

**Digitale Version!**  
**Es gilt ausschließlich das unterzeichnete Original!**

06.03.2023 drfipa-kh  
Az.: L3092/2022

## G U T A C H T E N

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung  
gemäß § 194 BauGB

Land- und forstwirtschaftliches Anwesen in der  
Stettener Straße 82, 83209 Prien a. Chiemsee,  
mit land- und forstwirtschaftlich genutzten  
Grundstücken in Arrondierung und Streulage

Zweck:  
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke  
der Aufhebung der Gemeinschaft

Antragsteller:  
siehe Beiblatt

Prozessbevollmächtigte:  
siehe Beiblatt

Antragsgegner:  
siehe Beiblatt

Prozessbevollmächtigte:  
siehe Beiblatt

Eigentümer:  
siehe Beiblatt

Auftraggeber:  
Amtsgericht Rosenheim  
Außenstelle Bad Aibling  
Vollstreckungsgericht  
Am Hofberg 5  
83043 Bad Aibling

**Az.: 803 K 3/22**

**Dr. Fischer & Partner**  
Sachverständige

**Dr. Roland Fischer**  
Dipl.-Ing.

**Öffentliche Bestellungen**  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken,  
IHK Niederbayern Passau  
Landwirtschaftliche Bewertung  
und Schätzung, Regierung von  
Niederbayern

**Matthias Biederbeck**  
Dipl.-Ing.

**Öffentliche Bestellung**  
Landwirtschaftliche Bewertung  
und Schätzung,  
Regierung von Oberbayern

**Dr. Kai Fischer**  
Dipl.-Ing., MBA, FRICS

**Öffentliche Bestellung**  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken,  
IHK Oberbayern München

### Süd

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

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

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

### Mitte

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

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

### Nord

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

### Online

www.drfipa.de  
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft  
Sitz Bruckberg  
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

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

### Kurzbeschreibung

Objekt: Landwirtschaftliche Hofstelle in Stetten mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Arrondierung und Streulage um Stetten

Größe, Nutzung und Bonität:

Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung					Gesamt m <sup>2</sup>	Bonität BP
	Fläche gem. Nutzung (GF) m <sup>2</sup>	Wasser- fläche m <sup>2</sup>	Weg, Straße m <sup>2</sup>	Grünland Gr, GrA	Wald m <sup>2</sup>		
1078			23	9.866	21	9.910	50
1093			46	1.694		1.740	50
1098/3	169					169	
1102	1.577		113			1.690	
1116			72	6.668		6.740	53
1127			30	4.720		4.750	53
1183		103	176	5.681		5.960	33
1191					5.380	5.380	
1203				3.497		3.497	46
1204				7.810		7.810	47
1205	139			4.329		4.468	49
1206	902		33	935		1.870	53
1207	412		292	21.879	517	23.100	51
1208/3				3.664	246	3.910	32
1208/4				1.370		1.370	46
1209				1.670	580	2.250	37
1210				2.380		2.380	37
1211				6.483	167	6.650	37
1215		55			6.725	6.780	
1216					6.780	6.780	
1218/2					3.930	3.930	
1222			170	8.298	260	8.728	33
1182		124	370	21.613		22.107	33
1098	1.150		51	47		1.248	52
<b>Gesamt</b>	<b>4.349</b>	<b>282</b>	<b>1.376</b>	<b>112.604</b>	<b>24.606</b>	<b>143.217</b>	<b>43</b>

Maß der (baulichen)

Nutzung: Flurst. Nrn. 1102 und 1098 sind mit einer Hofstelle bebaut

Lichtbilder: siehe Anlagen 4.0 – 4.59

Lagepläne: siehe Anlagen 1 bis 2.1

Lage: südwestlich von Atzing und Prien a. Chiemsee

Bonität: 32 bis 53 BP, Ø 43 BP

Oberfläche:	Hofstelle nahezu eben, land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche nahezu eben bis leicht gewellt und geneigt
Zuwegung:	Hofstelle über die Stettener Straße (südlich gelegen), land- und forstwirtschaftliche Flächen z.T. über die Hofstelle erreichbar, z.T. mit und z.T. ohne Zuwegung
Flächennutzungsplan:	Flächen für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Ortsabrundungs- satzung:	keine
Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Zubehör:	am Ortstermin war diverses Zubehör vorhanden (siehe Kapitel 4.4, 6.7 und Lichtbilder)
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Pächter:	siehe Beiblatt
Lasten und Beschränkungen:	Fahrtrechte, Kabelleitungsrecht mit Fahrtrecht, Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk
Erschließung:	Flurst. Nrn. 1102 und 1098 z.T. erschlossen, alle anderen Grundstücke sind nicht erschlossen
Ökologische Altlasten:	kein Verdacht bzw. nicht bekannt
Energieausweis:	nicht vorhanden

## Verkehrs-/Marktwert

<b>Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte</b>			
Flurst. Nr.	Größe in m <sup>2</sup>	Verkehrs-/Marktwert	
		€	€/m <sup>2</sup>
1078	9.910	112.891,40	11,39
1093	1.740	17.999,28	10,34
1098/3	169	13.249,60	78,40
1102	1.690	535.474,74	316,85
1116	6.740	80.202,04	11,90
1127	4.750	53.960,50	11,36
1183	5.960	55.616,73	9,33
1191	5.380	30.435,00	5,66
1203	3.497	38.886,64	11,12
1204	7.810	89.112,10	11,41
1205	4.468	48.343,76	10,82
1206	1.870	32.638,58	17,45
1207	23.100	365.738,18	15,83
1208/3	3.910	40.191,56	10,28
1208/4	1.370	13.631,50	9,95
1209	2.250	19.866,20	8,83
1210	2.380	25.061,40	10,53
1211	6.650	72.019,50	10,83
1215	6.780	51.308,00	7,57
1216	6.780	50.107,00	7,39
1218/2	3.930	35.313,00	8,99
1222	8.728	91.811,06	10,52
1182	22.107	248.048,11	11,22
1098	1.248	961.055,81	770,08
<b>Gesamt</b>	<b>143.217</b>	<b>3.082.961,69</b>	<b>21,53</b>
<b>Gesamt o. Zubehör gerundet</b>		<b>3.083.000,00</b>	<b>21,53</b>
<b>Zubehör</b>			
Schätzwert totes Inventar		117.770,00	
Lebendes Inventar			nicht bewertet
Wert der PV-Anlage auf Fl.Nr. 1207 (Überbauung auf Fl.Nr. 1102) gerundet		26.300,00	

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
<b>1</b>	<b>Sachverhalt und Aufgabenstellung</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Lagemerkmale</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>17</b>
3.1	Grundbuch	17
3.2	Liegenschaftskataster	18
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	20
3.3.1	Planerische Grundlagen	20
3.3.2	Baurecht	20
<b>4</b>	<b>Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit</b>	<b>21</b>
4.1	Grundstückszustand	21
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	23
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	26
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	27
4.2.4	Lage und Verkehrsanbindung	29
4.2.5	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie	29
4.3	PV-Anlage	33
4.4	Inventar	34
4.5	Pächter	36
<b>5</b>	<b>Entwicklungszustand</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrs-/Marktwertermittlung</b>	<b>37</b>
6.1	Bodenrichtwerte bzw. Durchschnittswerte	37
6.2	Grundstückspreise	39
6.3	Auswertung	39
6.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	39
6.3.2	Zeitliche Anpassung	45
6.3.2.1	Kaufwerte aus der Statistik	45
6.3.2.2	Zeitliche Entwicklung des Durchschnittswertes	46
6.3.2.3	Zeitliche Anpassung des Durchschnittswertes	47
6.3.2.4	Zeitliche Anpassung der Kaufpreise	47
6.3.3	Basiswert absolutes Grünland	48
6.4	Auswertung baureifes Land und zeitliche Anpassung	48
6.5	Faktisches baureifes Land	50
6.5.1	Basiswert für faktisches Wohnbauland	52
6.5.2	Basiswert faktische landwirtschaftliche Hofstelle	53
6.6	Werteinstufung	54
6.6.1	Flurstück Nr. 1078	54
6.6.2	Flurstück Nr. 1093	56
6.6.3	Flurstück Nr. 1098/3	57
6.6.4	Flurstück Nr. 1102	58
6.6.4.1	Baubeschreibung	60
6.6.4.2	Altersgeminderte Herstellungskosten	61
6.6.4.3	Sachwert ohne bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	65
6.6.4.4	Verkehrs-/Marktwert	66
6.6.5	Flurstück Nr. 1116	69
6.6.6	Flurstück Nr. 1127	71
6.6.7	Flurstück Nr. 1183	72
6.6.8	Flurstück Nr. 1191	74
6.6.9	Flurstück Nr. 1203	75
6.6.10	Flurstück Nr. 1204	76
6.6.11	Flurstück Nr. 1205	77
6.6.12	Flurstück Nr. 1206	79
6.6.13	Flurstück Nr. 1207	81

## Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
6.6.13.1	Baubeschreibung	83
6.6.13.2	Altersgeminderte Herstellungskosten	84
6.6.13.3	Sachwert ohne boG	85
6.6.13.4	Verkehrs-/Marktwert	85
6.6.14	Flurstück Nr. 1208/3	86
6.6.15	Flurstück Nr. 1208/4	87
6.6.16	Flurstück Nr. 1209	88
6.6.17	Flurstück Nr. 1210	90
6.6.18	Flurstück Nr. 1211	91
6.6.19	Flurstück Nr. 1215	92
6.6.20	Flurstück Nr. 1216	93
6.6.21	Flurstück Nr. 1218/2	94
6.6.22	Flurstück Nr. 1222	95
6.6.23	Flurstück Nr. 1182	97
6.6.24	Flurstück Nr. 1098	98
6.6.24.1	Baubeschreibung	100
6.6.24.2	Altersgeminderte Herstellungskosten	112
6.6.24.3	Sachwert ohne bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	116
6.6.24.4	Verkehrs-/Marktwert	117
6.7	Zubehör	117
6.7.1	Schätzwert totes Inventar	117
6.7.2	Lebendes Inventar	119
6.8	Werteinstufung PV-Anlage auf der Maschinenhalle	119
6.8.1	Ertragswert Anlage	124
<b>7</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>125</b>

Anlage	1	Übersichtskarte
Anlagen	2.0 – 2.1	Auszüge aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarten), M 1 : 1.000 und 1 : 2.000
Anlagen	3.0 – 3.2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom Markt Prien a. Chiemsee mit Legende
Anlagen	4.0 – 4.59	Fotos Nr. 1 bis 120 vom Ortstermin
Anhang		Gutachten des Forstsachverständigen Dipl. Ing. (FH) K.H. Hellinger

**Die Anlagen 3.0 bis 3.2 sind aus Datenschutzgründen in der digitalen Fassung des Gutachtens nicht enthalten.**

## 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

### **Sachverhalt**

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft soll der Verkehrs-/Marktwert nachfolgender Grundstücke ermittelt werden.

### **Auftrag**

Auftrag mit Beschluss des AG Rosenheim vom 22.03.2022. Die Bewertung soll grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand des Objekts erfolgen. Die Waldflächen werden durch den Forstsachverständigen K.H. Hellinger bewertet.

### **Grundbuch**

AG Rosenheim von Wildenwart, Blatt 1289.

Siehe Kapitel 3.1.

### **Eigentümer**

Siehe Beiblatt

### **Pächter/Mieter**

siehe Beiblatt

## Bewertungsobjekte

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim von Wildenwart

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Wildenwart	1078	Landwirtschaftsfläche	Flur Elperting	0,9910	1289
2	Wildenwart	1093	Landwirtschaftsfläche	Flur Elperting	0,1740	1289
3	Wildenwart	1098/3	Gebäude- und Freifläche	Nähe Stetten	0,0169	1289
4	Wildenwart	1102	Gebäude- und Freifläche	Nähe Stetten	0,1690	1289
5	Wildenwart	1116	Landwirtschaftsfläche	Moosbreite in der Flur Stetten	0,6740	1289
6	Wildenwart	1127	Landwirtschaftsfläche	Moosbreite in der Flur Stetten	0,4750	1289
7	Wildenwart	1183	Landwirtschaftsfläche	Mitterfeld	0,5960	1289
8	Wildenwart	1191	Waldfläche	Hinterfeld in der	0,5380	1289

				Flur Stetten		
9	Wildenwart	1203	Landwirtschaftsfläche	Hinterfeld in der Flur Stetten	0,3497	1289
10	Wildenwart	1204	Landwirtschaftsfläche	Hinterfeld in der Flur Stetten	0,7810	1289
11	Wildenwart	1205	Landwirtschaftsfläche	Hinterfeld in der Flur Stetten	0,4468	1289
12	Wildenwart	1206	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche	Hinterfeld in der Flur Stetten	0,1870	1289
13	Wildenwart	1207	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Hinterfeld in der Flur Stetten	2,3100	1289
14	Wildenwart	1208/3	Landwirtschaftsfläche	Etzholz	0,3910	1289
15	Wildenwart	1208/4	Landwirtschaftsfläche	Etzholz	0,1370	1289
16	Wildenwart	1209	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Pinswanger Holz	0,2250	1289
17	Wildenwart	1210	Landwirtschaftsfläche	Pinswanger Holz	0,2380	1289
18	Wildenwart	1211	Landwirtschaftsfläche	Pinswanger Holz	0,6650	1289
19	Wildenwart	1215	Waldfläche	Pinswanger Holz	0,6780	1289
20	Wildenwart	1216	Waldfläche	Pinswanger Holz	0,6780	1289
21	Wildenwart	1218/2	Waldfläche	Pinswanger Holz	0,3930	1289
22	Wildenwart	1222	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Etzholz	0,8728	1289
23	Wildenwart	1182	Landwirtschaftsfläche	Mitterfeld	2,2107	1289
24	Wildenwart	1098	Gebäude- und Freifläche	Stetten, Stettener Straße 82	0,1248	1289

Siehe auch Kapitel 3.1, 3.2 und Anlagen 1 bis 2.

### **Zweck**

Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erstellt.

### **Ortstermin**

Am 31.05.2022 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 05.05.2022 über den Ortstermin benachrichtigt und dazu eingeladen. Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

### **Art der Wertermittlung**

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

### **Bewertungsstichtag**

Qualitätsstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Bestand/Zustand:	Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 31.05.2022
Wertstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

### **Wertermittlungsverfahren**

#### Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter Grundstücke und bei bebauten Grundstücken im Rahmen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten.

#### Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für ver-

gleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV, bei ertragsorientierten Objekten (Renditeobjekten)<sup>1</sup> und nach dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV, bei sachwertorientierten Objekten<sup>2</sup> vorgenommen.

### Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB aus dem Ergebnis der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

### **Methodisches Vorgehen**

Der Bodenwert wird anhand von Bodenrichtwerten und/oder Vergleichspreisen abgeleitet. Bei bebauten Grundstücken wird das Sachwertverfahren angewandt, sofern es sich nicht um ertragsorientierte Objekte handelt. Bei ertragsorientierten Anlagen (hier PV-Anlage) wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

### **Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben und Beschluss des AG Rosenheim vom 22.03.2022
- Übersichtslagepläne
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 1.000 und 1 : 2.000
- Grundbuchauszug des AG Rosenheim von Wildenwart, Blatt 1289
- Bewilligungsurkunden zu den Eintragungen in Abteilung II
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.05.2022
- Auskunft zur Planung des Marktes Prien a. Chiemsee vom 05.05.2022

---

<sup>1</sup> In erster Linie ist die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke).

<sup>2</sup> In erster Linie ist der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke).

- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Rosenheim vom 05.05.2022
- Stromrechnungen der E.ON Energie Deutschland GmbH von 2020/21 und 2019/20
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim zum 31.12.2020 und 01.01.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim vom 18.08.2022
- Gutachten des Forstsachverständigen Dipl.-Ing. Karl-Heinz Hellinger vom 19.12.2022

### **Urheberrecht und ergänzende Hinweise**

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

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

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

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtererstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte<sup>3</sup> sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, sodass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

## 2 Lagemerkmale

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

### **Lage**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Rosenheim
Markt:	Prien a. Chiemsee
Ort:	Stetten
Gemarkung(en):	Wildenwart
Naturraum:	Inn-Chiemsee-Hügelland
Agrargebiet:	3, Voralpines Hügelland
Flurstück(e):	Hofstelle in Stetten mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Arrondierung und Streulage, siehe Kapitel 3.1 und 3.2, Anlagen 1 bis 2.1

---

<sup>3</sup> Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

### **Verkehrsanbindung**

Staatsstraße:	St 2093 Bachham – Prien a. Chiemsee (ca. 1,3 km östlich)
	St 2092 Prien a. Chiemsee – Bernau a. Chiemsee (ca. 3,6 km östlich)
Bundesstraße:	B 15 Rosenheim – Landshut (ca. 14,4 km westlich)
Bundesautobahn:	BAB A 8 Anschlussstelle Frasdorf (ca. 4,3 km südlich)
Bahnanschluss:	Prien a. Chiemsee (ca. 3,7 km östlich)
Flugplatz/-hafen:	München (ca. 68,5 km nordwestlich)
	Salzburg (ca. 53,0 km östlich)

### **Schulen, Bildung**

Kindergarten:	Prien a. Chiemsee (ca. 3,7 km östlich)
Grundschule:	Prien a. Chiemsee
Mittelschule:	Prien a. Chiemsee
Realschule:	Prien a. Chiemsee
Gymnasium:	Prien a. Chiemsee
Hochschule:	Rosenheim (ca. 14,0 km westlich)

### **Einkaufen, Freizeit, Kultur**

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Prien a. Chiemsee verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Rosenheim und München.

### **Wirtschaftsstandort**

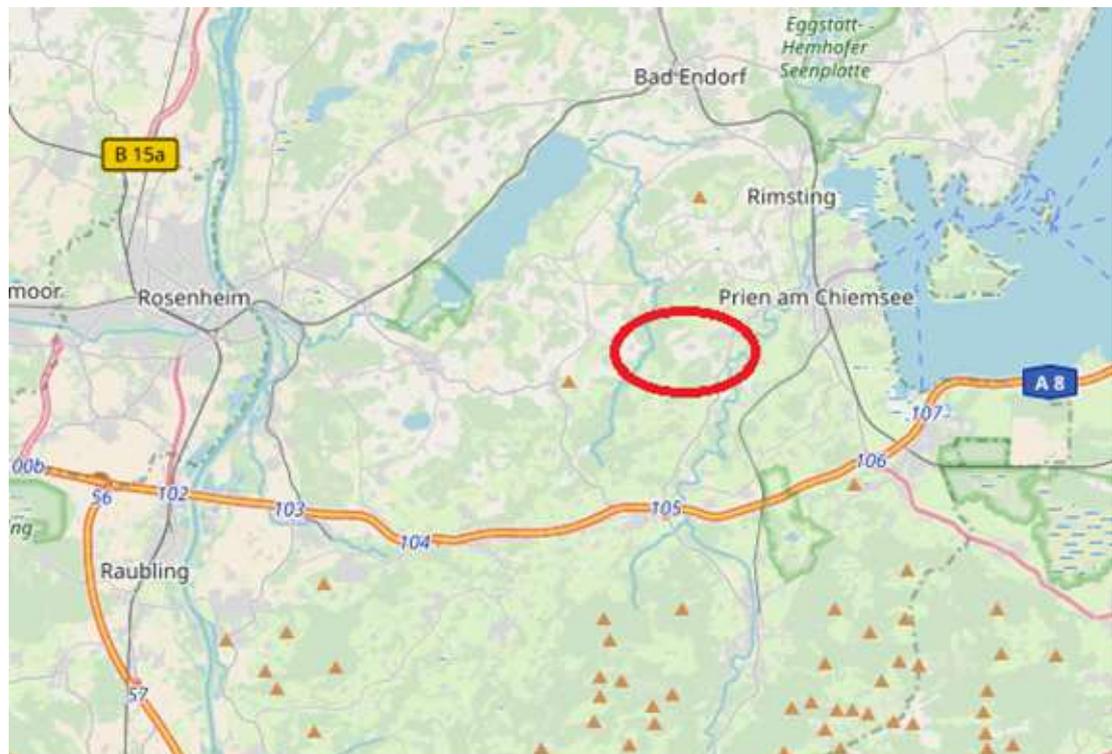
Die Marktgemeinde Prien a. Chiemsee verfügt über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die direkte Anbindung an die A 8 Richtung Rosenheim und München bildet einen wichtigen Standortfaktor. Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Hinzu kommt die Tourismusbranche als Arbeitgeber. Die Arbeitslosenquote im Landkreis

Rosenheim ist mit 2,4 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,1 % (Berichtsmonat Oktober 2022).

Im Landesentwicklungsprogramm ist der Markt Prien a. Chiemsee als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022<sup>4</sup> belegt der Landkreis Rosenheim Platz 80 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und Soziale Lage.

## Übersichtslageplan



© Open Street Map, Open Database License (ODbL, 2021); Markierung durch Dr. Fischer & Partner

<sup>4</sup> <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

## Demografische Entwicklung

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

Demografiedaten	Bayern	Oberbayern	Landkreis Rosenheim	Markt Prien a. Chiemsee
	2020 bis 2040			2019 - 2039
<b>Bevölkerungsveränderung</b>	3,9%	6,9%	5,1%	6,4%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	zunehmend	zunehmend
<b>Durchschnittsalter 2020</b>	44,0	43,2	44,6	47,8
Durchschnittsalter 2040	45,5	44,3	46,6	49,7
Veränderung	3,4%	2,5%	4,5%	4,0%
<b>Jugendquotient 2020</b>	30,4	30,7	32,3	31,7
Jugendquotient 2040	34,1	33,5	36,7	35,2
Veränderung	12,2%	9,1%	13,6%	11,0%
<b>Altenquotient 2020</b>	34,1	31,9	36,9	52,6
Altenquotient 2040	46,1	40,5	53,0	68,0
Veränderung	35,2%	27,0%	43,6%	29,3%

Im Landkreis Rosenheim wird sich die Bevölkerung von 2020 bis 2040 um voraussichtlich ca. 5,1 % (= Einstufung „zunehmend“) und im Markt Prien a. Chiemsee um ca. 6,4 % (2019–2033 „zunehmend“) verändern.<sup>5</sup> Dagegen wird im oberbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von 6,9 % erwartet („zunehmend“).

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 44,6 Jahren (2020) auf ca. 46,6 Jahre (2040, = +4,5 %) zu erwarten. Für den Markt Prien a. Chiemsee wird eine ähnliche Entwicklung prognostiziert. Der Jugendquotient<sup>6</sup> wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient<sup>7</sup> ansteigen. Das Durchschnittsalter wird im Landkreis damit etwas stärker ansteigen als in Oberbayern. Es wird deutlich, dass der Landkreis Rosenheim und der Markt Prien a. Chiemsee für die Bevölkerung attraktiv sind.

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für Landkreise, Städte und Gemeinden, verschiedene Zeiträume. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

<sup>6</sup> Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

<sup>7</sup> Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

### **Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt**

Im Markt Prien a. Chiemsee ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer guten, ggf. auch wachsenden Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt beeinflusst<sup>8</sup>. Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte wie Immobilien hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Sie basiert auf Daten aus der Vergangenheit, die – soweit erforderlich – auf den Wertstichtag angepasst werden.

---

<sup>8</sup> Siehe auch: Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.

