für gewerbliche Betriebsflächen eines landwirtschaftlichen Anwesens. Die diesem Wert zugrundeliegenden Flächen beinhalten neben der Gebäudegrundfläche auch den ortsüblichen Gebäudeumgriff.

- Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden aufgrund der Vielfalt der wertrelevanten Einflussfaktoren keine Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB ermittelt. Bei den landwirtschaftlichen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte der Kaufverträge bis 31.12.2023. Für Gemeinden, in denen im Jahr 2022-2023 keine Kaufverträge zu verzeichnen waren, werden keine Werte dargestellt. Die Werte wurden um Verkaufsfälle mit erkennbar persönlichen sowie ungewöhnlichen Verhältnissen bereinigt. Die Werte wurden nach arithmetischen Grundsätzen ermittelt (Mittelwertbildung).

6.3 Flächen und Stellplätze

6.3.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster entnommen. Die wertrelevante Geschossfläche (WGF) sowie die überbaute Grundfläche (GF) wurden anhand der zur Verfügung gestellten Eingabepläne ermittelt und anhand eines digitalen Aufmaßes über „BayernAtlas plus" bzw. digitalen Vor-Ort-Aufmaßes überschlägig plausibilisiert. Die nachfolgend aufgeführten Flächenangaben sind somit für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

6.3.2 Grundstücksgrößen

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche m²
Fraunberger Feld, Grünland	1318	7.260,00
In der Flur Hienfurth, Landwirtschaftsfläche	836	6.213,00
Glockshub 6, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	181	7.470,00
In der Flur Hienfurth, Landwirtschaftsfläche	827	5.698,00
Mühlholz, Landwirtschaftsfläche	180/2	7.569,00
Mühlholz, Landwirtschaftsfläche	184/3	3.387,00
Gesamtfläche des Grundstücks		**37.597,00**

Flurstück-Nr.	Gmk.	Lage	Tatsächliche Art der Nutzung	Fläche in m²
1318	Grüntegernbach	Fraunberger Feld	Acker	7.260
836	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Grünland	6.213
181	Gebensbach	Glockshub 6	Acker	6.050
181	Gebensbach	Glockshub 6	Wohngebäude	1.420
827	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Acker	5.618
827	Gebensbach	In der Flur Hienfurth	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung	80
180/2	Gebensbach	Mühlholz	Acker	7.569
184/3	Gebensbach	Mühlholz	Acker	3.182
184/3	Gebensbach	Mühlholz	Gebäude- und Freifläche L+F	180
184/3	Gebensbach	Mühlholz	Forstwirtschaftsfläche	25
Summen				**37.597**

6.3.3 Überbaute Grundfläche

Überbaute Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO (ÜGF)	Fläche m²
Zweifamilienhaus (ZFH)	116,78
Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager- und Geräteraum	60,88

Scheune	148,00
Überbaute Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO (ÜGF) insgesamt	**325,66**

6.3.4 Bruttogrundflächen

Bruttogrundfläche (BGF) Zweifamilienhaus (ZFH)	Fläche m²
Kellergeschoss	116,78
Erdgeschoss	116,78
Dachgeschoss	177,66
Bruttogrundfläche (BGF) Zweifamilienhaus (ZFH) insgesamt	**411,22**

Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager-/Geräteraum	Fläche m²
Erdgeschoss	60,88
Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager-/Geräteraum	**60,88**

Hinweis zur Bruttogrundfläche der Pkw-Doppelgarage:

Diese Fläche befindet sich im EG des Zweifamilienhauses.

Bruttogrundfläche (BGF) Scheune	Fläche m²
Erdgeschoss	148,00
Bruttogrundfläche (BGF) Scheune insgesamt	**148,00**

Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt insgesamt	Fläche m²
Bruttogrundfläche (BGF) Zweifamilienhaus (ZFH) insgesamt	411,22
Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager- und Geräteraum	60,88
Bruttogrundfläche (BGF) Scheune insgesamt	148,00
Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt insgesamt	**620,10**

Hinweis zur Ermittlung der Bruttogrundfläche:

Für die Scheune lagen – auch nach Abruf der Bauakte beim zuständigen Bauamt – keinerlei Aufmaße oder Eingabepläne vor. Demzufolge wurde die BGF überschlägig anhand eines digitalen Aufmaßes über BayernAtlas plus bzw. Vor-Ort-Aufmaßes mit einem Lasergerät ermittelt. Die Grundflächen im Dachspitz des Wohngebäudes sowie das Zwischengeschoss der Scheune fanden aufgrund der geringen Stehhöhe von < 1,50 m (Wohngebäude) bzw. der fehlenden festen Zugänglichkeit (Scheune) keine Berücksichtigung beim Ansatz der BGF. Die genannten Flächen dienen ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen. B

6.3.5 Wohnflächen

Wohnfläche (WF) Zweifamilienhaus (ZFH)	Fläche m²
Wohnung Erdgeschoss:	
Diele	12,67
Garderobe	7,60
Schlafen	15,03
Bad	8,50
WC	2,16
Speis	5,36
Küche und Essen	16,11
Wohnen	24,16
Grundflächensumme als Fertigmaß	91,59
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H.	-2,75
Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss	**88,84**
Wohnung Dachgeschoss:	
Flur	11,06
Gang	10,01
Wohnen	18,97
Küchen und Essen	16,91
Speis	2,19
WC	1,75
Bad	7,16
Hauswirtschaftsraum	5,93
Kinderzimmer	16,85
Schlafzimmer	17,41
Grundflächensumme als Fertigmaß	108,24
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H.	-3,25
Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss	**104,99**
Wohnfläche (WF) Zweifamilienhaus (ZFH) insgesamt	**193,84**

6.3.6 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
Pkw-Garage im Wohngebäude (EG)	2
Kfz-Stellplätze insgesamt	**2**

6.4 Bodenwert Gebäude- und Freifläche Resthofstelle

6.4.1 Allgemeine Hinweise zur Bodenwertbildung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von §14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

6.4.2 Bodenwertermittlung im Außenbereich

Der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke kann nach allgemeinen Grundsätzen im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden, wobei hierbei stets die Eigentümlichkeiten des jeweiligen speziellen Teilmarktes berücksichtigt werden müssen.

Für die den im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden zurechenbaren Umgriffsflächen kann von einer „Quasi-Baulandqualität" (faktisches Bauland) ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage zulässigerweise errichtet wurde und sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (§ 40 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV). Allerdings können die Flächen damit in ihrer Wertigkeit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Allgemein kann hierzu gesagt werden, dass sich der Bodenwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke nach

- der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet),
- den besonderen objektspezifischen Lagemerkmalen,
- einer ggf. gegebenen Übergröße,

- der äußeren und inneren Erschließung und

- der eingeschränkten Verwendungs- und Erweiterungsfähigkeit des Grundstücks im Rahmen der Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB und der Marktgängigkeit

bestimmt.[15]

6.4.3 Maße der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des Katasterauszugs, der Nutzung „Fläche für gemischte Nutzung" zugeordnet. Diese entspricht der Gebäude- und Freifläche des Wohngebäudes, der Pkw-Doppelgarage inklusive Holzlager- und Geräteraum sowie der Scheune.

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m²	325,66
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m² (Flst. Nr. 181 und 827)	1.634,00
Grundflächenzahl (GRZ = GF ÷ GFG)	**0,20**

Bei der Ausweisung der WGFZ wird nur die WGF des Wohngebäudes berücksichtigt.

Berechnung der Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	
Wertrelevante Geschossfläche (GF) in m²	250,03
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m² (Flst. Nr. 181 und 827)	1.634,00
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF ÷ GFG)	**0,15**

6.4.4 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag im Außenbereich gehandelt wurden, vor.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird gemäß § 26 Abs. 2 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert die nach §§13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre

[15] Vgl. Kleiber digital Teil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen§ 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen, 5 Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV), 5.4 Außenbereich5.4.3 Bodenwertermittlung.

Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

6.4.5 Bodenrichtwert

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01. Januar 2022 im Bereich des Bewertungsobjektes

Nutzung	W: individuelles Wohngebiet
Zonen-Bezeichnung	Taufkirchen Ost, Außenbereich
Entwicklungszustand	B: baureifes Land
Beitrags-/abgaberechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
WGFZ	k. A.
Bodenrichtwert	170,00 €/m²

Nutzung	GE: Gewerbegebiet
Zonen-Bezeichnung	Taufkirchen Ost, Außenbereich
Entwicklungszustand	B: baureifes Land
Beitrags-/abgaberechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
WGFZ	k. A.
Bodenrichtwert	60,00 €/m²

6.4.6 Marktkonformer Bodenwert für bebaute Flurstücke

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Im Vergleich zu einer baureifen Fläche nach § 30, 34 BauGB ergeben sich bei Bebauungen im Außenbereich deutliche Einschränkungen in Bezug auf Nutzungsbeschränkungs- und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. (...) Auch treffen die tatsächlichen Gegebenheiten bei bebauten Außenbereichsflächen zu. Insofern handelt es sich bei bebauten Innen- und Außenbereichsflächen nicht um Qualitätsunterschiede, sondern um Wertunterschiede, die durch unterschiedliche Rechtspositionen begründet sind. (...) Diese Formulierung stellt auf unterschiedliche Wertverhältnisse und nicht auf Qualitätsunterschiede (Entwicklungsstufen) ab. Zu diesen Kriterien zählen:

- Lagemerkmale

- Infrastruktur,
- Immissionen,
- Topographie,
- Verkehrslage und
- Erschließung.

- Baurecht
  - §§ 34, 30, 33 BauGB
  - § 35 Abs. 1 BauGB
  - § 35 Abs. 2 BauGB

- Grundstücksgrößen
  - Ggf. Aufteilung in Wohnbau- und Wirtschaftsfläche (mit Wirtschaftsgebäude, bauliche Anlagen) im Vergleich zu den angesetzten Basiswerten (Richtwerten)[16]

(1) Grundstücksgröße:

Der zu bewertende Grundstücksteil (Gebäude- und Freifläche der baulichen Anlagen) mit den Flurstücknummern 181 und 827 (Anteil der Fläche für gemischte Nutzung) hat eine Größe von insgesamt 1.634 m². In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Größe, sondern als Verhältniskennzahl in Form der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) ein. Insofern wird die Grundstücksgröße bewertungstechnisch bei der ggf. notwendigen Anpassung an ein Maß der baulichen Nutzung implizit berücksichtigt.

Wie bereits in 6.2.3 erläutert, beziehen sich die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich auf einen ortsüblichen Gebäudeumgriff. Nähere Angaben hierzu macht der Gutachterausschuss nicht. Die führende Fachliteratur für Immobilienbewertung sieht die übliche Grundstücksfläche für Wohnbauland im Außenbereich in einer Spanne von 600 – 1.000 m². Der unmittelbare angrenzende Gutachterausschuss des Landkreises Landshut sieht für Hofstellen mit Umgriff aus Wohn- und Wirtschafgebäuden einen Umgriff von 1.000 m². Die darüber hinaus gehende Fläche bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten. Da der Anteil der Wirtschaftsgebäude mit der Scheune nur einen verhältnismäßig geringen Gebäudeanteil

[16] Vgl. Fischer/Biederbeck, Typische Bewertungsanlässe und Gegenstände, 4.3 Bewertung von Hofstellen und Resthofstellen, 4.3.2 Bodenwertermittlung, S. 297-209.

einnimmt, wird nach sachverständigem Ermessen eine üblicher Gebäudeumgriff von 800 m² in Ansatz gebracht. Die verbleibende Fläche wird als sogenannte Gartenfläche mit einem marktüblichen Wertansatz von 20% der zugrundeliegenden Hauptfläche in Ansatz gebracht.

