



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen,
83088 Kiefersfelden

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 16/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

21. August 2023

**Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.**

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.4. Eigentümer	7
2.5. Nutzung	7
2.6. Ortstermin	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	8
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	8
2.8.2. Literatur	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	9
3. Wertrelevante Merkmale	11
3.1. Lagebeschreibung	11
3.1.1. Makrolage.....	11
3.1.2. Mikrolage	11
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	12
3.1.4. Immissionen	12
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen	13
3.1.6. Beurteilung der Lage	13
3.2. Grund und Boden.....	13
3.2.1. Grundstücksmerkmale	15
3.2.2. Bodenschätzung	15
3.2.3. Landschafts-/Naturschutz/Biotop	19
3.2.4. Erschließung	19
3.2.5. Offene Beiträge	23

4. Rechtliche Grundlagen	24
4.1. Rechte u. Lasten.....	24
4.2. Miet-/Pachtvertrag	26
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	27
4.4. Energieausweis	34
4.5. Denkmalschutz.....	34
5. Gebäudemerkmale	35
5.1. Baujahr	35
5.2. Flächen.....	35
5.2.1. Aufteilung.....	35
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	36
6. Beurteilung	39
6.1. Bewertungsobjekt.....	39
6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	40
7. Verfahrenswahl	42
7.1. Ertragswertverfahren.....	42
7.2. Sachwertverfahren.....	43
7.3. Vergleichswertverfahren.....	43
7.4. Schlussfolgerung	44
8. Ermittlung Bodenwert	45
9. Ermittlung Ertragswert	49
10. Ermittlung Sachwert	53
11. Ermittlung Verkehrswert	59

12. Verfasserklausel.....	60
13. Anlagen	61
13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (kein Maßstab!)	61
13.2. Luftbild (kein Maßstab!).....	62
13.3. Fotos	63
13.4. Berechnung der Flächen.....	68
13.5. Grundriss – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)	69
13.6. Schnitt – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!).....	69
13.7. Ansichten (verkleinert, kein Maßstab!)	70
13.8. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-R	71

1. Zusammenfassung

FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen, 83088 Kiefersfelden

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	21. August 2023
Ortstermin:	21. August 2023
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)	22

Sachwert landw. Pferdestall

Bodenwert landwirtschaftlich genutzte Fläche Grünland, Gehölz und Weg:	174.923 €
---	-----------

Gebäudewert Stallgebäude	65.304 €
sonstige objektspezifische Merkmale	-5.800 €
Sachwert:	234.427 €

Ertragswert

jährl. Rohertrag	7.200 €
Bewirtschaftungskosten	-1.510 €
Liegenschaftszinssatz	3,5%
Gebäudeertragswert	0 €
sonstige objektspezifische Merkmale	-5.800 €
Ertragswert:	169.123 €

Verkehrswert FINr. 671/2 gesamt: 214.000 €

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

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 20.07.2023 und Auftrag vom 24.07.2023 durch
das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die nachrichtliche Mitteilung des Betrages, um den der Wert des Objekts objektiv durch die Belastung in Abteilung II/11 gemindert ist,
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach
Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des
Sachverständigen zulässig.
Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder
auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen
Internetseite der Justiz zugestimmt.
Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen
das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

2.2. Versteigerungsobjekt

Gemarkung Kiefersfelden
FINr. 671/2
Grünland, Hutung zu 1,5157 ha
In der Flur Blaikhofen
83088 Kiefersfelden

① **Hinweis:**

Das zu bewertende Anwesen weist folgende Besonderheit auf:

Das Grundstück ist mit einem Pferdestallgebäude
(Offenstall/Freilaufstall) in Holzbauweise bebaut. Insgesamt
existieren 6 Boxen.

Ein geringer Teil der westlichen Stallfläche und des angelegten
Paddocks/Auslaufs ragen laut Luftbild auf die angrenzenden
Nachbarflurstücke FINr. 672 und 662. Bei dieser
„Grenzüberschreitung“ handelt es sich um einen **Überbau**.

Darüber hinaus ist das Grundstück **nicht** öffentlich erschlossen.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Kiefersfelden
Blatt 2957

Lfd. Nr. 7

FINr. 671/2

In der Flur Blaikhofen, Grünland, Hutung zu 1,5157 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2

...

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 11 zu 1, 7, 8, 9, 10, 11, 19, 20, 21, 24, 25

Reallast (Rentenrecht), wertgesichert für ...; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 23.01.2006 URNr. 143/2006 Notar ...; eingetragen am 20.03.2006

Lfd. Nr. 15 zu 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht-AZ: 801 K 16/23); eingetragen am 06.06.2023

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

ⓘ **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Laut Auskunft des am Ortstermin anwesenden Schuldners wird auf dem zu bewertenden Grundstück ein **Pensionspferdestall/Offen-/Freilaufstall mit Auslauf- und Weideflächen** betrieben.

2.6. Ortstermin

Der ursprünglich für den 17.08.2023 angesetzte Termin wurde auf Wunsch des Schuldners wegen der Heuernte kurzfristig verschoben auf den 21.08.2023.

Mit Schreiben vom 02.08. und 16.08.2023 wurden die Parteien jeweils vom Termin bzw. dessen Verschiebung informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand somit am 21.08.2023 von 9.55 Uhr bis 10.15 Uhr statt.

Das Grundstück konnte nur in Teilbereichen abgesehen werden. Der Stall und die Paddockfläche auf dem sich Tiere befanden, wurde nicht betreten.

Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

21.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 21.07.2023

Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte vom 16.08.2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 17.08.2023

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Kiefersfelden vom Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim

Immobilienmarktbericht Landkreis Rosenheim von 2021

Seite 8 von 72

URNr. 143/2006 vom 23.01.2006 - Reallast
Email des Bauamtes Kiefersfelden vom 10.10.2023
Übermitteltes Kartenmaterial des Bauamtes Kiefersfelden
hinsichtlich der Straßenanbindung
Email des Bauamtes der Gemeinde Kiefersfelden vom
10.10.2023 und 16.10.2023
Baugenehmigungsbescheid vom 07.08.2015 mit
Planunterlagen
Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Gebiet Blaik
Außenbereichsatzung „Blaik“ vom 28.05.2002
Landratsamt Rosenheim – Schreiben vom 02.05.2013 –
Wiederverfüllung und Rekultivierung einer Kiesgrube
Freiflächengestaltungsplan (Tektur 15.01.2012) - Anlage
Bauantrag zur Wiederverfüllung und Rekultivierung
Gemeindewerke Kiefersfelden Planauskunft Strom, Wasser und
Kanal vom 05.10.2023
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte des am Ortstermin anwesenden
Eigentümers und von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung
Bayerisches Landesamt für Steuern – Merkblatt über den
Aufbau der Bodenschätzung 02/2009

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens
sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt.

