

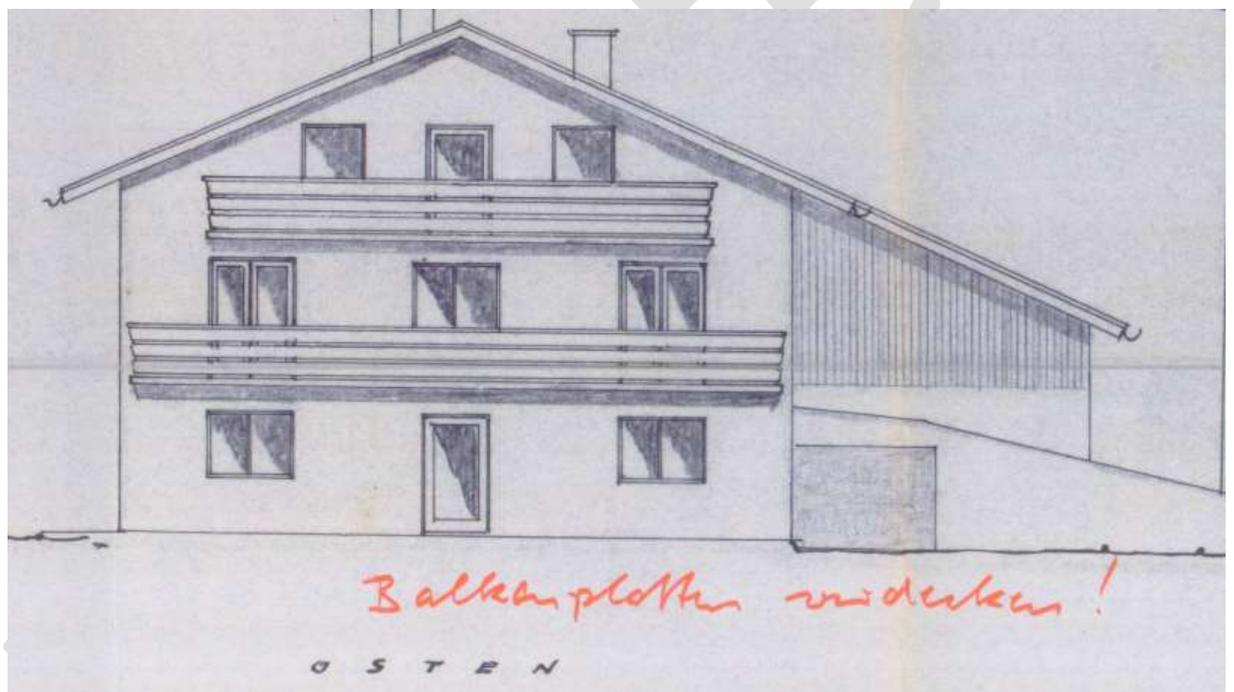
#### 4.5.12. Planunterlagen FINr. 4206

##### ① Hinweis

Vom Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Halfing wurden lediglich Planunterlagen vom **Wohnhaus mit ehemaliger Stallung (6)** übergeben.

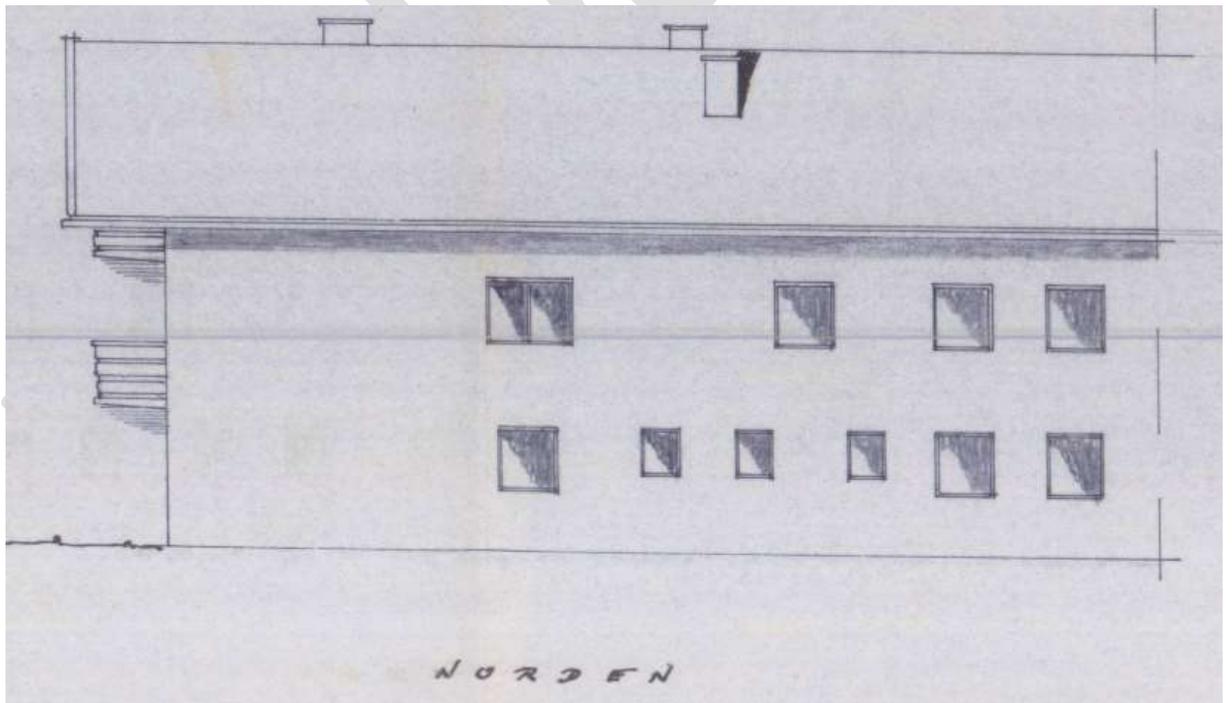
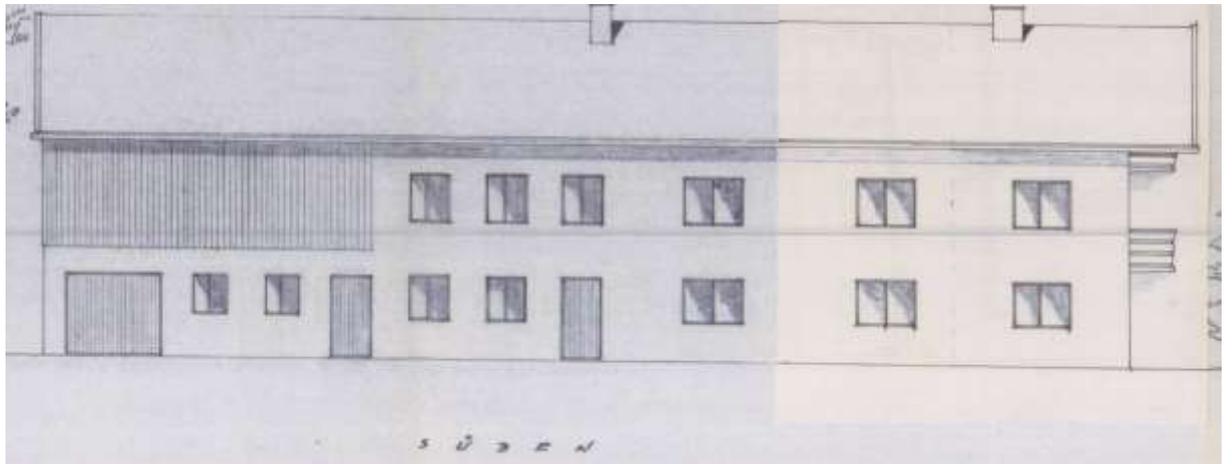
Für die Nebengebäude standen dem Sachverständigen keine Unterlagen zur Verfügung.

##### Ansichten (Plan vom 04.05.1976)



Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

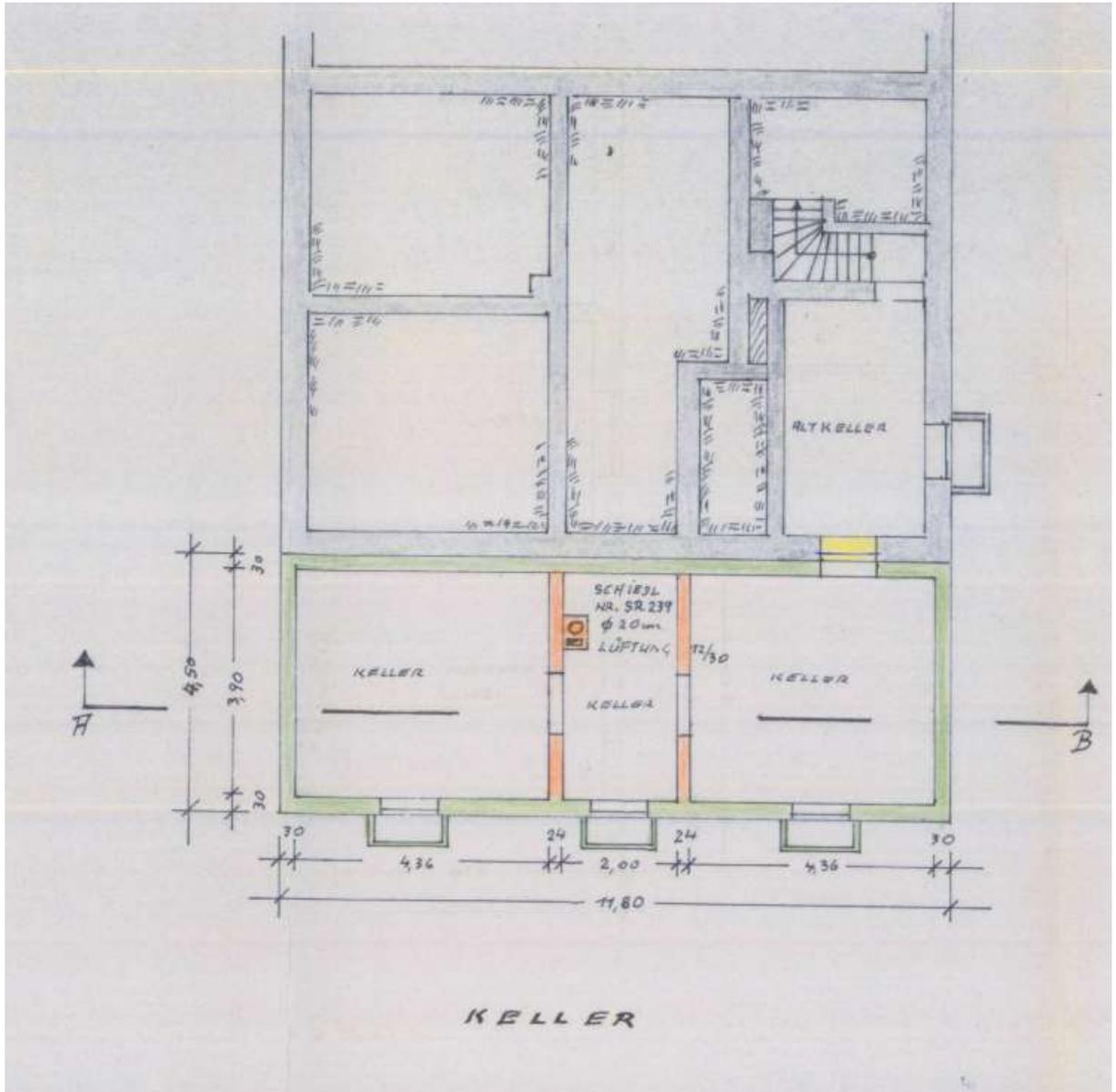
Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