Anpassung Art der Nutzung	BW €/m²	Faktor	angepasster BW €/m²
Gebäudeumgriffsfläche (Flurstück-Nr. 181 + 827)	170,00	1,00	170,00
Gartenlandfläche (20% Wertansatz Hauptfläche)	170,00	0,20	34,00

(2) Art der Nutzung:

Das Bewertungsgrundstück wird als individuelles Wohngebäude bzw. Wirtschaftsgebäude (Scheune) genutzt. Da die baulichen Anlagen nur noch als Resthofstelle genutzt werden, dient die Scheune nur noch als reines Lagergebäude und nicht mehr als landwirtschaftliches Betriebsgebäude. Es dient somit lediglich der Hauptnutzung Wohnen. Damit entspricht es nach sachverständigem Ermessen auch der Art der Nutzung in der Bodenrichtwertzone.

(3) Maße der baulichen Nutzung:

Vom Gutachterausschuss wird für die Bodenrichtwertzone kein Maß der baulichen Nutzung erhoben.

(4) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Grundstück lässt sich insbesondere aufgrund der vorhandenen Zuwegungen und Zufahren jedoch baulich vollständig effizient nutzen. Es wird kein Abschlag aufgrund eines ungünstigen Grundstückszuschnitts gemacht.

(5) Topographie:

Das Grundstück ist weitgehend eben. Die Fläche des Gebäudeumgriffs ist laut BayernAtlas plus nach Osten hin leicht abschüssig mit einem maximalen Höhenunterschied von ca. 1,30 m. Der Höhenunterschied von der nördlichen Grundstücksgröße bis zur südlichen Grundstücksgrenze beläuft sich auf maximal 0,50 m. Nach sachverständigem Ermessen wird demnach kein Abschlag gemacht.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen von den Lagemerkmalen in der Richtwertzone als Außenbereichslage nicht signifikant ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks ist somit nicht notwendig. Die Marktgängigkeit von Außenbereichslagen findet an späterer Stelle eine explizite Berücksichtigung beim Ansatz des Sachwertfaktors.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage nach Grundstücken, Mieten, Renditen, Baufinanzierungszinssätze etc.) – wie bereits in Punkt 5.2 erläutert – für Grundstücke im Außenbereich nicht signifikant verändert. Dementsprechend sind zum Wertermittlungsstichtag Veränderungen in Bezug auf das Bodenwertniveau vergleichbar genutzter Grundstücke nicht feststellbar. Nach sachverständigem Ermessen wird daher kein Zu- oder Abschlag im Vergleich zum letzten Erhebungsstichtag 01.01.2024 in Ansatz gebracht.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Auftragsgemäß sind die Flurstücke-Nr. 180/2, 181 und 827 als eine wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Die Wertableitung für die landwirtschaftlichen Flächen sowie der Wertansatz des in der nachfolgenden Tabelle Preis in €/m² (Ackerfläche) erfolgt im nachfolgenden Punkt 6.5. Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (Gebäude- und Freifläche) wird der marktkonforme Bodenwert wie folgt bewertet

Bodenwertermittlung Flurstück-Nr. 180/2, 181, 827	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Gebäudeumgriffsfläche	800,00	170,00	136.000,00
Gartenlandfläche (20% Wertansatz Hauptfläche)	700,00	34,00	23.800,00
Gebäude- und Freifläche Wohngebäude	1.500,00		159.800,00
Grundstücksfläche für Ackerland	19.237,00	16,35	314.607,39
Marktkonformer Bodenwert	20.737,00	30,58	634.207,39
Marktkonformer Bodenwert rd.	**20.737,00**	**30,57**	**634.000,00**

6.5 Bodenwert/Vergleichswert für landwirtschaftliche Flächen

6.5.1 Bodenrichtwert

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind. Im vorliegenden Fall ermittelt der Gutachterausschuss ausschließlich Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Flächen in der gesamten Zone Taufkirchen (Vils).

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses lauten diese zum Erhebungsstichtag 01. Januar 2024 wie folgt

10,00 €/m² für Grünland,
16,70 €/m² für Ackerland.

6.5.2 Vergleichspreise

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (landwirtschaftliche Grundstücke), die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

Es liegen folgende Kaufpreise, die in den letzten beiden Jahren für Grünlandflächen bezahlt wurden:

Nr.	Standort	Datum	Nutzungsart	Ackerzahl	Bodenzahl	Grünlandzahl	Fläche in m²	Preis in €/m²
1	Gmk. Taufkirchen	Mai 23	Grünland	53	58	50	3.239,00	12,00
2	Gmk. Wambach	Mai 23	Grünland	54	60	50	47.385,00	13,78
3	Gmk. Wambach	Jul 24	Grünland	k.A.	k.A.	k.A.	12.659,00	7,50
Mittelwert				53,50	59,00	50,00	21.094,33	11,09
Standardabweichung in €								3,24
Standardabweichung in %								29,21
Mittelwert rd.				**54**	**59**	**50**	**21.094**	**11,10**

Es liegen folgende Kaufpreise, die in den letzten beiden Jahren für Ackerlandflächen bezahlt wurden:

Nr.	Standort	Datum	Nutzungsart	Ackerzahl	Bodenzahl	Grünlandzahl	Fläche in m²	Preis in €/m²
1	Gmk. Taufkirchen	Jul 23	Acker	k.A.	k.A.	56	1.369,00	17,00
2	Gmk. Hofkirchen	Okt 23	Acker	53	59	52	36.980,00	21,90
3	Gmk. Moosen	Feb 24	Acker	60	65	55	8.500,00	15,00
4	Gmk. Taufkirchen	Jul 24	Acker	55	62	51	71.043,00	13,39
5	Gmk. Hubenstein	Jul 24	Acker	61	66	44	7.923,00	17,50
6	Gmk. Wambach	Aug 24	Acker	56	62	k.A.	1.564,00	12,19
7	Gmk. Hubenstein	Nov 24	Acker	61	66	50	6.971,00	17,50
Mittelwert				57,67	63,33	51,33	19.192,86	16,35
Standardabweichung in €								3,21
Standardabweichung in %								19,63
Mittelwert rd.				**58**	**63**	**51**	**19.193**	**16,35**

Bei den Kriterien ergab die jeweilige Prüfung nach der 2-Sigma-Regel keine Ausreißer, welche eliminiert werden mussten. Das Streudiagramm der um die Kriterien „Verkaufsdatum" sowie „Vermietungszustand" bereinigten Verkaufspreise ist nachfolgend dargestellt.

6.5.3 Einfache lineare Regressionsanalyse Grünlandflächen

Aufgrund der geringen Anzahl von Verkaufsfällen wird hier auf eine detailliertere Untersuchung verzichtet.

6.5.4 Einfache lineare Regressionsanalyse Ackerflächen

Eine Regressionsanalyse liefert ein umfassendes Konzept, um den Einfluss einer oder mehrerer unabhängiger Merkmale auf ein abhängiges Merkmal zu untersuchen. Im konkreten Fall ist beispielsweise eine leichte Abhängigkeit des Kaufpreises in € pro m² vom Verkaufszeitpunkt zu erkennen. Gemäß § 25 ImmoWertV 2021 eignen sich Vergleichspreise nur dann, wenn diese zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

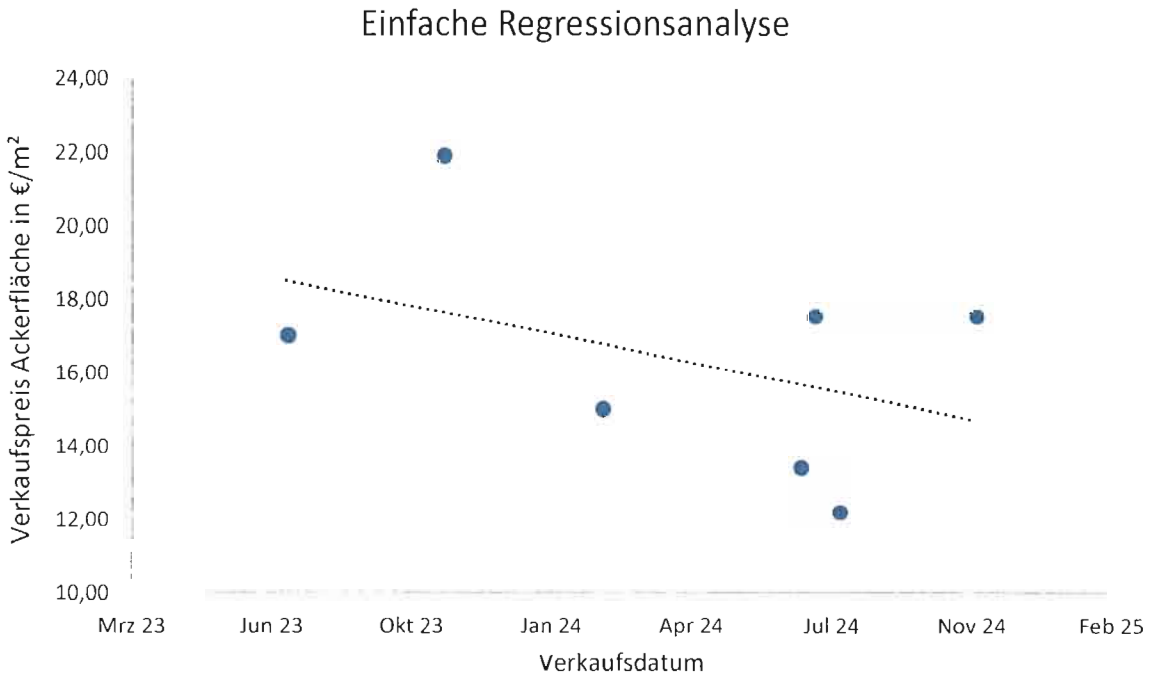


Abb. 10: Einfach Regressionsanalyse Abhängigkeit Verkaufspreis von Verkaufsdatum
Quelle: Eigene Darstellung

Die einfache Regression folgt einem ähnlichen Ansatz wie eine Korrelation, indem der Zusammenhang zwischen den beiden genannten Variablen (hier wären es die Grundfläche und der Kaufpreis) untersucht wird. Im Unterschied zu einer Korrelation wird auf Basis vorhergehender

theoretischer Überlegungen eine Wirkungsrichtung festgelegt. Im vorliegenden Fall würde man eventuell einen niedrigeren Verkaufspreis in € pro m² bei einer entsprechenden, zu einem späteren Verkaufsdatum vermuten. Es wird somit der Einfluss der unabhängigen Variablen x_i (Verkaufsdatum) auf die abhängige Variable y_i (Verkaufspreis in €/m²) untersucht. In der vorstehenden Abbildung wird dieser Zusammenhang in einem Punktdiagramm abgebildet, um das erläuterte Prinzip zu veranschaulichen. Liegt ein Zusammenhang zwischen zwei Merkmalen vor, so äußert sich dies beispielsweise grafisch dadurch, dass höheren Werten auf der x-Achse auch höhere Werte auf der y-Achse gegenüberstehen. Das Streudiagramm zeigt, dass der Zusammenhang zwischen den beiden Variablen nur annähernd linear verläuft und somit nur einen schwach messbaren Zusammenhang aufweist. Auch die statistischen Kenngrößen (u.a. niedriges Bestimmtheitsmaß) sowie die allgemeine Marktentwicklung in diesem Betrachtungszeitraum deuten auf keinen unmittelbaren Zusammenhang der beiden Variablen hin.