Verkehrswertgutachten 801 K 16/23
FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen,
83088 Kiefersfelden

Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur
Verfügung gestellt.

pdf-Datei

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Kiefersfelden

Die Gemeinde Kiefersfelden befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im südlichen Landkreis Rosenheim, ca. 490 m ü. d. M. Der Ort liegt im bayerischen Abschnitt des Unterinntals, am Fuße des Kaisergebirges und grenzt direkt an die Landesgrenze zu Österreich - Tirol an. Durch den Ort führt der Kieferbach, der in den Inn mündet.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über knapp 37 Quadratkilometer und verfügt mit seinen 18 Ortsteilen über etwa 6.850 Einwohner.

Einzelheiten über Kiefersfelden findet man ergänzend im Internet unter: www.Kiefersfelden.de.

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich etwa 2,3 km nördlich vom Rathaus Kiefersfelden entfernt, in der Siedlung Blaik.

Man erreicht es über den von der Rosenheimer Straße (Teilstück der Staatsstraße St 2089) abzweigenden Brechstubenweg und biegt dann, nach etwa 260 m, in die private Zufahrtsstraße FINr. 660 ein. Nach etwa 75 m hat man das Bewertungsgrundstück erreicht. Es liegt nördlich der Zufahrtsstraße, hinter dem Anwesen Haidach 2.

Es handelt sich um eine siedlungsnahen Lage im Außenbereich mit Blick auf die Natur und die umliegenden Berge.

Die Grundstücke der Umgebung werden wohn- als auch landwirtschaftlich genutzt.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Kiefersfelden hat eine gute Anbindung zur Inntalautobahn A93 Rosenheim – Kiefersfelden.

Die Entfernung zur Autobahn A93 Anschlussstelle Nr. 60 Kiefersfelden beträgt vom Bewertungsobjekt aus nur knapp 3 km.

Im Gemeindegebiet verkehrt die Buslinie 9577 Rosenheim – Kiefersfelden und in der Saison der Orts- und Wanderbus Kiefersfelden.

Eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Rosenheimer Straße, lediglich etwa 350 m weit vom Anwesen entfernt.

Kiefersfelden verfügt über einen Bahnhof, welcher werktags u. a. etwa halbstündliche Anschlüsse nach Rosenheim anbietet. Darüber hinaus verkehren Züge nach Kufstein und dem Brenner. Zum Bahnhof sind es knapp ca. 3 km.

Die nächst gelegenen Flughäfen liegen in München (ca. 120 km) Innsbruck (ca. 87 km) und in Salzburg (ca. 102 km).

Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

Kiefersfelden Rathaus ca.	2 km
Raubling ca.	24 km
Rosenheim ca.	35 km
Traunstein ca.	73 km
München ca.	87 km
Kufstein (Österreich) ca.	6 km
Innsbruck (Österreich) ca.	82 km

3.1.4. Immissionen

Durch das westlich liegende, ebenfalls mit einem Stallgebäude bebaute und landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 672 bestehen Immissionen (Geruch, Lärm, Insekten, Staub, usw.). Diese sind jedoch bei einer landwirtschaftlichen Nutzung üblich.

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Kiefersfelden verfügt über sämtliche Einrichtungen des mittelfristigen Bedarfs.

Im Ort gibt es Kinderbetreuungseinrichtungen sowie eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Raubling und Rosenheim.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort und die Kliniken in Rosenheim gegeben.

Durch die Nähe zu den Bergen, Seen und zur Natur sowie eine Vielzahl an Vereinen bietet der Standort ganzjährig vielfältige Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in siedlungsnaher Lage im Außenbereich von Kiefersfelden mit Blick auf die Berge und die Natur. Es bestehen Immissionen durch die Landwirtschaft.

3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Bei der Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass es sich bei einem Großteil des Areals von FINr. 671/2 um eine **ehemalige Kiesgrubenfläche handelt, die zwischenzeitlich wiederverfüllt und rekultiviert wurde.**

Nachfolgend ist ein Auszug des Freiflächengestaltungsplans (Tektur 15.01.2012) abgebildet, welcher als Anlage dem

Bauantrag zur Wiederverfüllung und Rekultivierung beigelegt wurde.



Anlage: Kiesgrube [REDACTED] Kiefersfelden, Ausgleichsflächen Tektur (15.01.2012, M 1:1000)

- | | | |
|---|---|----------|
|  | 25 Obstbäume * 50 qm/St | 1.250 qm |
|  | Wechselfeuchte Mulde 2.450 qm * 0,5 | 1.225 qm |
|  | Magerrasenböschung, beweidet 1.820 qm * 0,5 | 910 qm |
|  | Leite bepflanzt mit Sträuchern, z.T. Bäumen | 2.140 qm |
- Kreisbauabteilung
 17. April 2013
 Landratsamt Rosenheim
 Bauplan Nr.: 2010-1017
 genehmigt
 mit Bescheid vom 0-2-05.13

Auf Anfrage teilte das Bauamt Kiefersfelden in seiner Email vom 10.10.2023 mit, dass keine Altlasten bekannt sind.

3.2.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 671/2 ist vermessen und hat eine Fläche von 1,5157 ha.

Die Grundstücksgrenze ist lediglich im Norden, Nordwesten und im Osten abgemarkt.

Entlang der südlichen Grenze befindet sich der private Weg FINr. 660. Der Verlauf des Weges weicht im Bereich des Bewertungsobjektes in der Natur geringfügig von der planmäßigen Darstellung ab.

Das Bewertungsgrundstück fällt in einem Teilbereich entlang der östlichen Grenze nach Osten steil ab.

Im Nordwesten und Nordosten sind abschnittsweise schmale Randbereiche mit diversem Gehölz, Bäumen und Buschwerk bewachsen. Der Aufwuchs hat keinen wesentlichen, wirtschaftlichen Wert.

Die nicht bebaute Grundstücksfläche dient überwiegend als befestigter Auslauf für Pferde (Paddock) und ist als Wiese/Koppel angelegt sowie teilweise mit einem Stromzaun eingezäunt.