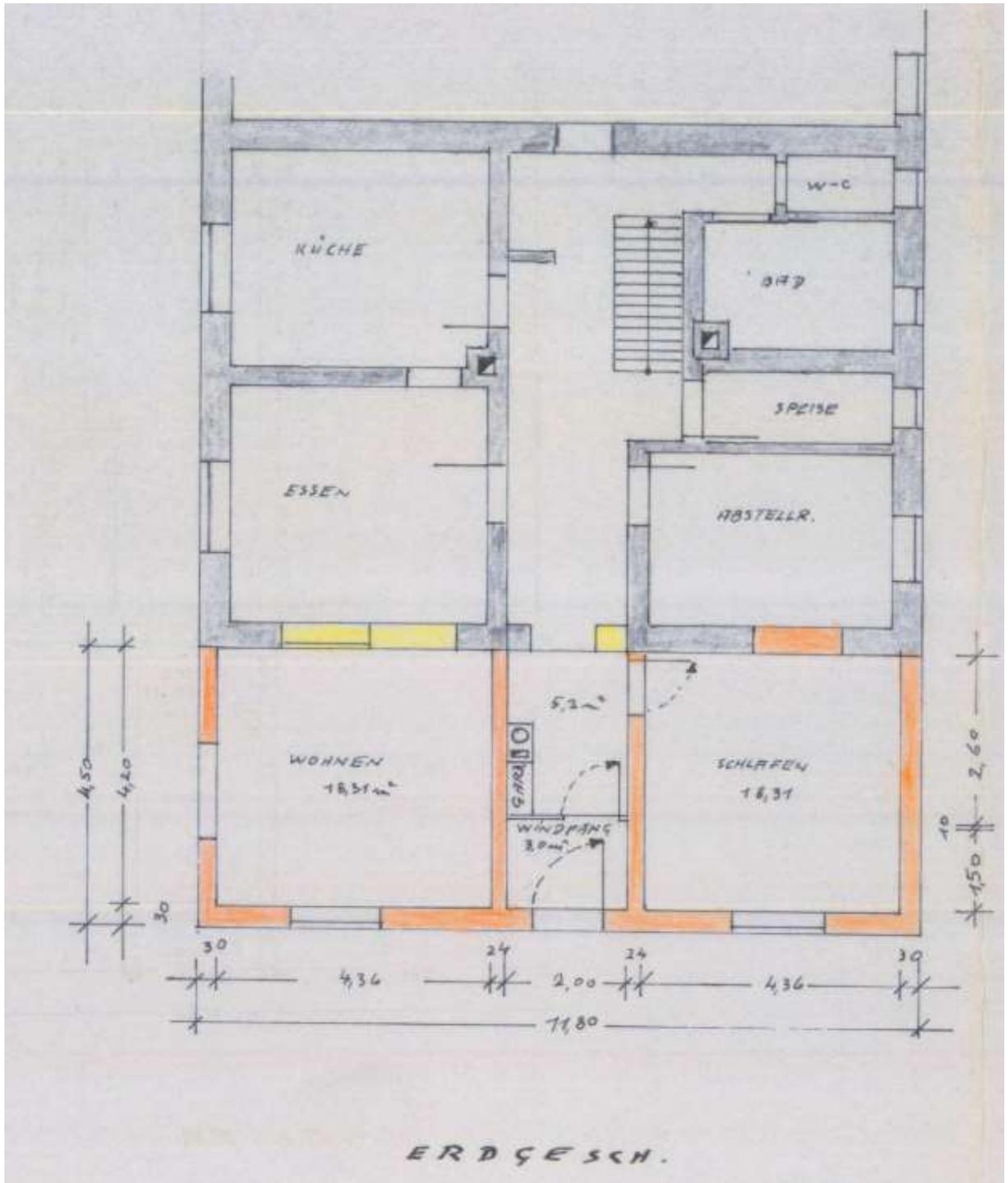
Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

### Grundrisse (Plan vom 04.05.1976) ohne ehem. Stalltrakt



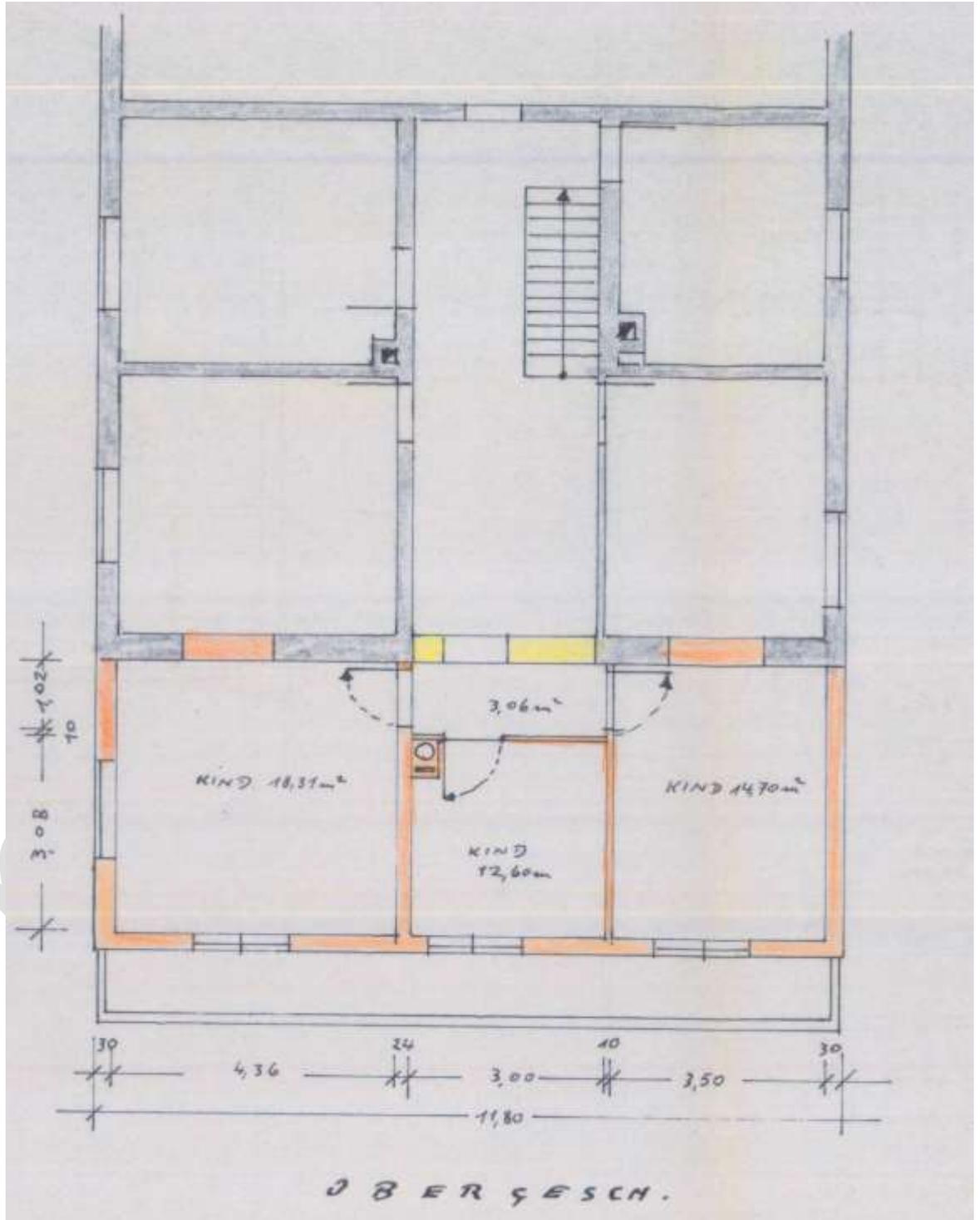
Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