Ein ähnliches Bild zeigt auch die Untersuchung der unabhängigen Variable Flurstückgröße auf den resultierenden Verkaufspreis in €/m².

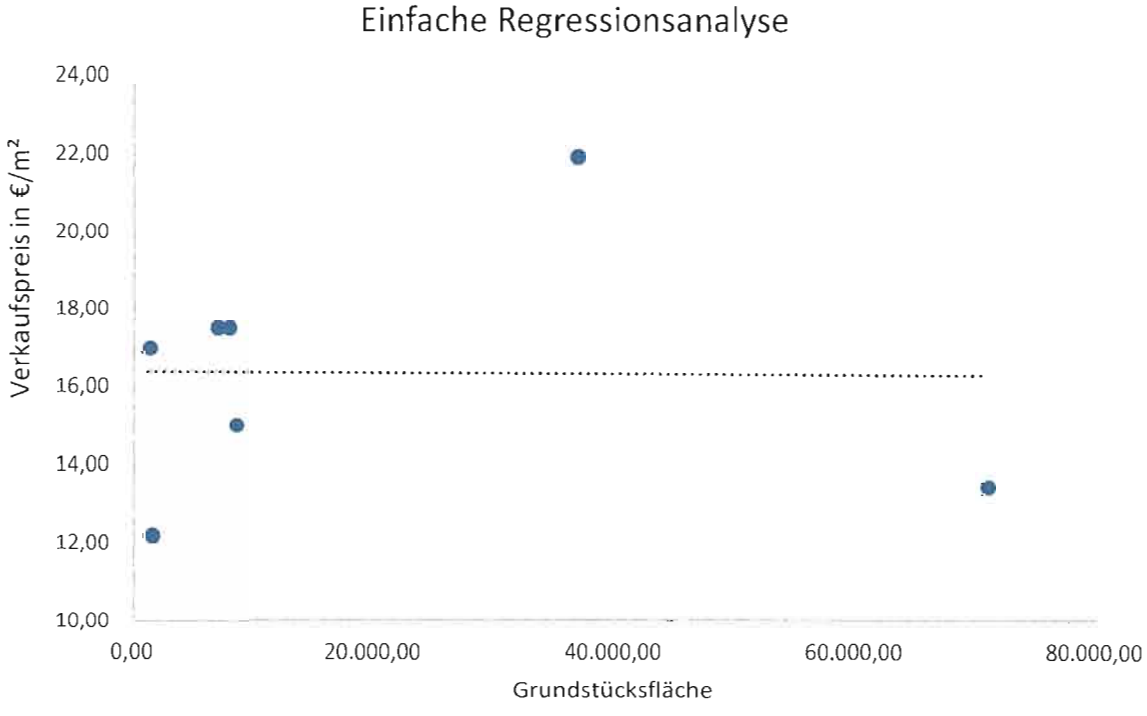


Abb. 11: Einfach Regressionsanalyse Abhängigkeit Verkaufspreis von Verkaufsdatum
Quelle: Eigene Darstellung

Die Abweichungen hinsichtlich der Acker- und Bodenlandzahl sind zu gering, um diesen eine zusätzliche Wertrelevanz bzw. Anlass einer Anpassung beizumessen.

Die eingeholten Vergleichspreise sind gemäß § 9 ImmoWertV nach sachverständigem Ermessen als geeignet einzustufen. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die vom Gutachterausschuss für die komplette Zone Taufkirchen veröffentlichten Durchschnittspreise die arithmetischen Mittel der eingeholten Vergleichspreise für Acker- und Grünlandflächen mit hinreichender Genauigkeit bestätigen.

6.5.5 Multiple lineare Regressionsanalyse

Die multiple lineare Regression erweitert das Konzept der einfachen linearen Regression auf mehrere, unabhängige Variablen. So könnten im Vergleich zu den vorherigen Beispielen bessere Schätzungen abgeleitet werden. Eine dahingehende statistische Untersuchung führte jedoch zu keiner Erhöhung der Prognosegüte. Dieser Umstand dürfte u.a. auf die geringe Anzahl der Vergleichsverkäufe sowie auf deren hohe Streuung zurückzuführen sein.

Es erfolgt daher die Vergleichswertberechnung auf Basis des arithmetischen Mittels.

6.5.6 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen. Bei der Ableitung des Bodenwertes sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

Folgende Korrekturen sind bei den zu bewertenden Agrarland- und Grünlandflächen noch zu berücksichtigen:

- Größe,
- Bodenzahl,
- Grünlandzahl,
- Ackerzahl und
- sonstige Einflussgrößen.

Aus dem Ackerschätzungsrahmen kann mittels Bodenart, Entstehungsart und der Zustandsstufe die Bodenzahl bestimmt werden. Hinsichtlich der Lage, der Bodenzahl sowie sonstiger Einflussgrößen sind nach sachverständigem Ermessen, hinsichtlich der Vergleichskaufpreise keine großen Abweichungen erkennbar, sodass keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Gleiches gilt für die ebenfalls in den Vergleichsverkäufen (siehe 6.5.2) und den

Katasterauszügen der zu bewertenden Flurstücke (siehe 3.1) ausgewiesenen Grünland- und Ackerzahlen. Auch hier weisen die Mittelwerte nur eine marginale Abweichung auf, welche von der statistischen Relevanz zu vernachlässigen ist.

Ableitung vorläufiger Vergleichswert landwirtschaftliche Flächen

Somit wird der Bodenwert für die landwirtschaftlichen Flächen (ohne Bebauung) aus dem Vergleichswertverfahren wie folgt abgeleitet:

Bodenwertermittlung Flurstück-Nr. 184/3	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Grundstücksfläche für Grünland	3.182,00	11,10	35.320,20
Grundstücksfläche für GuF + LF (Grünlandnutzung)	205,00	11,10	2.275,50
Unbelasteter marktkonformer Bodenwert	3.387,00	11,10	37.595,70
Unbelasteter marktkonformer Bodenwert rd.			**38.000,00**

Bodenwertermittlung Flurstück-Nr. 836	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Grundstücksfläche für Grünland	6.213,00	11,10	68.964,30
Unbelasteter marktkonformer Bodenwert	6.213,00	11,10	68.964,30
Unbelasteter marktkonformer Bodenwert rd.			**69.000,00**

Bodenwertermittlung Flurstück-Nr. 1318	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Grundstücksfläche für Ackerland	7.260,00	16,35	118.732,11
Unbelasteter marktkonformer Bodenwert	7.260,00	16,35	118.732,11
Unbelasteter marktkonformer Bodenwert rd.			**119.000,00**

Hinweis zum bestehenden Pachtvertrag:

Der ursprüngliche Pachtvertrag für die landwirtschaftlichen Flächen der Flurstücke-Nr. 180/2, 181, 184/3, 836 und 1318 wurde mit Wirkung zum 01.01.1996 mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Dieser wurde mehrfach und zuletzt zum 01.01.2016 für 15 weitere Jahre verlängert. Die dort ausgewiesenen Flurstücke entsprechen auch den Flurstücken, welche Bewertungsgegenstand des Gutachtens sind. Da es sich um einen Einheits-Landpachtvertrag handelt, sind ausschließlich die landwirtschaftlichen Flächen ohne die Gebäude- und Freiflächen inklusive deren baulichen Anlagen Gegenstand des Pachtverhältnisses. Die derzeitige Pacht beträgt laut Aussage des Auftraggebers 1.500 €/p.a. Das Pachtverhältnis ist nicht wertgesichert, z.B. über den VPI-Index oder vergleichbare Indizes. Jedoch enthält der Pachtvertrag in § 4 einen Zusatz, welcher bei einer nicht vorhandenen Wertsicherungsklausel greift:

Verpächter und Pächter können nach Ablauf von jeweils fünf Jahren eine angemessene Anpassung des Pachtzinses auch dann verlangen, wenn die gegenseitigen Verpflichtungen noch nicht in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind. Bei der Feststellung des angemessenen Pachtzinses dient der durchschnittliche Pachtzins, der bei Neuverpachtung gleichwertiger Pachtgrundstücke gegenüblich vereinbart wird, als Orientierungshilfe. Einigen sich die Vertragsparteien nicht, so findet die Regelung des § 20 Anwendung (Schätzverfahren durch Schätzungsausschuss bzw. Obmann).

Laut Aussage des Auftraggebers werden seitens des Pächters die Regelungen des § 4 akzeptiert. Er stimmt einer zeitnahen Anpassung der Pacht zu.

Aus sachverständiger Sicht liegt demzufolge keine Äquivalenzstörung vor, welche mittels geeigneter Abschläge auf die Vergleichspreise als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen wäre.

6.6 Vorläufiger Sachwert

6.6.1 Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts berechnet. Dabei wird der Zeitwert der aufstehenden Gebäude nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basisjahr 2010 (=> NHK 2010) berechnet.

6.6.2 Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung sind die zu bewertende Gebäude wie folgt zu klassifizieren:

- Wohngebäude:
  - Gebäudetyp: freistehendes Zweifamilienhaus, unterkellert, eingeschossig, DG ausgebaut
  - Objekttyp: 1.01

- Pkw-Doppelgarage
  - Gebäudetyp: Einzelgarage/Mehrfachgarage
  - Objekttyp: 14.1 (Garage in Massivbauweise mit angrenzenden Lagerräumen)

- Scheune

- Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
- Objekttyp: 18.5 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen)

6.6.3 Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudes. Zur Bestimmung der Ausstattungsstandardstufe der zu bewertenden Wohngebäudes sind die in Tabelle 1 der Anlage 4 der ImmoWertV exemplarisch aufgelisteten Beschreibungen der Gebäudestandards heranzuziehen. Dem Gebäudetyp 1.01 sind 5 Ausstattungsstandardstufen, die Stufen 1 (einfachster Standard) bis 5 (höchster Standard), zugeordnet. Mittels der eingeholten Baubeschreibungen, den Unterlagen des Auftraggebers und der Ortsbesichtigung sind die Standardmerkmale sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Auch hier sind der Ausstattungsstandard und die vorherrschenden Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag maßgeblich. Dabei ist eine gewichtete Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Dabei ist darauf zu achten, dass bei einer Gewichtung der jeweiligen Ausstattungsstandardmerkmale die Summe der Gewichte jedes Merkmals genau 100 % betragen muss. Basierend auf den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen bzw. zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Ausstattungsmerkmalen ergibt sich für die beiden Wohngebäude folgende Einstufung:

Zweifamilienhaus

Einstufung in die jeweilige	Standardstufe					Wägungs-
Merkmal	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,00	0,75	0,25	0,00	0,00	11,0%
Innenwände u. Türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	0,00	0,75	0,25	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,75	0,25	0,00	0,00	9,0%
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennwert Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260	€/m² BGF

Unter Berücksichtigung der in der vorstehenden Tabelle dargestellten Standardstufen und Wägungsanteile nach NHK 2010 ergibt sich der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m² BGF
Außenwände	(0 x 23,00% x 655 €/m²) + (1 x 23,00% x 725) + (0 x 23,00% x 835 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.260 €/m²) =	166,75
Dächer	(0 x 15,00% x 655 €/m²) + (1 x 15,00% x 725) + (0 x 15,00% x 835 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.260 €/m²) =	108,75
Außentüren u. Fenster	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0,75 x 11,00% x 725) + (0,25 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	82,78
Innenwände u. Türen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0,5 x 11,00% x 725) + (0,5 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	85,80
Deckenkonstruktion u. Treppen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0,5 x 11,00% x 725) + (0,5 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	85,80
Fußböden	(0 x 5,00% x 655 €/m²) + (0,75 x 5,00% x 725) + (0,25 x 5,00% x 835 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.260 €/m²) =	37,63
Sanitäreinrichtungen	(0 x 9,00% x 655 €/m²) + (0,75 x 9,00% x 725) + (0,25 x 9,00% x 835 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.260 €/m²) =	67,73
Heizung	(0 x 9,00% x 655 €/m²) + (1 x 9,00% x 725) + (0 x 9,00% x 835 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.260 €/m²) =	65,25
Sonstige technische Ausstattung	(0 x 6,00% x 655 €/m²) + (0 x 6,00% x 725) + (1 x 6,00% x 835 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.260 €/m²) =	50,10
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	750,59
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	**751,00**

Für das zu bewertende Wohngebäude wird ein objektspezifischer Kostenkennwert angesetzt in Höhe von:

751,00 €/m².