### 3 Rechtliche Grundlagen

#### 3.1 Grundbuch

#### **Bestandsverzeichnis**

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

<b>Grundbuch des AG Rosenheim von Wildenwart, Blatt 1289</b>				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m <sup>2</sup>
1	1078	Flur Elperting	Landwirtschaftsfläche	9.910
2	1093	Flur Elperting	Landwirtschaftsfläche	1.740
4	1098/3	Nähe Stetten	Gebäude- und Freifläche	169
5	1102	Nähe Stetten	Gebäude- und Freifläche	1.690
6	1116	Moosbreite in der Flur Stetten	Landwirtschaftsfläche	6.740
7	1127	Moosbreite in der Flur Stetten	Landwirtschaftsfläche	4.750
9	1183	Mitterfeld	Landwirtschaftsfläche	5.960
10	1191	Hinterfeld in der Flur Stetten	Waldfläche	5.380
11	1203	Hinterfeld in der Flur Stetten	Landwirtschaftsfläche	3.497
12	1204	Hinterfeld in der Flur Stetten	Landwirtschaftsfläche	7.810
13	1205	Hinterfeld in der Flur Stetten	Landwirtschaftsfläche	4.468
14	1206	Hinterfeld in der Flur Stetten	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche	1.870
15	1207	Hinterfeld in der Flur Stetten	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	23.100
16	1208/3	Etzholz	Landwirtschaftsfläche	3.910
17	1208/4	Etzholz	Landwirtschaftsfläche	1.370
18	1209	Pinswanger Holz	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	2.250
19	1210	Pinswanger Holz	Landwirtschaftsfläche	2.380
20	1211	Pinswanger Holz	Landwirtschaftsfläche	6.650
21	1215	Pinswanger Holz	Waldfläche	6.780
22	1216	Pinswanger Holz	Waldfläche	6.780
23	1218/2	Pinswanger Holz	Waldfläche	3.930
24	1222	Etzholz	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	8.728
25	1182	Mitterfeld	Landwirtschaftsfläche	22.107
26	1098	Stetten, Stettener Straße 82	Gebäude- und Freifläche	1.248
<b>Gesamt</b>				<b>143.217</b>

#### **Erste Abteilung**

Eigentümer: siehe Beiblatt

## Zweite Abteilung

### Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen <sup>9</sup>
1	4, 26	1098/3, 1098	Fahrtrecht, eingetragen am 22.10.1902.
2	20	1211	Fahrtrecht, eingetragen am 06.08.1909.
3	20	1211	Fahrtrecht, eingetragen am 13.12.1911.
4	24	1222	Fahrtrecht, eingetragen am 04.01.1917.
5	4	1098/3	Geh- und Fahrtrecht, eingetragen am 08.07.1985.
6	11, 21, 24	1203, 1215, 1222	Kabelleitungsrecht samt Fahrtrecht, eingetragen am 10.05.1996.
7	Alle	Alle	Leibgeding, eingetragen am 19.08.1996.
8	Alle	Alle	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 24.01.2022.

### 3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen<sup>10</sup> und Wertzahlen<sup>11</sup> der Flächen entnehmen.

<sup>9</sup> Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Beiblatt I und Grundbuch.

<sup>10</sup> Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

<sup>11</sup> Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu-/ oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster										
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung					Flächen in der Bodenschätzung				
	Fläche gem. Nutzung (GF) m <sup>2</sup>	Wasser- fläche m <sup>2</sup>	Weg, Straße m <sup>2</sup>	Grünland Gr, GrA	Wald m <sup>2</sup>	Gesamt m <sup>2</sup>	Grünland Gr, GrA m <sup>2</sup>	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m <sup>2</sup>	Boni- tät BP
1078			23	9.866	21	9.910	9.863	LII2b 58/50	9.863	50
1093			46	1.694		1.740	1.666	LII2b 58/50		
						0	28	LII2b 58/53	1.694	50
1098/3	169					169				
1102	1.577		113			1.690				
1116			72	6.668		6.740	6.668	LII2b 58/53	6.668	53
1127			30	4.720		4.750	4.720	LII2b 58/53	4.720	53
1183	Gewässer III. Ordnung	103	176	5.681		5.960	5.673	MoII2b 36/33	5.673	33
1191					5.380	5.380				
1203				3.497		3.497	3.442	LII2b 53/46	3.442	46
1204				7.810		7.810	4.384	LII2b 53/46		
						0	3.410	LII2b 53/49	7.794	47
1205	139			4.329		4.468	4.255	LII2b 53/49		
						0	74	LII2b 58/53	4.329	49
1206	902		33	935		1.870	936	LII2b 58/53	936	53
1207	412		292	21.879	517	23.100	11.606	LII2b 58/53		
						0	7.332	LII2b 53/49		
						0	2.941	LII2b 58/50	21.879	51
1208/3				3.664	246	3.910	3.541	LIII2b 46/32	3.541	32
1208/4				1.370		1.370	1.370	LII2b 53/46	1.370	46
1209				1.670	580	2.250	1.665	LII3b 48/37	1.665	37
1210				2.380		2.380	2.380	LII3b 48/37	2.380	37
1211				6.483	167	6.650	6.483	LII3b 48/37	6.483	37
1215	Gewässer III. Ordnung	55				6.725				
1216						6.780				
1218/2						3.930				
1222			170	8.298	260	8.728	8.280	LMo-2b 44/33	8.280	33
1182	Gewässer III. Ordnung	124	370	21.613		22.107	21.056	MoII2b 36/33	21.056	33
1098	1.150		51	47		1.248	46	LII2b 58/53	46	52
<b>Gesamt</b>	<b>4.349</b>	<b>282</b>	<b>1.376</b>	<b>112.604</b>	<b>24.606</b>	<b>143.217</b>	<b>111.819</b>		<b>111.819</b>	<b>43</b>

Die vorherrschenden Bodenarten der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lehm und Moor<sup>12</sup>. Die Bonitäten liegen zwischen 32 und 53 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt 43 BP, was für Grünland einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.<sup>13</sup>

Die Grundstücksgrößen und die Eigentümerangaben stimmen mit dem Grundbuch überein.

<sup>12</sup> Flurst. Nr. 1222: Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-).

<sup>13</sup> Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

### 3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

#### 3.3.1 Planerische Grundlagen

##### **Flächennutzungsplan**

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben des Marktes Prien a. Chiemsee vom 05.05.2022 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlagen 3.0–3.2). Er wurde am 08.06.2006 genehmigt.

##### Darstellung

Die Grundstücke sind als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB dargestellt. Das gilt auch für die bebauten Flächen.

##### **Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB**

Trifft für die zu bewertenden Grundstücke nicht zu.

##### **Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB**

Die Flurst. Nrn. 1098/3 und 1098 liegen im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung. Nach Ansicht des Landratsamts Rosenheim ist diese Satzung rechtlich nicht wirksam und wird daher nicht angewendet.

#### 3.3.2 Baurecht

##### **Grundstücke im planerischen Außenbereich**

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

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen

Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In § 3 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht ausdrücklich erwähnt. Es würde sonst ggf. die Gefahr bestehen, dass potenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.

Für Grundstücke bzw. Teilflächen im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

#### 4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

##### 4.1 Grundstückszustand

##### **Nutzungsmöglichkeit**

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsflächen eine anderweitige Nutzung absehbar ist. Laut Schreiben des Marktes Prien a. Chiemsee vom 05.05.2022 sind für die zu bewertenden Flächen in absehbarer Zeit keine höherwertigeren planerischen Nutzungsmöglichkeiten als die vorhandenen zu erwarten.

##### **Altlasten**

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV<sup>14</sup> sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Im Orts-termin ergab sich kein Verdacht auf Altlasten. Laut Auskunft des Landratsamts Rosenheim vom 05.05.2022 sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster eingetragen. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

---

<sup>14</sup> Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

#### Hinweis:

Die Auskunft des LRA kann immer nur den aktuellen Kenntnisstand (05.05.2022) der Behörde wiedergeben. Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche(n) sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialsachverständige beauftragen.

#### **Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich**

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“<sup>15</sup> liegen die Bewertungsgrundstücke nicht in einem gefährdeten Bereich. Die Flurst. Nrn. 1183, 1208/3, 1215, 1216 und 1182 liegen in einem wassersensiblen Bereich.<sup>16</sup> Die Lage in einem wassersensiblen Bereich wirkt sich i.d.R. nicht messbar auf den Verkehrswert aus.

#### **Landschafts-, Naturschutz, Biotope**

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz-Online Viewer“ (FIN-Web)<sup>17</sup> liegen die Flurst. Nrn. 1215 und 1216 im Landschaftsschutzgebiet der Thalkirchner Achen und ihrer Umgebung. In Flurst. Nr. 1183 ragt im Westen das Biotop „Streuwiesen südlich von Stetten“ und im Südosten das Biotop „Bachlauf mit Begleitbiotopen zwischen Stetten und Siggenham“

---

<sup>15</sup> <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abfrage vom 25.07.2022. Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

<sup>16</sup> Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

<sup>17</sup> <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>. Abfrage vom 25.07.2022. Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

hinein. Das Biotop „Bachlauf mit Begleitbiotopen zwischen Stetten und Siggenham“ ragt ebenfalls im Süden in das Flurst. Nr. 1182 hinein. Die Flurst. Nrn. 1215 und 1216 sind im westlichen Bereich als Biotop mit der Bezeichnung „Die Achen, Bachlauf mit meist geschlossenem Gehölzsaum und Bach-Erlen-Eschenauwald-Beständen von NO-Kohlstatt bis S-Thalkirchen“ ausgewiesen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas<sup>18</sup> befinden sich auf den Grundstücken weder Bau- noch Bodendenkmäler.

#### 4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

##### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### **Art der baulichen Nutzung**

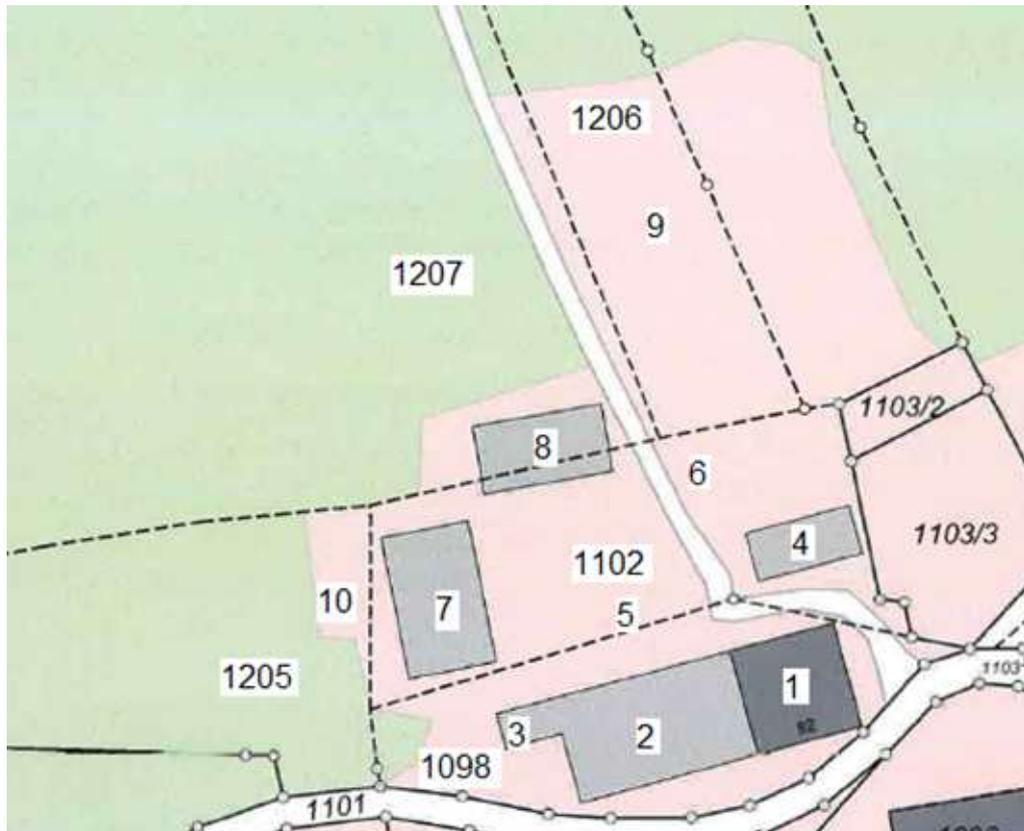
Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

Die Flurst. Nrn. 1102, 1205, 1206, 1207 und 1098 formen als Wirtschaftseinheit eine landwirtschaftliche Hofstelle. Es befinden sich folgende Gebäude und bauliche Anlagen auf den Grundstücken:

Lfd. Nr.	Gebäude auf Flurst. Nr.
1	Wohnhaus auf 1098
2	Stall mit Tennenauffahrt auf 1098
3	Garage auf 1098
4	Vier Garagen auf 1102
5	Betonsilos auf 1102

Lfd. Nr.	Gebäude auf Flurst. Nr.
6	Festmistlager auf 1102
7	Stadel mit Überdachung auf 1102
8	Maschinenhalle auf 1207 (Überbauung auf 1102)
9	Fahrtilos auf 1206 (Überbauung auf 1207)
10	Brennholzlager auf 1205

<sup>18</sup> [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Datenabruf vom 25.07.2022. Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.



© Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Flurkarte M 1 : 1.000,  
Beschriftung durch Dr. Fischer & Partner

### Überbauung auf Flurst. Nr. 1102

Die Maschinenhalle befindet sich auf Flurst. Nr. 1207 mit einer Überbauung auf das angrenzende Flurst. Nr. 1102. Aufgrund der Einzelbewertung der Flächen wird die Halle dem Flurst. Nr. 1207 zugeschrieben. Die anteilige Grundfläche der Halle auf Flurst. Nr. 1102 (Überbauung) beträgt ca. 42 m<sup>2</sup> und mit Vordach/Dachvorsprung ca. 85 m<sup>2</sup>.

### Überbauung auf Flurst. Nr. 1207

Die Fahrsilos befinden sich auf Flurst. Nr. 1206 mit einer Überbauung auf das angrenzende Flurst. Nr. 1207. Die Überbauung durch die Fahrsilos nimmt auf Flurst. Nr. 1207 eine Fläche von ca. 70,00 m<sup>2</sup> ein.

### Anmerkung zur Überbauung

Es liegt faktisch eine Überbauung zugunsten von Flurst. Nr. 1207 zulasten der Flurst. Nr. 1102 und von Flurst. Nr. 1206 zulasten der Flurst. Nr. 1207 vor. Gemäß § 912 BGB besteht für den Eigentümer des jeweiligen überbauten Grundstücks eine Duldungspflicht, sofern der Überbau nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich erfolgte. Im Gegenzug hat der Grundstückseigentümer des überbauten Grundstücks grundsätzlich Anspruch auf eine Überbaurente oder kann die Übernahme (Kauf) der betroffenen Fläche durch den Überbauer fordern. In beiden Fällen ist der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus maßgeblich. Laut Auskunft am Ortstermin ist der Überbau der Halle ca. im Jahr 1996 und der Fahrsilos ca. 1999 erfolgt.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Qualität und der weiteren Grundstücksmerkmale (§ 3, 4, 5 ImmoWertV) ermittelt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ<sup>19</sup> und GFZ<sup>20</sup>) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung. Deshalb werden die Bodenrichtwerte – wie im vorliegenden Fall – häufig ohne Angaben einer GRZ und/oder GFZ festgesetzt.

---

<sup>19</sup> GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig sind.

<sup>20</sup> GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BaunVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BaunVO zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) löst sich von den baurechtlichen Vorgaben und kann daher von der GFZ abweichen. Die WGFZ ist eine wertermittlungstheoretische Kennziffer, von der keine baurechtlichen Schlüsse abgeleitet werden können. Die Berechnung der WGFZ ist stets an der Berechnungsweise der für die Bewertung zugrundeliegenden Daten auszurichten.

#### 4.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 3.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auf dem gesunden Grundstücksmarkt für Flächen, die durch die Verlegung einer Leitung bzw. durch eine Dienstbarkeit belastet werden, geringere Preise bezahlt werden als für Vergleichsgrundstücke ohne diese Beeinträchtigung. Auch die Rechtsprechung<sup>21</sup> geht von diesem Grundsatz aus.

Bei der Ermittlung der Wertminderung durch eine Dienstbarkeit ist zunächst grundsätzlich die Auswirkung auf das gesamte Grundstück zu berücksichtigen.<sup>22</sup> Da die Ermittlung der Wertminderung, bezogen auf das gesamte Grundstück, i.d.R. aufgrund fehlender Vergleichswerte nicht durchführbar ist bzw. die Auswirkungen nur auf der Schutzstreifenfläche feststellbar sind, wird in der Bewertungs- und Entschädigungspraxis die Wertminderung auf die Schutzstreifenfläche eingegrenzt.<sup>23</sup> Auch die Rechtsprechung hat diese Verfahrensweise als zulässig und sachlich begründbar bestätigt.<sup>24</sup>

Laut Auftrag des Amtsgerichts Rosenheim ist die Bewertung grundsätzlich lastenfrei vorzunehmen und wird daher in diesem Gutachten nicht weiter behandelt.

Der Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs mit den lfd. Nrn. 1 bis 6 wird auf einem separaten Blatt ausgewiesen (Beiblatt II). Die Eintragungen mit den lfd. Nrn. 7 und 8 haben keinen messbaren Einfluss auf den Wert der Grundstücke.

---

<sup>21</sup> Siehe dazu auch BGH MDR 1960, 119, BGH RDL 1963, S. 75 u.a.

<sup>22</sup> Leisner, W.: Wertminderung bei Inanspruchnahme von Grundstücken durch Versorgungsleitungen – Entschädigungsaspekte in der Landwirtschaft, Schriftenreihe des HLBS, Heft 77, Verlag Pflug und Feder, Bonn, 1974.

<sup>23</sup> Biederbeck, M.: Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen, Materialien für Sachverständige, Nr. 1, 2008, HLBS-Informationendienste GmbH, Sankt Augustin, 2008.

<sup>24</sup> BGH-Urteil (Grundsatz-Urteil vom 09.11.1959) III ZR 149/58 MDR 1960, 119.

#### 4.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

##### Flurst. Nrn. 1102 und 1098

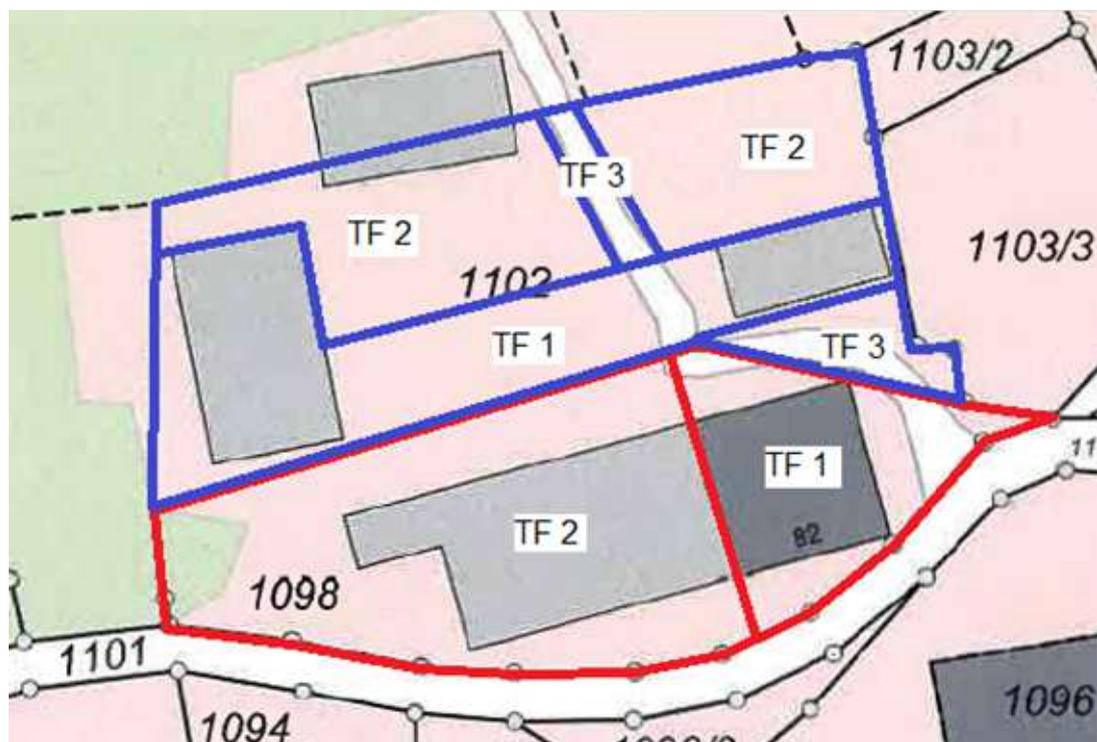
Die v.g Grundstücke werden in Teilflächen (TF) aufgeteilt:<sup>25</sup>

##### *Flurst. Nr. 1102:*

- TF 1: Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff zu ca. 791 m<sup>2</sup>
- TF 2: Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff zu ca. 786 m<sup>2</sup>
- TF 3: Weg zu ca. 113 m<sup>2</sup>, faktisch Hofstelle

##### *Flurst. Nr. 1098:*

- TF 1: Wohnhaus mit Umgriff inkl. Weg zu ca. 420 m<sup>2</sup>
- TF 2: Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff inkl. Grünfläche zu ca. 828 m<sup>2</sup>



© Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Flurkarte, nicht zur Maßentnahme geeignet, Beschriftung und Markierung durch Dr. Fischer & Partner; blau = Flurst. Nr. 1102; rot = Flurst. Nr. 1098

<sup>25</sup> Aufteilung der Hofstelle durch Unterzeichner unter Berücksichtigung der Bescheide für die Herstellungsbeiträge zur Kanalisation, Wirtschaftsflächen lt. LK.

Laut Auskunft des Marktes Prien a. Chiemsee bilden die TF 1 der Flurst. Nr. 1102 und die TF1 und 2 der Flurst. Nr. 1098 eine voll erschlossene landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Erschließungskosten nach BauGB<sup>26</sup> wurden nicht erhoben. Herstellungsbeiträge nach KAG<sup>27</sup> (Wasser und Kanal) wurden erhoben und bezahlt.

Laut vorliegendem Bescheid des Marktes Prien a. Chiemsee vom 29.10.1987 beliefen sich die Herstellungskosten für die Kanalisation auf insgesamt 19.114,36 DM für eine Grundstücksfläche von 2.039 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 679,88 m<sup>2</sup>. Gemäß Bescheid des Marktes Prien a. Chiemsee vom 01.02.1988 beliefen sich die Verbesserungsbeiträge zur Kanalisation auf insgesamt 6.254,90 DM für eine Geschossfläche von 679,88 m<sup>2</sup>.

Die v.g. TF 1 und 2 des Flurst. Nr. 1098 sind angeschlossen an das Straßennetz, die Wasserversorgung, den Kanal und die Stromversorgung. Sie sind im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn voll erschlossen (keine EK nach BauGB erhoben).

Bei separater Betrachtung ist die TF 1 aus dem Flurst. Nr. 1102 nur als teilerschlossen anzusehen. Sie besitzt von der Stettner Straße aus keine eigene Zuwegung, sondern ist nur über das südlich angrenzende Flurst. Nr. 1098 zugänglich.

Die TF 2 & 3 des Flurst. Nr. 1102 sind im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen.

#### Weitere Grundstücke

Alle anderen Grundstücke sind im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn nicht erschlossen.

---

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

<sup>27</sup> Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

#### 4.2.4 Lage und Verkehrsanbindung

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2.

Die Hofstelle liegt in Stetten und ist über asphaltierte Straßen erreichbar. Stetten ist ein kleiner Ort westlich von Atzing/Bachham und ca. 3,7 km westlich von Prien a. Chiemsee. Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke liegen in Arrondierung und Streulage um Stetten und sind über Wirtschaftswege erreichbar.