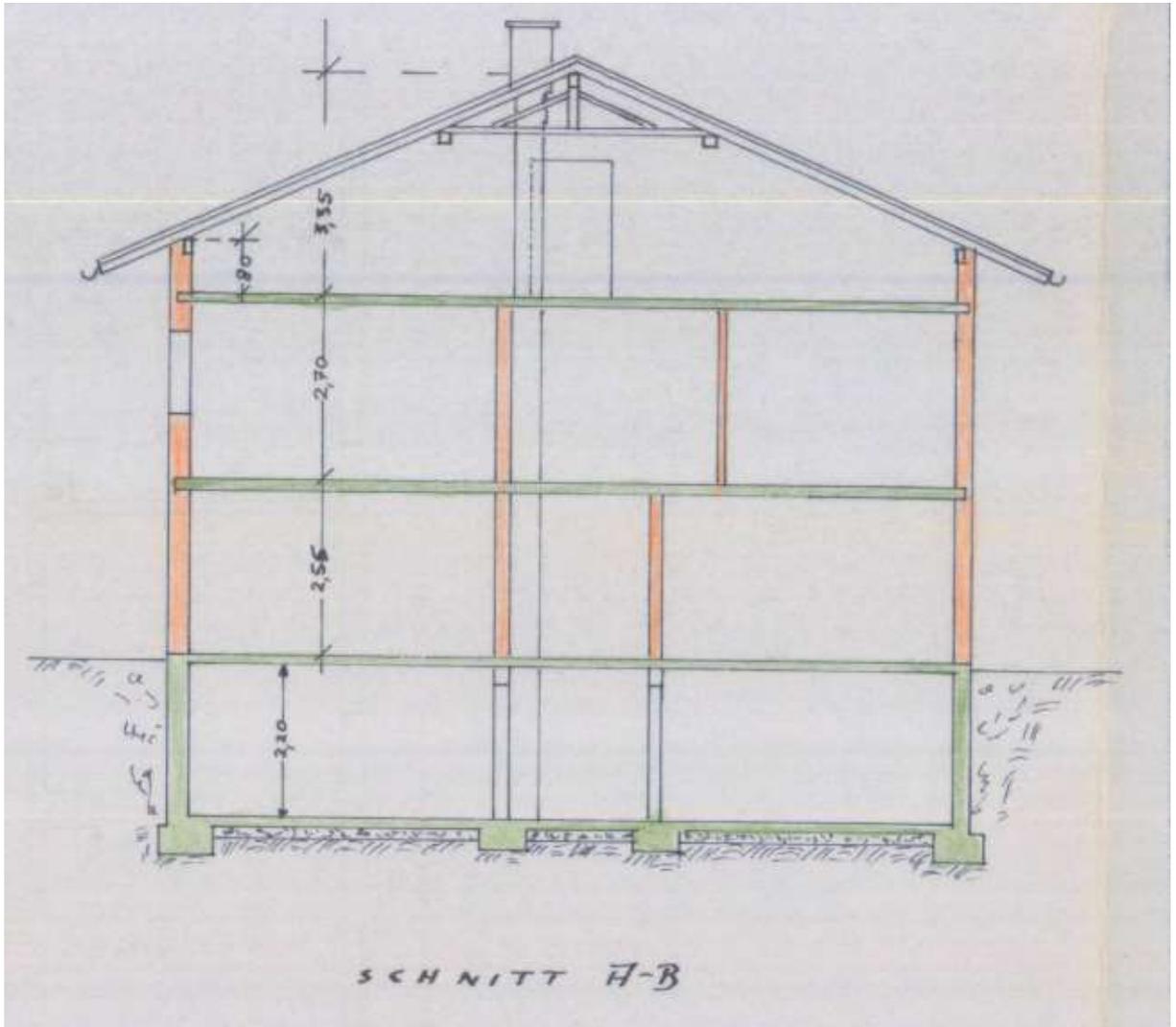


Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halving: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



### Schnitt



#### 4.5.13. Energieausweis FINr. 4206

Für das Wohngebäude wurde **kein** Energieausweis vorgelegt.  
Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des  
Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht  
zudem keine Energieausweispflicht.

#### **4.5.14. Denkmalschutz FINr. 4206**

Liegt nicht vor

#### **4.5.15. Beurteilung FINr. 4206**

Das Flurstück ist mit 2.419 m<sup>2</sup> großzügig bemessen.  
Die Gebäude wurden zum Teil grenzüberschreitend errichtet.  
Diese Überbauten wurden unter dem Punkt 4.5.7.  
Baurechtliche Gegebenheiten erläutert.

Zu den Gebäuden bestand am Ortstermin kein Zutritt. Über die Innenausstattung, dessen Zustand und die tatsächliche Raumaufteilung der Gebäude ist nichts bekannt. Für den Erwerber besteht diesbezüglich ein beträchtliches Risiko. Diesem wird im Gutachten mit einem entsprechendem pauschalen Abschlag Rechnung getragen.

Der Wohntrakt der ehemaligen Hofstelle wird zwar aktuell durch Miteigentümer bewohnt, doch ist aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und des Baujahres davon auszugehen, dass umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig sind, um heutigen, durchschnittlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Das Anwesen hinterließ von außen den Eindruck, dass nur das Notwendigste repariert und erhalten wurde, jedoch keine wesentlichen Veränderungen durchgeführt wurden.

Offenbar wurden seit der Erstellung keine energetischen Verbesserungen vorgenommen und der energetische Zustand ist dementsprechend als unzureichend einzustufen.  
Die Öl-Heizung stammt aus 1977 und ist am Ende ihrer Laufzeit.  
Der Kachelofeneinsatz muss ausgetauscht werden.

Generell können alters- und baujahresbedingt gesundheitsgefährdende Stoffe in den verwendeten Baumaterialien enthalten sein (z. B. Asbest, Formaldehyd, Lösemittel in Lacken und Klebern, Lindan in Holzschutzmitteln, dergl.) Zur genauen Abklärung der Zusammensetzung ist eine Laboranalyse bzw. genaue Materialuntersuchung nötig. Sollte sich der Verdacht bestätigen und Arbeiten an den entsprechenden Bauteilen vorgenommen werden, ist unter Umständen eine Fachfirma zu

beauftragen, welche besondere Sicherheitsvorkehrungen für Umwelt und Gesundheit trifft, bzw. einzuhalten hat. Bei einer Entsorgung fallen meist hohe Sondermüllkosten an. Dies trifft z. B. auf die verbauten Faserzementplatten zu. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses beträgt nur mehr etwa 4 Jahre. Mit der angesetzten Restnutzungsdauer wird der aktuellen Nutzung Rechnung getragen. Ein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten entscheidender Erwerber wird neben einer aufwändigen Sanierung auch einen Abriss-/Teilabriss und eine Neubebauung in Erwägung ziehen.

Der alte Stalltrakt ist augenscheinlich nicht mehr als solcher bewirtschaftet. Der Zustand ist augenscheinlich schlecht und nicht mehr zeitgemäß.

Um diesen Bereich als Nebenerwerbslandwirt, Hobbylandwirt oder ähnliches weiter nutzen zu können, müssten umfangreiche Investitionen getätigt werden.

Im Gutachten wird daher mit einem Abriss des Stallgebäudes kalkuliert.

Ein Abriss/Teilabriss der Bausubstanz bietet dem Eigentümer abgesehen von rechnerischen Aspekten, langfristig betrachtet, bessere Verwendungsmöglichkeiten und im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten, eine freie Gestaltung.

Bei eventuellen Um-/Abrissarbeiten ist allgemein zu beachten, dass es sich um eine Außenbereichslage handelt.

Die Nebengebäude erscheinen für ihre derzeitige Verwendung z. T. einfach, aber zweckmäßig.

Bei den älteren Nebengebäuden besteht ebenfalls ein Instandhaltungs- und Reparaturstau.

Für derartige Objekte existiert ein spezieller Markt.

Die Liegenschaft ist letztendlich auf ein Sonderinteresse auf Käuferseite angewiesen.

#### **4.5.16. Wertermittlungsmethode FINr. 4206**

##### **Vergleichswertverfahren**

Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw. indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

##### **Sachwertverfahren**

Ein Teil der auf dem Grundstück befindlichen Gebäudesubstanz, der noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugesprochen werden kann, wird über das Sachwertverfahren bewertet.

##### **Liquidationsverfahren**

Die Gebäudesubstanz, die aufgrund von Überalterung bzw. Substanzdefiziten nicht mehr erhaltungswürdig erscheint, wird über das Liquidationsverfahren bewertet.

#### 4.5.17. Ermittlung Bodenwert FINr. 4206

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

In der Bodenrichtwertekartei des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim ist für den Bereich Egg ein Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 420 €/m<sup>2</sup> für baureife Wohnbaufläche mit 2 Vollgeschossen betrags- und abgabefrei ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück FI-Nr. 4206 liegt bis auf einen kleinen Teil (ca. 85 m<sup>2</sup>) vollumfänglich zentral innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Korrektur des Richtwertes ist nicht notwendig.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
420 €	0%	420 €/m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße		
2334 m <sup>2</sup> zu	420 €/m <sup>2</sup>	980.280 €
85 m <sup>2</sup> zu	14,40 €/m <sup>2</sup>	1.224 €
2419 m <sup>2</sup>		981.504 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen erschlossen. Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind keine Abschläge für Erschließungskosten zu kalkulieren.

2334 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
85 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
= Bodenwert		981.504 €

<b>Bodenwert:</b>		<b>981.504 €</b>
-------------------	--	------------------

#### 4.5.18. Ermittlung Liquidationswert ehem. Stallgebäude

Grundsätzlich bestehen für das zu bewertende Anwesen mehrere Möglichkeiten. Einerseits kann sich ein Interessent mit der bestehenden Gebäudesubstanz trotz deren bekannter Problematik zufriedengeben und das Anwesen im aktuellen oder verbesserten Zustand mit mehr oder weniger Einschränkungen weiter nutzen. Andererseits werden entsprechende Grundstücke überwiegend freigelegt, um Platz für einen Neubau nach den eigenen Wünschen und modernen Standards zu schaffen.

Da die Gebäudeteile aus gutachterlicher Sicht nicht mehr oder nicht mehr lange wirtschaftlich betrieben und unterhalten werden können, ist ein Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz wahrscheinlich.

Freilegungskosten sind die Aufwendungen für den Abbruch der baulichen Anlagen und die Entsorgung der angefallenen Materialien.

Die überschlägige Kalkulation erfolgt nach Kubikmeter umbauter Raum mal Kosten/m<sup>3</sup>.