Das Grundstück wird in einem Teilbereich von einer oberirdischen Telefonleitung überspannt.

Dem Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 02.05.2013 ist zu entnehmen, dass es sich beim Flurstück Nr. 671/2 um eine zwischenzeitlich **wiederverfüllte und rekultivierte Kiesgrubenfläche** handelt.

3.2.2. Bodenschätzung

Flurstück:	671/2
Gemarkung:	Kiefersfelden (099642)
Gebietszugehörigkeit:	Kiefersfelden Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Flur Blaikhofen
Fläche:	15.157 m ²
Tatsächliche Nutzung:	13.633 m ² Grünland

	855 m ² Fläche gemischter Nutzung 669 m ² Gehölz
Bodenschätzung:	4.466 m ² Grünland (Gr) Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30, Ertragsmesszahl 1.340
	4.197 m ² Grünland (Gr) Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 55, Grünlandzahl 52, Ertragsmesszahl 2.182
	Gesamtertragsmesszahl 3.522
Gebäude:	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

① **Allgemeine Erläuterung zur Bodenschätzung:**
(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 Umfange Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Stufe 4:

Roßheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässeanzeigern oder Trockenheitsanzeigern, 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°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 m²) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100

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

3.2.3. Landschafts-/Naturschutz/Biotop

Im BayernAtlas wird das Gebiet nicht als Biotop ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiefersfelden handelt es sich bei einer **Teilfläche im Südwesten** des Bewertungsgrundstücks jedoch um **Landwirtschaftsflächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Biotopverbund** (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan unter 4.3. Baurechtliche Gegebenheiten).

Bei der Nutzung des Grundstücks sind gegebenenfalls entsprechende Auflagen zu berücksichtigen.

3.2.4. Erschließung

Straße

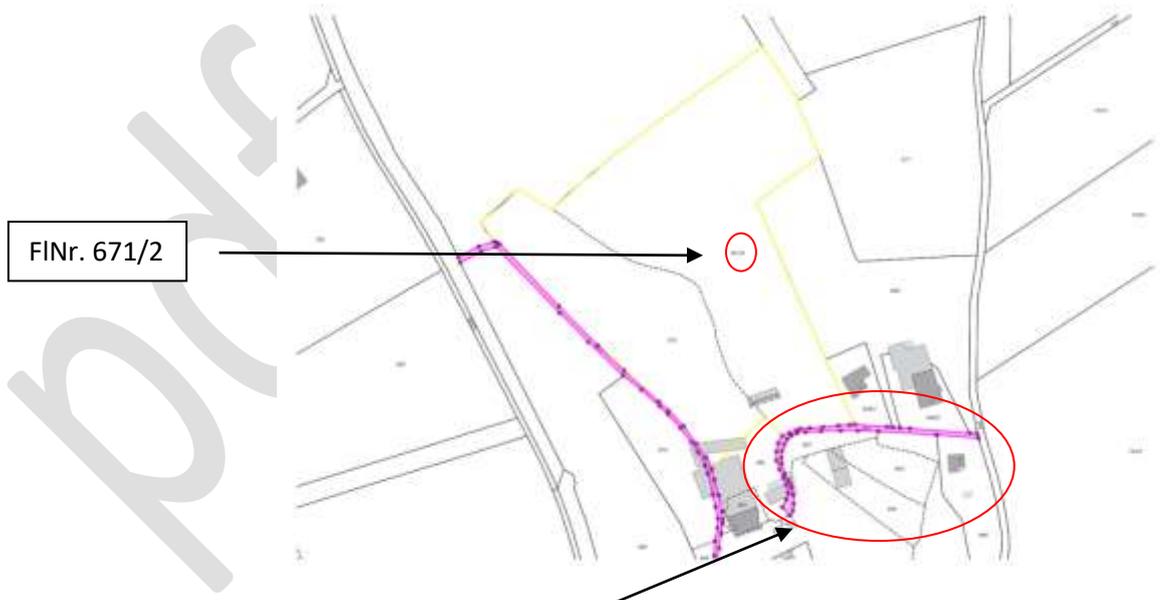
Das Bewertungsgrundstück FINr. 671/2 grenzt **nicht** direkt an eine öffentliche Straße an. Vom Brechstubenweg zweigt der private Weg FINr. 660 ab.

Die Wegführung weicht in der Natur von der Darstellung auf dem folgenden, nicht maßstabsgetreuen Ausschnitt des Lageplans (schwarz strichlierte Linie) geringfügig ab.

Verkehrswertgutachten 801 K 16/23
FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen,
83088 Kiefersfelden



Übermitteltes Kartenmaterial des Bauamtes Kiefersfelden
hinsichtlich der Straßenanbindung – rot eingekreister Bereich
mit Weg FINr. 660:



Kanal

Wie der nachfolgende, nicht maßstabsgetreue Planausschnitt der Gemeindewerke Kiefersfelden verdeutlicht, ist das Flurstück Nr. 671/2 aktuell **nicht** an die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen.

Die Leitungsführung ist gelb gekennzeichnet und endet vor dem Bewertungsgrundstück im privaten Weg FINr. 660.

FINr. 671/2



Wasser

Für das Bewertungsgrundstück besteht derzeit **kein separater** Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Im folgenden, nicht maßstabsgetreuen Planauszug der Gemeindewerke Kiefersfelden ist die Leitungsführung blau dargestellt. Sie verläuft südlich vor dem Bewertungsgrundstück im privaten Weg FINr. 660.

FINr. 671/2



Strom

Das Bewertungsobjekt ist **nicht** separat an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Der folgende Auszug der Planauskunft der Gemeindewerke Kiefersfelden veranschaulicht die Leitungsführung (blau Linie, nicht maßstabsgetreu).

FINr. 671/2



Bisher ist der Schuldner auch Eigentümer des privaten Weges FINr. 660, daher erübrigten sich in der Vergangenheit entsprechend gesicherte Geh-/Fahrtrechte.

Die Versorgung des Bewertungsobjekts FINr. 671/2 mit Wasser und Strom erfolgt augenscheinlich über das Anwesen Blaik 8, welches ebenfalls Eigentum des Schuldners ist.

Sollte eine getrennte Veräußerung der einzelnen Grundstücke des Schuldners stattfinden, ist zur rechtlichen Absicherung die jeweilige Eintragung von entsprechenden Rechten im Grundbuch bzw. die Durchführung von separaten Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Fazit:

Das Bewertungsgrundstück ist **nicht** öffentlich erschlossen. Das Flurstück Nr. 671/2 verfügt zwar faktisch über eine Zufahrt sowie über Strom- und Wasseranschluss durch die Nachbargrundstücke, diese Anschlüsse sind rechtlich jedoch nicht abgesichert.