#### 4.2.5 Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie

Flurst. Nr.	Beschreibung
1078	Grünland nordöstlich der Hofstelle, Teil einer Wirtschaftseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, wird nach Osten breiter, südliche Seite leicht abgeknickt, nahezu eben bis leicht gewellt und leicht nach Südwesten geneigt, nördlich angrenzend Wald, östlich, südlich und westlich angrenzend Grünland
1093	Grünland nördlich der Hofstelle, Wirtschaftseinheit mit Flurst. Nr. 1207, nahezu rechteckig, lang und schmal, nahezu eben bis leicht gewellt, nördlich angrenzend Wald, östlich, südlich und westlich angrenzend Grünland
1098/3	Fläche südlich der Hofstelle, Nutzung als Grünfläche und Weg, innerorts, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu dreieckig mit leicht abgerundeten Seiten, im Osten spitz zulaufend, nahezu eben bis leicht gewellt, von bebauten Grundstücken umgeben
1102	Landwirtschaftliche Hofstelle im Norden von Stetten, Wirtschaftseinheit mit Flurst. Nr. 1098 (Hofstelle), mit Wirtschaftsgebäuden bebaut, Überbauung durch Maschinenhalle (Flurst. Nr. 1207), nahezu rechteckig mit einer schrägen Seite im Westen und einer ungleichmäßigen Ausbuchtung im Südosten, nahezu eben bis leicht gewellt, nördlich und westlich angrenzend Grünland, südlich und östlich angrenzend bebaute Grundstücke

Flurst. Nr.	Beschreibung
1116	Grünland nordöstlich der Hofstelle, Teil einer Wirtschaftseinheit, nahezu rechteckig mit einer leicht unförmigen östlichen Seite, gewellt und leicht geneigt, z.T. leicht gekuppt, von weiteren Grünlandflächen umgeben
1127	Grünland nordöstlich der Hofstelle, Teil einer Wirtschaftseinheit, nahezu rechteckig mit einer leicht unförmigen östlichen Seite, gewellt und leicht geneigt, z.T. leicht gekuppt, von weiteren Grünlandflächen umgeben
1183	Grünland südwestlich der Hofstelle, Moorwiese, neigt zu Nässe, Teil einer Wirtschaftseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu dreieckig mit einer spitzen Ausbuchtung im Nordwesten, leicht gewellt, südlich angrenzend Bach bzw. Graben (gegenüberliegend Grünland), westlich angrenzend Wald, nördlich und östlich angrenzend Grünland (Wirtschaftseinheit)
1191	Wald westlich der Hofstelle, ungleichmäßig ausgeformt, leicht nach Norden geneigt, nördlich angrenzend Grünland, östlich, südlich und westlich angrenzend Wald
1203	Grünland westlich der Hofstelle, Wirtschaftseinheit mit östlich angrenzenden Grundstücken, ungleichmäßig ausgeformt mit leicht abgerundeter südlicher Seite, nahezu eben bis leicht gewellt, nördlich angrenzend Wald (Schatten auf schmalem Streifen), östlich angrenzend Grünland, südlich und westlich angrenzend Straße (gegenüberliegend Grünland)
1204	Grünland westlich der Hofstelle, Wirtschaftseinheit mit östlich und westlich angrenzenden Grundstücken, ungleichmäßig ausgeformt mit einer schrägen westlichen Seite und einer unförmigen Ausbuchtung im Osten, gewellt und leicht nach Norden geneigt, nördlich angrenzend Wald, östlich, südlich und westlich angrenzend Grünland

Flurst. Nr.	Beschreibung
1205	Grünland und Obstwiese westlich an Hofstelle angrenzend, Wirtschaftseinheit mit angrenzenden Grünlandflächen, nahezu rechteckig mit kleiner Ausbuchtung im Südosten, lang und schmal, nach Westen schmaler werdend, östlicher Teil Obstwiese, westlicher Teil Grünland, an der östlichen Grundstücksgrenze steht ein Brennholzlager, Oberfläche gewellt, leicht geneigt und leicht gekuppt, östlich angrenzend Hofstelle, südlich, westlich und östlich angrenzend Grünland
1206	Grünfläche, Fahrsilos und Obstwiese nördlich an Hofstelle angrenzend, nahezu rechteckig mit rechteckiger Ausbuchtung im Nordwesten, lang und schmal, südlicher Teil Fahrsilos (z.T. Überbauung auf Fl.Nr. 1207), nördlicher Teil Obstwiese, Ausbuchtung Grünland (Teil einer Bewirtschaftungseinheit), nahezu eben bis leicht gewellt, westlich, nördlich und östlich angrenzend Grünland, südlich angrenzend Hofstelle
1207	Grünland nordwestlich an Hofstelle angrenzend, Wirtschaftseinheit mit angrenzenden Grünlandflächen, ungleichmäßig ausgeformt, an südöstlicher Grundstücksgrenze TF mit Maschinenhalle bebaut (Überbau auf Fl.Nr. 1102), an östlicher Grundstücksgrenze mit Fahrsilos (von Fl.Nr. 1206) überbaut, entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Weg, gewellt und leicht geneigt, im Nordosten eben bis leicht gewellt, nördlich angrenzend Wald, östlich, südlich und westlich angrenzend Grünland, südöstlich angrenzend Hofstelle
1208/3	Grünland nordwestlich der Hofstelle, ungleichmäßig ausgeformt mit leicht abgeknickter östlicher Seite, leicht geneigt und leicht gekuppt, Gehölzsaum (Ahorn, Esche, Buche) und Unterstand im Südosten, Anzeichen einer alten Soleleitung, südlich und östlich angrenzend Wald, nördlich und westlich angrenzend Grünland

Flurst. Nr.	Beschreibung
1208/4	Grünland westlich der Hofstelle, Wirtschaftseinheit mit östlich und südlich angrenzenden Grünlandflächen, nahezu rechteckig mit schrägen östlichen und westlichen Seiten, nahezu eben bis leicht gewellt, im nördlichen Bereich Waldschatten, östlich und südlich angrenzend Grünland, westlich und nördlich angrenzend Wald
1209	Grünland und Waldsaum westlich der Hofstelle, Teil einer Wirtschaftseinheit mit südlich angrenzenden Grünlandflächen, ungleichmäßig ausgeformt, westlicher und südlicher Teil Waldsaum, z.T. Waldschatten, nördlicher Teil eben bis leicht gewellt und leicht geneigt, südlicher Teil leicht gewellt und leicht geneigt, nördlich angrenzend Straße (gegenüberliegend Wald), südlich und östlich angrenzend Grünland, westlich angrenzend Wald
1210	Grünland westlich der Hofstelle, Teil einer Wirtschaftseinheit mit nördlich und südlich angrenzendem Grünland, nahezu rechteckig mit leicht schräger westlicher Seite und leicht gewellter nördlicher Seite, gewellt und leicht geneigt, von Grünlandflächen umgeben
1211	Grünland westlich der Hofstelle, Wirtschaftseinheit mit nördlich angrenzendem Grünland, nahezu rechteckig mit leicht abgerundeter nördlicher Seite, leicht gewellt und leicht geneigt, z.T. Waldschatten, nördlich und östlich angrenzend Grünland, südlich und westlich angrenzend Wald
1215	Wald westlich der Hofstelle, ungleichmäßig ausgeformt, leicht geneigt, von Wald umgeben
1216	Wald westlich der Hofstelle, ungleichmäßig ausgeformt, leicht geneigt, von Wald umgeben

Flurst. Nr.	Beschreibung
1218/2	Wald westlich der Hofstelle, ungleichmäßig ausgeformt, leicht geneigt, östlich und südlich angrenzend Grünland, westlich angrenzend Wald und nördlich angrenzend Wald (Wiederaufforstung)
1222	Grünland nordwestlich der Hofstelle, ungleichmäßig ausgeformt mit einer abgerundeten westlichen Seite, leicht gewellt und leicht nach Norden geneigt, im nördlichen Teil Neigung zu Nässe in leichter Senke, nördlich und östlich angrenzend Grünland, südlich und westlich angrenzend Straße (gegenüberliegend Wald)
1182	Grünland südwestlich der Hofstelle, Wirtschaftseinheit mit südlich angrenzendem Grundstück, ungleichmäßig ausgeformt mit schräger und abgeknickter südlicher Seite, eben bis leicht gewellt und im Süden leicht geneigt zum Bach/Graben hin, von weiteren Grünlandflächen umgeben, südlich angrenzend Bach/Graben (gegenüberliegend Grünland)
1098	Hofstelle mit Wohnhaus und angebautem Stall im Norden von Stetten, ungleichmäßig ausgeformt, nach Osten spitz zulaufend, abgerundete südliche Seite und abgeknickte nördliche Seite, im Westen kleine Teilfläche Grünland, nahezu eben, nördlich, südlich und östlich angrenzend bebaute Grundstücke, westlich angrenzend Grünland

#### 4.3 PV-Anlage

Auf dem Dach der Maschinenhalle (Fl.Nr. 1207 mit Überbauung auf Fl.Nr. 1102) ist eine PV-Anlage installiert. Die Anlage mit 15,66 kWp wurde am 20.12.2007 in Betrieb genommen. Zur Bewertung der PV-Anlage siehe Kapitel 6.8.

#### 4.4 Inventar

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich diverse Maschinen und Geräte auf der Hofstelle. Es handelt sich um Altbestand, eine Bestandsliste wurde nicht vorgelegt. Unter anderem waren folgende Maschinen und Geräte vorhanden:

- Stoll Industrielader mit Ballengabel, Zustand gut
- Heuwender Pöttinger Eurotop 701 A multilast, 2 große Kreisel, Zustand mittel
- Ladewagen Deutz Fahr K550/33, 4 t, Baujahr 1984, Einachs, Reifen platt
- hydraulische Silozange für Industrielader mit 13 Zinken
- altes Rundsilos auf Holzständer, Blech mit Korrosion
- Wiesenwalze, 3-teilig, alt, ET = Dorfgemeinschaft
- Brennholzstapel 4x
- Radlader O & K L5, 20 km/h, mit Erdschaufel bzw. Schüttgutschaufel und Silozange, alt, 5.701 Betriebsstunden
- Werkstatt mit diversen Maschinen und Geräten, darunter:
  - Einhell Startlader 30 A, Start 100 A
  - Kompressor
  - Schweißgerät Lorch M 2090
  - Holzkreissäge
  - zwei Hochdruckreiniger
  - Kettensäge, Stihl FS 160
- Agria Einachser mit Honda GCV 190 (Motor) mit Mähwerk
- Eicher Schlepper 15 PS von 1953/54, alt, schlecht, ohne Anmeldung
- Vicon Pendelstreuer ½ Anteil, alt
- alter Eicher Schlepper, Mammut 74, ohne Anmeldung, Reifen vorne 50 %, hinten 50 %–60 %, 5.883 Betriebsstunden, Baujahr wohl vor 1980
- Mistgabel mit 8 Zinken, alt
- hydraulische Erdschaufel, gezahnt

- Stockmann Siloverteiler, 550 kg, Baujahr 2009
- Vakuumentankwagen BSA VTW 5, Einachs, 25 km/h, 7,1 t, Baujahr 1989
- Brennholz (Scheitholz 30–40 cm lang)
- Schwader Stoll R 335 4 DS, alt
- Stoll Hydrowender Z 550, 4 Kreisel
- Wiesenschleppe, mechanisch klappbar
- Schlepper IHC 423, alt, nicht angemeldet, Verdeck ohne Seitentüre, Reifen hinten ok, vorne 30 %, 9.260 Betriebsstunden, schlechter Zustand
- Einachskipper Reisch, Holzbalken, alt
- verschiedene alte Anhänger
- alte Folien zum Entsorgen
- Frontkreiselmähwerk Fella KM 280 F, alt
- Heckkreiselmähwerk Fella Rodon KM 187, Baujahr 2017
- alter Plattformwagen
- Güllefass Eckart, 3.000 l, Baujahr 1979
- alter Ladewagen Mengele, 25 km/h, 3,7 t, Baujahr 1973
- altes GÜllerührwerk mit Zapfwellenantrieb
- Eggenbaum mit Nachläufer, alt
- Schlepper Deutz Agro Xtra 4.17, 40 km/h, nicht angemeldet, Kabine ohne Heckscheibe, Reifen hinten Ø, Reifen vorne 25 %, Fronthydraulik und Frontzapfwelle, 8.213 Betriebsstunden
- Heugebläse (E-Motor mit Triebriemen) mit Rohrteilen, alt
- alte Getreidemühle
- Krafftuttersilo, aufgeständert, Trichter, verzinktes Blech
- Schlepper Deutz DX 3.60 Allrad, Fronthydraulik und Frontzapfwelle, 5.256 Betriebsstunden, Kabine, Reifen vorne abgefahren, hinten nur noch 25 %, kein TÜV, abgemeldet, 40 km/h
- Forstseilwinde
- Hubwagen
- Zwei Motorsägen, Stihl, alt

- Einachsanhänger, alt
- Schubkarre
- Frontlader, alt
- Verschiedene Altgeräte und Rohre

Die Maschinen und Geräte befinden sich in einem altersgemäßen Zustand. Die Funktionsfähigkeit wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft. Es wird von einem mittleren Unterhaltungszustand und von der Funktionsfähigkeit der Maschinen ausgegangen.

#### 4.5 Pächter

Die Bewertungsgrundstücke werden zum Stichtag von einem Dritten bewirtschaftet. Ein Pachtvertrag besteht laut Auskunft der Beteiligten im Ortstermin nicht.

#### 5 Entwicklungszustand

Die zu bewertenden Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:<sup>28</sup>

##### Flurst. Nr. 1098/3

Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, Grünfläche und Weg

##### Flurst. Nr. 1102

faktisches baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff, TF 1 & 2 sowie TF 3 Weg (faktisch Hofstelle)

---

<sup>28</sup> Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV.

Flurst. Nr. 1206

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland, TF  
faktisch bebaut mit Fahrsilos, TF faktische Nutzung Weg

Flurst. Nr. 1207

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland, TF  
faktisch bebaut mit Wirtschaftsgebäude (Maschinenhalle mit Überbauung auf  
Fl.Nr. 1102) und TF faktisch Weg

Flurst. Nr. 1098

faktisches baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, Hofstelle mit Wohn-  
haus, Wirtschaftsgebäude und Umgriff, TF 1 & 2

Alle anderen Grundstücke

z.T. Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV,  
z.T. Grünland, z.T. Wald  
z.T. Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, z.T. Weg, z.T. Wasser-  
fläche

6 Verkehrs-/Marktwertermittlung

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

6.1 Bodenrichtwerte bzw. Durchschnittswerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Der Gutachterausschuss des Landratsamts Rosenheim hat folgende Bodenrichtwerte bzw. Durchschnittswerte zum 01.01.2022 im Markt Prien a. Chiemsee veröffentlicht:

Durchschnittswerte im Markt Prien a. Chiemsee zum 01.01.2022		
Fläche	Beschreibung	Durchschnittswert
Baureifes Land	Wohnbaufläche in Atzing und Bachham, Zone 62020010, Geschosszahl II, ebf, Bodenrichtwert	1050,00 €/m <sup>2</sup>
	Wohnbauflächen im Außenbereich des Gemeindegebiets, Zone 62900010, Geschosszahl II, ebf	850,00 €/m <sup>2</sup>
Landwirtschaft	Gemeindegebiet, Grünlandzahl 45	11,00 €/m <sup>2</sup>
Forst	Richtwert für ganzen Landkreis, ohne Aufwuchs, 3,00 €/m <sup>2</sup> – 5,50 €/m <sup>2</sup>	4,25 €/m <sup>2</sup>

Weitere Angaben des Gutachterausschusses:

- Grundstücksgröße Landwirtschaft i.d.R. nicht < 1.500 m<sup>2</sup>
- Grundstücke Landwirtschaft in freier Feldlage, ohne Ortsnähe
- Grundstücksgrößen zwischen 400 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> für baureifes Land weisen keine Abhängigkeit vom Kaufpreis auf
- für Grundstücke (baureifes Land) mit unmittelbarem räumlichen Bezug (ca. 500 m) zur nächsten Ortslage ist der Richtwert dieser Ortslage heranzuziehen und ggf. sachverständig anzupassen

## 6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Kaufpreise für Landwirtschaft								
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe ca. in m <sup>2</sup>	Nutzungsart <sup>1</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Lage	Bemerkungen
1	Bernau a. Chiemsee	07	2020	10.000	Gr	11,00		Leitungsrecht
2	Bernau a. Chiemsee	09	2021	51.500	H	5,63		mehrere Grundstücke, gemischte Nutzung Wald und Grünland, Wasserleitungsrecht
3	Bernau a. Chiemsee	12	2021	8.000	LN	3,22		Gemischte Nutzung Wald und Grünland bzw. Hochmoor
4	Bernau a. Chiemsee	08	2021	44.700	Gr	14,56		Mehrere Grundstücke, Schutzstatus Natur: teils Moor, Ortsrandnähe
5	Bernau a. Chiemsee	08	2021	2.100	Gr	11,88		Leitungsrecht
6	Bernau a. Chiemsee	08	2021	16.400	LN	3,28		zwei Grundstücke, gemischte Nutzung Grünland und Streuwiese, 100 % Moor
7	Hohenaschau i. Chiemgau	04	2021	800	H	1,50		Bergwald, Wegerecht
8	Niederասchau i. Chiemgau	11	2020	4.600	H	11,03	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Lageangabe	
9	Niederասchau i. Chiemgau	11	2020	8.800	H	12,16		
10	Umrathshausen/Aschau i. Chiemgau	06	2021	10.300	H	1,74		
11	Frasdorf	03	2021	3.000	LN	4,00		zwei Grundstücke, gemischte Nutzung Grünland und Lagerfläche
12	Frasdorf	12	2021	14.600	H	5,49		steiler Hangwald
13	Frasdorf	03	2021	1.600	Gr	3,00		
14	Hittenkirchen/ Bernau a. Chiemsee	12	2021	4.500	Gr	6,69		Wegerecht, Leitungsrecht
15	Hittenkirchen/ Bernau a. Chiemsee	10	2021	3.700	H	10,27		gemischte Nutzung Wald und Grünland
16	Söllhuben	10	2021	1.700	H	13,00		
17	Wildenwart/ Frasdorf	10	2021	6.300	Gr	11,04		
18	Wildenwart/ Prien a. Chiemsee	07	2021	1.700	Gr	11,00		LSG

<sup>1</sup> Gr = Grünland, LN = landwirtschaftliche Nutzfläche, H = Wald

## 6.3 Auswertung

### 6.3.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der rein landwirtschaftlichen widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschieden werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten

Grundstücken geeignet. Das gilt auch für Verkäufe mit unbekanntem Flächen- oder Wertanteilen der v.g. Nutzungsarten.

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m<sup>2</sup> werden ggf. ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-) Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher häufig gering. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der öffentlichen Hand, z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teilflächen erworben werden, der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In diesen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> mit herangezogen werden.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.<sup>29</sup> Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-<sup>30</sup> oder Konkursverfahren (Insolvenz)<sup>31</sup> und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.<sup>32</sup> Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert<sup>33</sup> zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

---

<sup>29</sup> Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

<sup>30</sup> BGH-Urteil vom 19.03.1971 – V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 01.10.1979 – 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

<sup>31</sup> BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

<sup>32</sup> Vgl. sog. 2-Sigma Regel. Kleiber: a.a.O., 2020, Teil IV, S. 1402, Rn 129. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert  $\pm 2$  x Standardabweichung.

<sup>33</sup> Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert  $\pm 1$  x Standardabweichung.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung<sup>34</sup> auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

### Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS<sup>35</sup> lokalisiert werden.

Lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
1	11,00	Grünland in Ortsrandlage, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 40 BP
2	5,63	Wald und Grünland nahe Bernau a. Chiemsee, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, leicht bis stark nach Norden geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 32–38 BP (kleiner Bereich 6 BP)
3	3,22	Wald und Grünland nahe Bernau a. Chiemsee, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 6–30 BP
4	14,56	Grünland nahe Bernau a. Chiemsee, z.T. Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, z.T. lang und schmal, nahezu eben bis leicht gewellt, Zuwegung vorhanden, Bonität 31–48 BP
5	11,88	Grünland nahe Bernau a. Chiemsee, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, lang und schmal, nach Norden geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 43 BP

<sup>34</sup> BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

<sup>35</sup> [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

Lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
6	3,28	Grünland nahe Bernau a. Chiemsee, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 6–30 BP
7	1,50	Wald nahe Aschau i. Chiemgau, ungleichmäßig ausgeformt, stark nach Westen geneigt, Zuwegung vorhanden
8	11,03	Wald nahe Aschau i. Chiemgau, nahezu rechteckig, lang und schmal, nahezu eben, Zuwegung vorhanden
9	12,16	Wald nahe Aschau i. Chiemgau, nahezu rechteckig, lang und schmal, nahezu eben, Zuwegung vorhanden
10	1,74	Wald und Grünland nahe Umrathshausen, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 37 BP (Grünland)
11	4,00	Grünland und Lagerfläche nahe Frasdorf, ungleichmäßig ausgeformt, Grundstücke bilden eine Wirtschaftseinheit, nach Süden geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 52 BP
12	5,49	Wald nahe Frasdorf, ungleichmäßig ausgeformt, nach Norden geneigt, Zuwegung nicht vorhanden
13	3,00	Grünland nahe Frasdorf, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, lang und schmal, nach Südosten geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 45 BP
14	6,69	Grünland nahe Hittenkirchen, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, nahezu rechteckig, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 56 BP
15	10,27	Wald und Grünland nahe Hittenkirchen, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu eben bis leicht gewellt, Zuwegung nicht vorhanden, Bonität 37 BP

Lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Beschreibung
16	13,00	Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche nahe Söllhuben, nahezu rechteckig, lang und schmal, nahezu eben bis leicht gewellt, Zuwegung vorhanden, nicht bonitiert
17	11,04	Grünland nahe Frasdorf, nahezu rechteckig, lang und schmal, nach Südosten geneigt, Zuwegung vorhanden, Bonität 50–54 BP
18	11,00	Grünland nahe Prien a. Chiemsee, Teil einer Bewirtschaftungseinheit, ungleichmäßig ausgeformt, nahezu eben, Zuwegung vorhanden, Bonität 43 BP

### **Auswertung Waldgrundstücke**

Die Kaufpreise für Waldgrundstücke (lfd. Nrn. 7, 8, 9, 12 u.a.) werden durch den Forstsachverständigen Hellinger ausgewertet.

### **Ausscheiden von Kaufpreisen**

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

Lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund
2	5,63	Gemischte Nutzung mit Grünland und Wald
3	3,22	Gemischte Nutzung mit Grünland und Wald
6	3,28	Kaufpreis liegt deutlich unter den anderen Vergleichspreisen für Grünland
10	1,74	Gemischte Nutzung mit Grünland und Wald
11	4,00	Gemischte Nutzung mit Grünland und Lagerfläche
13	3,00	Kaufpreis liegt deutlich unter den anderen Vergleichspreisen für Grünland

Lfd. Nr.	Preis €/m <sup>2</sup>	Grund
14	6,69	Kaufpreis liegt deutlich unter den anderen Vergleichspreisen für Grünland
15	10,27	Gemischte Nutzung mit Grünland und Wald
16	13,00	Gemischte Nutzung mit landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wald

### Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Auswertung Landwirtschaft bzw. Grünland									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Preis €/m <sup>2</sup>	Lage	Bemerkungen	Bonität ca.
1	Bernau a. Chiemsee	07	2020	10.000	Gr	11,00		Leitungsrecht	40
4	Bernau a. Chiemsee	08	2021	44.700	Gr	14,56		Mehrere Grundstücke, Schutzstatus	40
5	Bernau a. Chiemsee	08	2021	2.100	Gr	11,88	aus datenschutzrechtlichen Gründen	Natur: teils Moor, Ortsrandnähe	43
17	Wildenwart/ Frasdorf	10	2021	6.300	Gr	11,04	keine Lageangabe	Leitungsrecht	52
18	Wildenwart/ Prien a. Chiemsee	07	2021	1.700	Gr	11,00		LSG	43
Anzahl Vergleichspreise				5		5	Stck		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				1.700 m <sup>2</sup>		11,00 €/m <sup>2</sup>			
Größte Fläche/höchster Preis				44.700 m <sup>2</sup>		14,56 €/m <sup>2</sup>			
Arithmetischer Mittelwert				12.960 m <sup>2</sup>		11,90 €/m <sup>2</sup>			44
Standardabweichung				18.064 m <sup>2</sup>		1,54 €/m <sup>2</sup>			5
Variationskoeffizient				139,38 %		12,94 %			
Mittlerer Schwankungsbereich von				-5.104 m <sup>2</sup>		10,36 €/m <sup>2</sup>			
bis				31.024 m <sup>2</sup>		13,44 €/m <sup>2</sup>			
Gewogenes arithmetisches Mittel				14.697 m <sup>2</sup>		13,49 €/m <sup>2</sup>			
Median (Zentralwert)				6.300 m <sup>2</sup>		11,04 €/m <sup>2</sup>			43

Aus 5 verbliebenen Kaufpreisen für Grünland ergibt sich eine Wertspanne von 11,00 €/m<sup>2</sup> bis 14,56 €/m<sup>2</sup>. Der arithmetische Mittelwert<sup>36</sup> beträgt 11,90 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung<sup>37</sup> von 1,54 €/m<sup>2</sup> und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)<sup>38</sup> von 12,94 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 1.700 m<sup>2</sup> und 44.700 m<sup>2</sup> (Mittelwert 12.960 m<sup>2</sup>).

<sup>36</sup> Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

<sup>37</sup> Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

<sup>38</sup> Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.

Die mittlere Schwankungsbreite<sup>39</sup> der Kaufpreise reicht von 10,36 €/m<sup>2</sup> bis 13,44 €/m<sup>2</sup>. Das gewogene arithmetische Mittel und der Median<sup>40</sup> wurden mit 13,49 €/m<sup>2</sup> und 11,04 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Sie liegen um den Mittelwert.

Aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen ist die Aussagekraft der statistischen Kennzahlen eingeschränkt.

### 6.3.2 Zeitliche Anpassung

#### 6.3.2.1 Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz zum Stichtag für die Gemarkung Wildenwart ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik<sup>41</sup> mit zur Auswertung herangezogen.