##### **komplette Freilegung Stallgebäude:**

Umbauter Raum ca.:

Keller:	0 m <sup>3</sup>
EG Stallgebäude:	540 m <sup>3</sup>
OG Stallgebäude:	572 m <sup>3</sup>
Giebel Stallgebäude:	380 m <sup>3</sup>

Gesamt Stallgebäude: 1492 m<sup>3</sup>

Nebengebäude: 0 m<sup>3</sup>

Freilegungskosten (Kleiber 9. §16/3 S. 1674 ff.)

Regional 2010: ca. 30 €/m<sup>3</sup> umb. Raum

Baukostenindex: 81,1% 24 € /m<sup>3</sup>

1492 m<sup>3</sup> x 54 € /m<sup>3</sup> = 80.568 €

**Freilegungskosten gesamt ca.: 80.568 €**

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Sondermüllentsorgung, Sonstiges (geschätzt) 40.000 €

**Liquidationswert: (komplette Freilegung)**

Bodenwert  
Freilegungskosten ca. -80.568 €  
Sondermüll, Sonstiges ca. -40.000 €

---

**Liquidationswert Stallgebäude: -120.568 €**

pdf-Datei

#### 4.5.19. Ermittlung Sachwert FINr. 4206

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen Maschinenhalle/Traktorgarage (1) (§22 ImmoWertV)

#### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: ..... Landwirtschaftl. Maschinen- / Mehrzweckhalle
- Geschosse:..... EG
- Ausstattungsstandard:.... 3 (siehe NHK)
- Normalherstellungskosten:.. 245 € Euro/m<sup>2</sup> BGF

#### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) liegen im Bereich von etwa 1,0.

#### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Mai 2024) 81,1% erhöht.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:**

NHK 2010	245 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Korr. Baupreise	81,1%
= Normalherstellungskosten	444 Euro/m <sup>2</sup> BGF

**Die Bruttogrundfläche** (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

119 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	444 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	119 m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten</b>	<b>52.836 Euro</b>

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	2.000 Euro
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	54.836 Euro

### Außenanlagen

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (einfach) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

4%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
 (Kleiber 9.; IV § 21 3. S.2189 f)

Das entspricht: 2.193 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

### Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	52.836 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	2.000 Euro
HK Außenanlagen	2.193 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<b>Gesamt Herstellungskosten</b>	<b>57.029 Euro</b>

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für eine landw. Maschinen-/Mehrzweckhalle ca. 30 Jahre +/- 10 Jahre. Korrekturen sind nicht notwendig.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2010
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
- Betrachtungsjahr	2024
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	16 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von

16 Jahren

### Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung **46,67%**  
= **26.615 Euro**

## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

### Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	Euro
+ Herstellungskosten Traktorgarage	57.029 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-26.615 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	30.414 Euro

## Herstellungskosten der baulichen Anlagen Garage, Carport, Gartenlaube (4) auf FI-Nr. 4206 (§22 ImmoWertV)

### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: .....	Garage, Carport, Gartenlaube	
- Geschosse:.....	EG	
- Ausstattungsstandard:....	4	(siehe NHK)
- Normalherstellungskosten:..	485 €	Euro/m <sup>2</sup> BGF

### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) liegen im Bereich von etwa 1,0.

### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Mai 2024)

81,1% erhöht.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:**

NHK 2010	485 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Korr. Baupreise	81,1%
= Normalherstellungskosten	878 Euro/m <sup>2</sup> BGF

Die **Bruttogrundfläche** (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

73 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	878 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	73 m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten</b>	<b>64.094 Euro</b>

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	2.000 Euro
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	66.094 Euro

### Außenanlagen

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (einfach) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

4%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
 (Kleiber 9.; IV § 21 3. S.2189 f)

Das entspricht: 2.644 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

### Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	64.094 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	2.000 Euro
HK Außenanlagen	2.644 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<b>Gesamt Herstellungskosten</b>	<b>68.738 Euro</b>

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für Einzelgaragen ca. 60 Jahre +/- 10 Jahre. Korrekturen sind nicht notwendig.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2010
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
- Betrachtungsjahr	2024
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	46 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von  
46 Jahren

### Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	<b>23,33%</b>
=	<b>16.037 Euro</b>

## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

### Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	Euro
+ Herstellungsk. Garage, Carport, Gartenlaube	68.738 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-16.037 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	52.701 Euro

## Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohngebäude (§22 ImmoWertV)

### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: ..... EFH Typ 2.11 und 2.31
- Geschosse:..... teil-KG, EG, OG u. ausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 2 (siehe NHK)
  
- Normalherstellungskosten:.. 722 € Euro/m<sup>2</sup> BGF

### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) liegen im Bereich von etwa 1,0.

### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Mai. 2024)

81,1% erhöht.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:**

NHK 2010	722 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Korr. Baupreise	81,1%
= Normalherstellungskosten	1308 Euro/m <sup>2</sup> BGF

Die **Bruttogrundfläche** (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

566 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1308 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	566 m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten</b>	<b>740.328 Euro</b>

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	10.000 Euro
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	750.328 Euro

### Außenanlagen

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (einfach) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

4%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
 (Kleiber 9.; IV § 21 3. S.2189 f)

Das entspricht: 30.013 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

### Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Wohngebäude	740.328 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	10.000 Euro
HK Außenanlagen	30.013 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<b>Gesamt Herstellungskosten</b>	<b>780.341 Euro</b>

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert.  
Für ein Einfamilienhaus der Standardstufe 2 etwa 65 Jahre.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1963
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
- Betrachtungsjahr	2024
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	4 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von  
4 Jahren

### Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	<b>93,85%</b>
=	<b>732.350 Euro</b>

### Normalherstellungskosten Nebengeb. Gge., Werkstatt, Hühnerstall:

NHK: ähnlich 14.1 Kleingge. freist. Gge.	485 € /m <sup>2</sup> BGF
Korr. Baukostenindex: 81,1%	878 € /m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche ca.:	120 m <sup>2</sup>
Herstellungskosten Nebengebäude	105.360 Euro

Alterswertminderung: linear	Baujahr ca.:
Gesamtnutzungsdauer ca.:	60 Jahre
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	4 Jahre
Lineare Wertminderung:	93,33%
=	98.332 €

### Zusammenstellung Sachwert Nebengebäude:

Bodenwert:	- €
+ Herstellungskosten:	105.360 €
- Alterswertminderung:	- 98.332 €
Vorläufiger Sachwert Nebengeb.	7.028 €
<b>Sachwert Nebengebäude:</b>	<b>7.028 €</b>

### Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	981.504 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus (6)	780.341 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-732.350 Euro
Sachwert Traktorgarage (1)	30.414 Euro
Garage. Werkstatt, ehem. Hühnerstall (2)	7.028 Euro
Garage, Carport, Gartenlaube (4)	52.701 Euro
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	1.119.638 Euro

## **Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2/1 ImmoWertV)**

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Die aktuelle Marktsituation ist, durch die in letzter Zeit gestiegene Inflation, die damit höheren Kapitalbeschaffungskosten und die Kriegsangst deutlich verunsichert. Dieser Trend steigt weiter an.

Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht.

Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur wegen der eingeschränkten Nutzung des Anwesens im Außenbereich und der damit verbundenen Auflagen notwendig. Diese wird frei geschätzt und mit 10 % Abschlag beziffert.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem verwiesen.

Sachwertfaktor	0,90
Sachwert nach Marktanpassung	1.007.674 Euro

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Nachdem kein Zutritt zum Anwesen bzw den Gebäuden gewährt wurde und damit der Zustand und die Ausstattung nicht beurteilt werden können, ist ein Risikoabschlag von 10 % aus dem Sachwert der Gebäude angemessen.

Risikoabschlag Gebäude pauschal	-13.813 Euro
Freilegungskosten Stallgebäude	-120.568 Euro
	<hr/>
	-134.381 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 873.293 Euro

### Zusammenfassung Sachwert Flur-Nr. 4206:

Sachwert:	873.293 Euro
abgerundet:	<b>870.000 Euro</b>

#### 4.5.20. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4206

zu 5) Der Verkehrswert für FINr. 4206 Hofstelle  
Halfing, Egg 2 beträgt abgerundet zum  
**05.07.2024**

**870.000 Euro**

Grundlage der Rundung: Kleiber 9./III §194 Rn. 73  
u. IV Rn. 98

#### 4.5.21. Fotos FINr. 4206



Abb. 1a: FINr. 4206 – Wohnhaus mit ehem. Stall - Südostansicht

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 1b: FINr. 4206 – Wohnhaus mit ehem. Stall – Ostansicht



Abb. 1c: FINr. 4206 – Wohnhaus mit ehem. Stall - Südwestansicht

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 1d: FINr. 4206 – Wohnhaus mit ehem. Stall - Nordansicht



Abb. 1e: FINr. 4206 – Wohnhaus mit ehem. Stall - nordwestlicher Gebäudeteil

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 1f: FINr. 4206 – Wohnhaus mit ehem. Stall - Westansicht



Abb. 1g: FINr. 4206 – Bereich unter Heubodenauffahrt

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 1h: FINr. 4206 – Hauseingang



Abb. 2a: FINr. 4206 - Traktorgarage und nordwestlicher Grundstücksbereich, z. T. Überbau

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 2b: FINr. 4206 – Traktorgarage, Holzlege Nachbareigentum



Abb. 3a: FINr. 4206 – Teilbereich Garagengebäude mit ehem. Hühnerstall, Werkstatt - Ostansicht

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 3b: FINr. 4206 – Teilbereich Garagengebäude mit ehem. Hühnerstall, Werkstatt - Südansicht



Abb. 3c: FINr. 4206 – Teilbereich Garagengebäude mit ehem. Hühnerstall, Werkstatt - Südansicht

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 3d: FINr. 4206 -Teilbereich Garagengebäude mit ehem.  
Hühnerstall, Werkstatt – Nordansicht



Abb. 4a: FINr. 4206 – Garage mit Carport und Gartenlaube  
(Bretterlager Nachbargrundstück!) - Nordwestansicht

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 4b: FINr. 4206 – An Garage/Carport angrenzende Gartenlaube – Westansicht



Abb. 4c: FINr. 4206 – Gartenlaube mit Freisitz

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 5a: Garten – Östlicher Teilbereich



Abb. 5b: Garten – Östlicher Teilbereich – kleiner Gartenteich

## 4.6. FINr. 4419/3: Landwirtschaftsfläche, Egger Moos

### 4.6.1. Mikrolage FINr. 4419/3

Das Grundstück liegt im Außenbereich des Ortsteiles Egg in noch siedlungsnaher Lage. Man erreicht das Flurstück über die Verbindungstraße von Egg nach Haid (FINr. 4356).