Ein Kanalanschluss für das Flurstück Nr. 671/2 besteht nicht.

3.2.5. Offene Beiträge

Sind **nicht** bekannt.

pdf-Datei

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. 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.

Die nachfolgend in Abteilung II des Bewertungsobjekts eingetragene Belastung sowie der Inhalt der Urkunde wird lediglich auszugsweise mitgeteilt und dient rein **informativen Zwecken**.

Lfd. Nr. 11 zu 1, 7, 8, 9, 10, 11, 19, 20, 21, 24, 25

Reallast (Rentenrecht), wertgesichert für ...; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 23.01.2006
URNr. 143/2006

Auszug aus der vorgenannten Urkunde

....

XI. Wiederkehrende Geldleistungen

1.

a)

Der Übernehmer, Herr

- nachstehend "Verpflichteter" genannt -

verpflichtet sich hiermit, an

den Übergeber, Frau ...

Verkehrswertgutachten 801 K 16/23
FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen,
83088 Kiefersfelden

- nachstehend "Berechtigte" genannt -
auf deren Lebensdauer einen monatlichen Geldbetrag zu bezahlen in Höhe von monatlich
EURO 300,00
-i.W. Euro dreihundert-,
fällig jeweils am Ersten eines jeden Monats im Voraus, erstmals am **01.02.2006**.

Wegen dieser Zahlungsverpflichtungen (auch soweit die wertgesichert sind) - wegen der persönlichen Verpflichtung und wegen der persönlichen und dinglichen Ansprüche aus der Reallast - unterwirft sich der Erwerber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass vollstreckbare Ausfertigung ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen erteilt werden kann.

Renten und sonstige Einkünfte sind auf die vereinbarte Geldleistung nicht anzurechnen. Der Schuldner ist verpflichtet, sich auf Verlangen wegen einer Erhöhung des Betrages aufgrund der vereinbarten Bestimmungen ebenfalls der notariellen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Vorsorglich wird vereinbart, dass das sog. Stammrecht erst nach dreißig Jahren nach Beginn bzw. Neubeginn der Verjährung verjährt; für die Einzelleistungen verbleibt es bei der gesetzlichen Verjährungsfrist von drei Jahren. Diese Zahlungsverpflichtung ist zugleich Inhalt einer Reallast in ihrer wertgesicherten Form.

b) Wertsicherung

Für die Verpflichtung zur Zahlung von monatlich wiederkehrenden Geldbeträgen wird vereinbart: Diese vereinbarte Zahlung soll wertbeständig sein; dieser Betrag soll sich in demselben prozentualen Verhältnis erhöhen oder vermindern, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte durchschnittliche jährliche Verbraucherpreisindex für Deutschland - für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland—(Basis 2000 = 100) verändert.

Vereinbart wird, dass eine Neufestsetzung jeweils im April eines jeden Kalenderjahres stattfindet, erstmals im April des übernächsten Jahres, wobei dann jeweils verglichen wird der Index für das jeweils vergangene Jahr mit dem Index für das Jahr dieser Beurkundung. Der veränderte Betrag gilt jeweils von dem ersten Januar an als geschuldet, der dem Monat der planmäßigen Neufeststellung vorangegangen ist. Bei einer Umstellung auf eine neue Indexbasis gilt diese von ihrer amtlichen Veröffentlichung an.

Nach Hinweis des Notars beantragen die Vertragsteile die Erteilung der Genehmigung zu dieser Wertsicherungsklausel nach §§ 2 Abs. 1 2 Preisangaben- und -klauselgesetz und beauftragen den Notar, diese einzuholen und entgegenzunehmen. Sollte diese Klausel nicht genehmigt werden, so haben die Beteiligten eine andere, dem gleichen Zweck dienende Klausel zu vereinbaren, und, soweit zulässig, dinglich sichern zu lassen.

c) Leistungsvorbehalt

Nach Belehrung über die Auswirkung eines Leistungsvorbehalts auf die Höhe der Zahlungsverpflichtung wird - für den gemäß vorstehender Bestimmung wertgesicherten Betrag - folgender Leistungsvorbehalt vereinbart:

Die Vertragsteile verpflichten sich, bei einer wesentlichen Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse die Höhe des monatlich zu bezahlenden Betrages durch Verhandlungen den geänderten Verhältnissen angemessen anzupassen. Die Änderung kann gegebenenfalls auch wiederholt verlangt werden, wenn ihre Voraussetzungen wiederholt eintreten. Als wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ist insbesondere eine erhebliche Veränderung in den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der Beteiligten anzusehen oder wenn sich die Leistungsfähigkeit des übergebenen Betriebes erheblich verändert.

Die Abänderungsmöglichkeit gemäß § 323 ZPO bleibt deshalb für beide Teile ausdrücklich aufrechterhalten; sie ist jedoch nicht Inhalt der Reallast. Eine Erhöhung in diesem Sinne kann jedoch nicht aus einem Mehrbedarf des Berechtigten abgeleitet werden, der sich infolge seiner dauernden Pflegebedürftigkeit oder durch seine Aufnahme in ein Alten- oder Pflegeheim ergibt.

2. Grundbucheintragung

Der Erwerber bestellt hiermit für den Berechtigten für alle wiederkehrenden Leistungen eine Reallast

- am gesamten heute übernommenen Grundbesitz

deren Eintragung im Rang nach der in gegenwärtiger Urkunde bestellten Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) bewilligt und

beantragt

wird mit dem Vermerk, dass zur Löschung der Nachweis des Ablebens genügen soll.

Soweit Grundpfandrechte im Rang vorgehen, wurde auf die damit verbundenen Risiken hingewiesen.

...

4.2. Miet-/Pachtvertrag

Laut Auskunft des Eigentümers ist das Bewertungsgrundstück **nicht verpachtet**. Der Pensionspferdestall wurde am Ortstermin **vom Schuldner selbst betrieben**.