Für den Landkreis Rosenheim wurden für den Zeitraum 2016 bis 2020 folgende Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

Landkreis Rosenheim									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m <sup>2</sup>	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor <sup>1</sup>	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonität je Verkauf BP	EMZ <sup>2</sup>	Kaufwert in €/EMZ
		€/m <sup>2</sup>	%						
2016	11,18	---	---		72	1,15	45	4.474	24,98
2017	13,23	2,05	18,34	1,1834	48	1,46	42	4.216	31,38
2018	9,42	-3,81	-28,80	0,7120	72	1,58	42	4.198	22,44
2019	14,37	4,95	52,55	1,5255	60	1,49	43	4.296	33,44
2020	13,85	-0,52	-3,62	0,9638	31	1,62	45	4.482	30,90
MW	12,41			1,0550	57	1,46	43	4.333	28,63

<sup>1</sup> Mittelwert als geometrisches Mittel

<sup>2</sup> Ertragsmesszahl

<sup>39</sup> Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

<sup>40</sup> Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

<sup>41</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar (Zeitreihe Tabelle 2a). Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 Jahre 2016–2020.

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

Die Kaufwerte im Landkreis Rosenheim sind von 2016 auf 2017 um 18,34 % gestiegen. Im folgenden Jahr 2018 fielen die Preise um 28,80 %, um im Jahr 2019 erneut um 52,55 % stark anzusteigen. Auch im Jahr 2020 ist ein moderater Preisrückgang von 3,62 % zu verzeichnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Acker und Grünland unterscheiden und auch die Lagefaktoren nicht bekannt sind. Für 2021 wurden noch keine Kaufwerte veröffentlicht.

Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Steigerung in Höhe von 5,50 %.

Die Entwicklung des Preisniveaus von landwirtschaftlichen Flächen hat sich gemäß den Erfahrungen des Unterzeichners auch in den Jahren 2021 und 2022 in ähnlicher Weise vollzogen, sodass eine Anpassung des Richtwerts und der Kaufpreise zum heutigen Zeitpunkt erforderlich ist.

#### 6.3.2.2 Zeitliche Entwicklung des Durchschnittswertes

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte bzw. Durchschnittswerte für Landwirtschaft haben sich von 2020 bis 2021 (bzw. 01.01.2022) nicht verändert.

Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips wird eine durchschnittliche jährliche Steigerung von:

$$(5,50 \% + 0,00 \%) / 2 = 2,75 \%$$

zugrunde gelegt.

**rd. 2,80 %**

### 6.3.2.3 Zeitliche Anpassung des Durchschnittswertes

Der Durchschnittswert vom 01.01.2022 wird nicht auf den Wertstichtag angepasst, da er sich seit 31.12.2020 nicht verändert hat.

Ansatz 11,00 €/m<sup>2</sup>

### 6.3.2.4 Zeitliche Anpassung der Kaufpreise

Um einen weiteren Anhaltspunkt für einen Basiswert zu erhalten, werden zusätzlich die Kaufpreise mithilfe der Wertsteigerung gemäß nachfolgender Formel angepasst. Die Anpassung erfolgt für maximal 24 Monate, um eine positive Verzerrung durch weit zurückliegende Kauffälle zu vermeiden:

$$(1,0280)^{\frac{\text{Monate zum Wertstichtag}}{12}} = \text{Anpassungsfaktor}$$

Anpassung der Kaufpreise Landwirtschaft bzw. Grünland						
Lfd. Nr.	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Monate	Monate begrenzt	Anpassungsfaktor	angepasster Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	11,00	10.000	28	24	1,0568	11,62
4	14,56	44.700	15		1,0351	15,07
5	11,88	2.100	15		1,0351	12,30
17	11,04	6.300	13		1,0304	11,38
18	11,00	1.700	16		1,0375	11,41
arithmetischer Mittelwert						12,36
gewichteter Mittelwert						13,99
arithm. Mittelwert nur der Kaufpreise, die nicht über 24 Mon. zurückliegen						12,54

Der arithmetische Mittelwert und der gewichtete Mittelwert der an den Wertstichtag angepassten Kaufpreise für Landwirtschaft bzw. Grünland liegen über dem Durchschnittswert der Gemeinde.

Werden nur die angepassten Kaufpreise berücksichtigt, die nicht mehr als 24 Monate zurückliegen, ergibt sich ebenfalls ein wesentlich abweichender Mittelwert von 12,54 €/m<sup>2</sup>.

### 6.3.3 Basiswert absolutes Grünland

Insgesamt ist nach Auswertung der Durchschnittswerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für absolute Grünlandflächen in der Gemarkung Wildenwart ohne Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren<sup>42</sup> von

$$(11,00 \text{ €/m}^2 + 12,36 \text{ €/m}^2) / 2 = 11,68 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 11,70 \text{ €/m}^2$$

angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren der zu bewertenden Grundstücke werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

### 6.4 Auswertung baureifes Land und zeitliche Anpassung

#### **Ableitung vom Richtwert für baureifes Land**

Als Grundlage wird der Richtwert für baureifes Land im planerischen Außenbereich zum 01.01.2022 von 850,00 €/m<sup>2</sup> (ebf) herangezogen.

#### **Kaufwerte aus der Statistik**

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz zum Stichtag für die Gemarkung Wildenwart ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik<sup>43</sup> mit zur Auswertung herangezogen.

---

<sup>42</sup> Bonität ca. 40 bis 52 BP (Ø 44 BP), Größe ca. 0,2 ha bis 4,5 ha (Ø 1,3 ha), Ausformung leicht unregelmäßig, Oberfläche eben bis leicht gewellt und bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

<sup>43</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/m<sup>2</sup> für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar (Zeitreihe Tabelle 2). Statistische Berichte, Kennziffer M I 6 Jahre 2016–2020.

Für den Landkreis Rosenheim wurden für den Zeitraum 2016 bis 2020 folgende Kaufwerte für baureifes Land veröffentlicht:

Landkreis Rosenheim						
Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m <sup>2</sup>	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor <sup>1</sup>	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m <sup>2</sup>
		€/m <sup>2</sup>	%			
2016	372,69	---	---		246	943,09
2017	438,73	66,04	17,72	1,1772	294	1.010,20
2018	468,95	30,22	6,89	1,0689	261	954,02
2019	562,73	93,78	20,00	1,2000	281	836,30
2020	547,10	-15,63	-2,78	0,9722	284	971,83
MW	478,04			1,1007	273	943,09

<sup>1</sup> Mittelwert als geometrisches Mittel

Die Kaufwerte im Landkreis Rosenheim sind von 2016 auf 2017 um 17,72 % angestiegen. In den Folgejahren 2018 und 2019 stiegen sie weiter um 6,89 % bzw. 20,00 % an. Im Jahr 2020 ist ein leichter Preisrückgang von 2,78 % zu verzeichnen.

Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Steigerung in Höhe von 10,07 %.

### Entwicklung der Bodenrichtwerte

Dorfgebiet Atzing				
Bodenrichtwert für Wohnbauland				
Jahr	Richtwert €/m <sup>2</sup>	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor
		€/m <sup>2</sup>	%	
2020	650,00	---	---	
2021 <sup>1</sup>	850,00	200,00	30,77	1,3077
MW	750,00			1,3077

<sup>1</sup> Richtwert zum 01.01.2022

Der Bodenrichtwert hat sich vom 31.12.2020 zum 01.01.2022 um 30,77 % erhöht.

Da die Entwicklung der Bodenrichtwerte nur ein Jahr berücksichtigt und die Kaufwerte über 5 Jahre betrachtet werden, werden die Kaufwerte in der Ermittlung der durchschnittlichen jährlichen Steigerung stärker berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips wird eine durchschnittliche jährliche Steigerung von  
(75,00 % x 10,07 %) + (25,00 % x 30,77 %) = 15,25 % rd. 15,30 %  
zugrunde gelegt.

### **Anpassung des Bodenrichtwerts**

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (W) im Außenbereich vom 01.01.2022 wird auf den Bewertungsstichtag angepasst:

$$(1,1530)^{\frac{12}{12}} = 1,1530$$

W: 850,00 €/m<sup>2</sup> x 1,1530 = 980,05 €/m<sup>2</sup>

### **Basiswert für faktisches Wohnbauland im Außenbereich**

Insgesamt ist nach Auswertung des Bodenrichtwerts und der Kaufwerte aus der Statistik ein Basiswert für faktisches baureifes Land (W) im Marktgemeindeggebiet in Höhe von **rd. 980,00 €/m<sup>2</sup>**  
angemessen und marktgerecht.

#### 6.5 Faktisches baureifes Land

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

Die Hofstelle ist aufgrund der faktischen Bebauung höher als landwirtschaftlicher Grund und Boden einzustufen.

Nach § 40 (5) ImmoWertV sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Der Wert ist auch abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die zugeordnete Fläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit, denn erfahrungsgemäß lassen sich für kleinere Baugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt höhere Quadratmeterpreise erzielen als für größere<sup>44</sup>.

Um die Wertspanne für bebaute Flächen im Außenbereich besser eingrenzen zu können, erfolgt die Bodenwertableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau und vom Richtwert für baureifes Wohnbauland<sup>45</sup>.

Atzing liegt ca. 0,6 km östlich von der zu bewertenden Hofstelle. In dem v.g. Richtwert sind Erschließungskosten (EK) enthalten. Für die Ableitung des Basiswerts für faktisches baureifes Land im planerischen Außenbereich ist der Bodenrichtwert um die ortsüblichen Erschließungskosten nach BauGB und KAG, die ca. 15 % bis 20 % ausmachen, zu bereinigen (wird dann als erschließungsbeitragspflichtig, ebp, bezeichnet).

Gemäß § 24 ImmoWertV sind Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, soweit diese vorliegen. Andernfalls sind begründete Zu-/Abschläge vorzunehmen. Anpassungen sind erforderlich aufgrund

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

---

<sup>44</sup> Kleiber: a.a.O., 2014, V Syst. Darst. Vergleichswertverf., S.1378, Rn. 247.

<sup>45</sup> Kleiber: a.a.O., 2014, V § 5 ImmoWertV, S. 658, Rn. 245.

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

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

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

Kleiber<sup>46</sup> nennt als Richtschnur für landwirtschaftliche Hofstellen einen Wertansatz von ca. 30 bis 40 % des Bodenrichtwerts für Dorfgebiet. Er weist auch darauf hin, dass der Vomhundertsatz stark von der Höhe der Ausgangsrichtwerte abhängig ist und deutlich mit geringer werdenden Bodenrichtwerten ansteigt.

#### 6.5.1 Basiswert für faktisches Wohnbauland

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses im Landkreis Rosenheim vom 08.12.2022 ist der Bodenrichtwert für den Außenbereich heranzuziehen, wenn die nächstgelegene Richtwertzone weiter als 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt liegt.

<sup>46</sup> Kleiber: a.a.O., 2010, § 5 ImmoWertV, S. 665, Rn. 135.

Im vorliegenden Fall liegt die Hofstelle ca. 600 m westlich von Atzing mit eigener Richtwertzone. Weiter sind in dem Bodenrichtwert bereits das fehlende allgemeine Baurecht sowie die Lagenachteile und evtl. vorhandene Übergrößen einbezogen. Aus v.g. Gründen kann der in Kap. 6.4 ermittelte Wert i.H.v. **rd. 980,00 €/m<sup>2</sup>** für das faktische Wohnbauland herangezogen werden.

#### 6.5.2 Basiswert faktische landwirtschaftliche Hofstelle

##### Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau

In der Regel werden Hofstellen im Außenbereich mit dem Zwei- bis Vierfachen des landwirtschaftlichen Werts auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt gehandelt<sup>47</sup>, in besonders guten Lagen auch bis zum ca. 5-Fachen. Ausgehend von einem Basiswert von ca. 11,70 €/m<sup>2</sup> für absolutes Grünland mit überwiegend mittleren Wertfaktoren bedeutet das eine Wertspanne von ca. 23,40 €/m<sup>2</sup> bis 46,80 €/m<sup>2</sup> (Ø 35,10 €/m<sup>2</sup>) ohne Erschließungskosten bzw. in besonders guten Lagen bis 58,50 €/m<sup>2</sup> (Ø 40,95 €/m<sup>2</sup>) ohne EK. Es werden als Eckwert 2 **Ø 40,95 €/m<sup>2</sup>** angesetzt.

##### Ableitung vom Basiswert für faktisches baureifes Land

Ausgehend vom Basiswert für faktisches baureifes Land (Wohnbauland) sind bei der Hofstelle aufgrund der geringwertigeren Nutzung Abschläge vorzunehmen.

BRW für Wohnbauflächen im planerischen Außenbereich (ebf)	980,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge wegen:	
<u>./ EK nach BauGB und KAG, pauschal ca. 20 %</u>	<u>196,00 €/m<sup>2</sup></u>
Basiswert faktisches baureifes Land/Wohnbauland (ebp)	784,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>47</sup> Erfahrungswert aus der Bewertungspraxis.

Basiswert faktisches baureifes Land im planerischen Außenbereich, ohne Erschließungskosten (ebp)		784,00 €/m <sup>2</sup>
./.. geringwertigere Nutzung mit Wirtschaftsgebäuden	-20 %	-156,80 €/m <sup>2</sup>
Eckwert 1 Hofstelle		627,20 €/m <sup>2</sup>
Eckwert 2 (s.o.)		40,95 €/m <sup>2</sup>

Basiswert für die landwirtschaftliche Hofstelle

$$\frac{(627,20 + 40,95) \text{ €/m}^2}{2} = 334,08 \text{ €/m}^2$$

**Basiswert faktische landw. Hofstelle (ebp) rd. 334,00 €/m<sup>2</sup>**

Der Basiswert entspricht

$$\frac{334,00 \text{ €/m}^2}{784,00 \text{ €/m}^2} \times 100 = 42,60 \%$$

des Basiswertes von faktischem baureifem Wohnbauland (ebp) im planerischen Außenbereich.

## 6.6 Werteinstufung

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

### 6.6.1 Flurstück Nr. 1078

Gemarkung:	Wildenwart	
Größe:	9.910 m <sup>2</sup>	
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, nördlich von Stetten und der Hofstelle	
Art der Nutzung:	Weg zu	23 m <sup>2</sup>
	Grünland zu	9.866 m <sup>2</sup>
	Wald zu	21 m <sup>2</sup>
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut	
Bonität:	50 BP	
Ausformung:	ungleichmäßig ausgeformt	

- Oberfläche: nahezu eben bis leicht gewellt und leicht nach Südwesten geneigt
- Zuwegung: über angrenzende Grundstücke und Weg im Norden
- Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
- Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
- Rechte, Belastungen  
 Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
- Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: z.T. Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, z.T. Grünland, z.T. Wald, z.T. Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Weg

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1078	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 50 BP		0,00%	0,00
Größe, Ausformung unregelm., Nutzbarkeit		-2,50%	-0,29
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			11,41

<b>Grünland</b>					
9.866 m <sup>2</sup>	x	11,41 €/m <sup>2</sup>	=		112.571,06 €
<b>Weg</b>				Wertansatz	
23 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	=	30,00%	80,73 €
<b>Wald (faktisch kein Wald, sondern Grünland)</b>					
Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 9					
21 m <sup>2</sup>	x	11,41 €/m <sup>2</sup>	=		239,61 €
<hr/>					
9.910 m <sup>2</sup> unbelastet				Ø 11,39 €/m <sup>2</sup>	112.891,40 €

## 6.6.2 Flurstück Nr. 1093

Gemarkung:	Wildenwart
Größe:	1.740 m <sup>2</sup>
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, nördlich von Stetten und der Hofstelle
Art der Nutzung:	Weg zu 46 m <sup>2</sup> Grünland zu 1.694 m <sup>2</sup> als Wirtschaftseinheit mit Fl.Nr. 1207 nutzbar
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	50 BP
Ausformung:	nahezu rechteckig, lang und schmal
Oberfläche:	nahezu eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	über angrenzende Grundstücke
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	z.T. Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Weg

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1093	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland		11,70
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 50 BP	0,00%	0,00
Größe (< 0,25 ha)	-5,00%	-0,59
Ausformung schmal, Nutzbarkeit	-2,50%	-0,29
Oberfläche	0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke	-2,50%	-0,29
Sonstiges	0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		10,53

**Grünland**

1.694 m<sup>2</sup> x 10,53 €/m<sup>2</sup> = 17.837,82 €

**Weg**

46 m<sup>2</sup> x 11,70 €/m<sup>2</sup> Wertansatz 30,00% = 161,46 €

1.740 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 10,34 €/m<sup>2</sup>

17.999,28 €

6.6.3 Flurstück Nr. 1098/3

Gemarkung: Wildenwart  
 Größe: 169 m<sup>2</sup>  
 Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, zentral in Stetten südlich der Hofstelle  
 Art der Nutzung: Grünfläche und Weg  
 Maß der (baulichen) Nutzung: nicht bebaut  
 Bonität: nicht bonitiert  
 Ausformung: ungleichmäßig, nahezu dreieckig  
 Oberfläche: nahezu eben bis leicht gewellt  
 Zuwegung: vorhanden  
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn  
 Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung  
 Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II: Fahrrecht, Geh- und Fahrrecht, Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.

Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Grünfläche und Weg

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1098/3	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert faktisches baureifes Land (W) ebp			784,00
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	nicht bonitiert	0,00%	0,00
geringe Größe, Ausformung, Nutzbar.	ingeschr	-50,00%	-392,00
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Bodenwert unbelastet ebp			392,00

Grünfläche und Weg	Wertansatz Grünfl., Weg				
169 m <sup>2</sup> x	392,00 €/m <sup>2</sup>	20,00%	=		13.249,60 €
169 m <sup>2</sup> unbelastet	Ø 78,40 €/m <sup>2</sup>				13.249,60 €

#### 6.6.4 Flurstück Nr. 1102

Gemarkung: Wildenwart  
 Größe: 1.690 m<sup>2</sup>  
 Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, im Norden von Stetten  
 Art der Nutzung: Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff  
 TF 1: zu ca. 791 m<sup>2</sup> & TF 2 zu ca. 786 m<sup>2</sup> und  
 TF 3: Weg zu 113 m<sup>2</sup> (faktisch Hofstelle)  
 Maß der (baulichen)  
 Nutzung: mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut  
 Bonität: nicht bonitiert  
 Ausformung: nahezu rechteckig mit einer schrägen Seite im Westen und einer ungleichmäßigen Ausbuchtung im Südosten  
 Oberfläche: nahezu eben bis leicht gewellt

Zuwegung: über südlich angrenzendes Grundstück, Fl.Nr. 1098

Erschließung: TF 1 voll erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn, keine EK nach BauGB erhoben  
 TF 2 & 3 nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen  
 Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.

Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: faktisches baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV, TF 1 & 2: Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff ca. 1.577 m<sup>2</sup> und TF 3 Weg (= faktisch Hofstelle) ca. 113 m<sup>2</sup>

Für die fehlende eigene Zuwegung wird ein Abschlag vorgenommen.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1102	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert faktische Hofstelle ebp		334,00
Zu-/Abschläge wegen		
Ausformung	0,00%	0,00
Oberfläche	0,00%	0,00
Lage	0,00%	0,00
Immissionen	0,00%	0,00
Keine eigene Zuwegung	-10,00% Hinterliegergrundst.	-33,40
Bodenwert unbelastet ebp		300,60
zuzüglich Teilerschließungskosten	10,00% (KAG pauschal)	30,06
Bodenwert unbelastet ebf		330,66

**TF 1 Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff, ebf**

791 m<sup>2</sup> x 330,66 €/m<sup>2</sup> = 261.552,06 €

**TF 2 Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff, ebp**

786 m<sup>2</sup> x 300,60 €/m<sup>2</sup> = 236.271,60 €

**TF 2 Überbauung durch Maschinenhalle (Fl.Nr. 1207)**

85 m<sup>2</sup> x 300,60 €/m<sup>2</sup> x -30,00% = -7.665,30 €

**Zwischensumme bebaute TF**

1.577 m<sup>2</sup> unbelastet Ø 310,82 €/m<sup>2</sup> 490.158,36 €

**TF 3 Weg, faktisch Hofstelle, ebp**

113 m<sup>2</sup> x 300,60 €/m<sup>2</sup> Wertansatz 100,00% = 33.967,80 €

1.690 m<sup>2</sup> unbelastet Ø 310,13 €/m<sup>2</sup> 524.126,16 €

#### 6.6.4.1 Baubeschreibung

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung<sup>48</sup> der v.g. baulichen Anlagen.

<b>Gebäude 4</b>	<b>Vier Garagen</b>
Bauweise:	massiv
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung, Dachrinne fehlt
Außenwände:	verputzt & gestrichen, Putz sehr verdreckt an westlicher Seite
Tore:	4 Schwingtore, davon eins höher
Boden:	Beton
Einrichtungen:	Freisitz aus Waschbetonplatten westlich an Gebäude angrenzend
Zustand:	mittel
<b>Gebäude 5</b>	<b>Betonsilos</b>
Bauweise:	Rundsilos aus Beton
Durchmesser:	2 x 7,00 m, 1 x 10,00 m
<b>Gebäude 6</b>	<b>Festmistlager</b>
Bauweise:	Betonplatte
<b>Gebäude 7</b>	<b>Stadel mit Überdachung</b>
Bauweise:	teilmassiv
Dach:	Satteldach, Falzziegeleindeckung, Zinkrinnen
Außenwände:	verschalt
Innenwände:	z.T. Betonstein, gemauert

---

<sup>48</sup> Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Böden:	Lehm
Decken:	Holz balken, alt, schlecht, niedrig
Einrichtungen:	Anbau Überdachung, alt, schlecht, ohne Wert
Bauschäden:	alt, schlecht, geringer Restwert
Fahrsilo:	neben Stadel überdachtes Fahrsilo, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Boden Beton, z.T. rau und schlecht, Wände Beton, darüber verschalt

**Gebäude 8**                      **Überbauung durch Maschinenhalle (Fl.Nr. 1207)**

Baujahr:	ca. 1996
Bauweise:	Holzständerkonstruktion
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton
Dach:	Satteldach, Falzziegeleindeckung, Dach eingeschalt
Außenwände:	Schlitzschalung
Böden:	Beton
Keller:	vorhanden, da am Hang gebaut, ohne Tore
Pulldachanbau:	westlich an Maschinenhalle angebaut, Punktfundamente, angeflanshtes Pulldach, Trapezblecheindeckung, Außenwand Trapezblech, Eckbereich beschädigt, Lehm Boden, Zustand mittel

6.6.4.2    Altersgeminderte Herstellungskosten

Bei der Hofstelle handelt es sich um ein Objekt, für das auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie sachwertorientierte Gesichtspunkte (Herstellungskosten, Eigennutzung i.V.m. dem Besitz des Objekts) und nicht Renditegesichtspunkte (die Erzielung von nachhaltigen Erträgen) wertbestimmend sind. Aus diesem Grund wird die Wertermittlung in Anlehnung an das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) vorgenommen.

Für die Bewertung nach dem Sachwertverfahren werden in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV die NHK 2010 herangezogen, soweit diese eine ausreichende Datengrundlage bilden. Die Korrekturfaktoren und Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) werden sachverständig geschätzt, da noch keine ausreichende Datengrundlage vorhanden ist.

### **Korrekturfaktor**

Bei den in der NHK 2010 dargestellten Werten handelt es sich um Bundesmittelwerte, die an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden müssen.

*Regionalfaktoren* werden für Bayern wie folgt angegeben:

<u>Autor, Quelle</u>	<u>Regionalfaktor</u>
Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2008	1,06
Einführungserlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997	1,05–1,1
Für das Bewertungsobjekt ist ein Regionalfaktor von angemessen und marktgerecht.	<u>1,06</u>

*Ortsgrößenfaktoren* werden in Abhängigkeit von der Ortsgröße ermittelt.

Für Großstädte mit mehr als 500.000 bis 1.500.000 Einwohnern beträgt der Ortsfaktor	1,05–1,15,
für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern bis 500.000 Einwohner	0,98–1,03
und für Orte bis 50.000 Einwohner	0,95–0,98.
Ortsgrößenfaktor:	<u>0,95</u>

Siehe folgende Berechnungsblätter.