Nach rund 70 m zweigt von der Verbindungsstraße südöstlich der nicht öffentliche Feldweg FINr. 4388/2 ab, der im weiteren Verlauf in den Feldweg FINr. 4419/2 übergeht. Nach etwa 290 m befindet sich das Bewertungsobjekt rechts des Weges, gleich nach einer Holzhütte.

Gemäß Auskunft des Grundbuchamts sind **keine** Geh- und Fahrtrechte zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks auf den FINr. 4388/2 und 4419/2 eingetragen.

Die umliegenden Grundstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

In dem nachstehenden Kartenausschnitt des BayernAtlas ist das Bewertungsgrundstück rot markiert.



#### 4.6.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4419/3 (nicht maßstabsgetreu)



#### 4.6.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4419/3

Das fünfeckig geschnittene Grundstück verfügt über 0,3610 ha, wobei die Grundstücksgrenzen nicht abgemarkt sind. Die östliche Grundstücksgrenze ist dem Verlauf des Feldweges angepasst und verfügt über einen leichten Knick. Es besteht ein geringfügiger Niveauunterschied zum südlichen Nachbargrundstück.

Im südlichen Grundstücksabschnitt befindet sich ein abgebrochener Weidenbaum. Im Westen und Norden wird das Areal durch einen schmalen Entwässerungsgraben begrenzt. Das Grundstück war am Ortstermin als Wiese genutzt, es war nicht gemäht.

Laut Aussage des Miteigentümers, Herrn A. L., handelt es sich bei der Fläche um einen ehemaligen Torfstich. Dieser ist

aufgrund der feuchten Untergrundverhältnisse problematisch zu mähen.

Eine Teilfläche ist als Biotop ausgewiesen.

Laut Bodenschätzung herrschen feuchte und moorige Untergrundverhältnisse.

#### 4.6.4. Bodenschätzung FINr. 4419/3

##### Bodenschätzung FINr. 4419/3:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Halfing Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Egger Moos
Fläche:	3.610 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	3.298 m <sup>2</sup> Grünland 312 m <sup>2</sup> Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung:	3.610 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (3) Grünlandgrundzahl 24, Grünlandzahl 21 Ertragsmesszahl 758 Gesamtertragsmesszahl 758

#### 4.6.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4419/3

Ein Großteil des Grundstücks ist als **Biotopfläche** (Flachland) ausgewiesen. Im Allgemeinen wird hierdurch die Nutzung bzw. die Bewirtschaftung des Grundstücks eingeschränkt. Es bestehen u. U. Auflagen, die beachtet werden müssen. Bestimmungen über gesetzlich geschützte Biotope sind im § 30 im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) geregelt. Mögliche Bewirtschaftungsauflagen ergeben sich aus den einschlägigen Schutzgebietsverordnungen.

Im nachfolgenden, nicht maßstabsgetreuen Kartenausschnitt des BayernAtlas ist die entsprechende Fläche mit rotem Punkt markiert und rosa hinterlegt.



#### 4.6.6. Erschließung FINr. 4419/3

Das Grundstück ist nicht wegemäßig erschlossen.

#### 4.6.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4419/3

Auf dem Grundstück befindet sich kein Gebäude.  
Das Bewertungsgrundstück liegt im **Außenbereich**  
(§ 35 BauGB).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing ist das  
Bewertungsgrundstück als **Fläche für die Landwirtschaft**  
dargestellt.

#### 4.6.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4419/3

Gemäß den zur Verfügung gestellten Seiten 1 und 7 des  
Einheits-Landpachtvertrags vom 14.02.2006 ist eine Fläche von  
0,26 ha zum Preis von 100 €/ha= 26 € Jahrespacht verpachtet.  
Weitere Informationen liegen nicht vor.

#### 4.6.9. Rechte und Belastungen FINr. 4419/3

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

#### 4.6.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4419/3

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

#### **4.6.11. Beurteilung FINr. 4419/3**

Das Flurstück befindet sich im Außenbereich und ist nicht öffentlich erschlossen, Geh- und Fahrrechte existieren nicht. Aufgrund der Größe, der nassen, moorigen Untergrundverhältnisse und der überwiegend als Biotop ausgewiesenen Fläche sowie der Bodenschätzung werden die Absatzchancen als unterdurchschnittlich eingestuft.

#### **4.6.12. Wertermittlungsmethode FINr. 4419/3**

##### **Vergleichswertverfahren**

Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw. indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

**4.6.13. Ermittlung Bodenwert FINr. 4419/3**

**6. Vergleichswert Gem. Halfing FINr. 4419/3, Grünland, Egger Moos**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim veröffentlicht auf Anfrage für das Bewertungsgrundstück als Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für landwirtschaftl. Fläche mit einer Grünlandzahl von 50 einen Bodenrichtwert von 14 €/m².

Der Immobilienmarkt 2022 vom GAA LK RO weist unter

4.2.1: Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen für die Nachbargemeinde Amerang vier Verkaufsfälle zwischen 10,47 - 20,00 €/m² aus. In der nahegelegenen Gemeinde Bad Endorf wurden 5 Verkaufsfälle zwischen 12,00 - 18,00 €/m² vermerkt.

Und unter

6: Geringstwertige Flächen

Für Flächen die i.d.R. nicht mehr für herkömmliche land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind (Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtflehen, Filzenwald, Streuwiesen, usw.): 1,50 - 5,50 €/m²  
 (Nachrichtlich: Kauffälle i.M. rd. 3,50 €/m²)

Der Marktbericht LW 2022 des GAA LK Traunstein zeigt unter dem Punkt 5 Preisentwicklung bei landwirtsch. Flächen, 2005-2022 für das Jahr 2022 bei 59 Verkaufsfällen und einer durchschnittlichen verkauften Fläche von 11.400 m² bei einem mittleren Preis von 10,51 €/m². Die ausgewiesenen Preise sind ab 2021 geringfügig rückläufig.

In den Bodenrichtwerten für landw. Nutzgrund Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 sind für die Zone Nord (z.B. Pittenhart, Obing, Schnaitsee) Werte von 8,97 - 21,53 €/m² bei einem Durchschnittswert von 14,50 €/m² ausgewiesen.

14,00 €/m²

**Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert**

**14,00 €/m²**

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m²	BRW €/m²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur Bonität	€/m²	€/m²
		0	14,00		1,00	0,42	5,88	<b>5,88</b>

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur und nach Wertfaktor seit dem Verkauf ( Besonderheit ).

Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um Flächen aus der Region. Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben.

## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m <sup>2</sup> ger.	VK-Preis €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	Jun 22	9200	12,46	1	1,00	0,40	4,98	4,98
2	Mrz 22	2200	12,00	1	1,00	0,40	4,80	4,80
3	Feb 22	9900	8,90	1	1,00	0,48	4,27	4,27
4	Okt 23	9800	12,28	1	1,00	0,48	5,89	5,89
5	Mai 23	4600	14,90	1	1,00	0,40	5,96	5,96
6	Nov 23	9800	19,00	1	1,00	0,37	7,03	7,03
7	Dez 23	6000	11,51	1	1,00	0,72	8,29	8,29

Mittelwert der Vergleichswerte: **5,89**  
Standardabweichung: 0,65  
11,08%

Die Wertsteigerung wird auf der Grundlage der o.g. veröffentlichten Indexreihen des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vorgenommen. Im vorliegenden Fall erscheint keine Anpassung notwendig.

### Verkehrswert Gem. Halfing, FI-Nr. 4419/3, Grünland, Egger Moos

Hochgerechneter Bodenrichtwert 5,88 €/m<sup>2</sup>

Berechnete Vergleichswerte im Mittel 5,89 €/m<sup>2</sup>

Durchschnittlicher Bodenwert 5,89 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Grünlandanteil (GZ 21)

3298 m<sup>2</sup> x 5,89 €/m<sup>2</sup> = 19.425 €

unkultivierte Fläche

312 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 1.092 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale

-10 % für mangelnde Erschließung -2.052 €  

---

18.465 €

#### 4.6.14. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4419/3

**zu 6) Der Verkehrswert für FINr. 4419/3 (Egger Moos) beträgt abgerundet zum 05.07.2024 18.000 €**

Grundlage der Rundung: Kleiber 9./III §194 Rn. 73  
u. IV Rn. 98

#### 4.6.15. Fotos FINr. 4419/3



Abb. 1: FINr. 4419/3 Blick vom Feldweg/Zufahrt Richtung Westen



Abb. 2: FINr. 4419/3 – strichlierte Linie ungefährender Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude- u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 3: FINr. 4419/3 - Blick vom nordwestlichen Grundstückseck nach Südosten (Holzhütte bereits auf Nachbargrundstück!)



Abb. 4: FINr. 4419/3 – Blick vom südwestlichen Grundstückseck nach Osten (Holzhütte bereits auf Nachbargrundstück!)