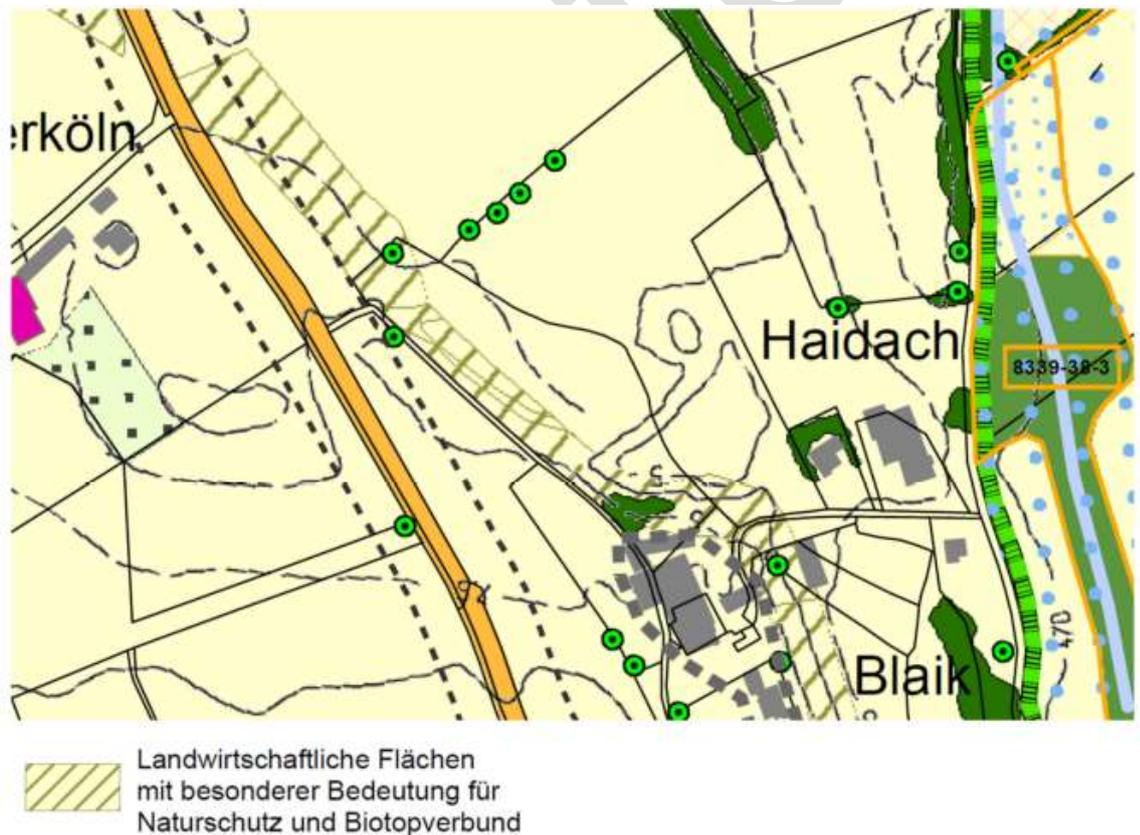
Alle Boxenplätze waren laut Aussage belegt. Mietverträge der jeweiligen Einsteller-/Boxenmieter wurden nicht zur Verfügung

gestellt. Der Schuldner gab auf Nachfrage an, dass die Boxen-
miete derzeit jeweils 300,- € im Monat **inkl.** Heu, Futter,
Einstreu, Wasser, Strom, Versicherungen, Koppel bzw. Paddock
und Service beträgt.

Nach Abzug aller Kosten verbleiben laut Recherchen des
Sachverständigen pro Box grob überschlägig ermittelt etwa
100 € im Monat für die Boxenmiete und Paddock-
/Koppelnutzung.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan weist das Bewertungsgrundstück als
landwirtschaftliche Fläche aus.



<https://www.kiefersfelden.de/rathaus-dev/flaechennutzungsplan/>

Das Bewertungsgrundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es befindet sich im **Außenbereich**. Es existiert zwar die Außenbereichsatzung „Blaik“ vom 28.05.2002, das Bewertungsgrundstück befindet sich aber **nicht** in dessen räumlichem Geltungsbereich.

Bei einer Teilfläche handelt sich um eine **wiederverfüllte und rekultivierte Kiesgrubenfläche**. Die Baugenehmigung zur Wiederverfüllung und Rekultivierung der Fläche wurde am 02.05.2013 erteilt. Nachfolgend ist der Auszug aus dem genannten Genehmigungsbescheid dargestellt:

Gemarkung:	Kiefersfelden
Flurnummer:	672, 671/2
Eingang:	10.11.2010

Anlagen: maßgebende Bauvorlagen
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 04.02.2011

Das Landratsamt Rosenheim erlässt folgenden Bescheid:

Baugenehmigung

A. Der Bauantrag wird nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen im vereinfachten Verfahren genehmigt.

B. Zur Baugenehmigung werden folgende Auflagen festgesetzt:

Natur- und Landschaftsschutz; Freiflächengestaltung

1. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) des Planungsbüros [REDACTED] vom 18.10.2010 sowie in der Tektur vom 25.01.2012 dargelegten Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und Einbindung in das Landschaftsbild sowie zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs in Natur und Landschaft sind gleichzeitig mit den Verfüllmaßnahmen durchzuführen und abzuschließen.
2. Die Rekultivierung ist gemäß Tektur in drei Abschnitten auszuführen. Die Rekultivierung einschließlich Humusauftrag und Ansaat der Abschnitte I und II ist bis **01.09.2013** abzuschließen. Die im Plan dargestellte Bepflanzung der Abschnitte I und II ist bis zum **31.12.2013** abzuschließen. Abschnitt III ist einschließlich Humusierung, Ansaat und Bepflanzung bis zum 31.12.2016 abzuschließen.

- 2 -

3. Für die fachliche Begleitung und Abnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Rekultivierungsarbeiten ist eine speziell ausgebildete Fachkraft (Landschaftsplaner, Ökologe) zu beauftragen. Diese unterrichtet die untere Naturschutzbehörde über die fristgerechte Durchführung der Maßnahmen.
4. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Die Flächen werden daher zur Erfassung im Ökoflächenkataster von der unteren Naturschutzbehörde an das Landesamt für Umwelt gemeldet.
5. Für Pflanz- und Saatmaßnahmen ist standortheimisches (autochthones) Material zu verwenden.

Wasserrecht

6. Die in beiliegender Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 04.02.2011 bezeichneten Auflagen sind Bestandteil der Baugenehmigung und zu beachten.