<b>Bauteil 4: Vier Garagen</b>					
Wertstichtag:		Monat: 3			
		Jahr: 2023			
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987			
Bauwertberechnung NHK 2010					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss: Breite(b) m:		14,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		6,60	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	92,40	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l x Z >	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil:	m²:	92,40	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2010	Gebäudetyp: 14.1	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen			
2 Wertstichtag	Monat 3	Jahr 2023			
3 Baupreisindex	1,7575	Nov 22			
4 Bruttogrundfläche in m²		92,40			
5 Baujahr		Alter			Jahre
fikt. Baujahr	1973	fikt. Alter: 50			Jahre
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		10			
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		60			
8 Alterswertminderung in % linear		83,33			
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		12,0			
Ausstattungsstandard		mittel			
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010		485,00			
Korrekturfaktoren Land/Kreis	1,06				
Ortsgröße	0,95				
	1				
	1				
11 korrigierter Grundflächenpreis 2010	1,0070	488,40 €/m²			
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3)		858,36 €/m²			
13 Zwischensumme < = BGF x GfP 2010 >		(m²) x (€/m²) 45.128,16			€ = 45.128,16
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15 Freisitz westlich angebaut		pauschal	1.000,00 €		
16		=	0,00 €		
17		=	0,00 €		
18		=	0,00 €		= + 1.000,00
19 Zwischensumme					= 46.128,16
20 Baunebenkosten bereits in Grundflächenpreis enthalten					+ 0,00
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2010) 2010		€ =			46.128,16
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)		€ =			81.070,24
23 Technische Wertminderung					
24 - Alterswertminderung (linear) 83,33 % aus Z 22		€ =			-67.555,83
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag		€ =			13.514,41
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27			0,00 €		€ = 0,00
<b>28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.</b>		€ =			<b>13.514,00</b>

**Bauteil 5: Betonsilos**

keine wirtschaftliche Nutzung, ohne Wert

0,00 €

**Bauteil 6: Festmistlager**

eingeschränkte wirtschaftliche Nutzung, geringer Restwert

750,00 €

Bauteil 7: Stadel mit Überdachung					
Wertstichtag:		Monat:	3		
		Jahr:	2023		
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987			
Bauwertberechnung NHK 2010					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		Stadel	Fahrsilo	3	4
Erdgeschoss:	Breite(b) m:	14,00	4,62	0,00	0,00
	Länge(l) m:	11,65	11,65	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		163,10	53,82	0,00	0,00
Obergeschoss:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l x Z >		0,00	0,00	0,00	0,00
Dach:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF): <= b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
Keller:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >		0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil: m²:		163,10	53,82	0,00	0,00
1	Basis NHK 2010 Gebäudetyp:	18.5	Landw irtschaftliche Mehrzw eckhallen		
2	Wertstichtag Monat	3	Jahr 2023		
3	Baupreisindex	1,7575	Nov 22		
4	Bruttogrundfläche in m²	163,10	ohne Fahrsilo		
5	Baujahr	NA	Alter	NA	Jahre
	fikt. Baujahr	1998	fikt. Alter:	25	Jahre
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	5			
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	30			
8	Altersw ertminderung in % linear	83,33			
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)	11,0			
	Ausstattungsstandard	einfach			
10	Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010	245,00			
	Korrekturfaktoren				
	Land/Kreis	1,06			
	Ortsgröße	0,95			
	Gebäudegröße	1,2	< 250 m² BGF		
	Unterbau	0,8	Remise (ohne Betonboden)		
11	korrigierter Grundflächenpreis 2010	0,9667	236,84	€/m²	
12	Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3)		416,25	€/m²	
13	Zw ischensumme <= BGF x GfP 2010 >				
	(m²) x (€/m²)		38.628,60	€ =	38.628,60
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €				
15	Anbau Überdachung, alt, schlecht		ohne Wertansatz		0,00 €
16	Einbau Fahrsilo	173,25 m²	x	80,00 €/m²	= 13.900,00 €
17					= 0,00 €
18					= 0,00 €
19	Zw ischensumme			=	13.900,00
20	Baunebenkosten bereits in Grundflächenpreis enthalten			+	0,00
21	Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2010) 2010			€ =	52.528,60
22	Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)			€ =	92.319,01
23	Technische Wertminderung				
24	- Altersw ertminderung (linear)	83,33 %	aus Z 22	€ =	-76.929,43
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ =	15.389,58
26	Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €				
27			0,00 €	€ =	0,00
28	Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ = 15.390,00

### 6.6.4.3 Sachwert ohne bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Ermittlung des Grundstückssachwertes bleiben die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG),<sup>49</sup> wie z.B. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Architektur und Gestaltung sowie von den marktüblichen Verhältnissen abweichende Erträge oder Bewirtschaftungskosten, zunächst unberücksichtigt.<sup>50</sup> Der Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen.<sup>51</sup>

Er errechnet sich wie folgt:

<b>Ermittlung des vorläufigen Sachwertes</b>		Wert
ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€
Vier Garagen		13.514,00
+ Betonsilos		0,00
+ Festmistlager		750,00
+ Stadel mit Überdachung		15.390,00
+ Überbauung Maschinenhalle mit Pultdachanbau (Fl.Nr. 1207 zugeordnet)		0,00
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag	% der HKo	29.654,00
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	5,00%	1.482,70
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW	
	5,97%	31.136,70
+ Bodenwert TF 1 und TF 2	1.577 m <sup>2</sup>	490.158,36
= Vorläufiger Grundstückssachwert <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	100,00%	521.295,06

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

<sup>49</sup> Siehe § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

<sup>50</sup> Siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV, § 37 ImmoWertV.

<sup>51</sup> Siehe § 35 ImmoWertV.

#### 6.6.4.4 Verkehrs-/Marktwert

Zunächst wird aus dem Grundstückssachwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale durch eine Marktanpassung gemäß § 21 (1) und (3) sowie § 39 ImmoWertV der marktangepasste Grundstückssachwert ohne boG abgeleitet. Ausgehend vom marktangepassten Grundstückssachwert werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 6 (2) 2. und § 8 (3) ImmoWertV durch Zu-/Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

#### **Anpassung an die Marktlage und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Der Grundstückssachwert entspricht i.d.R. nicht dem Verkehrs-/Marktwert. Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation.

Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite ist von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppe für das zu bewertende Objekt infrage kommt und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV).

Das nach einem bestimmten Wertermittlungsverfahren (hier Sachwertverfahren) errechnete Ergebnis ist zunächst in einem Zwischenschritt durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten Grundstückssachwert zu korrigieren.<sup>52</sup> Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine landwirtschaftliche (Teil-)Hofstelle, deren Gebäude eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar sind. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist in Form der Vermietung als überdachte Abstellplätze (unter Vorbehalt einer Genehmigung) gegeben. Insgesamt handelt es sich um eine (Teil-)Hofstelle, deren Marktgängigkeit moderat ist.

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

---

<sup>52</sup> Siehe § 6 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3, § 35 Abs. 3, § 39 ImmoWertV.

Ausgehend vom marktangepassten Grundstückssachwert waren die jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV (Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung) durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.<sup>53</sup>

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der im Rahmen der boG geschätzte Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.<sup>54</sup> Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob es sich um einen Schaden handelt, der ggf. nicht oder nicht unmittelbar behoben werden muss. Eine Beurteilung der tatsächlichen Schadenshöhe war nicht beauftragt und liegt auch nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. Hierzu wäre ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen.

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde marktüblich eingeschätzt und gilt, sofern keine Ansprüche gegenüber Dritten zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus bestehen, die im Rahmen eines Verkaufs an den Käufer abgetreten werden würden.

---

<sup>53</sup> Siehe § 8 Abs. 3 und § 35 Abs. 4 ImmoWertV.

<sup>54</sup> Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.01.1963 – III ZR 149/61 –, BGHZ 39, 40.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

<b>Marktangepasster Sachwert ohne boG</b>	Wert €
Vorläufiger Sachwert <u>ohne</u> besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG) ⇒ Marktangepassungsfaktor <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">0,9750</span>	521.295,06
<b>Marktangepasster Sachwert ohne boG</b>	508.262,68
<b>Verkehrs-/Marktwert</b>	Wert €
Marktangepasster Sachwert ohne boG	508.262,68
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst) und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer <u>4 Garagen:</u> Dachrinne fehlt, Zustand mittel <span style="float: right;">13.514,00 € x 0,100 = -1.351,40 €</span>	
<u>Stadel:</u> Decken Holzbalken schlechter Zustand, Beton im Fahrsilo z.T. rau und schlecht, Fahrsilo wirtschaftl. nur eingeschränkt nutzbar <span style="float: right;">15.390,00 € x 0,250 = -3.847,50 €</span>	
<u>Maschinenhalle:</u> Pultdachanbau im Eckbereich beschädigt <span style="float: right;">0,00 € x = 0,00 €</span>	
Reparaturstau aller Gebäude & Außenanlagen <span style="float: right;">31.136,70 € x 0,050 = -1.556,84 €</span>	
- Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV	
= 0,00 €	
Summe boG	-6.755,74
= Verkehrs-/Marktwert TF 1 und TF 2 inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	501.506,94
+ Verkehrs-/Marktwert TF 3	33.967,80
= Verkehrs-/Marktwert gesamt	535.474,74
= <b>Verkehrs-/Marktwert gesamt, gerundet</b>	<b>535.500,00</b>

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

### 6.6.5 Flurstück Nr. 1116

Gemarkung: Wildenwart

Größe: 6.740 m<sup>2</sup>

Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, nordöstlich von  
 Stetten und der Hofstelle

Art der Nutzung: Weg zu 72 m<sup>2</sup>

Grünland zu 6.668 m<sup>2</sup>

Maß der (baulichen)  
 Nutzung: nicht bebaut

Bonität: 53 BP

Ausformung: nahezu rechteckig mit einer leicht unförmigen öst-  
 lichen Seite

Oberfläche: gewellt und leicht geneigt, z.T. leicht gekuppt  
 Zuwegung: über Wirtschaftsweg  
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn  
 Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung  
 Rechte, Belastungen  
 Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.  
 Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. 35 BauGB  
 Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: z.T. Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Weg

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1116	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	53 BP (> 50 BP)	2,50%	0,29
Größe, Ausformung	Nutzbarkeit	0,00%	0,00
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			11,99

**Grünland**

6.668 m<sup>2</sup> x 11,99 €/m<sup>2</sup> = 79.949,32 €

**Weg**

72 m<sup>2</sup> x 11,70 €/m<sup>2</sup> Wertansatz 30,00% = 252,72 €

6.740 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 11,90 €/m<sup>2</sup>

80.202,04 €

#### 6.6.6 Flurstück Nr. 1127

Gemarkung:	Wildenwart	
Größe:	4.750 m <sup>2</sup>	
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, nordöstlich von Stetten und der Hofstelle	
Art der Nutzung:	Weg zu	30 m <sup>2</sup>
	Grünland zu	4.720 m <sup>2</sup>
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut	
Bonität:	53 BP	
Ausformung:	nahezu rechteckig mit einer leicht unförmigen östlichen Seite	
Oberfläche:	gewellt und leicht geneigt, z.T. leicht gekuppt	
Zuwegung:	über Wirtschaftsweg	
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn	
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung	
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.	
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB	
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	z.T. Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Weg	

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1127	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	53 BP (> 50 BP)	2,50%	0,29
Größe	(< 0,5 ha)	-2,50%	-0,29
Ausformung	schmal, Nutzbarkeit	-2,50%	-0,29
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			11,41

**Grünland**

4.720 m<sup>2</sup> x 11,41 €/m<sup>2</sup> = 53.855,20 €

**Weg**

30 m<sup>2</sup> x 11,70 €/m<sup>2</sup> Wertansatz 30,00% = 105,30 €

4.750 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 11,36 €/m<sup>2</sup>

53.960,50 €

6.6.7 Flurstück Nr. 1183

Gemarkung: Wildenwart

Größe: 5.960 m<sup>2</sup>

Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, südwestlich von Stetten und der Hofstelle

Art der Nutzung: Wasserfläche zu 103 m<sup>2</sup>  
 Weg zu 176 m<sup>2</sup>  
 Grünland zu 5.681 m<sup>2</sup>

Maß der (baulichen) Nutzung: nicht bebaut

Bonität: 33 BP

Ausformung: ungleichmäßig (ungünstig) ausgeformt, nahezu dreieckig mit einer spitzen Ausbuchtung im Nordwesten

Oberfläche: leicht gewellt

Zuwegung: über angrenzendes Grundstück

- Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
- Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
- Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
- Planerische Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: z.T. Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, z.T. Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Wasserfläche und Weg

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1183	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 33 BP (< 40 BP)		-2,50%	-0,29
Ausformung unregelmäßig, ungünstig		-12,50% Moorboden	-1,46
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke		-2,50%	-0,29
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			9,66

<b>Grünland</b>					
5.681 m <sup>2</sup>	x	9,66 €/m <sup>2</sup>	=		54.878,46 €
<b>Weg</b>			Wertansatz		
176 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	30,00%	=	617,76 €
<b>Wasserfläche</b>					
103 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	10,00%	=	120,51 €
<u>5.960 m<sup>2</sup> unbelastet</u>					
		Ø 9,33 €/m <sup>2</sup>			55.616,73 €

6.6.8 Flurstück Nr. 1191

Gemarkung: Wildenwart  
 Größe: 5.380 m<sup>2</sup>  
 Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle  
 Art der Nutzung: Wald  
 Maß der (baulichen) Nutzung: nicht bebaut  
 Bonität: nicht bonitiert  
 Ausformung: ungleichmäßig  
 Oberfläche: leicht nach Norden geneigt  
 Zuwegung: über angrenzende Grundstücke  
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn  
 Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung  
 Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.  
 Planerische Darstellung: Fläche für die Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB  
 Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: Fläche für die Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Wald

<b>Verkehrs-/Marktwert</b>	<b>Flurst. Nr. 1191</b>	<b>Wert €/m<sup>2</sup></b>
----------------------------	-------------------------	-----------------------------

**Wald mit Bestand**

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 70

5.380 m<sup>2</sup> = 30.435,00 €

5.380 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 5,66 €/m <sup>2</sup>
-------------------------

30.435,00

#### 6.6.9 Flurstück Nr. 1203

Gemarkung:	Wildenwart
Größe:	3.497 m <sup>2</sup>
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle
Art der Nutzung:	Grünland
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	46 BP
Ausformung:	ungleichmäßig ausgeformt mit leicht abgerundeter südlicher Seite
Oberfläche:	nahezu eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Kabelleitungsrecht samt Fahrrecht, Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich, gem. § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1203	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland		11,70
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 46 BP	0,00%	0,00
Größe (< 0,5 ha)	-2,50%	-0,29
Ausformung ungleichmäßig, Nutzbarkeit	-2,50%	-0,29
Oberfläche	0,00%	0,00
Zuwegung	0,00%	0,00
Sonstiges	0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		11,12

**Grünland**

3.497 m<sup>2</sup> x 11,12 €/m<sup>2</sup> = 38.886,64 €

3.497 m<sup>2</sup> unbelastet Ø 11,12 €/m<sup>2</sup> 38.886,64 €

6.6.10 Flurstück Nr. 1204

Gemarkung: Wildenwart  
 Größe: 7.810 m<sup>2</sup>  
 Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle  
 Art der Nutzung: Grünland  
 Maß der (baulichen) Nutzung: nicht bebaut  
 Bonität: 47 BP  
 Ausformung: ungleichmäßig ausgeformt mit einer schrägen westlichen Seite und einer unförmigen Ausbuchtung im Osten  
 Oberfläche: gewellt und leicht nach Norden geneigt  
 Zuwegung: vorhanden  
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn  
 Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen

Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk,  
 siehe Kapitel 3.1.

Planerische

Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität:

Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1)  
 ImmoWertV, Grünland

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1204	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 47 BP		0,00%	0,00
Größe, Ausformung unregelm., Nutzbarkeit		-2,50%	-0,29
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			11,41

**Grünland**

7.810 m<sup>2</sup> x 11,41 €/m<sup>2</sup> = 89.112,10 €

7.810 m<sup>2</sup> unbelastet Ø 11,41 €/m<sup>2</sup> 89.112,10 €

6.6.11 Flurstück Nr. 1205

Gemarkung: Wildenwart

Größe: 4.468 m<sup>2</sup>

Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von  
 Stetten, westlich an Hofstelle angrenzend

Art der Nutzung: Fläche gem. Nutzung zu 139 m<sup>2</sup>  
 Grünland zu 4.329 m<sup>2</sup>

Maß der (baulichen)

Nutzung: mit Brennholzlager bebaut, Metallkonstruktion mit  
 Trapezblecheindeckung

Bonität: 49 BP

- Ausformung: nahezu rechteckig mit kleiner Ausbuchtung im Südosten, lang und schmal, nach Westen schmaler werdend
- Oberfläche: gewellt, leicht geneigt und leicht gekuppt
- Zuwegung: vorhanden
- Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
- Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
- Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
- Planerische Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: z.T. Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Fläche gemischter Nutzung, z.T. Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1205	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	49 BP	0,00%	0,00
Größe (< 0,50 ha)		-5,00%	-0,59
Ausformung schmal, Nutzbarkeit		-2,50%	-0,29
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			10,82

**Grünland und Fläche gemischter Nutzung**

4.468 m<sup>2</sup> x 10,82 €/m<sup>2</sup> = 48.343,76 €

**Brennholzlager**

ohne Wertansatz 0,00 €

4.468 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 10,82 €/m<sup>2</sup>

48.343,76 €

#### 6.6.12 Flurstück Nr. 1206

Gemarkung:	Wildenwart
Größe:	1.870 m <sup>2</sup>
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, nördlich von Stetten, nördlich an die Hofstelle angrenzend
Art der Nutzung:	Fläche gem. Nutzung zu 902 m <sup>2</sup> Weg zu 33 m <sup>2</sup> Grünland zu 935 m <sup>2</sup> als Wirtschaftseinheit mit Fl.Nrn. 1207, 1102 und 1098 nutzbar
Maß der (baulichen) Nutzung:	mit zwei Fahrsilos (Traunsteiner) bebaut (Überbauung auf Fl.Nr. 1207), alt, ungepflegt, Zustand schlecht, z.T. Wände aus der Flucht, Beton rau, angegriffen, Kies sichtbar, linkes Silo leer, rechtes mit Grassilage (gehört Bewirtschafter), Betonfläche vor den Fahrsilos
Bonität:	53 BP (Grünland)
Ausformung:	nahezu rechteckig mit rechteckiger Ausbuchtung im Nordwesten, lang und schmal
Oberfläche:	nahezu eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	über Hofstelle
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität:

Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1)  
 ImmoWertV, Grünland, TF faktisch bebaut mit Fahr-  
 silos, TF faktisch Weg

### Restwert Gebäude und bauliche Anlagen

Die Bauteile sind bei separater Betrachtung (Einzelbewertung der Grund-  
 stücke) nicht Teil einer zusammenhängenden Hofstelle.

Restwert Fahrsilos						
Größe	Höhe	Volumen	Kosten		Abschlag Alter, Markt	Restwert
			€/m <sup>3</sup>	€		
206,76 m <sup>2</sup>	1,47 m	303,94 m <sup>3</sup>	143,00	43.463,42	90%	4.346,34 €

Restwert Betonfläche				
Größe	Kosten		Abschlag Alter, Markt	Restwert
	€/m <sup>2</sup>	€		
120,00 m <sup>2</sup>	82,50	9.900,00	90%	990,00 €

### Bodenwert, Verkehrswert

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1206	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 53 BP (> 50 BP)		2,50%	0,29
Größe (< 0,1 ha)		-15,00%	-1,76
Ausformung unregelmäßig, Nutzbarkeit		-2,50%	-0,29
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke		-2,50%	-0,29
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			9,65

Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 53 BP (> 50 BP)		2,50%	0,29
Größe, Ausformung Nutzbarkeit		-17,50%	-2,05
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke		-10,00%	-1,17
Sonstiges: faktische baul. Nutzung für Fahrsilo		100,00%	11,70
Bodenwert unbelastet ebp			20,47

<b>TF faktisch bebaut mit Fahrsilos</b>			
902 m <sup>2</sup>	x	20,47 €/m <sup>2</sup>	= 18.463,94 €
<b>Restwert Fahrsilos</b>			4.346,34 €
<b>Restwert Betonfläche</b>			990,00 €
<hr/>			
<b>Zwischensumme bebaut</b>			
902 m <sup>2</sup> unbelastet			23.800,28 €
Abschlag wg. Überbauung Fahrsilos auf Fl.Nr. 1207 und Rundung			-300,28 €
<hr/>			
<b>TF Weg</b>		Wertansatz	
33 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	= 115,83 €
		30,00%	
<hr/>			
<b>TF Grünland</b>			
935 m <sup>2</sup>	x	9,65 €/m <sup>2</sup>	= 9.022,75 €
<hr/>			
1.870 m <sup>2</sup> unbelastet		Ø 17,45 €/m <sup>2</sup>	32.638,58 €

#### 6.6.13 Flurstück Nr. 1207

Gemarkung:	Wildenwart
Größe:	23.100 m <sup>2</sup>
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, nördlich von Stetten, nördlich an Hofstelle angrenzend
Art der Nutzung:	Fläche gem. Nutzung zu 412 m <sup>2</sup> Weg zu 292 m <sup>2</sup> Grünland zu 21.879 m <sup>2</sup> Wald zu 517 m <sup>2</sup> als Wirtschaftseinheit mit Fl.Nrn. 1206, 1093, 1102 und 1098 nutzbar
Maß der (baulichen) Nutzung:	mit einer Maschinenhalle bebaut (Überbauung auf Fl.Nr. 1102) und z.T. mit einem Fahrsilo (Fl.Nr. 1206) überbaut
Bonität:	51 BP (Grünland)
Ausformung:	ungleichmäßig
Oberfläche:	gewellt und leicht geneigt, im Nordosten eben bis leicht gewellt
Zuwegung:	über Hofstelle
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen

Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.

Planerische

Darstellung: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, z.T. Grünland, TF faktisch bebaut mit Maschinenhalle (Überbauung auf Fl.Nr. 1102)<sup>55</sup>, TF faktisch Weg

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1207	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	nicht geschätzt	0,00%	0,00
Größe, Ausformung	Nutzbarkeit	0,00%	0,00
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke		-10,00%	-1,17
Sonstiges: faktische baul. Nutzung Masch.-H.		200,00%	23,40
Bodenwert unbelastet ebp			33,93

Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	51 BP (> 50 BP)	2,50%	0,29
Größe (> 2,00 ha)		5,00%	0,59
Ausformung unregelmäßig, Nutzbarkeit		-2,50%	-0,29
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke		-2,50%	-0,29
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			12,00

<sup>55</sup> Bei separater Betrachtung (Einzelbewertung der Grundstücke) nicht Teil einer zusammenhängenden Hofstelle.

<b>Fläche faktisch bebaut mit Maschinenhalle</b>					
412 m <sup>2</sup>	x	33,93 €/m <sup>2</sup>	=		13.979,16 €
<b>Überbauung durch Fahrsilos (Fl.Nr. 1206)</b>				Abschlag	
70 m <sup>2</sup>	x	33,93 €/m <sup>2</sup>	=	-30,00%	-712,53 €
<b>Zwischensumme bebaute TF</b>					13.266,63 €
<b>Grünland</b>					
21.879 m <sup>2</sup>	x	12,00 €/m <sup>2</sup>	=		262.548,00 €
<b>Weg</b>				Wertansatz	
292 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	=	30,00%	1.024,92 €
<b>Wald (faktisch kein Wald, sondern Grünland)</b>					
gemäß GA Hellinger S. 9					
517 m <sup>2</sup>	x	12,00 €/m <sup>2</sup>	=		6.204,00 €
23.100 m <sup>2</sup> unbelastet		Ø 12,25 €/m <sup>2</sup>		283.043,55 €	

#### 6.6.13.1 Baubeschreibung

#### **Gebäude 8                      Maschinenhalle (Fl.Nr. 1207, mit Überbauung auf Fl.Nr. 1102)**

Baujahr:	ca. 1996
Bauweise:	Holzständerkonstruktion
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton
Dach:	Satteldach, Falzziegeleindeckung, Dach eingeschalt
Außenwände:	Schlitzschalung
Böden:	Beton
Decken:	z.T. Holzbalkendecke, Keller Betondecke
Treppen:	Holztreppe
Anschlüsse:	Licht, Strom
Keller:	vorhanden, da am Hang gebaut, ohne Tore
Pulldachanbau:	westlich an Maschinenhalle angebaut, Punktfundamente, angeflanshtes Pulldach, Trapezblecheindeckung, Außenwand Trapezblech, Eckbereich beschädigt, Lehmboden, Zustand mittel

### 6.6.13.2 Altersgeminderte Herstellungskosten

Siehe folgendes Berechnungsblatt.