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 5: FINr. 4419/3 – Blick entlang der ungefähren westlichen Grundstücksgrenze

#### **4.7. FINr. 4386 Ödland, Landwirtschaftsfläche, Haider Feld, FINr. 4386/1 Verkehrsfläche von Egg nach Haid und FINr. 4386/2 Verkehrsfläche von Egg nach Haid**

##### **4.7.1. Mikrolage FINr. 4386, 4386/1 und 4386/2**

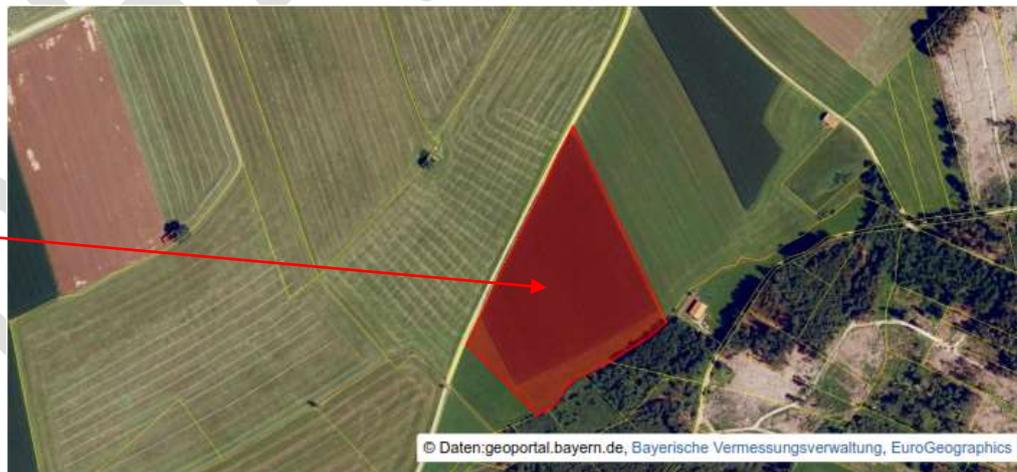
Das Grundstück besteht aus den Flurnummer 4386, 4386/1 und 4386/2 und liegt im Außenbereich des Ortsteils Egg in noch siedlungsnaher Lage.

Man erreicht das Grundstück über die öffentliche, asphaltierte Verbindungsstraße von Egg nach Haid (FINr. 4356). Nach rund 290 m liegt das Grundstück südlich der asphaltierten Straße. Die Verkehrsfläche FINr. 4386/1 liegt am südlichen Ende der FINr. 4386 und die kleine Verkehrsfläche FINr. 4386/2 befindet sich in einem Teilbereich im Nordosten, zwischen der FINr. 4386 und der Verbindungsstraße.

Die umliegenden Grundstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt eine Wald-/Gehölzfläche an.

Die nachfolgenden zwei Luftbilder des Bayernatlas veranschaulichen die Situierung.

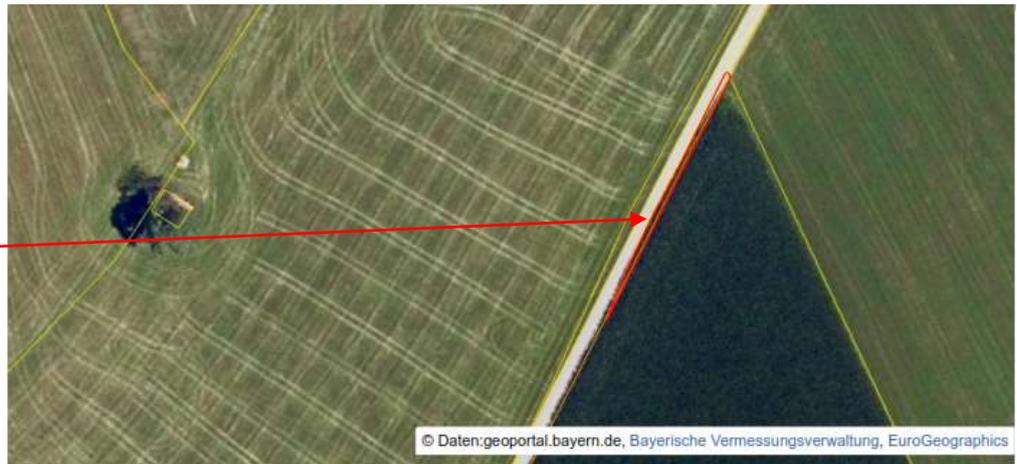
FINr. 4386



## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halving: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude- u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Verkehrsfläche  
FINr. 4386/2



### 4.7.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 (nicht maßstabsgetreu)



Seite 134 von 162

#### 4.7.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4386, 4386/1, 4386/2

Das polygon geschnittene Flurstück Nr. 4386 verfügt über 2,5796 ha. Der Grenzverlauf erfolgt mit Ausnahme der südlichen Grundstücksgrenze geradlinig. Im Süden verläuft ein kleiner Graben.

Die Grundstücksoberfläche ist, soweit durch die Bestellung erkennbar, leicht wellig.

Das Grundstück war am Ortstermin überwiegend mit Mais bestellt. Darüber hinaus existierte im Westen und Süden jeweils ein Grünstreifen.

Bei den beiden Flurstücken Nr. 4386/1 und 4386/2 handelt es sich jeweils um eine Verkehrsfläche (Straße/Straßenrand) mit 0,0002 ha und 0,0072 ha. Diese Flächen sind Teil der öffentlichen Verbindungsstraße von Egg nach Haid (FINr. 4356).

#### 4.7.4. Bodenschätzung FINr. 4386, 4386/1, 386/2

##### Bodenschätzung FINr. 4386:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Halfing Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Haider Feld
Fläche:	25.796 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	21.132 m <sup>2</sup> Ackerland 4.506 m <sup>2</sup> Grünland 158 m <sup>2</sup> Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung:	19.476 m <sup>2</sup> GrünlandAcker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (2) Grünlandgrundzahl 54 Grünlandzahl 52 Ertragsmesszahl 10128
	6.319 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III) Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 42

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24  
Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Grünlandzahl 39  
Ertragsmesszahl 2464

Gesamtertragsmesszahl  
12592

Bodenschätzung FINr. 4386/1:

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Halfing  
Landkreis Rosenheim  
Bezirk Oberbayern  
Lage: Von Egg nach Haid  
Fläche: 2 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 2 m<sup>2</sup> Straßenverkehr  
Bodenschätzung: Flurstück nicht geschätzt

Bodenschätzung FINr. 4386/2:

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Halfing  
Landkreis Rosenheim  
Bezirk Oberbayern  
Lage: Von Egg nach Haid  
Fläche: 72 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 72 m<sup>2</sup> Straßenverkehr  
Bodenschätzung: Flurstück nicht geschätzt

**4.7.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**

Liegt nicht vor

**4.7.6. Erschließung FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**

Die Flurstücke sind wegemäßig erschlossen.

**4.7.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**

Keine - **Außenbereichslage (§ 35 BauGB)**.  
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing weist die FINr.  
4386 als **Fläche für die Landwirtschaft** aus.

**4.7.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**

Gemäß den zur Verfügung gestellten Seiten 1 und 7 des  
Einheits-Landpachtvertrags vom 14.02.2006 sind zwei  
Teilflächen von FINr. 4386 (Grünland u. Ackerland) verpachtet:  
1,12 ha zum Preis von 300 €/ha= 336 € Jahrespacht und

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24  
Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

1,46 ha zum Preis von 225 €/ha = 328 € Jahrespacht  
Weitere Informationen liegen nicht vor.

#### **4.7.9. Rechte und Belastungen FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

#### **4.7.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

#### **4.7.11. Beurteilung FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich.  
Die gute Zufahrtsmöglichkeit, die Größe, die Beschaffenheit  
sowie die Bodenschätzung von FINr. 4386 wirken sich positiv  
auf die Vermarktung aus. Die Flurstücke 4386/1 und 4386/2  
sind Verkehrsflächen, die nur im Zusammenhang mit der  
FINr. 4386 veräußert werden können.

#### **4.7.12. Wertermittlungsmethode FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**

##### **Vergleichswertverfahren**

Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw.  
indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese, FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche, FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

### 4.7.13. Ermittlung Bodenwert FINr. 4386

#### 7. Vergleichswert Gem. Halfing FINr. 4386, 4386/1 u. 4386/2, Grünland-Acker, Verkehrsfläche, Haider Feld

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim veröffentlicht auf Anfrage für das Bewertungsgrundstück als Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für landwirtschaftl. Fläche mit einer Grünlandzahl von 50 einen Bodenrichtwert von 14 €/m<sup>2</sup>.

Der Immobilienmarkt 2022 vom GAA LK RO weist unter

4.2.1: Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen für die Nachbargemeinde Amerang vier Verkaufsfälle zwischen 10,47 - 20,00 €/m<sup>2</sup> aus. In der nahegelegenen Gemeinde Bad Endorf wurden 5 Verkaufsfälle zwischen 12,00 - 18,00 €/m<sup>2</sup> vermerkt.

Und unter

6: Geringstwertige Flächen

Für Flächen die i.d.R. nicht mehr für herkömmliche land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind (Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtfelder, Filzenwald, Streuwiesen, usw.): 1,50 - 5,50 €/m<sup>2</sup> (Nachrichtlich: Kauffälle i.M. rd. 3,50 €/m<sup>2</sup>)

Der Marktbericht LW 2022 des GAA LK Traunstein zeigt unter dem Punkt 5 Preisentwicklung bei landwirtsch. Flächen, 2005-2022 für das Jahr 2022 bei 59 Verkaufsfällen und einer durchschnittlichen verkauften Fläche von 11.400 m<sup>2</sup> bei einem mittleren Preis von 10,51 €/m<sup>2</sup>. Die ausgewiesenen Preise sind ab 2021 geringfügig rückläufig.

In den Bodenrichtwerten für landw. Nutzgrund Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 sind für die Zone Nord (z.B. Pittenhart, Obing, Schnaitsee) Werte von 8,97 - 21,53 €/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnittswert von 14,50 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

14,00 €/m<sup>2</sup>

#### Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

14,00 €/m<sup>2</sup>

#### Grundstücksanteil mit Grünlandzahl 52, 19.476 m<sup>2</sup>

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m <sup>2</sup>	BRW €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur Bonität	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
		0	14,00		1,00	1,04	14,56	14,56

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur und nach Wertfaktor seit dem Verkauf ( Besonderheit ).

Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um Flächen aus der Region. Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben.