C. Die Kosten des Verfahrens trägt der Bauherr als Antragsteller.

D. An Gebühren werden 140,00 Euro festgesetzt.

Die Genehmigung des Bewertungsobjektes erfolgte mit Bescheid vom 07.08.2015, im sog. vereinfachten Verfahren. Ursprünglich war die Positionierung des Pferdefreilaufstalls auf FINr. 672 geplant, dementsprechend lautete der Bauantrag. Der Pferdefreilaufstall wurde jedoch auf FINr. 671/2 errichtet (siehe nachfolgende Auszüge aus den Lageplänen – nicht maßstabsgetreu).



Die o. g. Baugenehmigung enthält u. a. folgende **Auflagen**:

...

B. Zur Baugenehmigung werden folgende Auflagen festgesetzt:

Bautechnik

1. Vor Baubeginn ist dem Landratsamt Rosenheim die Bestätigung eines Sachverständigen (z.B. Vermessungsingenieur oder Planfertiger entsprechend der gesetzlichen Vorlageberechtigung) über die Einhaltung der in der Baugenehmigung festgelegten Grundfläche, Höhenlage und Grenzabstände der baulichen Anlage vorzulegen.

Natur- und Landschaftsschutz; Freiflächengestaltung

2. Die im Freiflächengestaltungsplan vom 06.05.2015 dargestellten Neupflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen) sind bis spätestens zum 31.12. des Jahres, das auf die Nutzungsaufnahme folgt, durchzuführen.
3. Für die Pflanzung ist gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden.

...

Das Landratsamt stellt in seinem Schreiben vom 07.06.2022 **abweichendes Bauen** fest.

Auszug aus dem o. g. Schreiben

...

mit unseren Schreiben vom 03.01.2022 und 22.04.2022 haben wir Sie dazu aufgefordert, die Verpflichtung aus der Nummer B. 2. des Baugenehmigungsbescheids vom 07.08.2015 zu erfüllen und uns die Pflanzung der noch fehlenden 9 Bäume nachzuweisen.

Da Sie nicht auf unsere o.g. Schreiben reagiert haben, haben wir uns die Angelegenheit nun noch einmal genauer angesehen. Dabei haben wir festgestellt, dass der Pferdefreilaufstall planabweichend errichtet wurde.

Genehmigt wurde der Stall mit den Maßen 15,20 m x 4 m. Tatsächlich hat er jedoch die Abmessungen 17,13 m x 5,92 m. Außerdem ist auch die Lage des Stalls planabweichend. Im genehmigten Plan beträgt der Abstand zwischen dem Pferdefreilaufstall und dem südlich davon gelegenen Gebäude 20 m. Tatsächlich beträgt der Abstand jedoch nur 17,20 m. Diese planabweichende Bauausführung ist genehmigungspflichtig.

Zur Überprüfung, ob die planabweichend erfolgte Bauausführung nachträglich genehmigungsfähig ist, fordern wir Sie auf, **bis zum 05.08.2022** einen der Bauvorlagenverordnung entsprechenden Bauantrag bei der Gemeinde Kiefersfelden einzureichen. Sollten Sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, werden wir Sie mittels kostenpflichtigen und zwangsgeldbewehrten Bescheids zur Stellung eines entsprechenden Bauantrags verpflichten. Sie haben bis zum 08.07.2022 die Gelegenheit, zur Angelegenheit Stellung zu nehmen.

Nicht maßstabsgetreuer Plan des Landkreises Rosenheim,
Kreisbauamt vom 07.06.2022 mit Darstellung der
abweichenden Abstandsfläche:



Laut telefonischer Auskunft des Bauamtes Kiefersfelden vom 16.10.2023 ist bis zum genannten Termin kein der Bauvorlagenverordnung entsprechender Bauantrag bei der Gemeinde Kiefersfelden eingegangen.

Weitere Besonderheiten/Auffälligkeiten

Aufgrund die Liegenschaftskatasters wurde festgestellt, dass ein geringer Bereich des westlichen Stallgebäudes sowie ein Teil des westlich liegenden, angelegten Paddocks/Auslaufs des Bewertungsgrundstücks auf die Nachbargrundstücke FINr. 672 und FINr. 662 ragen. Hierbei handelt es sich augenscheinlich um einen **Überbau**. Wobei die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 662, 672 und 671/2 in diesem Bereich nicht abgemarkt sind.

Bisher gehörten die überbauten, angrenzenden Grundstücke FINr. 662 und 672 demselben Eigentümer, daher war das problemlos möglich.

Der folgende, nicht maßstabsgetreue Ausschnitt des Lageplans veranschaulicht den ungefähr betroffenen Bereich der

überbauten Gebäudesubstanz (rot rechteckig markiert), die überbaute Paddockfläche ist auf dem Plan auf der vorangegangenen Seite 31 zu erkennen.



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.

Der Bewertungsfall ist in die Kategorie rechtmäßiger Überbau (mit Einverständnis des Nachbarn) einzuordnen, da die in diesem Fall betroffenen, überbauten Flurstück Nr. 662 und 672

zum **Zeitpunkt des Überbaus ein und denselben Eigentümer** wie das Flurstück Nr. 671/2 hatten.

Der überbaute Teil ist wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden.

Stammgrundstück ist immer das Grundstück, von dem aus die Bebauung ausgegangen ist, also im vorliegenden Fall das Bewertungsgrundstück FINr. 671/2.

Der überbaute Gebäudeteil ist mit dem anderen Teil des Gebäudes fest verbunden und kann ohne Zerstörung oder Wesensänderung nicht von ihm getrennt werden.

Überbaurente

Gemäß § 912 Abs. 2 BGB ist der Nachbar, dessen Grundstück überbaut worden ist (hier Eigentümer FINr. 662 und 672), 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.

Im vorliegenden Fall wird derzeit keine Überbaurente entrichtet, da die betroffenen Grundstücke bisher den gleichen Eigentümer haben.

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

Entsprechende Einträge existieren im vorliegenden Fall **nicht**.

Im Gutachten wird festgestellt, dass **die Baubehörde die vorhandene Bebauung angemahnt hat und die Einreichung eines geänderten Bauantrages gefordert hat, dieser Aufforderung wurde bisher nicht nachgekommen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei nicht genehmigten Bauten die Baubehörde schlimmstenfalls die Beseitigung bzw. den Rückbau fordern kann.

4.4. 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.

In diesem Bewertungsfall besteht **keine Energieausweispflicht**, da es sich um ein Stallgebäude handelt.

4.5. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden 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.

5.1. Baujahr

Die Baugenehmigung wurde am 07.08.2015 erteilt, daher wird als Baujahr 2015 angenommen.