Bauteil 8: Maschinenhalle										
Wertstichtag:		Monat:	3							
		Jahr:	2023							
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987								
Bauwertberechnung NHK 2010										
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)			1	2	3	4				
Erdgeschoss:		Breite(b) m:	17,20	0,00	0,00	0,00				
		Länge(l) m:	10,00	0,00	0,00	0,00				
		Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >	172,00	0,00	0,00	0,00				
Obergeschoss:		Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
		Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
		Anzahl OG (Z):	0	0	0	0				
		Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l x Z >	0,00	0,00	0,00	0,00				
Dach:		Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
		Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
		Bruttogrundfläche(BGF): <= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00				
Keller:		Breite(b) m:	17,20	0,00	0,00	0,00				
		Länge(l) m:	10,00	0,00	0,00	0,00				
		Bruttogrundfläche(BGF) m²: <= b x l >	172,00	0,00	0,00	0,00				
BGF je Gebäudeteil:		m²:	344,00	0,00	0,00	0,00				
1	Basis NHK 2010	Gebäudetyp:	18.5	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen						
2	Wertstichtag	Monat	3	Jahr		2023				
3	Baupreisindex		1,7575	Nov 22						
4	Bruttogrundfläche in m²			344,00						
5	Baujahr			2006		Alter	17 Jahre			
	fikt. Baujahr			2007		fikt. Alter:	16 Jahre			
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)			14						
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)			30						
8	Alterswertminderung in % linear			53,33						
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)			11,0						
	Ausstattungsstandard			mittel						
10	Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010			270,00						
	Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06							
		Ortsgröße	0,95							
		Gebäudegröße	1,1	250 m² < Objekt < 800 m²						
		Unterbau	1	mit Betonboden						
11	korrigierter Grundflächenpreis 2010		1,1077	299,08		€/m²				
12	Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3)			525,63		€/m²				
13	Zwischensumme <= BGF x GfP 2010 >			102.883,52		€ =		102.883,52		
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €									
15	Pultdachanbau	36,85 m²	x	245,00 €/m²	=	9.000,00 €				
16					=	0,00 €				
17					=	0,00 €				
18					=	0,00 €	= +	9.000,00		
19	Zwischensumme				=	111.883,52				
20	Baunebenkosten bereits in Grundflächenpreis enthalten				+	0,00				
21	Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2010) 2010				€ =	111.883,52				
22	Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)				€ =	196.635,29				
23	Technische Wertminderung									
24	- Alterswertminderung (linear)		53,33 %	aus Z 22	€ =	-104.865,60				
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ =	91.769,69				
26	Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €									
27						0,00 €	€ =	0,00		
28	<b>Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.</b>						€ =	<b>91.770,00</b>		

### 6.6.13.3 Sachwert ohne boG

<b>Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der bebauten TF</b> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			Wert €
Maschinenhalle			91.770,00
+ Überbauung Fahrsilos (Fl.Nr. 1206 zugeordnet)			0,00
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag		% der HKo	91.770,00
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)		3,00%	2.753,10
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)		in % vom SW 87,69%	94.523,10
+ Bodenwert	412 m <sup>2</sup>	12,31%	13.266,63
= Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		100,00%	107.789,73

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

### 6.6.13.4 Verkehrs-/Marktwert

<b>Marktangepasster Sachwert ohne boG</b>		Wert €
Vorläufiger Sachwert ohne besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)		107.789,73
⇒ Markt Anpassungsfaktor	0,9750	
Marktangepasster Sachwert ohne boG		105.094,99
<b>Verkehrs-/Marktwert</b>		Wert €
Marktangepasster Sachwert ohne boG		105.094,99
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)		
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst) und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer		
Maschinenhalle: Pultdachanbau im Eckbereich beschädigt		
	91.770,00 € x 0,050 =	-4.588,50 €
Reparaturstau aller Gebäude & Außenanlagen		
	94.523,10 € x 0,010 =	-945,23 €
- Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV		
Abschlag wg. Überbauung durch Ma.-Halle auf Fl.Nr. 1102		
	=	-3.600,00 €
Summe boG		-9.133,73
= Verkehrs-/Marktwert bebaute TF inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		95.961,26
+ Verkehrs-/Marktwert Grünland		262.548,00
+ Verkehrs-/Marktwert Weg		1.024,92
+ Verkehrs-/Marktwert Wald (faktisch kein Wald, sondern Grünland)		6.204,00
= Verkehrs-/Marktwert gesamt		365.738,18
= <b>Verkehrs-/Marktwert gesamt, gerundet</b>		<b>365.700,00</b>

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

6.6.14 Flurstück Nr. 1208/3

Gemarkung:	Wildenwart	
Größe:	3.910 m <sup>2</sup>	
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, nordwestlich von Stetten und der Hofstelle	
Art der Nutzung:	Grünland zu	3.664 m <sup>2</sup>
	Wald zu	246 m <sup>2</sup>
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut	
Bonität:	32 BP	
Ausformung:	ungleichmäßig ausgeformt mit leicht abgeknickter östlicher Seite	
Oberfläche:	leicht geneigt und leicht gekuppt	
Zuwegung:	über angrenzende Grundstücke	
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn	
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung	
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.	
Planerische Darstellung:	Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB	
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, z.T. Grünland, z.T. Wald	

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1208/3	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland		11,70
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 32 BP (< 40 BP)	-2,50%	-0,29
Größe (< 0,50 ha)	-2,50%	-0,29
Ausformung unregelmäßig, Nutzbarkeit	-2,50%	-0,29
Oberfläche	0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke	-2,50%	-0,29
Sonstiges	0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		10,54

**Grünland**

3.664 m<sup>2</sup> x 10,54 €/m<sup>2</sup> = 38.618,56 €

**Wald mit Bestand**

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 70

246 m<sup>2</sup> x 6,39 €/m<sup>2</sup> Ø = 1.573,00 €

3.910 m<sup>2</sup> unbelastet x Ø 10,28 €/m<sup>2</sup> = 40.191,56 €

6.6.15 Flurstück Nr. 1208/4

Gemarkung: Wildenwart  
 Größe: 1.370 m<sup>2</sup>  
 Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle  
 Art der Nutzung: Grünland, als Wirtschaftseinheit mit Fl.Nrn. 1204 und 1203 nutzbar  
 Maß der (baulichen) Nutzung: nicht bebaut  
 Bonität: 46 BP  
 Ausformung: nahezu rechteckig mit schrägen östlichen und westlichen Seiten  
 Oberfläche: nahezu eben bis leicht gewellt  
 Zuwegung: über angrenzende Grundstücke  
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn  
 Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen

Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk,  
 siehe Kapitel 3.1.

Planerische

Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität:

Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1)  
 ImmoWertV, Grünland

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1208/4	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	46 BP	0,00%	0,00
Größe (< 0,15 ha)		-10,00%	-1,17
Ausformung unregelmäßig, Nutzbarkeit		-2,50%	-0,29
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke		-2,50%	-0,29
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			9,95

**Grünland**

1.370 m<sup>2</sup> x 9,95 €/m<sup>2</sup> = 13.631,50 €

1.370 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 9,95 €/m<sup>2</sup>

13.631,50 €

6.6.16 Flurstück Nr. 1209

Gemarkung: Wildenwart

Größe: 2.250 m<sup>2</sup>

Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von  
 Stetten und der Hofstelle

Art der Nutzung: Grünland zu 1.670 m<sup>2</sup>

Wald(saum) zu 580 m<sup>2</sup>

als Wirtschaftseinheit mit Fl.Nrn. 1210 und evtl. 1211  
 nutzbar

Maß der (baulichen)

Nutzung: nicht bebaut

Bonität: 37 BP

Ausformung: ungleichmäßig

Oberfläche: nördlicher Teil eben bis leicht gewellt und leicht geneigt, südlicher Teil leicht gewellt und leicht geneigt

Zuwegung: vorhanden

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen  
 Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.

Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, z.T. Grünland, z.T. Waldsaum

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1209	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 37 BP (< 40 BP)		-2,50%	-0,29
Größe (< 0,25 ha)		-5,00%	-0,59
Ausformung sehr ungünstig, Nutzbarkeit		-15,00%	-1,76
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			9,06

**Grünland**

1.670 m<sup>2</sup> x 9,06 €/m<sup>2</sup> = 15.130,20 €

**Wald mit Bestand**

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 70

580 m<sup>2</sup> x 8,17 €/m<sup>2</sup> Ø = 4.736,00 €

2.250 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 8,83 €/m<sup>2</sup>

19.866,20 €

6.6.17 Flurstück Nr. 1210

Gemarkung:	Wildenwart
Größe:	2.380 m <sup>2</sup>
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle
Art der Nutzung:	Grünland, als Wirtschaftseinheit mit Fl.Nrn. 1209 und evtl. 1211 nutzbar
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	37 BP
Ausformung:	nahezu rechteckig mit leicht schräger westlicher Seite und leicht gewellter nördlicher Seite
Oberfläche:	gewellt und leicht geneigt
Zuwegung:	über angrenzende Grundstücke
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1210	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland		11,70
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 37 BP (< 40 BP)	-2,50%	-0,29
Größe (< 0,25 ha)	-5,00%	-0,59
Ausformung, Nutzbarkeit	0,00%	0,00
Oberfläche	0,00%	0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke	-2,50%	-0,29
Sonstiges	0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		10,53

**Grünland**

2.380 m<sup>2</sup> x 10,53 €/m<sup>2</sup> = 25.061,40 €

2.380 m<sup>2</sup> unbelastet Ø 10,53 €/m<sup>2</sup> 25.061,40 €

6.6.18 Flurstück Nr. 1211

Gemarkung: Wildenwart  
 Größe: 6.650 m<sup>2</sup>  
 Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle  
 Art der Nutzung: Grünland zu 6.483 m<sup>2</sup>  
 Wald zu 167 m<sup>2</sup>  
 Maß der (baulichen) Nutzung: nicht bebaut  
 Bonität: 37 BP  
 Ausformung: nahezu rechteckig mit leicht abgerundeter nördlicher Seite  
 Oberfläche: leicht gewellt und leicht geneigt  
 Zuwegung: über angrenzende Grundstücke  
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn  
 Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung  
 Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II: Fahrrechte, Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.

Planerische Darstellung: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, z.T. Grünland, z.T. Wald

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1211	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	37 BP (< 40 BP)	-2,50%	-0,29
Größe, Ausformung unregelm., Nutzbarkeit			-0,29
Oberfläche			0,00
Zuwegung: über angrenzende Grundstücke			-0,29
Sonstiges			0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			10,83

**Grünland**

6.483 m<sup>2</sup> x 10,83 €/m<sup>2</sup> = 70.210,89 €

**Wald (faktisch kein Wald, sondern Grünland)**

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 9

167 m<sup>2</sup> x 10,83 €/m<sup>2</sup> = 1.808,61 €

6.650 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 10,83 €/m<sup>2</sup>

72.019,50 €

6.6.19 Flurstück Nr. 1215

Gemarkung: Wildenwart

Größe: 6.780 m<sup>2</sup>

Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle

Art der Nutzung: Wasserfläche zu 55 m<sup>2</sup>

Wald zu 6.725 m<sup>2</sup>

Maß der (baulichen)

Nutzung: nicht bebaut

Bonität: nicht bonitiert

Ausformung: ungleichmäßig

Oberfläche: leicht geneigt  
 Zuwegung: über angrenzende Grundstücke  
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn  
 Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung  
 Rechte, Belastungen  
 Grundbuch, Abt. II: Kabelleitungsrecht samt Fahrrecht, Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.  
 Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB  
 Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: z.T. Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Wasserfläche; z.T. Fläche für die Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Wald

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1215	Wert €/m <sup>2</sup>
<b>Wald mit Bestand und Wasserfläche</b>			
Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 70			
6.780 m <sup>2</sup>		=	51.308,00 €
6.780 m <sup>2</sup> unbelastet		Ø 7,57 €/m <sup>2</sup>	51.308,00 €

6.6.20 Flurstück Nr. 1216

Gemarkung: Wildenwart  
 Größe: 6.780 m<sup>2</sup>  
 Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle  
 Art der Nutzung: Wald  
 Maß der (baulichen)  
 Nutzung: nicht bebaut  
 Bonität: nicht bonitiert  
 Ausformung: ungleichmäßig

Oberfläche: leicht geneigt  
 Zuwegung: über angrenzende Grundstücke  
 Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn  
 Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung  
 Rechte, Belastungen  
 Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.  
 Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB  
 Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: Fläche für die Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Wald

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1216	Wert €/m <sup>2</sup>
<b>Wald mit Bestand</b>		
Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 70		
6.780 m <sup>2</sup>	=	50.107,00 €
<u>6.780 m<sup>2</sup> unbelastet</u>	<u>Ø 7,39 €/m<sup>2</sup></u>	<u>50.107,00 €</u>

6.6.21 Flurstück Nr. 1218/2

Gemarkung: Wildenwart  
 Größe: 3.930 m<sup>2</sup>  
 Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, westlich von Stetten und der Hofstelle  
 Art der Nutzung: Wald  
 Maß der (baulichen)  
 Nutzung: nicht bebaut  
 Bonität: nicht bonitiert  
 Ausformung: ungleichmäßig  
 Oberfläche: leicht geneigt

Zuwegung: über angrenzende Grundstücke

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen  
 Grundbuch, Abt. II: Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.

Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: Fläche für die Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Wald

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1218/2	Wert €/m <sup>2</sup>
<b>Wald mit Bestand</b>			
Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 70			
3.930 m <sup>2</sup>		=	35.313,00 €
3.930 m <sup>2</sup> unbelastet		Ø 8,99 €/m <sup>2</sup>	35.313,00 €

6.6.22 Flurstück Nr. 1222

Gemarkung: Wildenwart

Größe: 8.728 m<sup>2</sup>

Lage: südwestlich von Prien a. Chiemsee, nordwestlich von Stetten und der Hofstelle

Art der Nutzung:

Weg zu	170 m <sup>2</sup>
Grünland zu	8.298 m <sup>2</sup>
Wald zu	260 m <sup>2</sup>

Maß der (baulichen)  
 Nutzung: nicht bebaut

Bonität: 33 BP

Ausformung: ungleichmäßig mit einer abgerundeten westlichen Seite

- Oberfläche: leicht gewellt und leicht nach Norden geneigt, leichte Senke im nördlichen Teil
- Zuwegung: vorhanden
- Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
- Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
- Rechte, Belastungen  
 Grundbuch, Abt. II: Fahrrecht, Kabelleitungsrecht samt Fahrrecht, Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
- Planerische  
 Darstellung: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Entwicklungs-  
 und Grundstücks-  
 zustand/Qualität: z.T. Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, Weg z.T. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, z.T. Grünland, z.T. Wald

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1222	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 33 BP (< 40 BP)		-2,50%	-0,29
Größe, Ausformung unregelm., Nutzbarkeit		-5,00% anmoorig	-0,59
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			10,82

**Grünland**

8.298 m<sup>2</sup> x 10,82 €/m<sup>2</sup> = 89.784,36 €

**Weg**

170 m<sup>2</sup> x 11,70 €/m<sup>2</sup> Wertansatz 30,00% = 596,70 €

**Wald mit Bestand**

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 70

260 m<sup>2</sup> x 5,50 €/m<sup>2</sup> Ø = 1.430,00 €

8.728 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 10,52 €/m<sup>2</sup>

91.811,06 €

6.6.23 Flurstück Nr. 1182

Gemarkung:	Wildenwart
Größe:	22.107 m <sup>2</sup>
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, südwestlich von Stetten und der Hofstelle
Art der Nutzung:	Wasserfläche zu 124 m <sup>2</sup> Weg zu 370 m <sup>2</sup> Grünland zu 21.613 m <sup>2</sup>
Maß der (baulichen) Nutzung:	nicht bebaut
Bonität:	33 BP
Ausformung:	ungleichmäßig mit schräger und abgeknickter südlicher Seite
Oberfläche:	eben bis leicht gewellt und im Süden leicht geneigt zum Bach/Graben hin
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	z.T. Sonstige Flächen gem. § 3 (5) ImmoWertV, z.T. Wasserfläche, z.T. Weg, z.T. Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV, Grünland

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	1182	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Grünland			11,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	33 BP (< 40 BP)	-2,50%	-0,29
Größe (> 2,00 ha)		5,00%	0,59
Ausformung unregelmäßig, Nutzbarkeit		-5,00% Moorbod.	-0,59
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			11,41

<b>Grünland</b>			
21.613 m <sup>2</sup>	x	11,41 €/m <sup>2</sup>	= 246.604,33 €
<b>Weg</b>			
370 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	= 1.298,70 €
<b>Wasserfläche</b>			
124 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	= 145,08 €
21.983 m <sup>2</sup> unbelastet		Ø 11,28 €/m <sup>2</sup>	248.048,11 €

#### 6.6.24 Flurstück Nr. 1098

Gemarkung:	Wildenwart
Größe:	1.248 m <sup>2</sup>
Lage:	südwestlich von Prien a. Chiemsee, im Norden von Stetten
Art der Nutzung:	TF1: Wohnhaus mit Umgriff zu ca. 369 m <sup>2</sup> TF2: Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff zu ca. 781 m <sup>2</sup> Weg zu 51 m <sup>2</sup> Grünland zu 47 m <sup>2</sup>
Maß der (baulichen) Nutzung:	mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut
Bonität:	52 BP (Grünland)
Ausformung:	ungleichmäßig ausgeformt, nach Osten spitz zulau- fend, abgerundete südliche Seite und abgeknickte nördliche Seite
Oberfläche:	nahezu eben
Zuwegung:	vorhanden

Erschließung: TF 1 und 2 voll erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn, keine EG nach BauGB erhoben

Immissionen: keine messbar wertmindernden in Bezug auf die derzeitige Nutzung

Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II: Fahrrecht, Leibgeding, Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 3.1.

Planerische Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: faktisches baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV,  
 TF 1: Wohnhaus mit Umgriff  
 TF 2: Hofstelle mit Wirtschaftsgebäude und Umgriff

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1098	Wert €/m <sup>2</sup>
Basiswert Wohnbauland ebp		784,00
Zu-/Abschläge wegen		
Ausformung	-2,50%	-19,60
Oberfläche	0,00%	0,00
Lage	0,00%	0,00
Immissionen	0,00%	0,00
Sonstiges	0,00%	0,00
Bodenwert unbelastet ebp		764,40
zuzüglich Erschließungsk. (KAG)	10% pauschal	76,44
Bodenwert unbelastet ebf		840,84

Basiswert Hofstelle ebp		334,00
Zu-/Abschläge wegen		
Ausformung	0,00%	0,00
Oberfläche	0,00%	0,00
Lage	0,00%	0,00
Immissionen	0,00%	0,00
Sonstiges	0,00%	0,00
Bodenwert unbelastet ebp		334,00
zuzüglich Erschließungskosten	10% KAG anteil. pauschal	33,40
Bodenwert unbelastet ebf		367,40

**TF 1 Wohnhaus mit Umgriff, ebf**

420 m<sup>2</sup> x 840,84 €/m<sup>2</sup> = 353.152,80 €

**TF 2 Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und Umgriff, ebf**

828 m<sup>2</sup> x 367,40 €/m<sup>2</sup> = 304.207,20 €

1.248 m<sup>2</sup> unbelastet

Ø 526,73 €/m<sup>2</sup>

657.360,00 €

#### 6.6.24.1 Baubeschreibung

##### **Gebäude 1**

##### **Wohnhaus**

Baujahr:	1964
Bauweise:	massiv
Fundamente:	Beton
Balkon:	zwei an Giebelseite, Betonplatte mit Holzgeländer
Eingangstür:	Vollholz mit Glaseinlage
Eingangstreppe:	Beton, 3 Stufen
Fenster:	Holz mit Doppelscheiben
Fensterbänke außen:	verputzt
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung eine Seite, Betonpfannen andere Seite, Zinkrinnen (mittel), ein Schornstein (2-zügelig, mittlerer Zustand)
Sockel:	z.T. Putzschäden
vor Haus:	Kunststeinbelag mit Betonsteineinfassung, Zufahrt asphaltiert, vor Wohnhaus Betonsteinpflaster Verbund

##### Erdgeschoss (EG)

Elektr. Ausstattung: einfach

##### *Wohnzimmer*

Innenwandbehandlung:	verputzt & gestrichen
Deckenbehandlung:	verputzt & gestrichen
Fußbodenbelag:	Parkett
Türen:	Fülltüren
Zargen:	wie Türen
Fensterbänke innen:	Kunststein
Ausstattung:	Rippenheizkörper, Kachelofen (wird vom Flur beheizt, keine Zulassung mehr)

### *Küche*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen, Fliesenspiegel

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Fliesen ( $\frac{1}{3}$ ), PVC ( $\frac{2}{3}$ )

Türen: Holz mit Glaseinlage

Zargen: wie Türen

Fensterbänke innen: Kunststein

Ausstattung: Rippenheizkörper, Festbrennstoffküchenofen (keine Zulassung mehr)

### *Diele I*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Kunststein

Treppe zum OG: Beton mit Kunststeinbelag

### *Bad*

Innenwandbehandlung: Fliesen, raumhoch

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Kunststein (Mosaik)

Türen: Fülltüren mit Glaseinlage

Zargen: wie Türen

Fensterbänke innen: Kunststein

Ausstattung: einfach (aus Baujahr), Waschbecken, Dusche, Badewanne (Stahl), Elektroboiler für Warmwasser, Rippenheizkörper

### *WC*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Kunststein

Türen: Fülltüren  
Zargen: wie Türen  
Fensterbänke innen: Kunststein  
Ausstattung: einfach, Handwaschbecken, WC, Heizkörper

### *Dusche*

Innenwandbehandlung: Fliesen, raumhoch  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Kunststein  
Ausstattung: Dusche, mit Ytong-Wand abgetrennt von Diele II

### *Diele II*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Kunststein

### *Speisekammer*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Kunststein  
Türen: Fülltüren  
Zargen: wie Türen  
Fensterbänke innen: Kunststein

### *Schlafzimmer I*

Innenwandbehandlung: z.T. Tapete (einfach, alt), z.T. verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett  
Türen: Fülltüren  
Zargen: wie Türen  
Fensterbänke innen: Kunststein  
Ausstattung: Rippenheizkörper, Waschbecken mit Fliesenspiegel

### *Schmutzschleuse*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Kunststein  
Türen: Fülltüren mit Glaseinlage  
Zargen: wie Türen  
Zustand: Feuchteschaden, Boden z.T. beschädigt, Putzschäden

### *Lager mit Waschküche*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Beton, glatt  
Türen: Fülltüren mit Glaseinlage  
Zargen: wie Türen  
Fensterbänke innen: Kunststein  
Zustand: Putzschäden, Feuchteschäden an Wand zur ehemaligen Milchammer

### *Milchammer*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen, zu  $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{3}$  Fliesen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Kunststein  
Ausstattung: Rohrmelkanlage 3 MZ Absauganlage, DeLaval Spülautomat, Kühltank 730 l rund mit Deckel, Kühlung Alfa Laval

### *Umkleideraum*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Beton, glatt  
Türen: Fülltür mit Glaseinlage

### Obergeschoss (OG)

Elektr. Ausstattung: einfach

#### *Wohnzimmer*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Parkett

Fensterbänke innen: Holz

Ausstattung: Flachheizkörper, Festbrennstoffofen (im Eigentum Dritter)

#### *Küche*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen, Spiegel (PVC in Fliesenoptik)

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Parkett

Türen: Fülltüren

Zargen: wie Türen

Fensterbänke innen: Holz

Einbauküche: im Eigentum Dritter

#### *Diele III*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Parkett

Balkon: Betonplatte mit Holzgeländer

Treppe zum DG: Beton mit Kunststeinbelag

#### *Bad*

Innenwandbehandlung: Fliesen, raumhoch

Deckenbehandlung: Holzvertäfelung

Fußbodenbelag: Fliesen

Türen: Fülltüren  
Zargen: wie Türen  
Fensterbänke innen: Holz  
Ausstattung: einfach, Waschbecken, WC, Badewanne (Stahl), Einbau von ~ 2000

#### *kleine Diele*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett

#### *WC*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: PVC  
Türen: Fülltür mit Glaseinlage  
Ausstattung: einfach, Handwaschbecken, WC

#### *Schlafzimmer II*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen, Riss in Wand zum Stall  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett, mit Gebrauchsspuren  
Türen: Fülltüren  
Zargen: wie Türen  
Fensterbänke innen: Holz  
Ausstattung: Waschbecken, Fliesenspiegel, 5-l-Elektroboiler

#### *Schlafzimmer III*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett

Türen: Fülltüren  
Zargen: wie Türen  
Fensterbänke innen: Holz

#### *Schlafzimmer IV*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett, mit Gebrauchsspuren  
Türen: Fülltüren  
Zargen: wie Türen  
Ausstattung: Waschbecken, 5-l-Elektroboiler, Fliesenspiegel