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m <sup>2</sup> ger.	VK-Preis €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	Jun 22	9200	12,46	1	1,00	1,00	12,46	12,46
2	Mrz 22	2200	12,00	1	1,00	1,00	12,00	12,00
3	Feb 22	9900	8,90	1	1,00	1,18	10,50	10,50
4	Okt 23	9800	12,28	1	1,00	1,18	14,49	14,49
5	Mai 23	4600	14,90	1	1,00	1,00	14,90	14,90
6	Nov 23	9800	19,00	1	1,00	0,91	17,29	17,29
7	Dez 23	6000	11,51	1	1,00	1,79	20,60	20,60
Mittelwert der Vergleichswerte:								<b>14,61</b>
Standardabweichung:								1,63
								11,16%

Die Wertsteigerung wird auf der Grundlage der o.g. veröffentlichten Indexreihen des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vorgenommen. Im vorliegenden Fall erscheint keine Anpassung notwendig.

**Verkehrswert Gem. Halfing, FI-Nr. 4386, Grünland-Acker (GZ 52), Haider Feld**

Hochgerechneter Bodenrichtwert	14,56 €/m <sup>2</sup>
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	14,61 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittlicher Bodenwert	14,59 €/m <sup>2</sup>

**Grundstücksanteil mit Grünlandzahl 39, 6.319 m<sup>2</sup>**

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m <sup>2</sup>	BRW €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur Bonität	0	0
Richtwert s.o.		0	14,00		1,00	0,78	10,92	<b>10,92</b>

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur und nach Wertfaktor seit dem Verkauf ( Besonderheit ).  
Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um Flächen aus der Region.  
Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben.

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m <sup>2</sup> ger.	VK-Preis €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	Jun 22	9200	12,46	1	1,00	0,75	9,35	9,35
2	Mrz 22	2200	12,00	1	1,00	0,75	9,00	9,00
3	Feb 22	9900	8,90	1	1,00	0,89	7,92	7,92
4	Okt 23	9800	12,28	1	1,00	0,89	10,93	10,93
5	Mai 23	4600	14,90	1	1,00	0,75	11,18	11,18
6	Nov 23	9800	19,00	1	1,00	0,68	12,92	12,92
7	Dez 23	6000	11,51	1	1,00	1,34	15,42	15,42
Mittelwert der Vergleichswerte:								<b>10,96</b>
Standardabweichung:								1,22
								11,15%

Die Wertsteigerung wird auf der Grundlage der o.g. veröffentlichten Indexreihen des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vorgenommen. Im vorliegenden Fall erscheint keine Anpassung notwendig.

**Verkehrswert Gem. Halfing, FI-Nr. 4386, Grünland-Acker (GZ 39), Haider Feld**

Hochgerechneter Bodenrichtwert	10,92 €/m <sup>2</sup>
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	10,96 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittlicher Bodenwert	10,94 €/m <sup>2</sup>

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Grünlandanteil (GZ 52)  
19476 m<sup>2</sup> x 14,59 €/m<sup>2</sup> = 284.057 €

Grünlandanteil (GZ 39)  
6319 m<sup>2</sup> x 10,94 €/m<sup>2</sup> = 69.130 €

unkultivierte Fläche, Straßengrund FI-Nr. 4386/1  
2 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 7 €

unkultivierte Fläche, Straßengrund  
72 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 252 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

353.446 €

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

**4.7.14. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4386**

**zu 7) Der Verkehrswert für FINr. 4386, 4386/1  
und 4386/2 (Haider Feld) beträgt abgerundet  
zum 05.07.2024**

**353.000 €**

Grundlage der Rundung: Kleiber 9./III §194 Rn. 73  
u. IV Rn. 98

pdf-Datei

**4.7.15. Fotos FINr. 4386, 4386/1, 4386/2**



Abb. 1a: FINr. 4386 - Zufahrtsstraße



Abb. 1b: FINr. 4386 – Grundstücksteilfläche mit Grünstreifen, Blick von West nach Ost

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 1c: FINr. 4386 – Grundstücksteilfläche - Blick nach Westen



Abb. 2: FINr. 4386/1 – ungefähre Lage

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 3: FINr. 4386/2 – ungefähre Lage

## 5. Allgemeine Hinweise

### 5.1. Rechte und Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abteilung II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das unbelastete Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls wertmäßig separat dargestellt.

### 5.2. Bodenschätzung - Allgemeine Erläuterung

(Auszug aus dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung 02/2009 – Bayer. Landesamt für Steuern)

Der Begriff Grünland (Gr) umfasst gemäß BodSchätzDB die Dauergrasflächen, die i. d. R. gemäht und beweidet werden können, sowie den Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland zu Ackerland gekennzeichnet ist.

Beim Grünland werden fünf Bodenarten unterschieden:  
S = Sand bis schwach lehmiger Sand, IS = lehmiger bis stark lehmiger Sand, L = sandiger Lehm bis Lehm, T = schwerer Lehm bis Ton, Mo = Moor

Die Bodenzustandsstufe beschreibt die Bodeneigenschaft. Bei Grünland werden lediglich die Bodenzustandsstufen I bis III unterschieden, wobei die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Zustandsstufe 1:

Der Zustand der höchsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine tief humusreiche Krume (ca. 50 cm) mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichneten Durchwurzelungsvermögen.

Zustandsstufe 3:

Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung durchlässt.

Zustandsstufe 5:

Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10-20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Zustandsstufe 7:

Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).

Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den oben beschriebenen Zustandsstufen. Bei Grünland entspricht annähernd die Zustandsstufe II den Ackerzustandsstufen 3 bis 5 und die Zustandsstufe III den Ackerzustandsstufen 5-7.

Die Ertragsfähigkeit des Grünlandes ist in erster Linie durch die Gunst oder Ungunst des zur Verfügung stehenden Wassers als Niederschlags- oder Grundwasser bestimmt.

Der Feuchtigkeitsgrad wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 (günstig bis ungünstig) dargestellt:

Stufe 1:

Beste Wasserverhältnisse, die in Bezug auf Menge und Güte immer ein vorzügliches Wiesenwachstum gewährleisten.

Stufe 2:

Gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung.

Stufe 3:

Normale bis mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Stufe 4:

Roßheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässeanzeigern oder Trockenheits-

anzeigern, also entweder in Folge von Nässestau saures, minderwertiges Heu oder in Folge Trockenheit Kurzgrasrasen, nur als Hutungswiesen nutzbar.

Stufe 5:

Sumpfwiesen, absolute, schwer nutzbare Streu oder trockenste Schafhutung

Außerdem sieht der Grünlandschätzungsrahmen die vier Klimastufen a), b), c) und d) vor und gibt deren durchschnittliche Jahreswärme an.

Klimastufe a = Durchschnittliche Jahreswärme  $\geq 7,9^{\circ}\text{C}$ , günstige Klimastufe, entspricht einem Weinbauklima (Bodenseegegend; Maintal, Salzburger Becken). In diesem Klima ist, bei mittleren Wasserverhältnissen und einer normalen Bewirtschaftung, die volle Anzahl an Futterschnitte gewährleistet.

Klimastufe b = Durchschnittliche Jahreswärme  $7,9^{\circ}$  bis  $7,0^{\circ}\text{C}$ , mittlere Klimastufe. Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen  $7$  bis  $8^{\circ}\text{C}$ , also dem größten Teil Bayerns.

Klimastufe c = Durchschnittliche Jahreswärme  $6,9^{\circ}$  bis  $5,7^{\circ}\text{C}$ , ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.

Klimastufe d = Durchschnittliche Jahreswärme  $\leq 5,6^{\circ}\text{C}$ , besonders ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima in Hochgebirgslagen der Alpen.

Die Wertzahlen bringen die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck. Es sind dies bei Ackerland die Bodenzahl und Ackerzahl sowie bei Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete Ertragsmesszahl wie folgt abgeleitet:

Ertragsmesszahl = Fläche (in  $\text{m}^2$ ) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100

Sie stellt eine der Grundlagen für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens dar.

### 5.3. Außenbereich

Allgemein ist Bauen im Außenbereich nur unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB möglich. Ohne Vorliegen einer entsprechenden Privilegierung ist eine Veränderung, ein Abriss des Gebäudes und ein Ersatzbau bzw. eine Erweiterung nicht gestattet.

Ob ein zukünftiger Erwerber diese Voraussetzungen erfüllt, kann nicht vorausgesehen werden.

Die aktuell vorhandene Bausubstanz genießt i. d. R. Bestandschutz.

### 5.4. Überbau

Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde. Der Überbau ist in den §§ 912 – 916 BGB geregelt.

§ 912 BGB Überbau, Duldungspflicht

(1) *Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.*

Ein rechtmäßiger Überbau liegt vor, wenn mit Einverständnis des Nachbarn, gebaut wurde. D. h. der Aufbau wurde im Auftrag, für Rechnung und im wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers mit Wissen und Zustimmung des Eigentümers des „fremden“ Grundstücks errichtet.

Die Eigentumsverhältnisse bestimmen sich wie beim entschuldigten Überbau nach den § 912 ff BGB. (Vgl. Kleiber Rechte u. Belastungen VIII).

Wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Gebäudeteils ist, regelt § 912 BGB nicht unmittelbar. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich jedoch nach dem Willen des Gesetzgebers als mittelbare Folge aus der Vorschrift (Mot. III,287).

Soweit das Recht des Eigentümers zur Duldung seines Überbaus durch den Nachbarn besteht, unterliegt der hinübergebaute

Gebäudeteil nicht der Grundregel der § 94 Abs. 1, 946 BGB, sondern ist nur Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB) und bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus gebaut wurde. (BGHZ 110, 298 unter Hinweis auf frühere Entscheidungen).

Der überbaute Teil ist also wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden. (Quelle: Institut f. Kommunalberatung, Skript Bernd-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat Rechtspfleger, Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 4.4.1)

Stammgrundstück ist immer das Grundstück, von dem die Bebauung ausgegangen ist.

#### Überbaurente

Gemäß § 912 Abs. 2 BGB ist der Nachbar, dessen Grundstück überbaut worden ist durch eine Geldrente (Überbaurente) zu entschädigen.