Der in den NHK 2010 angegebene Basispreis für den Gebäudetyp 14.1 der Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise), der für den Bereich der Pkw-Garage in Ansatz zu bringen ist, beträgt 485,00 €/m² Bruttogrundfläche einschließlich 12 % Nebenkosten. Der Basispreis bezieht sich für diesen Gebäudetyp nicht auf näher spezifizierte Baujahresklassen, sondern

richtet sich ausschließlich nach dem Ausstattungsstandard. Unter Berücksichtigung dieser Bauweise wird vorliegend für die Garage folgender Basispreis angesetzt

485,00 €/m².

Die Scheune entspricht einer ehemals landwirtschaftlich genutzte Mehrzweckgebäude ohne Mischnutzung des Typs 18.5. Bei den Standardstufen wird nach den Stufen 3 – 5 differenziert. Nach sachverständigem Ermessen wird dem Gebäude aufgrund der vorhandenen Bauweise und der vorhandenen Ausstattung die Stufe 3 zugeordnet. Der objektspezifische Kostenkennwert entspricht demnach:

245 €/m² (Stufe 3).

6.6.4 Baujahr/Gebäudealter/Nutzungsdauer

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine eigenen, durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauern für Wohngebäude. Es finden somit die Ansätze der ImmoWertV Anwendung. Gemäß Anlage 1 ImmoWertV ist die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgewiesen.

Für Pkw-Garagen wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgewiesen. Beim Bewertungsobjekt bildet jedoch die Pkw-Doppelgarage eine bauliche und wirtschaftliche Einheit mit dem Zweifamilienhaus. Demzufolge wird für dieses Bauteil auch die gleiche Gesamtnutzungs- bzw. Restnutzungsdauer wie beim Hauptgebäude in Ansatz gebracht.

Gemäß Anlage 1 ImmoWertV beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für landwirtschaftliche Betriebsgebäude 30 Jahre. Das Baujahr der Scheune ist – wie bereits erläutert – nicht bekannt, aber deutlich älter als 30 Jahre. Hier wird in Anbetracht des Ausstattungsstandards und des baulichen Zustands die Mindestrestnutzungsdauer in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertA in Ansatz gebracht. Diese beträgt für Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und ohne durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen 5 Jahre.

Seit dem Baujahr 1993 haben am Zweifamilienhaus und der Pkw-Doppelgarage keine wesentlichen Modernsierungen stattgefunden, aufgrund dessen wird das bewertungsrelevante Baujahr anhand der erfolgten Fertigstellung angesetzt. Demzufolge ergeben sich nachfolgende Daten zu den fiktiven Baujahren und Gebäudealtern sowie den Nutzungsdauern:

Jahr der Bewertung: **2025**

Bauliche Anlage	bew. Baujahr	GND	Alter	RND
ZFH	1993	80 Jahre	32 Jahre	48 Jahre
Pkw-Doppelgarage	1993	80 Jahre	32 Jahre	48 Jahre
Scheune	2000	30 Jahre	25 Jahre	5 Jahre

6.6.5 Korrekturfaktoren und Baupreisindex

Für die zu bewertenden baulichen Anlagen sind in den NHK 2010 für Zweifamilienhäuser Korrekturfaktoren angegeben. Dieser beträgt 1,05. Die Baupreisentwicklung ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Der jeweils aktuelle Baupreisindex liegt in zeitlicher Hinsicht ein Quartal hinter dem Quartal, in welchem der Wertermittlungsstichtag liegt, dies deshalb, weil der Baupreisindex erst nach Ablauf des jeweiligen Quartals berechnet werden kann. Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Baupreisindex für Wohngebäude heranzuziehen. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude für das IV. Quartal 2024 (Basis: 2010 = 100) mit 184,70 an. Hieraus ergibt sich ein Baupreisfaktor von 1,847. Der Gutachterausschuss veröffentlicht zum Bewertungsstichtag keine Regionalfaktoren zur Berücksichtigung regionaler Baukosten. Für die Scheune ist der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude heranzuziehen. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Betriebsgebäude für das IV. Quartal 2025 (Basis: 2010 = 100) mit 188,90 an. Hieraus ergibt sich ein Baupreisfaktor von 1,889. Der Gutachterausschuss veröffentlicht zum Bewertungsstichtag keine Regionalfaktoren zur Berücksichtigung regionaler Baukosten. Für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen sieht die Anlage 4 der ImmoWertV einen Korrekturfaktor für Gebäude mit einer BGF bis zu 250 m² von 1,20 vor.

6.6.6 Alterswertminderung und Außenanlagen

Die Alterswertminderung ist gemäß § 38 ImmoWertV mit einem Alterswertminderungsfaktor vorzunehmen. Dieser entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Außenanlagen werden nach sachverständigem Ermessen mit jeweils 3,0% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angesetzt.

6.6.7 Zeitwert Zweifamilienhaus

Basisdaten Zweifamilienhaus (ZFH)	
Jahr der Bewertung	2025
Jahr der Fertigstellung	1993

Bewertungsrelevantes Baujahr	1993	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Baualter (BA)	32	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	48	Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,600	
Bruttogrundfläche (BGF)	411,22	m²
Baupreisindex: IV. Quartal 2024 Basis (2010 = 100)	184,7	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,847	

Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Zweifamilienhaus (ZFH)	Gebäudetyp:	1.01
Ausstattungsstandardstufe		2
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 17,00 % Baunebenkosten		751,00

Ermittlung Gebäudezeitwert Zweifamilienhaus (ZFH)		Betrag €
Kostenkennwert in €/m²		751,00
Baupreisindex	1,847	1.387,10
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	1,050	1.456,46
Indexierter Kostenkennwert		1.456,46
Bruttogrundfläche (BGF in m²)	411,22 m²	
Herstellungskosten (1.456,46 €/m² x 411,22 m²)		598.925,48
Zzgl. Außenanlagen (598.925,48 € x 3,00 %)	3,00%	17.967,76
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		616.893,24
x Alterswertminderungsfaktor (616.893,24 € x 0,600%)	370.135,94	
Zeitwert Zweifamilienhaus (ZFH)		**370.135,94**

6.6.8 Zeitwert Pkw-Doppelgarage mit Holzlagerraum und Geräteraum

Basisdaten Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager-/Geräteraum		
Jahr der Bewertung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1993	
Bewertungsrelevantes Baujahr	1993	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Baualter (BA)	32	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	48	Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,600	
Bruttogrundfläche (BGF)	60,88	m²

Baupreisindex: IV. Quartal 2024 Basis (2010 = 100)	184,7
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,847

Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager-/Geräteraum	Gebäudetyp:	14.1
Ausstattungsstandardstufe		4
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 16,00 % Baunebenkosten		485,00

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager-/Geräteraum		Betrag €
Kostenkennwert in €/m²		485,00
Baupreisindex	1,847	895,80
Baukosten-Regionalfaktor	1,000	895,80
Indexierter Kostenkennwert		895,80
Bruttogrundfläche (BGF in m²)	60,88 m²	
Herstellungskosten (895,80 €/m² x 60,88 m²)		54.531,83
Zzgl. Außenanlagen (54.531,83 € x 3,00 %)	3,00%	1.635,95
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		56.167,78
x Alterswertminderungsfaktor (56.167,78 € x 0,600%)	33.700,67	
Zeitwert Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager-/Geräteraum		**33.700,67**

6.6.9 Zeitwert Scheune

Basisdaten Scheune		
Jahr der Bewertung	2025	
Jahr der Fertigstellung (fiktiv)	1998	
Bewertungsrelevantes Baujahr	2000	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	30	Jahre
Baualter (BA)	25	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	5	Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,167	
Bruttogrundfläche (BGF)	148,00	m²
Baupreisindex: IV. Quartal 2024 Basis (2010 = 100)	188,9	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,889	
Korrekturfaktor Gebäudegröße	1,200	
Baukostenregionalfaktor (gemäß BKI)	1,000	

Kategorisierung nach NHK	
NHK Basisjahr	2010

Gebäudekategorie: Scheune	Gebäudetyp:	18.5
Ausstattungsstandardstufe		3
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 17,00 % Baunebenkosten		245,00

Ermittlung Gebäudezeitwert Scheune		Betrag €
Kostenkennwert in €/m²		245,00
Baupreisindex	1,889	462,81
Korrekturfaktor Gebäudegröße (<250 m²)	1,200	555,37
Baukosten-Regionalfaktor	1,000	555,37
Indexierter Kostenkennwert		555,37
Bruttogrundfläche (BGF in m²)	148,00 m²	
Herstellungskosten (555,37 €/m² x 148,00 m²)		82.194,76
Zzgl. Außenanlagen (82.194,76 € x 3,00 %)	3,00%	2.465,84
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		84.660,60
x Alterswertminderungsfaktor (84.660,60 € x 0,167%)	14.138,32	
Zeitwert Scheune		**14.138,32**

6.6.10 Besondere Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Es liegen nach sachverständigem Ermessen keine besonderen Bauteile vor.

6.6.11 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen

Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sofern die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bei korrekter Anwendung des Sachwertverfahren nicht vollständig berücksichtigt sind, ist gemäß § 7 Abs. 2 auch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 möglich bzw. zwingend erforderlich. Als die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände sind u.a. die allgemeine konjunkturelle Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen am Standort maßgeblich. Im Kern geht es um die immobilienwirtschaftlich bedeutsame vorteilhafte Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftskraft und sonstige Standortbedingungen.

Der entscheidende strukturelle Mangel des Sachwertverfahrens besteht darin, dass es bislang nicht gelungen ist, die durchschnittlichen Herstellungskosten i.S. des § 36 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV in marktüblicher Höhe zu ermitteln und diese mit einer angemessenen Alterswertminderung den auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag allgemein vorherrschenden Wertverhältnissen anzugleichen. Deshalb weist der nach den §§ 35 ff. ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert im Verhältnis zu den übrigen Wertermittlungsverfahren die größten Disparitäten zum Verkehrswert (Marktwert) auf. Sachwert ist der Wert, den die Sache nicht wert ist, heißt es gemeinhin. Es bedarf deshalb einer Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und einer deutlichen Modellkorrektur des auf der Grundlage „modellhafter Normalherstellungskosten" (§ 36 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV) errechneten vorläufigen Sachwerts, um zum Verkehrswert zu kommen. Dies soll der aus Marktpreisen nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV abgeleitete Sachwertfaktor – quasi kompensatorisch zu nicht marktkonformen „modellhaften Normalherstellungskosten", einer nicht marktkonformen Alterswertminderung und zahlreichen das Wertbild verzerrenden verbindlich vorgegebenen Modellansätzen – leisten.[17]

Keine besondere Erwähnung in den Erhebungen zu den Normalherstellungskosten finden beispielswiese konjunkturelle Schwankungen, die möglicherweise beachtlich sind. Dabei ist entscheidend darauf abzustellen, ob die aktuelle Konjunkturlage bereits mit dem regional- und ortsspezifischen Korrekturfaktor bzw. dem Sachwertfaktor hinreichend berücksichtigt wird.