#### *Schlafzimmer V*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett, mit Gebrauchsspuren  
Ausstattung: Waschbecken, 5-l-Elektroboiler, Fliesenspiegel

#### Dachgeschoss (DG)

Elektr. Ausstattung: einfach bis mittel

#### *Schlafzimmer VI*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett  
Türen: Fülltüren  
Zargen: wie Türen  
Fensterbänke innen: Holz

### *Aufenthaltsraum I mit Küchenzeile*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen, Fliesenspiegel

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Parkett

Fensterbänke innen: Holz

Ausstattung: Küchenzeile, Ölofen-Heizung, Dachliegefenster

### *Diele IV*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Parkett

Balkon: Betonplatte mit Holzgeländer

### *Bad*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Kunststein, Mosaik

Türen: Fülltüren mit Glaseinlage

Zargen: wie Türen

Ausstattung: einfach, 1970er Jahre, Waschbecken, Dusche, Badewanne (Stahl), Elektroboiler für Warmwasser

### *WC*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen, Fliesenspiegel

Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen

Fußbodenbelag: Kunststein

Türen: Fülltüren mit Glaseinlage

Ausstattung: Entlüftung, Handwaschbecken, WC

### *Aufenthaltsraum II mit Küchenzeile*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen, Fliesenspiegel  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett  
Ausstattung: Küchenzeile, Dachliegefenster, Ölofen

### *Schlafzimmer VII*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett

### *Kinderzimmer*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett  
Türen: Fülltüren  
Ausstattung: Ölofen

### *Wohnraum*

Innenwandbehandlung: verputzt & gestrichen  
Deckenbehandlung: verputzt & gestrichen  
Fußbodenbelag: Parkett  
Türen: Fülltüren  
Ausstattung: Dachliegefenster, Festbrennstoffofen

### Dachboden/Speicher

Dachkonstruktion: Pfetten mit Holzverschalung, Holzwurmbefall mittel  
Bodenbelag: Holzdielen  
Treppe: Holztreppe zum DG

### Keller (KG)

Größe:	Teilkeller, ca. $\frac{2}{3}$ – $\frac{3}{4}$ der Grundfläche im EG
Kellertreppe:	Beton
Wände:	Beton
Decke:	Beton
Innenwände:	Betonstein gemauert, verputzt & gestrichen

### *Heizung*

Bauart:	Zentralheizung, Festbrennstoff (HDG Bavaria von 2000)
Tank:	3 Pufferspeicher, davon 2 groß und einer mittel
Ausstattung:	Edelstahlrohre

### Gesamteindruck

Besondere Bauteile:	Balkon (2 Stück), Kachelofen, Solarthermie
Grundrisslösung:	mittel (zweckmäßig)
Belichtung:	mittel
Elektr. Ausstattung:	einfach
Sanitäre Ausstattung:	einfach
Gesamteindruck:	mittel

<b>Wohn- und Nutzflächenaufstellung</b>							
Aufmaß im Ortstermin							
Geschoss/Raum	An- teil	Länge		Breite		Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
		m		m		Teilfläche	Raum/Geschoss
<b>Erdgeschoss</b>							
Wohnzimmer		4,55	x	4,98	=	22,66	22,66
Küche		4,98	x	4,54	=	22,61	
Kamin	-1,00	0,60	x	0,40	=	-0,24	22,37
Diele I		3,00	x	9,35	=	28,05	
Treppe	-1,00	1,23	x	3,47	=	-4,27	23,78
Bad		2,60	x	2,54	=	6,60	6,60
WC		1,09	x	2,60	=	2,83	2,83
Speisekammer		4,98	x	1,72	=	8,57	8,57
Dusche		0,73	x	1,39	=	1,01	1,01
Diele II		2,22	x	2,92	=	6,48	
		0,87	x	0,80	=	0,70	7,18
Schlafzimmer I		4,50	x	4,96	=	22,32	22,32
Lager mit Waschküche		4,97	x	2,57	=	12,77	
Kamin	-1,00	0,37	x	0,37	=	-0,14	12,63
Summe EG						129,95	129,95
<b>Nutzfläche EG</b>							
Schmutzschleuse		3,08		3,81		11,73	11,73
Milchkammer		1,85		4,95		9,16	9,16
Umkleieraum		1,68		4,94		8,30	8,30
Summe Nutzfläche EG						29,19	29,19
<b>Obergeschoss</b>							
Wohnzimmer		5,02	x	4,62	=	23,19	23,19
Küche		5,03	x	2,48	=	12,47	12,47
Diele III		3,04	x	10,39	=	31,59	
Treppe	-1,00	3,55	x	1,17	=	-4,15	
		2,13	x	3,04	=	6,48	33,92
Bad		3,37	x	1,88	=	6,34	6,34
kleine Diele		1,49	x	2,07	=	3,08	3,08
WC		1,05	x	2,05	=	2,15	
Kamin	-1,00	0,38	x	0,78	=	-0,30	1,85
Balkon	0,25	1,23	x	13,21	=	4,06	4,06
Schlafzimmer II		5,04	x	4,73	=	23,84	
Kamin	-1,00	0,38	x	0,38	=	-0,14	23,70
Schlafzimmer III		3,96	x	5,04	=	19,96	19,96
Schlafzimmer IV		5,03	x	4,62	=	23,24	
Kamin	-1,00	0,73	x	0,40	=	-0,29	22,95
Schlafzimmer V		5,03	x	3,88	=	19,52	19,52
Summe OG						171,04	171,04

<b>Dachgeschoss</b>						
Schlafzimmer VI		4,27	x	5,02	=	21,44
Kniestock	-0,50	4,27	x	0,80	=	-1,71
Aufenthaltsraum I		5,03	x	4,24	=	21,33
Kniestock	-0,50	4,24	x	0,80	=	-1,70
Diele IV		3,03	x	11,07	=	33,54
Treppe	-1,00	3,24	x	1,17	=	-3,79
Balkon	0,25	1,19	x	8,85	=	2,63
Bad		2,15	x	2,81	=	6,04
WC		1,07	x	1,78	=	1,90
Aufenthaltsraum II		4,70	x	5,04	=	23,69
Kamin	-1,00	0,96	x	0,42	=	-0,40
Kniestock	-0,50	4,70	x	0,80	=	-1,88
Schlafzimmer VII		5,02	x	3,53	=	17,72
Kniestock	-0,50	3,53	x	0,80	=	-1,41
Kinderzimmer		5,05	x	3,49	=	17,62
Kniestock	-0,50	3,49	x	0,80	=	-1,40
Wohnraum		4,70	x	5,06	=	23,78
Kniestock	-0,50	4,70	x	0,80	=	-1,88
Summe DG						155,52
Wohnfläche gesamt						456,51
Wohnfläche gesamt gerundet						457,00
Nutzfläche gesamt						29,19

## Gebäude 2

## Stall mit Tennenauffahrt

Bauweise:	massiv
Geschosse:	EG massiv, OG Holzkonstruktion
Fundamente:	Beton
Dach:	Satteldach, eingeschalt, Falzziegeleindeckung, Kupferrinnen
Außenwände:	verputzt & gestrichen, OG Schlitzschalung
Böden:	Beton, OG Beton, z.T. mit Holzauflage
Decken:	Beton
Treppen:	Beton
Fenster:	Kunststoffrahmen, Einfachverglasung
Türen:	Stahlrahmen vernietet mit Holzausfachung
Anschlüsse.	Strom, Wasser, Licht, 380 V
Einrichtungen:	Anbindehaltung, Kurzstand, Gitterrost, 24 Kuhplätze mit Holzrahmen und Jungviehplätze, Zirkulationslüfter, Abluftkamin, Abwurfschächte, Futterlager (OG)
Zustand:	mittel, aber Haltungsform unwirtschaftlich

Viehbestand im OT: 6 Rinder 1½–2 Jahre (weiblich)  
3 Rinder 2–3 Jahre (weiblich)  
2 Fresser ½ Jahr (männlich und weiblich)

**Gebäude 3**

**Garage**

Bauweise: unten Beton, darüber Betonstein, dann Holzbauweise  
Fundamente: Beton  
Dach: Pultdach, Falzziegeleindeckung, Kupferrinnen  
Außenwände: Beton bzw. Schlitzschalung  
Böden: Beton  
Decken: Holzbalkendecke  
Türen: Holzschiebetor  
Anschlüsse: Strom, 380 V  
Zustand: mittel, Schalung z.T. beschädigt

6.6.24.2 Altersgeminderte Herstellungskosten

Allgemeines und Korrekturfaktoren siehe Kap. 6.6.4.2.

Siehe folgende Berechnungsblätter.

Bauteil 1: Wohnhaus					
Wertstichtag:	Monat:	3			
	Jahr:	2023			
Grunddaten:	lt. DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2010					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss: Breite(b) m:		14,22	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		14,33	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	203,77	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:		14,22	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		14,33	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		1	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l x Z >	203,77	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m:		14,22	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		14,33	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF):	< = b x l >	203,77	0,00	0,00	0,00
Keller: Breite(b) m:		14,22	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		10,75	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	< = b x l >	152,87	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil:	m²:	764,18	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2010	Gebäudetyp:	1.11	Freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut		
2 Wertstichtag	Monat	3	Jahr	2023	
3 Baupreisindex		1,7274	Nov 22		
4 Bruttogrundfläche in m²		764,18			
5 Baujahr		1964	Alter	59	Jahre
fikt. Baujahr		1965	fikt. Alter:	58	Jahre
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		22			
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		80			
8 Alterswertminderung in % linear		72,50			
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		17,0			
Ausstattungsstandard		einfach			
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010		725,00			
Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06			
	Ortsgröße	0,95			
	Grundrissart	1			
	Wohnungsgröße	1			
11 korrigierter Grundflächenpreis 2010		1,0070	730,08	€/m²	
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3)			1.261,14	€/m²	
13 Zwischensumme	< = BGF x GfP 2010 >		557.912,53	€ =	557.912,53
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15 Balkon OG	16,25 m² x 100,00 €/m²		=	1.600,00 €	
16 Balkon DG	10,53 m² x 100,00 €/m²		=	1.100,00 €	
17 Kachelofen	pauschaler Ansatz		=	6.000,00 €	
18 Solarthermie	pauschaler Ansatz		= +	5.000,00 €	13.700,00
19 Zwischensumme			=		571.612,53
20 Baunebenkosten bereits in Grundflächenpreis enthalten			+		0,00
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2010) 2010			€ =		571.612,53
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)			€ =		987.403,48
23 Technische Wertminderung					
24 - Alterswertminderung (linear)	72,50 % aus Z 22		€ =		-715.867,52
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag			€ =		271.535,96
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27		0,00 €	€ =		0,00
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.			€ =		271.536,00

Bauteil 2: Stallgebäude					
Wertstichtag:		Monat:	3		
		Jahr:	2023		
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987			
Bauwertberechnung NHK 2010					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss: Breite(b) m:		14,33	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		24,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	343,92	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss: Breite(b) m:		14,33	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		24,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		1	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l x Z >	343,92	0,00	0,00	0,00
Dach: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF):	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller: Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil:	m²:	687,84	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2010	Gebäudetyp:	18.2.2	Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum		
2 Wertstichtag	Monat	3	Jahr 2023		
3 Baupreisindex		1,7575	Nov 22		
4 Bruttogrundfläche in m²		687,84			
5 Baujahr		NA	Alter	NA	
fikt. Baujahr		1993	fikt. Alter:	30	
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		10			
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		40			
8 Alterswertminderung in % linear		75,00			
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		12,0			
Ausstattungsstandard		einfach - mittel			
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010		300,00			
Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06			
	Ortsgröße	0,95			
	Gebäudegröße	1,1	500 m² < BGF < 1.000 m²		
	Unterbau	1	ohne Güllekanäle		
11 korrigierter Grundflächenpreis 2010		1,1077	332,31	€/m²	
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag	(Z11 x Z3)		584,03	€/m²	
13 Zwischensumme	<= BGF x GfP 2010 >		228.576,11	€ =	
	(m²) x (€/m²)			228.576,11	
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15	=		0,00 €		
16	=		0,00 €		
17	=		0,00 €		
18	=		0,00 €	= + 0,00	
19 Zwischensumme				= 228.576,11	
20 Baunebenkosten bereits in Grundflächenpreis enthalten				+ 0,00	
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2010) 2010				€ = 228.576,11	
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)				€ = 401.722,51	
23 Technische Wertminderung					
24 - Alterswertminderung (linear)		75,00 % aus Z 22		€ = -301.291,88	
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ = 100.430,63	
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27			0,00 €	€ = 0,00	
<b>28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.</b>				<b>€ = 100.431,00</b>	

Bauteil 3: Garage					
Wertstichtag:		Monat: 3			
		Jahr: 2023			
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987			
Bauwertberechnung NHK 2010					
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)					
Erdgeschoss:		1	2	3	4
Breite(b) m:		5,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		7,64	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	38,20	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss:		0,00	0,00	0,00	0,00
Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl OG (Z):		0	0	0	0
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l x Z >	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach:		0,00	0,00	0,00	0,00
Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller:		0,00	0,00	0,00	0,00
Breite(b) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Länge(l) m:		0,00	0,00	0,00	0,00
Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil:	m²:	38,20	0,00	0,00	0,00
1 Basis NHK 2010 Gebäudetyp: 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen 2 Wertstichtag Monat 3 Jahr 2023 3 Baupreisindex 1,7575 Nov 22 4 Bruttogrundfläche in m² 38,20 5 Baujahr NA Alter NA Jahre fikt. Baujahr 1985 fikt. Alter: 38 Jahre 6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND) 22 7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND) 60 aufgrund massiver Bauweise 8 Alterswertminderung in % linear 63,33 9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%) 11,0 Ausstattungsstandard einfach - mittel 10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010 255,00 Korrekturfaktoren Land/Kreis 1,06 Ortsgröße 0,95 Gebäudegröße 1,2 < 250 m² BGF Unterbau 1 mit Betonboden 11 korrigierter Grundflächenpreis 2010 1,2084 308,14 €/m² 12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3) 541,56 €/m² 13 Zwischensumme <= BGF x GfP 2010 > (m²) x (€/m²) 11.770,95 € = 11.770,95 14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in € 15 = 0,00 € 16 = 0,00 € 17 = 0,00 € 18 = 0,00 € = + 0,00 19 Zwischensumme = 11.770,95 20 Baunebenkosten bereits in Grundflächenpreis enthalten + 0,00 21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2010) 2010 € = 11.770,95 22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21) € = 20.687,44 23 Technische Wertminderung 24 - Alterswertminderung (linear) 63,33 % aus Z 22 € = -13.101,36 25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag € = 7.586,08 26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in € 27 0,00 € € = 0,00 28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger. € = 7.586,00					

### 6.6.24.3 Sachwert ohne bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeines siehe Kapitel 6.6.4.3.

<b>Ermittlung des vorläufigen Sachwertes</b>		Wert
ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		€
Wohnhaus		271.535,96
+ Stallgebäude		100.430,63
+ Garage		7.586,08
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag	% der HKo	379.552,67
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	3,00%	11.386,58
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW	390.939,25
+ Bodenwert TF 1 und TF 2 baureifes Land	1.248 m <sup>2</sup> 62,71%	657.360,00
= Vorläufiger Grundstückssachwert <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	100,00%	1.048.299,25

#### 6.6.24.4 Verkehrs-/Marktwert

Allgemeines siehe Kapitel 6.6.4.4.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt.

<b>Marktangepasster Sachwert ohne boG</b>	Wert €
Vorläufiger Sachwert <u>ohne</u> besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG) ⇒ Markt Anpassungsfaktor <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">0,9750</span>	1.048.299,25
<b>Marktangepasster Sachwert ohne boG</b>	1.022.091,77
<b>Verkehrs-/Marktwert</b>	Wert €
Marktangepasster Sachwert ohne boG	1.022.091,77
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) - Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst) und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer  <u>Wohnhaus:</u> z.T. Putzschäden am Sockel, z.T. Feuchteschäden & Putzschäden, Parkett z.T. mit Gebrauchsspuren, mittlerer Holzwumbefall im Dachstuhl, Fenster alt <u>Garage:</u> Schalung z.T. beschädigt Reparaturstau aller Gebäude & Außenanlagen, Stall wirtschaftlich nur eingeschränkt nutzbar  - Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV  Summe boG	271.535,96 € x 0,150 = -40.730,39 € 7.586,08 € x 0,100 = -758,61 € 390.939,25 € x 0,050 = -19.546,96 €  = 0,00 €
= Verkehrs-/Marktwert TF 1 und TF 2 bebaut inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-61.035,96 961.055,81
<b>= Verkehrs-/Marktwert gesamt, unbelastet und gerundet</b>	<b>961.100,00</b>

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

#### 6.7 Zubehör

##### 6.7.1 Schätzwert totes Inventar

Der Wert der im Ortstermin am 31.05.2022 vorhandenen Maschinen und Geräte wird in Anlehnung an Angebotspreise aus Internetportalen (eBay Kleinanzeigen, traktorpool, technikboerse.com) sachverständig geschätzt (inkl. USt.). Für nicht mehr funktionsfähige Maschinen bzw. Maschinen ohne wirtschaftliche Nutzung wird kein Wert angesetzt. Der Standort und Zustand der Maschinen und Geräte kann sich nach dem Ortstermin ändern.

<b>Funktion</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Zustand</b>	<b>Schätzwert</b>
Radlader	O & K L5, 20 km/h, mit Erdschaufel bzw. Schüttgutschaufel	alt, 5.701 Betriebsstunden	8.900,00 €
Schlepper	Eicher, 15 PS, BJ 1953/54, ohne Anmeldung, ED 16/II	alt, schlecht	6.900,00 €
	Eicher Mammuth 74, ohne Anmeldung	Reifen vorne 50 %, hinten 50 %-60 %	5.000,00 €
	IHC 423, ohne Anmeldung, 9.260 Betriebsstunden	alt, Reifen vorne 30 %, Reifen hinten OK, schlechter Zustand	4.000,00 €
	Schlepper Deutz Agro Xtra 4.17, 40 km/h, ohne Anmeldung, Fronthydraulik und Frontzapfwelle, 8.213 Betriebsstunden	Kabine ohne Heckscheibe, Reifen hinten 50 %, Reifen vorne 25 %	33.000,00 €
	Deutz DX 3.60 Allrad, Fronthydraulik und Frontzapfwelle, 5.256 Betriebsstunden, mit Kabine, 40 km/h	Reifen vorne abgefahren, hinten nur noch 1 cm, kein TÜV, abgemeldet	18.000,00 €
	Anbaugerät	Stoll Industrielader mit Ballengabel	gut
	Heuwender Pöttinger Eurotop 701 A multilast	mittel	7.500,00 €
	hydraulische Silozange für Frontlader		1.000,00 €
	Wiesenwalze, 3-teilig	alt, ET Dorfgemeinschaft	Fremdeigentum
	Vicon Pendelstreuer	1/2 Anteil, alt	200,00 €
	Stockmann Siloverteiler, 550 kg, BJ 2009		1.600,00 €
	Schwader Stoll R 335 4 DS	alt	1.700,00 €
	Heuwender Stoll Z 550, 4 Kreisel		1.600,00 €
	Wiesenschleppe, mechanisch klappbar		500,00 €
	Frontkreiselmäherwerk Fella KM 280 F	alt	1.200,00 €
	Heckmäherwerk Fella Rodon KM 187, BJ 2017		3.000,00 €
	Güllemixer mit Zapfwellenantrieb	alt	200,00 €
	Eggenbaum mit Nachläufer	alt	Schrottwert
	Frontlader	alt	900,00 €
Anhänger	Ladewagen Deutz Fahr K550/33, 4 t	Reifen platt	2.500,00 €
	Vakuumtankwagen BSA VTW 5, 7,1 t, 25 km/h, BJ 1989		2.500,00 €
	Einachskipper Reisch, Holzbalken	alt	900,00 €
	verschiedene alte Anhänger		Schrottwert
	alter Plattformwagen		Schrottwert
	Güllefass Eckart, 3.000 l, Baujahr 1979		2.000,00 €
	Ladewagen Mengele, 25 km/h, 3,7 t, Baujahr 1973	alt	500,00 €
Einachsanhänger		400,00 €	
Geräte	Werkstattinventar	gebrauchsfähig	2.000,00 €
	Agria Einachser mit Mäherwerk		1.000,00 €
	Mistgabel mit 8 Zinken, Euroaufnahme		400,00 €
	Klappschaufel		1.000,00 €
	Heugebläse mit Rohrteilen		270,00 €
	Forstseilwinde		1.700,00 €
	Hubwagen		200,00 €
	zwei Motorsägen (Stihl)		400,00 €
Sonstiges	altes Rundsilos auf Holzständer	Blech mit Korrosion	250,00 €
	Brennholzstapel 4x		200,00 €
	alte Getreidemühle		Schrottwert
	Krafftuttersilo, aufgeständert		300,00 €
	Schubkarre		50,00 €
	verschiedene Altgeräte und Rohre		Schrottwert
<b>Gesamtwert inkl. Schrottwert*</b>			ca. 117.770,00 €

\*Die hohen Transport- und Arbeitskosten zur Entsorgung heben den Schrottwert aus Sicht des Unterzeichners auf.

### 6.7.2 Lebendes Inventar

Das im Ortstermin am 31.05.2022 auf dem Flurst. Nr. 1098 vorhandene lebende Inventar (9 Rinder und 2 Fresser) bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da die Tiere vorübergehend zur Mast gehalten wurden. Der Standort und der Bestand der Tiere kann sich nach dem Ortstermin ändern.

### 6.8 Werteinstufung PV-Anlage auf der Maschinenhalle

Die Maschinenhalle befindet sich überwiegend auf dem Flurst. Nr. 1207 und z.T. (Überbauung) auf Flurst.Nr. 1102.

#### **Rohhertrag**

In Deutschland liegt die Sonneneinstrahlung über alle Tages- und Jahreszeiten hinweg bei ca. 1.000 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr. Die Einstrahlung erreicht im Sommer etwa das 5-Fache der Einstrahlung im Winter. Die durchschnittlichen Sonnenstunden pro Jahr, das sind die Stunden direkter Sonneneinstrahlung mit mindestens 0,2 kW/m<sup>2</sup>, betragen in Deutschland ca. 1.300 bis 1.900 h. Die unteren Werte gelten zumeist für den mitteldeutschen Raum (Nordrhein-Westfalen, Nordhessen, Südthüringen, Südsachsen). Der obere Bereich der Spanne ist Norddeutschland und die höchsten Werte sind Süddeutschland zuzuordnen. Der mittlere Energieertrag beträgt in Deutschland erfahrungsgemäß ca. 650 bis 1.150 kWh pro kW<sub>peak</sub> (kWp) installierter Leistung der Anlage und Jahr. kW<sub>peak</sub> beschreibt die Nennleistung der Anlage bei maximaler bzw. idealer Sonneneinstrahlung, die jedoch nur selten erreicht wird.

Der Ertrag ist u.a. von folgenden Faktoren abhängig:

- Standort, Ausrichtung und Neigungswinkel (einschließlich möglicher Verschattung und Verschmutzung der Module, Temperatur am Standort des Wechselrichters). Die Anlagenausnutzungsgrade (performance ratio) betragen, unabhängig vom Standort, der Ausrichtung und Dachneigung, je nach Verschmutzung, Verschattung und Ausfallzeiten ca. 75 bis 85 %,

z. T. auch darunter oder darüber. Sie geben das Verhältnis von Nutzertrag zu Sollertrag einer Anlage wieder.

- Im Bereich des Marktes Prien a. Chiemsee herrscht eine Sonneneinstrahlung über alle Tages- und Jahreszeiten von ca. 1.161 bis 1.200 kWh/m<sup>2</sup>.<sup>56</sup>
- Die Photovoltaikanlage ist auf der Maschinenhalle installiert. Es handelt sich hierbei um ein Satteldach.

Anlage	Ort	Ausrichtung
PV-Anlage	Maschinenhalle	Süden

- Hohe Modulflächenleistungen werden i.d.R. bei Azimutwinkeln zwischen ca. 50° (West) und –50° (Ost) und bei Dachneigungen von ca. 10 bis 35° erzielt. Optimal ist eine Ausrichtung nach Süden (Azimutwinkel von 0°) bei einer Dachneigung von ca. 28 bis 35°. Bei der zu bewertenden Anlage ist die Ausrichtung i.V.m. der Dachneigung als günstig zu beurteilen.
- Qualität der Komponenten (Modulart, Modulleistung, Auslegung und Wirkungsgrad) sowie Schaltung der Module und Anschluss an Wechselrichter (bzw. Auslegung des WR). Der Modulwirkungsgrad, also das Verhältnis von nutzbarer (elektrischer) zu eingesetzter Energie (einfallendes Sonnenlicht), beträgt bei Photovoltaikanlagen derzeit zwischen 6 und 20 %. Im vorliegenden Fall handelt es sich höchstwahrscheinlich um monokristalline Hochleistungsmodule. Der Wirkungsgrad dieser Modulart beträgt bis zu 22 %.<sup>57</sup>

#### Ertrag der PV-Anlage auf dem Dach der Maschinenhalle

Der Ertrag wird auf Grundlage der Jahresabrechnungen<sup>58</sup> der PV-Anlage der Jahre 2019 bis 2021 ermittelt.