§ 913 Abs. 1 BGB regelt, dass die Rente jährlich im Voraus zu entrichten ist. Für die Höhe der Überbaurente ist „die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend“ § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB.

Gemäß § 914 BGB ist der Verzicht auf das Recht sowie zur Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag und die Eintragung im Grundbuch erforderlich.

## 5.5. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>, usw. .

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht zudem keine Energieausweispflicht.

## 5.6. Gebäudemerkmale/-beschreibung

Die im Gutachten gemachten Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale.

Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

## 5.7. Schäden/Auffälligkeiten

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine** vollständige Auflistung.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **keine Aussage hinsichtlich eines Verdachts auf Hausschwamm getroffen werden kann, da kein Zutritt zu den Gebäuden bestand.**

## 5.8. Verfahren zur Wertermittlung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 5.8.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn **eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt** werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

### 5.8.2. Liquidationswertverfahren

Das Liquidationswertverfahren wird als ein Unterfall der Bodenwertermittlung bezeichnet und angewandt, wenn die Gebäudesubstanz aufgrund von Überalterung oder Substanzdefiziten nicht mehr erhaltungswürdig ist.

Hierbei werden die geschätzten Abbruch- und Entsorgungskosten vom vorhandenen Bodenwert abgezogen um das Grundstück einer neuen Verwendung zuführen zu können.

### 5.8.3. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.

Meist sind diese Häuser ganz oder teilweise vermietet.

Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

### 5.8.4. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

*Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist,*

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24  
Je Gemarkung Halving: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

*insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.*

## 5.9. Immobilienmarktsituation

### 5.9.1. Allgemein

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Juli 2024 4,25 % ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)).

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt über 3 %.

Steigende Zinsen in Verbindung mit einem hohen Preisniveau machen den Erwerb als auch den Bau einer Immobilie teurer und schwieriger. Viele Wohninvestoren verhalten sich durch hohe Kredit- und Baukosten zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Juli 2024 bei 2,3 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Juli 2024 6 %. In Bayern lag sie bei 3,6 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energie-, Lieferengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Rohstoffpreise sind nun, nach jahrelangem Preisanstieg, Preisrückgänge auf dem Immobilienmarkt zu beobachten.

Stand Juli 2024

### **5.9.2. Landwirtschaftliche Nutzflächen allgemein**

Explodierende Bodenpreise in Bayern, die zunehmende Inflationsrate und der steigende Flächenverbrauch sind ursächlich für die gute Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche uneingeschränkt genutzt werden können bzw. keinen besonderen Auflagen unterliegen.

Nicht nur Landwirte haben Interesse. Auch Branchenfremde entdecken zunehmend das Acker- und Grünland sowie Waldflächen als Investitionsanlage/Spekulationsobjekt. Außerdem besteht ein hoher Bedarf an Ausgleichsflächen z. B. für Straßenumfahrungen.

Allgemein gilt der Grundsatz, dass für Ackerland höhere Preise zu erzielen sind, als für Grünland.

Generell sind groß geschnittene, zusammenhängende Feldstücke ökonomischer zu bewirtschaften als kleine, spitz oder schräg zulaufende Flächen. Letztere benötigen einen höheren Zeitaufwand.

Im Übrigen sind kleinere Flächen oftmals zur Vergrößerung der Felder von direkt angrenzenden Grundstückseigentümern von Interesse.

### **5.9.3. Holz/Wald**

Allgemein setzen der Klimawandel und die damit verbundenen lange Trocken-/Hitzeperioden, Stürme und der Borkenkäfer den Waldbeständen in Bayern zu und stellen Waldbesitzer vor große Herausforderungen.

Insgesamt betrachtet ist das Kaufangebot an Waldflächen überschaubar. Denn Waldflächen werden traditionsgemäß eher vererbt als verkauft. Waldbewirtschaftung erfordert

Fachkenntnisse und den Einsatz spezieller Maschinen.

Die Veräußerung von Waldflächen über 1 ha ist genehmigungspflichtig.

Kleine Waldflächen von unter 3.000 m<sup>2</sup> werden vielfach von Privatanlegern nachgefragt, um ihren persönlichen Holzbedarf zu decken. Diese haben i. d. R. ein besonderes Erwerbsinteresse und sind oft bereit, hohe Preise dafür zu bezahlen. Doch je kleiner der Wald, desto unrentabler ist die Bewirtschaftung, zusammenhängende Fläche von zehn Hektar sind erstrebenswerter.

Im Übrigen sind kleinere Flächen oftmals zur Vergrößerung der Wälder von direkt angrenzenden Grundstückseigentümern von Interesse.

Laut dem Immobilienmarktbericht Wald 2023 und Orientierungswerte für Waldboden 01.01.2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein *haben Wälder an moorigen Standorten unabhängig vom schlechten Wuchs und der ungünstigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert der Flächen liegen....*

*.... Ab 2023 ist wieder eine absteigende Tendenz bei den Kaufpreisen für Waldflächen erkennbar...*

Laut Internetveröffentlichung der Waldbesitzervereinigung Rosenheim WBV Nr. III/2024 sind durch Schneebruch- und Windwurfschäden des Vorjahres enorme Holzmengen auf dem Markt. Die Sägewerke sind aktuell gut mit Rundholz versorgt und haben mit konjunkturbedingten Absatzschwierigkeiten der Bauwirtschaft zu kämpfen.

Die Preise für Energieholz/Waldhackgut haben saisonbedingt nachgegeben. Nachfrage nach ofenfertigem Brennholz ist vorhanden, während der Absatz von Stammware momentan eher schwierig ist.

Bayernweit besteht ein großer Befallsdruck durch Borkenkäfer.

Allgemein hängen Preise für Brennholz oftmals stark von langjährigen Geschäftsbeziehungen ab.

Stand Sommer 2024

## 6. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Traunstein, den 21.09.2024

**Wolfgang Abel**

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an  
Gebäuden.  
Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

## 7. Anlagen

### 7.1. Berechnung der Flächen

#### Berechnung der Bruttonutzflächen

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr. Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich. Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

#### Berechnung der Bruttogrundfläche Wohnhaus

Keller:	m		m	=	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
Außenmaße ca.	11,8	x	4,8	=	56,6		
	3,2	x	4,8	=	15,4		
Treppenbereich ca.	3,2	x	1,3	=	4,2		
<b>Bruttogrundfläche KG</b>							<b>76,2</b>

#### Erdgeschoss:

südl. Anbau	11,8	x	4,5	=	53,1		
Altbestand	11,8	x	8,6	=	101,5		
		x		=	0,0		
<b>Bruttogrundfläche EG</b>							<b>154,6</b>

#### Obergeschoss:

südl. Anbau	11,8	x	4,5	=	53,1		
Altbestand	11,8	x	8,6	=	101,5		
		x		=	0,0		
<b>Bruttogrundfläche OG</b>							<b>154,6</b>

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

**Dachgeschoss:**

südl. Anbau	11,8	x	4,5	=	53,1	
Altbestand	11,8	x	8,6	=	101,5	
<hr/>						
Bruttogrundfläche DG						154,6

**überdeckte aber nicht allseitig  
in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)**

Balkon 1. OG	11,8	x	1,1	=	13,0	
Terrassenbereich EG	11,8	x	1,1	=	13,0	
<hr/>						
Bruttogrundfläche (b)						26,0

**Kriechspeicher:**

nicht vorhanden

**nicht überdeckte Balkone:**

nicht anrechenbar

<hr/>						
<b>Summe Bruttogrundfläche ca.</b>						<b>566,0</b>

## 7.2. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-R

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorkangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Weißplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumerschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstören, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsedeien; leichte Türen, Stahztzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte und geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Eicheholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendecks)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmuffheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtbrompelcher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halving: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese, FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude- u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche, FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Standardstufe	Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
			1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11		655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11		615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.11		575	640	735	885	1 105

Standardstufe	Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
			1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31		720	800	920	1 105	1 385
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31		675	750	865	1 040	1 300
Reihenmittelhäuser	3.31		635	705	810	975	1 215

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer		1				15
Außentüren u. Fenster		0,5		0,5		11
Innenwände u. -türen		1				11
Deckenkonstruktion u. Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtung		1				9
Heizung		1				9
Sonstige techn. Ausstattung		1				6

Kostenkennwert für Gebäudeart	645 €/m <sup>2</sup> BGF	718 €/m <sup>2</sup> BGF	825 €/m <sup>2</sup> BGF	993 €/m <sup>2</sup> BGF	1240 €/m <sup>2</sup> BGF
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------

Mischkalkulation 50:50 nach Gebäudeart 2.11 und 2.31

Außenwände	1 * 23 % * 645 € =	148,35 €
Dächer	1 * 15 % * 718 € =	107,70 €
Außentüren u. Fenster	0,5 * 11 % * 718 € + 0,5 * 11 % * 993 € =	94,11 €
Innenwände u. -türen	1 * 11 % * 718 € =	78,98 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,5 * 11 % * 7,18 € + 0,5 * 11 % * 825 € =	84,87 €
Fußböden	1 * 5 % * 718 € =	35,90 €
Sanitäreinrichtung	1 * 9 % * 718 € =	64,62 €
Heizung	1 * 9 % * 718 € =	64,62 €
Sonstige techn. Ausstattung	1 * 6 % * 718 € =	43,08 €
Zwischensumme		722,22 €
Faktor		1,00
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>		<b>722,22 €</b>

## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halving: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,  
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude- u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,  
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

**Tabelle 15: Beschreibung der Gebäudestandards für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand, Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außen-türen bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Beton-Verbundsteinpflaster	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Anstrich
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine	Schüttwände aus Holz zwischen Stahlstützen, Trocknungsanlage für Getreide	Schüttwände aus Beton-Fertigteilen

### 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

	Standardstufe		
	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk – Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von		11 %	
Traufhöhe		5,00 m	
BGF/Nutzeinheit		-	
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF	Unterbau	
	250 m <sup>2</sup> 1,20	Nemise (ohne Betonboden)	0,80
	800 m <sup>2</sup> 1,00		
	1 500 m <sup>2</sup> 0,90		