5.2. Flächen

Ca. 106 m² Nutzfläche

5.2.1. Aufteilung

Das Offen-/Freilaufstallgebäude verfügt über 6 Pferdeboxen.

5.3. Bauweise und Ausstattung

Einfaches Offen-/Freilaufstallgebäude mit insgesamt 6 Boxen und angrenzenden Paddocks in Holzbauweise; Ein geringer Bereich der westlichen Gebäudesubstanz und ein Teil der angelegten, westlichen Paddock-/Auslaufläche wurden lt. Liegenschaftskataster offenbar auf FINr. 662 und 672 errichtet.

Boden	Beton, Boxenböden mit Einstreu bedeckt, daher nicht erkennbar
Wände	Holz, nach Süden halbhohle Wände, nicht geschlossen; Überwiegend halbhohle Boxtrennwände in Holz; Holzteile stellenweise angenagt bzw. mit Gebrauchsspuren
Dach	Satteldach mit roter Trapezblecheindeckung, Vordachverlängerung; Giebelrichtung Ost-West; Regen- und Fallrohre pulverbeschichtetes Blech
Türen	Boxentüren in Holz, etwa halbhoch; Zwischen den einzelnen Ausläufen verzinkte Metallschwinggatter
Fenster	Stallgebäude ohne Fenster
Ausstattung	Einfach: Wasser-, Strom-, Lichtanschluss und Tränkevorrichtung, lt. Aussage z. T. beheizbar (Begleitheizung); Es existiert keine separate Erschließung für das Bewertungsgrundstück, aktuell erfolgt diese über Nachbargrundstücke, die ebenfalls Eigentum des Schuldners sind.
Außenanlagen	Auslaufbereich (Paddock) befestigt mit Sand und mit Holzbretterzaun, abschnittsweise auch mit verzinkten Rohren arrondiert; Holzzaun reparaturbedürftig; Weg befestigt mit Kies/Sand; Weideflächen angesät und mit Stromzaun arrondiert; Diverses Gehölz (siehe auch 3.2.1 Grundstücksbeschreibung)

Inventar/Sonstiges Zwei überdachte, verzinkte Viereck-Heuraufen, frei geschätzter
Zeitwert ca. 1.200 €;

Viehbestand Laut Aussage des Schuldners ist der Tierbestand und das
dazugehörige, diverse Zubehör **Fremdeigentum.**

pdf-Datei

Auffälligkeiten, Schäden

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

- Austausch/Überarbeitung/Anstrich der verwitterten, angenagten Holzteile
- Reparatur des Holzzaunes

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 Anzeichen** für einen **Verdacht auf Hausschwamm** festgestellt wurden.

6. Beurteilung

6.1. Bewertungsobjekt

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein mit einem Pferdeoffen-/Freilaufstallgebäude bebautes Grundstück mit angrenzenden Paddocks und Weideflächen sowie geringfügigem Gehölzaufwuchs.

Im vorliegenden Fall existiert folgende Problematik:
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich teilweise um eine wiederverfüllte und rekultivierte Kiesgrubenfläche.

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Es existieren keine entsprechenden Geh-/Fahrt-/Leitungsrechte.

Durch offensichtlich laut Planunterlagen grenzüberschreitender Bebauung existiert in Teilbereichen ein Überbau, welcher unter Punkt 4.3. Baurechtliche Gegebenheiten erläutert wurde.

Es bestehen eingetragene Rechte und Bauauflagen. Diese sind unter den Punkten 4.1. und 4.3. im Gutachten dargestellt. U. a. wurde die vorhandene Bebauung von der Baubehörde angemahnt. Der behördlichen Aufforderung einen geänderten Bauantrag einzureichen, wurde vom Eigentümer bisher nicht nachgekommen. Bei nicht genehmigten Bauten kann dies dazu führen, dass die Baubehörde schlimmstenfalls die Beseitigung bzw. den Rückbau fordern kann.

Das Anwesen befindet sich in naturnaher Außenbereichslage und bietet u. a. einen Blick auf die umliegenden Berge.

Am Ortstermin wurde auf dem Grundstück durch den Eigentümer ein Pensionspferdestall mit Weide-/Auslaufläche betrieben.

Die Ausstattung des Stallgebäudes ist einfach, aber für die Pferdehaltung zweckmäßig. Alle Boxen waren laut Aussage des Schuldners vermietet.

Ein Großpferd benötigt in der Regel eine Weidefläche von rund einem Hektar, um den Raufutterbedarf zu decken.

Die vorhandenen Weideflächen des Bewertungsgrundstücks reichen für die Anzahl der zur Verfügung stehenden sechs Boxen nicht aus, um die Tiere ausreichend mit Raufutter zu versorgen. Der Betreiber des Stalls ist auf den Zukauf von Raufutter und Einstreu angewiesen.

Der Personaleinsatz ist aufgrund der Bauweise und der mangelnden Einsatzmöglichkeit von technischen Hilfsmitteln/Einrichtungen hoch.

Allgemein wird diese Art der Pferdehaltung mit Frischluft-Box, Auslauf/Paddock und einfacher Ausstattung vermehrt von einer speziellen Interessentenschicht, meist Freizeitreitern und Haltern von älteren Pferden, nachgefragt. Es ist zwar von einer niedrigen Leerstandsquote auszugehen, dennoch ergibt sich aufgrund der hohen Personal-, Futter- und Einstreukosten und der geringen Anzahl an Boxen grob überschlägig ermittelt wirtschaftlich eine sehr geringe Rentabilität.

Das Anwesen kann daher als Liebhaber-/Hobbyobjekt eingestuft werden.

Für derartige Objekte existiert ein spezieller Markt.

6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

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 August 2023 4,25 % (www.bundesbank.de).

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3,5 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Verdreifachung.

Das hat zur Folge, dass für viele Interessenten mit der Zinsanhebung in Verbindung mit einem hohen Preisniveau der Erwerb als auch der Bau einer Immobilie teurer und zunehmend schwieriger wird.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex ist aktuell hoch. Sie lag im August 2023 bei

6,1 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im August 2023 5,8 %. In Bayern lag sie bei 3,5 % (de.statista.com).

Viele Immobilieninvestoren verhalten sich durch die gestiegenen Kreditkosten und die hohe Inflationsrate zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Mit dem im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine gehen Flüchtlingsströme und Energie- sowie Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Darüber hinaus stellen die Asylpolitik, der Klimawandel und der Fachkräftemangel die Wirtschaft vor große Herausforderungen. Die finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.