<sup>56</sup> Globalstrahlung in der Bundesrepublik Deutschland, Mittlere Jahressummen 1991–2020, Quelle Deutscher Wetterdienst (DWD).

<sup>57</sup> solaranlage-ratgeber.de.

<sup>58</sup> Jahresabrechnungen der Bayernwerk Netz GmbH von Anlage I und II der Jahre 2017–2019.

PV-Anlage: 15,66 kWp; Inbetriebnahme: 20.12.2007	
Jahr	Ertrag (kWh)
2019	16.394,00
2020	17.245,00
2021	16.214,00
Mittelwert	16.617,67

Der Mittelwert der letzten drei Jahre wird als durchschnittlicher Jahresertrag der PV-Anlage angenommen:

PV-Anlage: 16.617,67 kWh/a bzw. **1.061,15 kWh je kWp**

Einspeisevergütung:

Vergütung bis 30 kW	49,21 ct/kWh	EEG Grundvergütung
---------------------	--------------	--------------------

Der Nettoertrag wurde ebenfalls aus den Jahresabrechnungen entnommen.

Er wird im Folgenden dargestellt:

Einnahmen Photovoltaikanlage* (netto)	
Jahr	€
2019	8.067,49
2020	8.486,26
2021	7.088,70
<b>Mittelwert</b>	<b>7.880,82</b>

\* lt. Jahresabrechnungen der Bayernwerk Netz GmbH

Der Mittelwert der Einnahmen beläuft sich auf:

**7.880,82 €**

Die gesicherte Einspeisevergütung beläuft sich ab Zeitpunkt der Inbetriebnahme auf 20 Kalenderjahre zuzüglich des Zeitraums im Jahr der Inbetriebnahme.

Restnutzungsdauer				
Installation	Ende	Monate	Jahre	RND
2007	2027	9	4	4,75

Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzungsdauer der Anlage mit Ablauf der Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) endet, da eine Prognose über diesen Zeitraum hinaus (freie Strompreise, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand) nicht möglich ist. Köhne<sup>59</sup> empfiehlt aus betriebswirtschaftlicher Sicht ebenfalls eine Nutzungsdauer von 20 Jahren, entsprechend der Dauer der Einspeisevergütung.

### **Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten werden anhand der KTBL-Daten von 2005 geschätzt.

Leistung (kWp)	Herstellungskosten
15,66	68.825,00 €

### **Jährliche Betriebskosten<sup>60</sup>**

Für Versicherungen (Allgefahrenversicherung inkl. Ertragsausfallversicherung und Betreiberhaftpflichtversicherung) werden jährlich 0,25 % der Herstellungskosten angesetzt. Die sonstigen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 1,00 % der Herstellungskosten.

Die sonstigen Betriebskosten enthalten kleine Instandhaltungsmaßnahmen, die Miete für den Stromzähler und Verwaltungskosten (mit Buchführung und Steuerberatungskosten). Da die Bewirtschaftungskosten nicht unmittelbar vom Stromertrag abhängig sind, werden sie auf die Herstellungskosten der Anlage bezogen. Köhne<sup>61</sup> weist darauf hin, dass sich Photovoltaikanlagen i.d.R. durch geringe laufende Kosten (Reparaturen, Unterhaltung, Verwaltungskosten) auszeichnen.

<sup>59</sup> Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Eugen Ulmer Verlag, Stuttgart, 2007, Kapitel 18.2, S. 953.

<sup>60</sup> Gewöhnlicher Ansatz nach entsprechender Recherche (Literatur, Internet). Die in Erfahrung gebrachten Betriebskosten liegen in einer Spannbreite zwischen 0,5 % und 2 % der Herstellungskosten der Photovoltaikanlage, wobei 1 % am häufigsten genannt wird.

<sup>61</sup> Köhne, M.: a.a.O., 2007, S. 952.

Für die Wechselrichter kann i.d.R. eine Nutzungsdauer von ca. 10 Jahren zugrunde gelegt werden. Die Anlage ist zum Wertstichtag ca. 15 Jahre alt.

Zum Austausch des Wechselrichters liegen dem Unterzeichner keine Angaben vor. Aufgrund der Überschreitung der ersten zehn Nutzungsjahre wird davon ausgegangen, dass der Wechselrichter bereits ausgetauscht wurde und davon auszugehen ist, dass die Restnutzungsdauer des Wechselrichters mindestens der RND der Photovoltaikanlage entspricht.

### **Kapitalisierungssatz<sup>62</sup>**

Das Risiko der technischen Veralterung ist mit der Begrenzung auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren weitgehend berücksichtigt. Für das allgemeine Risiko, das mit dem Betrieb einer Photovoltaikanlage verbunden ist, ist in Anlehnung an Köhne ein Zuschlag von 1 bis 2 % auf den Basiszinssatz vorzunehmen.

### **Rückbaukosten**

Aus Sachverständigensicht ist zum Stichtag noch nicht abzusehen, welche Kosten für den Rückbau der Anlage entstehen werden. Es ist davon auszugehen, dass auch nach Ablauf der gesicherten Einspeisevergütung noch Erträge erzielt werden können.

Unter vorsichtiger Betrachtungsweise werden die Rückbaukosten in Höhe von 5,00 % der Herstellungskosten angesetzt. Der ermittelte Betrag ist auf den Stichtag abzuzinsen.

---

<sup>62</sup> Ausgangsbasis langfristiger Kapitalmarktzins + Risikozuschlag. Siehe auch Troff, H.: Wertermittlungsaufgaben im Zusammenhang mit der Errichtung von Solar-/Photovoltaikanlagen, 2005, S. 19 ff.

### 6.8.1 Ertragswert Anlage

Beim Betrieb einer Photovoltaikanlage handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Deshalb wird der Ertragswert netto ermittelt:

<b>Vorläufiger Ertragswert Photovoltaikanlage</b>		nach Ablauf von 10 Jahren bis zum Ende der ND			
1	<b>Rohertrag (RoE)</b>	Stromeinspeisevergütung			
	Fläche	Leistung in kWp	Ertrag kWh je kWp	Netto-Vergütung/kWh	RoE in €
1.1	PV-Anlage Maschinenhalle	15,66	1.061,15	0,4921	7.880,82
		15,66			7.880,82
1.2	Jährlicher Rohertrag gesamt				7.880,82
2	<b>Bewirtschaftungskosten</b>	in % der HK von	68.825,00 €	Ansatz % der HK	BewKo in €
2.1	Versicherungen			-0,25%	-172,06
2.2	Sonstige Betriebskosten				
	Herstellungskosten (HK netto)			-1,00%	-688,25
2.3	Erneuerung der Wechselrichter			0,00%	0,00
2.4	Abzüglich jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt			-1,25%	-860,31
			entspricht	10,92% des RoE	
					€
3	Reinertrag (RE)			=	7.020,51
4	Übliche Restnutzungsdauer (RND) der Anlage in Jahren*				
	* Bis zum Ende der gesicherten Stromeinspeisevergütung nach EEG			4,75	
5	Kapitalisierungszinssatz (langfristiger KMZ + Risikozuschlag)			5,00%	
6	Vervielfältiger (5,08 Jahre, 5,00 %)			4,1372	
7	Vorläufiger Ertragswert (Reinertrag x Vervielfältiger)				29.045,25
8	Zu- und Abschläge				
8.1	Mängel, Schäden, Reparaturstau			-	0,00
8.2	Sonstige			±	
9	vorläufiger Ertragswert			=	29.045,25
9.1	<b>vorläufiger Ertragswert gerundet</b>			=	<b>29.000,00</b>

© Dr. Fischer & Partner, 9/2010

Von dem vorläufigen Ertragswert sind die Rückbaukosten abzuziehen. Daraus resultiert der Ertragswert gesamt der Photovoltaikanlage.

<b>Ertragswert gesamt der Photovoltaikanlage</b>		€
+	Vorläufiger Ertragswert (vom Wertstichtag bis zum 20. J.)	29.045,25
-	Zu erwartende Rückbaukosten am Ende der RND (ca. 5,00 % der HK)	
	68.825,00 € x 5,00% = 3.441,25 €	
	Abzinsung auf den Wertstichtag (Zinssatz 5,00 %, 4,75 Jahre)	
	3.441,25 € x 0,7931 =	-2.729,26
=	Ertragswert gesamt (netto)	26.315,99
	<b>Ertragswert gesamt gerundet</b>	<b>26.300,00</b>
	Ertragswert gesamt je kWp	15,66 kWp = 1.679,44

© Dr. Fischer & Partner, 9/2010

## 7 Ergebnis

Gemäß den gutachterlichen Ermittlungen beträgt der Verkehrs-/Marktwert der Wertermittlungsobjekte zum Stichtag:

<b>Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte</b>			
Flurst. Nr.	Größe in m <sup>2</sup>	Verkehrs-/Marktwert	
		€	€/m <sup>2</sup>
1078	9.910	112.891,40	11,39
1093	1.740	17.999,28	10,34
1098/3	169	13.249,60	78,40
1102	1.690	535.474,74	316,85
1116	6.740	80.202,04	11,90
1127	4.750	53.960,50	11,36
1183	5.960	55.616,73	9,33
1191	5.380	30.435,00	5,66
1203	3.497	38.886,64	11,12
1204	7.810	89.112,10	11,41
1205	4.468	48.343,76	10,82
1206	1.870	32.638,58	17,45
1207	23.100	365.738,18	15,83
1208/3	3.910	40.191,56	10,28
1208/4	1.370	13.631,50	9,95
1209	2.250	19.866,20	8,83
1210	2.380	25.061,40	10,53
1211	6.650	72.019,50	10,83
1215	6.780	51.308,00	7,57
1216	6.780	50.107,00	7,39
1218/2	3.930	35.313,00	8,99
1222	8.728	91.811,06	10,52
1182	22.107	248.048,11	11,22
1098	1.248	961.055,81	770,08
<b>Gesamt</b>	<b>143.217</b>	<b>3.082.961,69</b>	<b>21,53</b>
<b>Gesamt o. Zubehör gerundet</b>		<b>3.083.000,00</b>	<b>21,53</b>
<u>Zubehör</u>			
Schätzwert totes Inventar		117.770,00	
Lebendes Inventar			nicht bewertet
Wert der PV-Anlage auf Fl.Nr. 1207 (Überbauung auf Fl.Nr. 1102) gerundet		26.300,00	

### **Wirtschaftseinheit Hofstelle**

Die Hofstelle in Stetten ist in mehrere Grundstücke unterteilt. Aufgrund der gemeinsamen Nutzung und Erschließung (Wasser, Strom) sind diese Grundstücke als Wirtschaftseinheit zu betrachten.

Aus Sicht des Unterzeichners ist anzuraten, folgende Grundstücke als Wirtschaftseinheit zusammenzufassen, um die Grundstücke auch in Zukunft wirtschaftlich nutzen zu können:

- Flurst. Nrn. 1102, 1098, 1205, 1206, 1207

Bei einer Betrachtung als Wirtschaftseinheit kann der Verkehrswert der Wirtschaftseinheit von der Summe der Verkehrswerte der Einzelgrundstücke abweichen, da sich bei einer Wirtschaftseinheit Nutzungsvorteile im Vergleich zur Einzelbewertung ergeben können.



© Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Beschriftung und Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Auch folgende Grünlandflächen können als Wirtschaftseinheit genutzt werden:

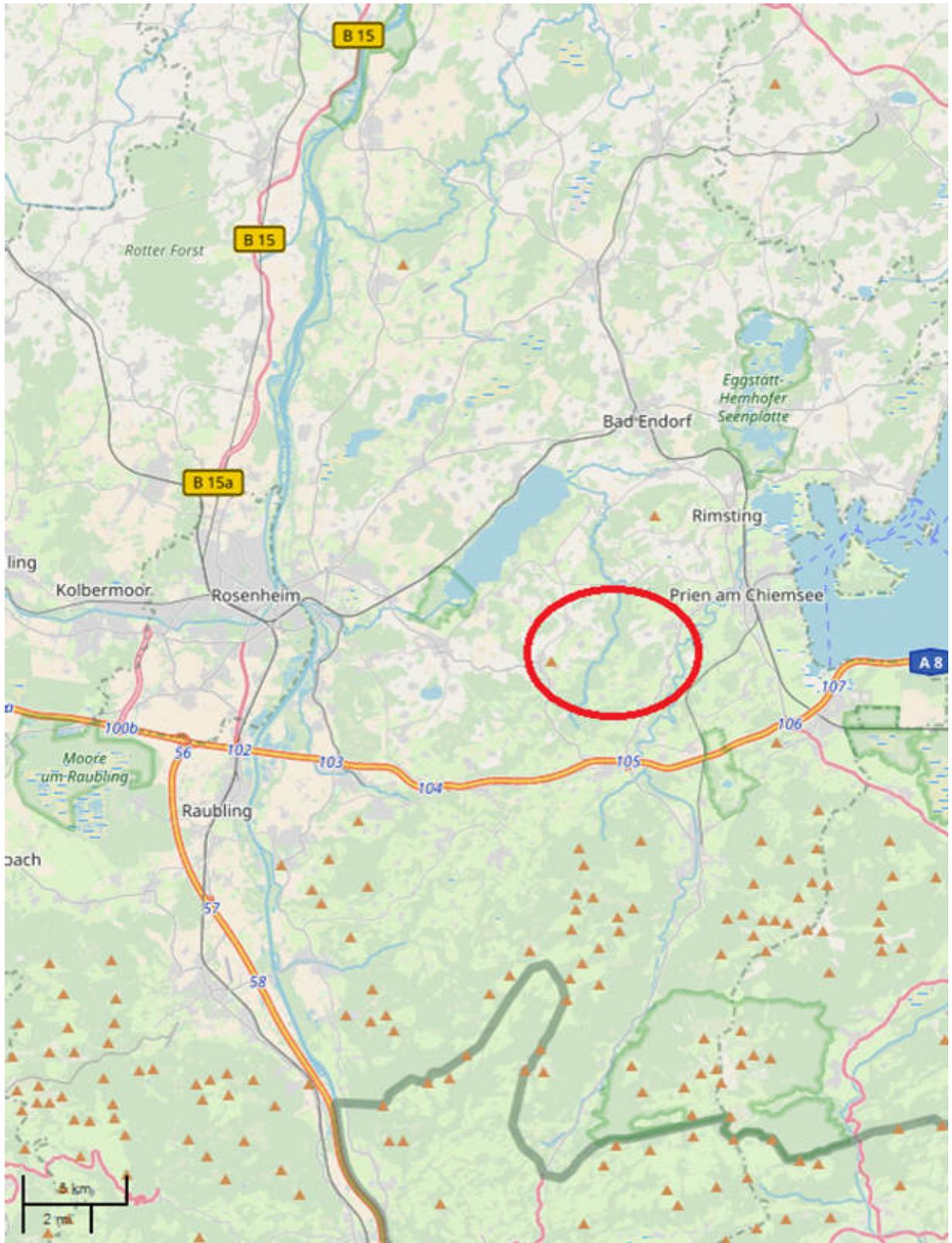
- Fl.Nrn. 1116, 1127
- Fl.Nrn. 1207, 1093
- Fl.Nrn. 1203, 1204, 1208/4
- Fl.Nrn. 1209, 1210 (evtl. mit 1211)
- Fl.Nrn. 1182, 1183

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen (siehe auch Hinweise im Anhang zum Gutachten).

Aufgestellt:

83115 Neubeuern, den 06.03.2023

Dr. Roland Fischer, Dipl.-Ing.



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten; Lizenz: Open Database License (ODbL); rote Markierung durch Dr. Fischer & Partner



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim

Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim

# Anlage 2.0

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

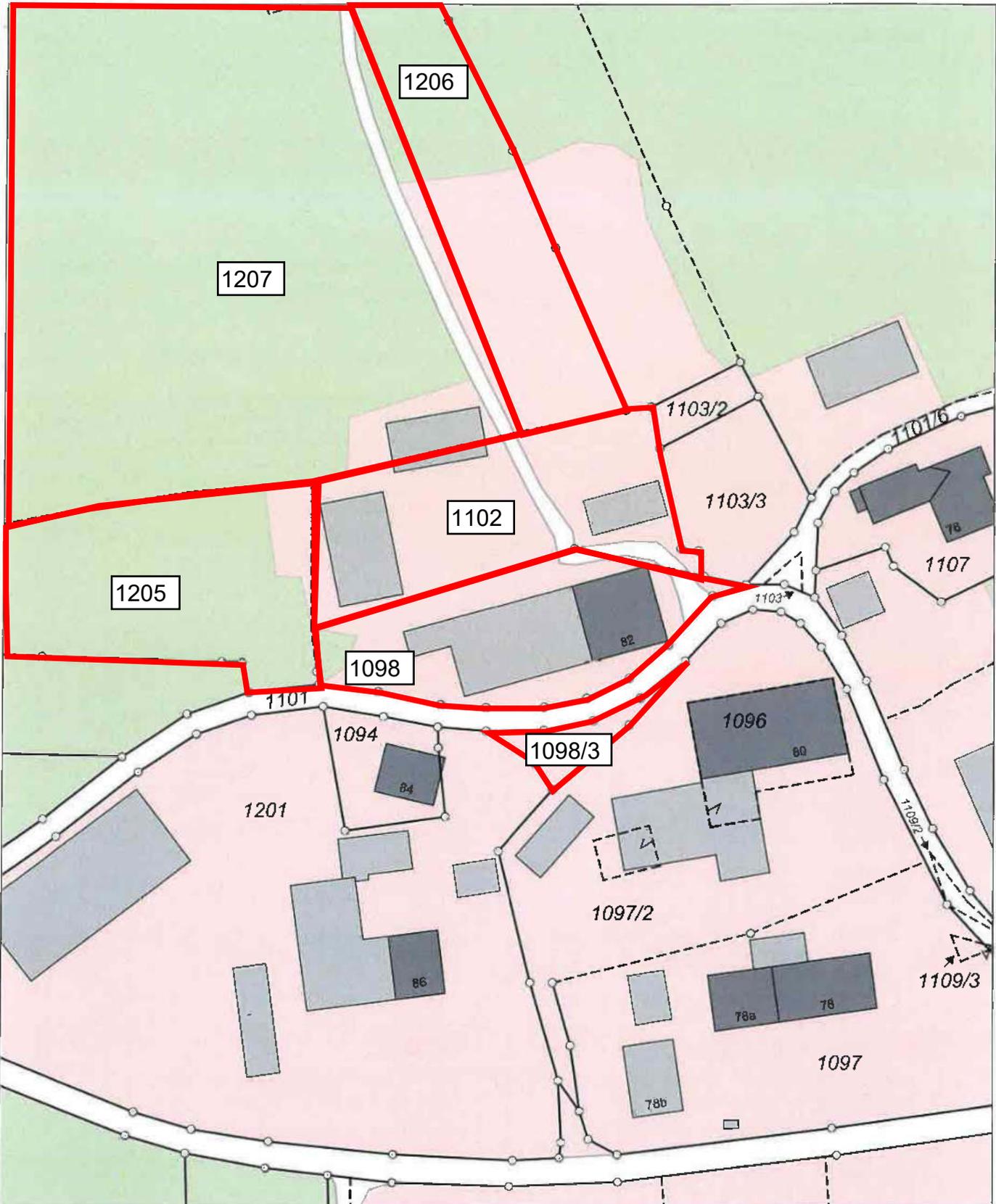
Erstellt am 29.04.2022

Flurstück: 1205  
Gemarkung: Wildenwart

Gemeinde: Markt Prien a. Chiemsee  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern

5304181

32747052



32746872

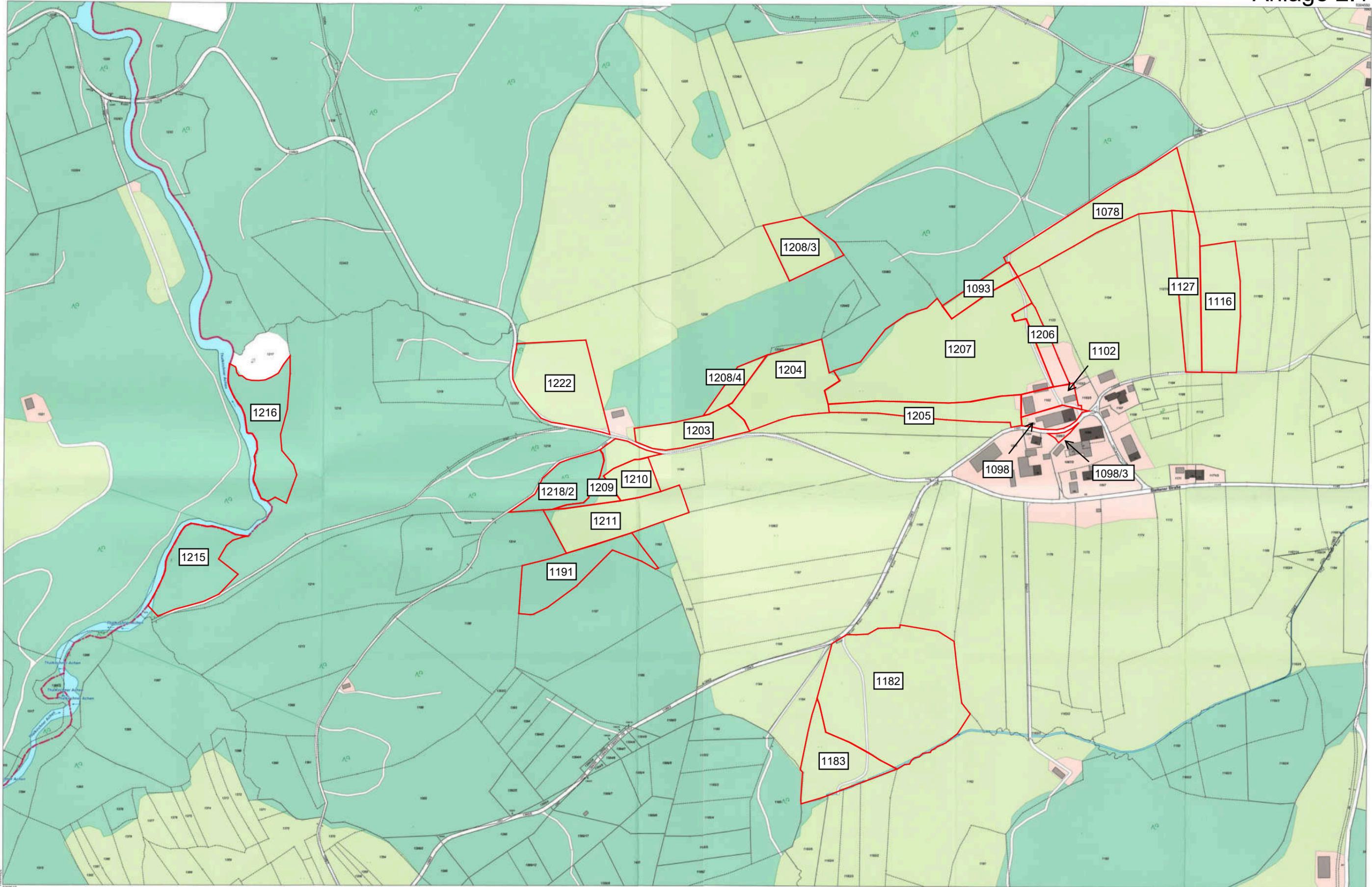
5303961

Beschriftung und Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Maßstab 1:1000



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



Beschriftung und Markierung durch Dr. Fischer & Partner; nicht maßstabstreu

M:1:2000  
 Verfertigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

 <p><b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim</b> Münchener Straße 23 83022 Rosenheim</p>	<p>Flurstück: 1204 Gemarkung: Wildenwart</p>	<p>Gemeinde: Markt Prien a Chiemsee Landkreis: Rosenheim Bezirk: Oberbayern</p>	<p><b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b> Flurkarte 1 : 2000 Erstellt am 03.05.2022</p>
---	--	---	--