[17] Kleiber digital Teil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen Teil 2 Für die Wertermittlung erforderliche Daten Abschnitt 3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten§ 21 ImmoWertV Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren1 Funktion der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. ...1.1 Allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt.

Konjunkturelle Schwankungen, die sich erfahrungsgemäß im Bereich von +/– 10% bewegen, können sich insbesondere aus der Beschäftigungslage, der Konkurrenzintensität und dem Auslastungsgrad der örtlichen Bauwirtschaft ergeben und dürfen nur ergänzend berücksichtigt werden, wenn sie nicht bereits mit dem Orts- bzw. Sachwertfaktor erfasst sind:[18]

Konjunkturelle Lage	Faktor
für sehr gute konjunkturelle Lage	1,05
für gute konjunkturelle Lage	1,03
für mittlere konjunkturelle Lage	**1,00**
für schlechte konjunkturelle Lage	0,98
für sehr schlechte konjunkturelle Lage	0,95

Abb. 12: Faktoren in Abhängigkeit der konjunkturellen Lage
Quelle: Kleiber digital

Die angegebenen Faktoren können nur hilfsweise zur Anwendung kommen. Dann nämlich, wenn vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte – wie im vorliegenden Fall – keine aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleiteten Orts- und Regionalfaktoren bzw. Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden.

Die führende Bewertungsliteratur nennt, gestützt auf diversen empirischen Erhebungen, für Resthofstellen Sachwertfaktoren innerhalb einer Bandbreite von 0,50 bis 0,80.[19] In Anbetracht der guten demografischen Prognose für den Landkreis Erding, der jedoch schlechten konjunkturellen Lage, des nach wie vor hohen Zinsniveaus, der anhaltend hohen Inflationsrate und der schlechten Nachfragesituation nach Wohnimmobilien im Außenbereich, wird nach sachverständiger Abwägung ein Sachwertfaktor von 0,65 in Ansatz gebracht.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts Flst-Nr. 181, 827	SWF	Betrag €
Zeitwert Zweifamilienhaus (ZFH)		370.135,94
Zeitwert Pkw-Doppelgarage (DG) mit Holzlager-/Geräteraum		33.700,67
Zeitwert Scheune		14.138,32
Zzgl. Bodenwert (Gebäudeumgriffsfläche und Gartenland Wohngebäude)		159.800,00
Vorläufiger Sachwert Resthofstelle		577.774,93
Sachwertfaktor (SWF)	0,65	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert Resthofstelle (577.774,93 € x 0,650)		**375.553,71**

[18] Vgl. Kleiber-Digital, Teil VI ImmoWertV, Syst. Darstellung Sachwertverfahren – Unterabschnitt 3 (§§ 21 bis 23 ImmoWertV), Grundzüge des Sachwertverfahrens, 3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage, 3.3.4.9 Regionalisierung der Normalherstellungskosten.
[19] Vgl. Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 2 Für die Wertermittlung erforderliche Daten > Abschnitt 3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten > § 21 ImmoWertV Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren > 6 Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) > 6.3 Sachwertfaktorenbestimmende Einflüsse > 6.3.10 Resthofstellen.

Ermittlung des unbelasteten (vorläufigen) Sachwerts Flst-Nr. 180/2, 181, 827	Betrag €
Marktangepasster unbelasteter (vorläufiger) Sachwert	375.553,71
Bodenwert separat nutzbare landwirtschaftliche Teilflächen (Acker)	314.607,39
Unbelasteter Sachwert Flst.-Nr. 180/2, 181, 827	690.161,10
Unbelasteter Sachwert Flst.-Nr. 180/2, 181, 827 rd.	**690.000,00**

6.7 Zusammenfassung unbelasteten Verkehrs-/Marktwerte

Ableitung der Verkehrswerte	Betrag €
Unbelasteter Sachwert Flst.-Nr. 180/2, 181, 827 rd.	690.000,00
Unbelasteter Vergleichswert Flst-Nr. 184/3	38.000,00
Unbelasteter Vergleichswert Flst-Nr. 836	67.000,00
Unbelasteter Vergleichswert Flst-Nr. 1318	119.000,00

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

6.8.1 Dienstbarkeit mit der lfd. Nr. 1 Reallast (Jahresreichnis)

Laut Auskunft der Berechtigten der Dienstbarkeit (siehe Annex Punkt 6.1) kann die bestehende Reallast mit einer Einmalzahlung von 439,00 € abgelöst werden und aus dem Grundbuch gelöscht werden. Die genannte Dienstbarkeit betrifft das Flurstück-Nr. 181 mit der lfd. Nr. 8 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs.

Ablösebetrag Reallast (Reichnis)	Betrag in €
Einmalzahlung	439,00
Ablösebeitrag als Einmalzahlung Reallast Reichnis rd.	**440,00**

6.8.2 Dienstbarkeit mit der lfd. Nr. 2 Strommast/Stromleitung

Die führende Literatur für die Entschädigung von Hochspannungsmasten[20] sieht hierfür bei Anwendung der Variante I für die Entschädigung des dienenden Grundstücks bei einer Nutzung als Ackerfläche und einem geschätzten Rohertrag von 2.400 €/ha im Landkreis Erding (Ø-Freistaat Bayern: 2.200 €/ha) eine Einmalzahlung von 7.039 € vor. Angesichts der durch die Mastkantenlänge resultierenden Ausfallfläche bzw. ertragsgeminderten Fläche, der Position des Strommasten am Flurstückrand sowie der Hauptarbeitsrichtung (West nach Ost) erscheint dieser Ansatz plausibel.

[20] Vgl. Jennissen/Schukat/Wolbring „Hochspannungsmast-Entschädigungen 2022, Heft 113, 3. überarbeitete Auflage

Entschädigung Strommasten 110 kV	in m	€/ha	Betrag in €
Mastkantenlänge	3,00		0,00
Geschätzter Rohertrag Ackerfläche Lkr. Erding		2.400,00	0,00
Kalkulierte Entschädigungssumme gemäß Jennissen/Schukat/Wolbring			7.039,00
Entschädigungssumme für Strommasten rd.			**7.040,00**

Die Stromtrasse schränkt das Flurstück aufgrund der vorherrschenden Ackernutzug nach sachverständigem Ermessen aufgrund der Höhe der Leitung die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nicht ein, sodass die Eintragung hinsichtlich der Nutzung keine Wertbeeinträchtigung für das Grundstück hat. Der Wert des Rechtes für den Berechtigten wird in Annex Punkt 7.2 behandelt.

6.8.3 Dienstbarkeit mit der lfd. Nr. 3 Ferngasleitungsrecht

Wie in Abschnitt 1.7 bereits erläutert, sind die Flurstück-Nr. 827 und 836 mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Gestalt eines Ferngasleitungsrechtes belastet. Hinsichtlich der bewertungstechnischen Würdigung dieser Dienstbarkeit, orientiert sich die führende Fachliteratur von der Systematik an der Bewertung von Wegerechten. Hierbei wird grundsätzlich zwischen Wege- bzw. Leitungsrechten nach Privatrecht bzw. öffentlichen Recht unterschieden. Im vorliegenden Fall ist die Dienstbarkeit als beschränkte, persönliche Dienstbarkeit gemäß den Regelungen des BGB §§ 1090 bis 1092 zu handhaben. In der Praxis werden Wege- und Leitungsrechte eher selten als persönliche Dienstbarkeit bestellt, da das Recht mit dem Tod des Berechtigten erlischt. Da im vorliegenden Fall jedoch eine juristische Person berechtigt ist, wird dieses Recht analog zu einer Grunddienstbarkeit behandelt. Die wichtigsten in den §§ 1018 bis 1029 BGB das Wegerecht betreffenden Bestimmungen lauten demnach wie folgt:

Regelung zu	Rechtliche Grundlage	Regelungsinhalt
Inhalt eines Wegerechtes	§ 1018 BGB	Mittels Grunddienstbarkeit kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf. Bei einem Wegerecht darf das Grundstück im Allgemeinen überquert werden.
Schonende Ausübung	§ 1020 BGB	Der Berechtigte einer Grunddienstbarkeit ist verpflichtet das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks zu schonen. Die Nutzung eines Wegerechts ist z.B. so auszuüben, dass den Verpflichteten des Wegerechts keine

		zusätzlichen Einschränkungen in der Nutzung seines Eigentums treffen.
Unterhaltungspflicht	§ 1020 Satz 2, § 1021 BGB	Die Unterhaltung von Anlagen, die der aus dem Wegerecht Berechtigte auf dem dienenden Grundstück unterhält, fällt dem Berechtigten zu. Abweichende Vereinbarungen können getroffen und in das Grundbuch eingetragen werden.
Aufhebung und Löschung	§ 875 BGB	Die Aufhebung und Löschung einer Grunddienstbarkeit kann in der Regel nur durch einseitige Erklärung und Löschungsbewilligung des aktuellen Rechtsinhabers erfolgen.
Wegerente und ihre Anpassung	§ 3 PrKG	Für die Ausübung des Wegerechts und die damit verbundene Einschränkung des belasteten Grundstücks hat der Eigentümer des begünstigten Grundstücks mitunter eine angemessene Rente zu zahlen, die bei der Bestellung des Rechts festgelegt wird. Diese Rente kann an die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, nicht jedoch an die Bodenwertsteigerung angepasst werden. Ist also die vereinbarte Rente niedriger als die Bodenwertverzinsung, so ergibt sich ein finanzieller Nachteil für den Belasteten, der im Laufe der Zeit immer größer wird.

Es ist zunächst der Verkehrswert des Grundstücks ohne Berücksichtigung des Wege- bzw. Leitungsrechts zu ermitteln, unabhängig davon, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht. Anschließend sind die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu berücksichtigen.

Wirtschaftlicher Vorteil:

Als wirtschaftlicher Vorteil ist zum Beispiel die Zahlung einer Wegerente an den Eigentümer des belasteten Grundstücks anzusehen. Ein wirtschaftlicher Nachteil besteht beispielsweise darin, dass der belastete Grundstücksbereich nicht mehr oder nur noch eingeschränkt genutzt werden kann.

Ein wirtschaftlicher Vorteil in der Gestalt einer durch den Berechtigten zu entrichtenden Rente ist dem Sachverständigen nicht bekannt, da diese – wie bereits in Punkt 1.7 erläutert – mit einer Einmalzahlung abgegolten wurde.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Es können insbesondere folgende zwei wirtschaftlichen Nachteile für das belastete Grundstück auftreten:

- durch das Wege-/Leitungsrecht wird das belastete Grundstück in seiner Nutzung eingeschränkt,
- durch die Nutzung des Wegerechtes können Immissionen aller Art auftreten.

Die Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen durch ein Wege-/Leitungsrecht können derart vielfältig sein, dass keine pauschale Vorgehensweise vorgeschlagen werden kann. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Nachteile, die sich aufgrund der Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen ergeben, in einem prozentualen Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt werden können. Die Bewertungsliteratur macht hierzu folgende Vorschläge zur Berücksichtigung der Nachteile durch Wegerechte.[21]

In den vom Bayerischen Bauernverband in Zusammenarbeit mit dem Verband der Bayerischen Energie- und Wasserwirtschaft sowie dem Bayerischen Gemeindeverband entwickelten Rahmenvereinbarung, wurden entsprechende Maßgaben für Entschädigungszahlen entwickelt. Für den Schutzbereich von unterirdisch verlegten Wasser- bzw. Entwässerungsleitung wird dabei in den verschiedenen Stufen nach der Höhe des Verkehrswertes der betroffenen Fläche differenziert.

Stufen	Verkehrswert (VKW)/qm	einmalige Entschädigung je qm Vertragsfläche	Inklusive Beschleunigungszuschlag nach lit. b)
1	bis 3, -- €	0,60 €	0,90 €
2	bis 5, -- €	1,00 €	1,50 €
3	bis 7, -- €	1,40 €	2,10 €
4	bis 9, -- €	1,80 €	2,70 €
5	bis 11,-- €	2,20 €	3,30 €
6	bis 13, -- €	2,60 €	3,90 €
7	bis 15, -- €	3,00 €	4,50 €
8	ab 15, -- €	20 % des VKW	30 % des VKW

Abb. 13: Rahmenvereinbarung Leitungsrechte Landwirtschaft Wasser/Abwasser
Quelle: Bayerischer Bauern Verband/VBWE/Bayerischer Gemeindetag

[21] Vgl. Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Kapitel 10 Wegerecht, Rn 1-6, 10/2015.

Ermittlung Wertminderung durch Dienstbarkeit Leitungsrecht (Gas)	Fläche m²	€/m²	Betrag in €
Bodenwert der betroffenen unbelasteten Fläche Flurstück-Nr. 827	7,00	16,35	114,48
Bodenwert der betroffenen unbelasteten Fläche Flurstück-Nr. 836	14,00	11,10	155,40
Bodenwert der betroffenen unbelasteten Flächen Flst-Nr 827 und 836			269,88
	Betrag in €	Faktor	Betrag in €
20% Entschädigung vom Wert der Fläche	269,88	0,20	53,98
10% Zuschlag für Eilbedürftigkeit	269,88	0,10	26,99
Abschlag aufgrund Nutzungseinschränkung Leitungsrecht (Gas)			80,96
Abschlag aufgrund Nutzungseinschränkung Leitungsrecht (Gas) rd.			**80,00**

6.8.4 Dienstbarkeit mit der lfd. Nr. 5 Wasserleitungsrecht

Bei der Würdigung des Nutzungsbeeinträchtigung durch das Wasserleitungsrecht wurde zur Ermittlung der betroffenen Fläche inklusive Schutzstreifen ein digitales Aufmaß über BayernAtlas vorgenommen. Die dadurch ermittelte Fläche beläuft sich auf ca. 455 m².

Ermittlung Wertminderung durch Dienstbarkeit Leitungsrecht (Wasser)	Fläche m²	€/m²	Betrag in €
Bodenwert der betroffenen unbelasteten Fläche Flurstück-Nr. 836	455,00	11,10	5.050,50
		€/m²	Betrag in €
Entschädigung bis Verkehrswert 13,00 €/m²		2,60	1.183,00
10% Zuschlag für Eilbedürftigkeit		1,30	591,50
Abschlag aufgrund Nutzungseinschränkung Leitungsrecht (Gas)			1.774,50
Abschlag aufgrund Nutzungseinschränkung Leitungsrecht (Gas) rd.			**1.770,00**

6.8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag €
Ablösebeitrag als Einmalzahlung Reallast Reichnis rd.	440,00
Nutzungseinschränkung Stromleitung Flurstück-Nr. 1318	0,00
Nutzungseinschränkung Ackerbewirtschaftung Strommast	7.040,00
Nutzungseinschränkung Gasleitungsrecht Flurstück-Nr. 827 und 836	80,00
Nutzungseinschränkung Wasserleitungsrecht Flurstück-Nr. 836	1.770,00
Ablösebeitrag als Einmalzahlung Leibgeding (löschungsreif)	0,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	9.330,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt rd.	**9.330,00**

6.9 Zubehör

Zum Ortstermin war kein Zubehör gemäß § 98 BGB vorhanden bzw. ersichtlich.

6.10 Verkehrswerte

6.10.1 Flurstück-Nr. 180/2, 181, 827

Ableitung des Verkehrswertes Flst.-Nr. 180/2, 181, 827	Betrag €
Unbelasteter Sachwert Flst.-Nr. 180/2, 181, 827 rd.	690.000,00
abzgl. besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmale (Reallast Reichnis)	-440,00
abzgl. besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmale (Gasleitungsrecht)	-80,00
Verkehrswert	689.480,00
Verkehrswert rd.	**689.000,00**

6.10.2 Flurstück-Nr. 184/3

Ableitung des Verkehrswertes Flst.-Nr. 184/3	Betrag €
Bodenwert abgeleitet aus vorläufigen Vergleichswert Grünland	38.000,00
abzgl. besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmale	0,00
Verkehrswert	38.000,00
Verkehrswert rd.	**38.000,00**

6.10.3 Flurstück-Nr. 836

Ableitung des Verkehrswertes Flst.-Nr. 836	Betrag €
Bodenwert abgeleitet aus vorläufigen Vergleichswert Grünland	69.000,00
abzgl. besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmale (Wasserleitungsrecht)	-1.770,00
Verkehrswert	67.230,00
Verkehrswert rd.	**67.000,00**

6.10.4 Flurstück-Nr. 1318

Ableitung des Vergleichswertes Flst.-Nr. 1318	Betrag €
Bodenwert abgeleitet aus vorläufigen Vergleichswert Ackerland	119.000,00
abzgl. besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmale	-7.040,00
Verkehrswert	111.960,00
Verkehrswert rd.	**112.000,00**

6.10.5 Zusammenfassung der Verkehrswerte

Ableitung der Verkehrswerte	Betrag €
Sachwert Flurstück-Nr. 180/2, 181, 827	689.000,00
Vergleichswert Flurstück-Nr. 184/3	38.000,00
Vergleichswert Flurstück-Nr. 836	67.000,00
Vergleichswert Flurstück-Nr. 1318	112.000,00

München, den 15.05.2025

Andreas Weindl

Diplom-Kaufmann (Universität Passau)
Immobilienökonom (IREBS)
Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg)
Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (F) DIN EN ISP/IEC 17024
für Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
Recognised European Valuer (REV)

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
Andreas Weindl
Zert.-Nr. DIA-IB-176

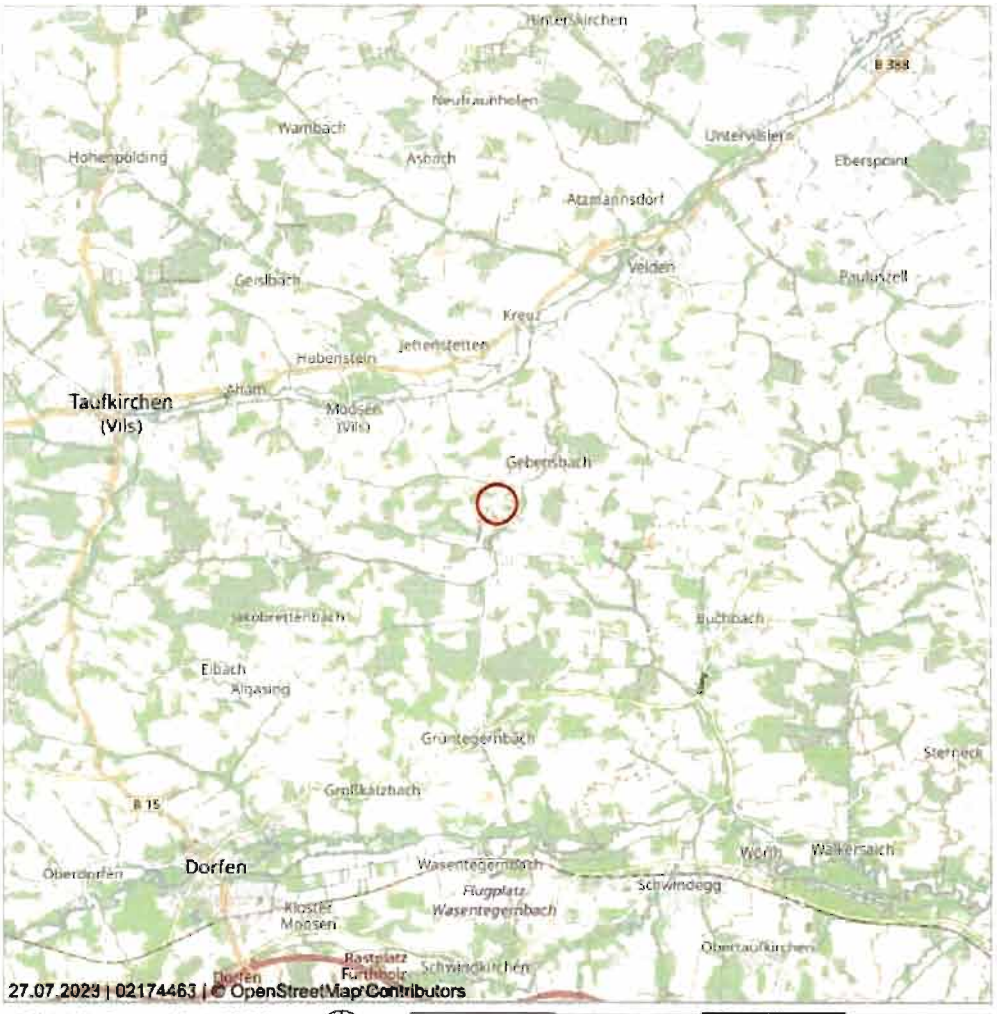
7 ANLAGEN

7.1 Auszug aus der Regiokarte (Maßstab 1:100.000)

Regionalkarte on-geo

84416 Taufkirchen (Vils), Glockshub 6

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m

0 10.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

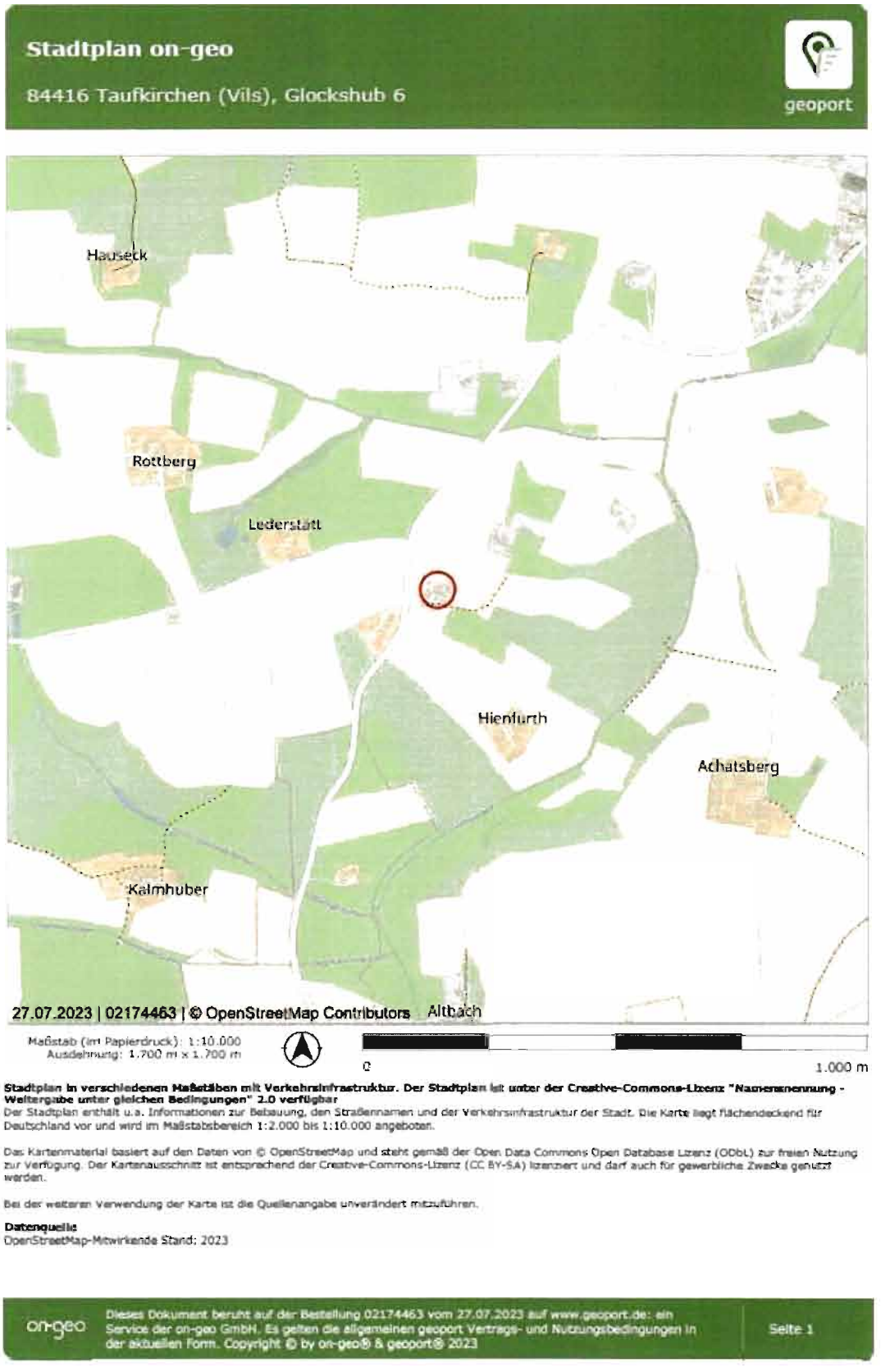
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

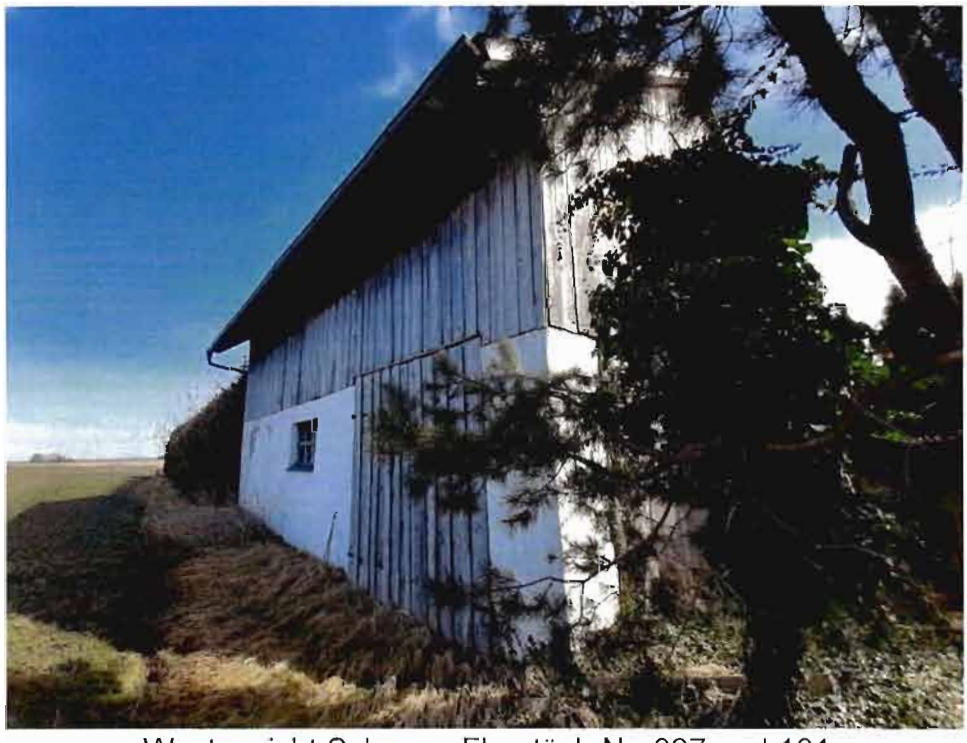
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02174463 vom 27.07.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

7.2 Auszug aus der Stadtkarte (Maßstab 1:10.000)



7.3 Fotos des Bewertungsobjekts

Südwestansicht Flurstück-Nr. 827 (Acker) und 181 (Scheune)



Westansicht Scheune Flurstück-Nr. 827 und 181

Ostansicht Scheune und Gebäudezufahrt

Exemplarische Innenansicht Scheune

Exemplarische Innenansicht Scheune

Ostansicht Zweifamilienhaus

Exemplarische Ansicht Gartenfläche

Exemplarische Innenansicht Lagergebäude Garage

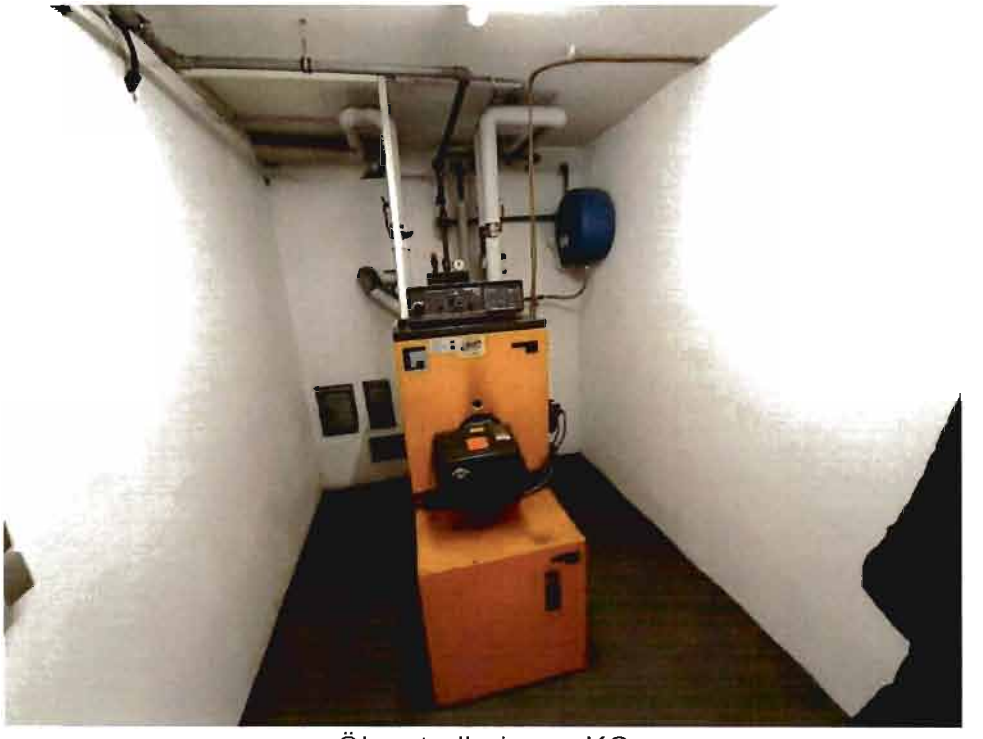
Eingangsbereich/Flur

Exemplarischer Wohnbereich EG

Küche EG

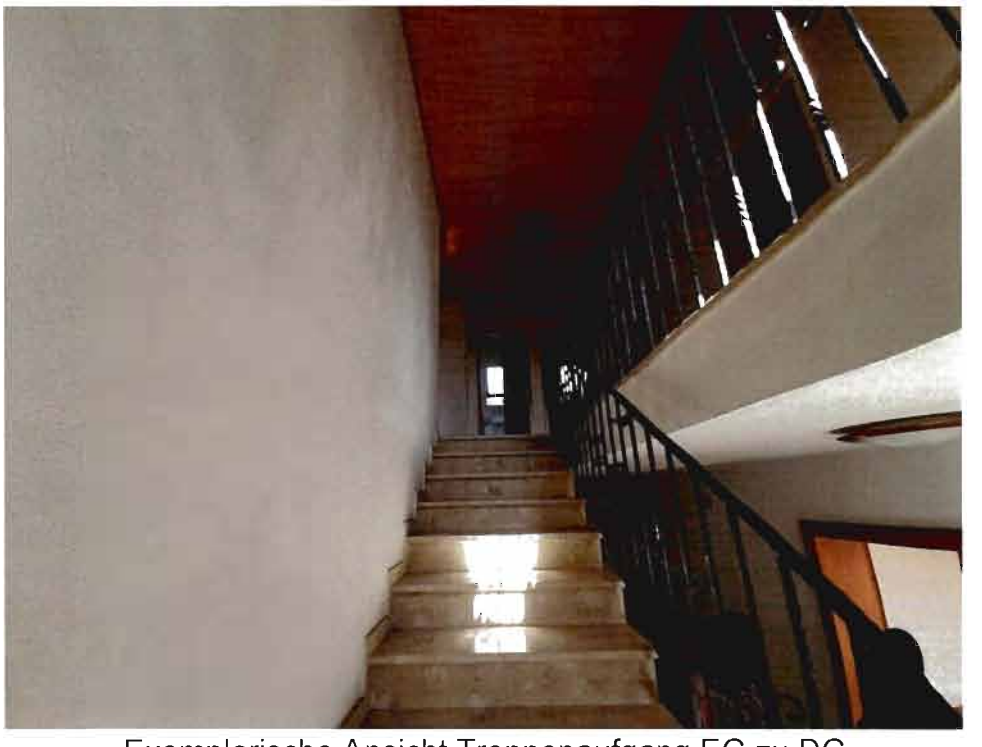
WC EG

Badezimmer EG



Ölzentralheizung KG

Exemplarische Ansicht Kellerraum



Exemplarische Ansicht Treppenaufgang EG zu DG

Exemplarische Ansicht Wohnbereich DG

Exemplarische Ansicht Wohnbereich DG

Exemplarische Ansicht Badezimmer DG

WC im DG

Exemplarische Ansicht Wohnbereich DG

Flur DG

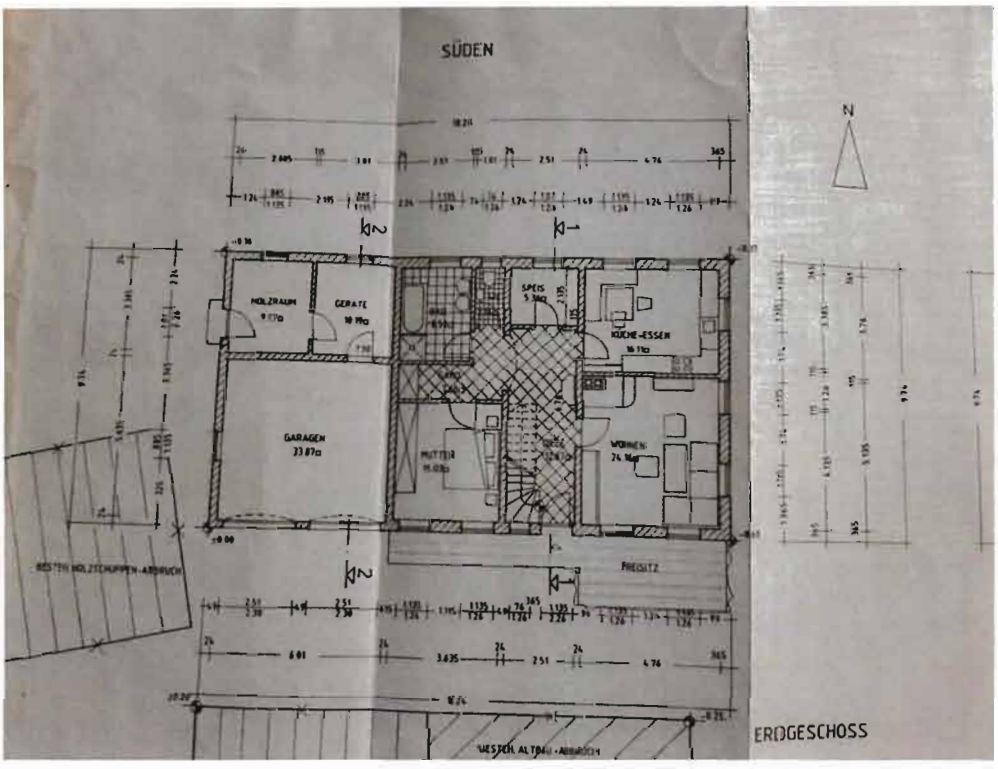
Ausblick Balkon auf Flurstück-Nr. 181 (Ackerflächen) und 836 (Grünland)

Exemplarische Ansicht Dachspitz

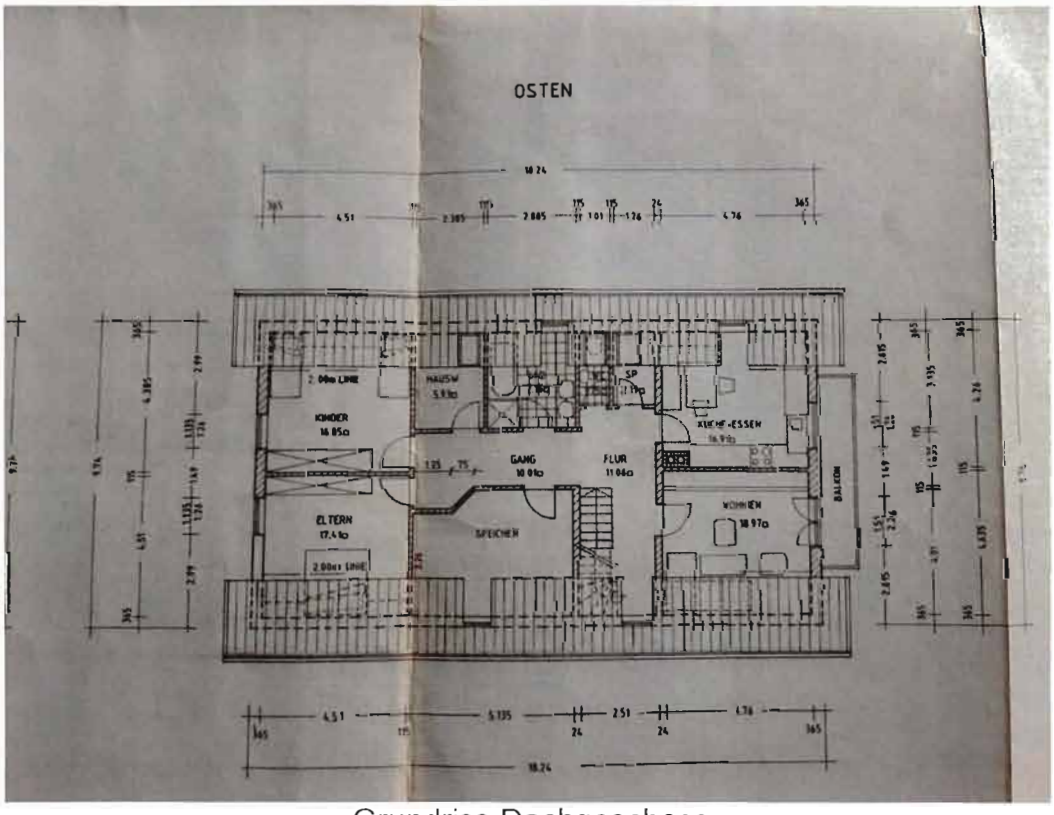
Exemplarische Ansicht Ackerfläche Flurstück-Nr. 1318

Detailansicht Strommast Flurstück-Nr. 1318

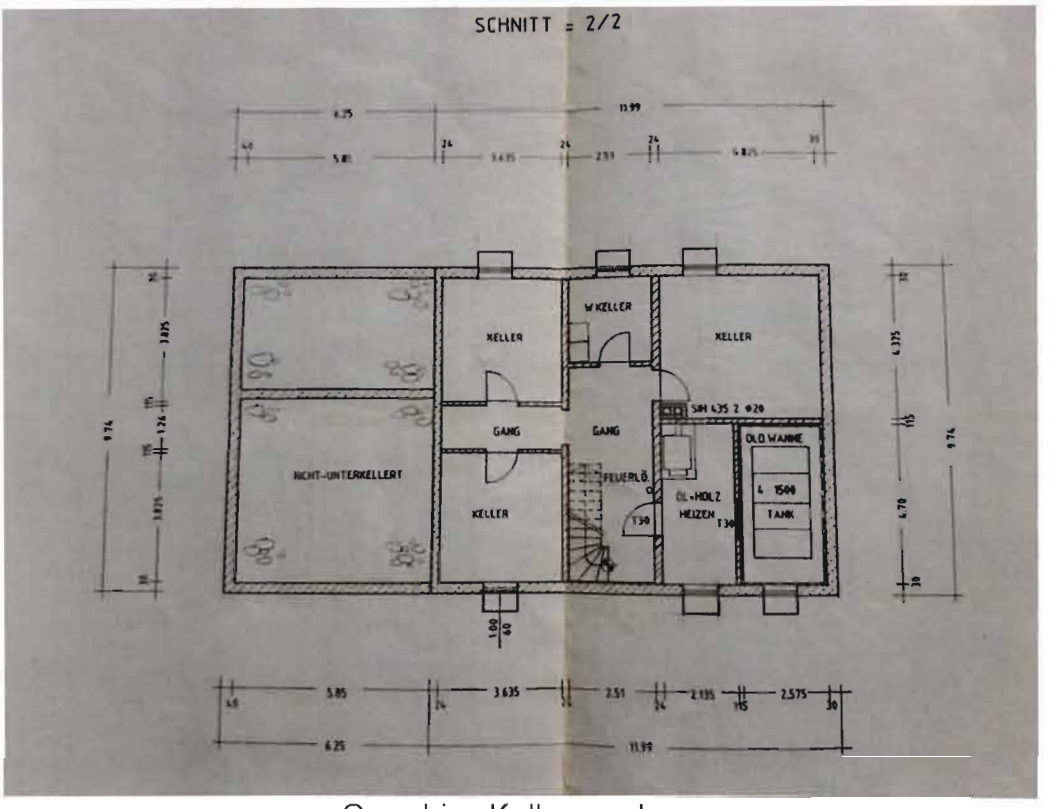
7.4 Grundrisse



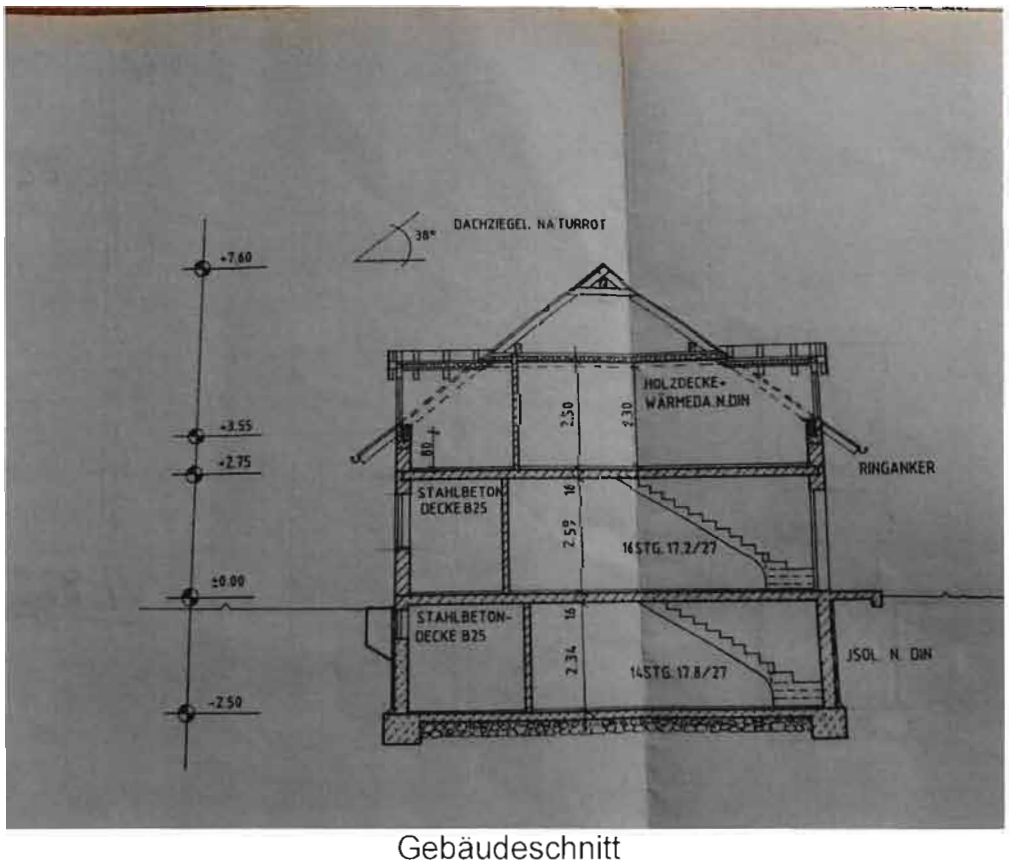
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt

7.5 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

- Bobka, G. (2024): Spezialimmobilien von A-Z, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 4. Auflage,
- Fischer, R. / Biederbeck, M (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage,
- Kleiber, W. (2012): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 7. Auflage,
- Kleiber, W. digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln,
- Kleiber, W. (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlag, Köln, 12. Auflage,
- Kröll, R. / Hausmann, A. / Rolf, A. (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage,
- Schmitz, H. / Krings, E. / Dahlhaus, U. / Meisel, U. (2021): Baukosten 2020/2021, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, Essen, 24. Auflage,
- Simon; T. / Gilich, T. (2012): Wertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage,
- Sommer, G. / Kröll, R. / Haack, B. (2015): Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Haufe Verlag, Loseblattsammlung,
- Stumpe, B. / Tillmann, H.-G. (2024): Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2. Auflage,
- Bienert, S. / Wagner, K. (2018): Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmark und Methoden,
- Dr. Sommer, G. / Kröll, R. (2022): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage,
- Jennissen / Schukat / Wolbring: Hochspannungsmast-Entschädigung 2022, Heft 13, 3. Überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B,
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG),
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Wohnflächenverordnung (WoFlV),
- Betriebskostenverordnung (BetrKV).