Der viele Jahre bisher am Markt herrschende rasante Preisanstieg hat deutlich an Dynamik verloren, Preiseinbrüche sind ebenso zu beobachten, wie die merkliche Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen, hoher Inflation sowie emporkletternder Rohstoffpreise.

Stand August 2023

7. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren

- das Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV)
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

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.

7.1. 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 Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.

Meist werden 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.

7.2. 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, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern.

7.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wäre sicherlich auch bei der Bewertung dieses Anwesens die beste Wertermittlungsmethode, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt werden.

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.

Passende Vergleichswerte konnten trotz Anfrage beim Gutachterausschuss nicht recherchiert werden.

Dementsprechend wird das Vergleichswertverfahren in diesem
Bewertungsfall nicht durchgeführt.

7.4. Schlussfolgerung

Nachdem im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der
Grundstücksgröße, der unterschiedlichen Bonität und dem
geringen Mietertrag der Gebäudeertrag negativ ausfällt, wird
der Verkehrswert überwiegend vom Sachwert abgeleitet.

pdf-Datei

8. Ermittlung Bodenwert

Bodenwert Gem. Kiefersfelden, Flur Blaikhofen FI-Nr. 671/2 T

4.466 m² Grünland EMZ 1340, 4.970 m² Grünland ohne Bonität,
 855 m² gemischte Nutzung, 669 m² Gehölz

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für den Bereich Kiefersfelden (9642), BRW-Zone 48900060, für landwirtschaftlich genutzte Flächen bei einer Grünlandzahl von 40, beträgt:

16,00 €/m²

Korrekturen:

Die Bodenqualität auf der Fläche mit Bodenschätzung ist erheblich unter dem regionalen Durchschnitt. Diese weist eine Grünlandzahl von 30 aus.

Dementsprechend ist eine Korrektur notwendig.

-25%

-4,00 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

12,00 €/m²

Anpassung an die Bonität (EMZ) des Bewertungsgrundstückes

Nr.	Datum	Größe m ²	EMZ	BRW €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- steigerung %	€/m ²	EMZ Korr.	€/m ²
Richtwert s.o.		0	30	12,00		1	0	12,00	1	12,00

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung GAA LK RO) nach Wertkorrektur seit dem Verkauf und nach der Bonität

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m ² ger.	EMZ	VK-Preis €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur ca. %	€/m ²	EMZ Korr.	€/m ²
1	Jan 23	8300	37	6,00		1,00	0	6,00	0,81	4,86
2	Mai 23	5500	44	14,00		1,00	0	14,00	0,68	9,52
3	Mrz 23	23000	38	12,90		1,00	0	12,90	0,79	10,19
4	Jun 23	13100	32	10,70		1,00	0	10,70	0,94	10,06
5	Feb 21	4350	51	10,00		1,00	5	10,50	0,59	6,20
6	Jun 21	23500	33	16,10		1,00	5	16,91	0,91	15,38

Mittelwert der Vergleichswerte:

9,37

Standardabweichung:

2,21

23,56%

Verkehrswertgutachten 801 K 16/23
FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen,
83088 Kiefersfelden

Eine wesentliche Wertsteigerung ist aktuell nicht zu verzeichnen.
Dementsprechend wird diese bei den 2023er-Werten vernachlässigt. Die älteren
Kaufpreise werden mit 5% beaufschlagt.

Verkehrswert Gem. Kiefersfelden, Flur Blaikhofen, FI-Nr. 671/2 T, landw. Fläche etc.

Hochgerechneter Bodenrichtwert	12,00 €/m ²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	9,37 €/m ²

Durchschnittlicher Bodenwert gerundeter Bodenwert	10,69 €/m ² 10,70 €/m ²
--	--

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Flächen mit gemischter Nutzung

855 m² x 12,00 €/m² = 10.260 €

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Grünland mit Bonität 30

4466 m² x 10,70 €/m² = 47.786 €

Fläche mit minderer oder keiner Bonität mit Abschlag von 30%

4970 m² x 7,49 €/m² = 37.225 €

Flächen die i.d.R. nicht mehr für herkömmliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung
geeignet sind (Unland, Geringstland, Feuchtflächen, Filzenwald, Streuwiesen, usw.)
Gehölz etc.

669 m² x 3,00 €/m² = 2.007 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale

0 €

10960 m² Teilfläche 97.278 €

Verkehrswert FI-Nr. 671/2 T abgerundet 97.000 €

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

Verkehrswertgutachten 801 K 16/23
FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen,
83088 Kiefersfelden

4.197 m² Grünland EMZ 2182

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für den Bereich Kiefersfelden (9642), BRW-Zone 48900060, für landwirtschaftlich genutzte Flächen bei einer Grünlandzahl von 40, beträgt:

16,00 €/m²

Korrekturen:

Die Bodenqualität auf der Fläche mit Bodenschätzung ist erheblich über dem regionalen Durchschnitt. Diese weist eine Grünlandzahl von 52 aus.

Dementsprechend ist eine Korrektur notwendig.

30%

4,80 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

20,80 €/m²

Anpassung an die Bonität (EMZ) des Bewertungsgrundstückes

Nr.	Datum	Größe m ²	EMZ	BRW €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- steigerung		EMZ Korr.	€/m ²
							%	€/m ²		
Richtwert s.o.		0	52	20,80		1	0	20,80	1	20,80

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung GAA LK RO) nach Wertkorrektur seit dem Verkauf und nach der Bonität

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m ² ger.	EMZ	VK-Preis €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur		EMZ Korr.	€/m ²
							ca. %	€/m ²		
1	Jan 23	8300	37	6,00		1,00	0	6,00	1,41	8,46
2	Mai 23	5500	44	14,00		1,00	0	14,00	1,18	16,52
3	Mrz 23	23000	38	12,90		1,00	0	12,90	1,37	17,67
4	Jun 23	13100	32	10,70		1,00	0	10,70	1,63	17,44
5	Feb 21	4350	51	10,00		1,00	5	10,50	1,02	10,71
6	Jun 21	23500	33	16,10		1,00	5	16,91	1,58	26,71

Mittelwert der Vergleichswerte:

16,25

Standardabweichung:

3,81

23,47%

Verkehrswertgutachten 801 K 16/23
FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen,
83088 Kiefersfelden

Eine wesentliche Wertsteigerung ist aktuell nicht zu verzeichnen.
Dementsprechend wird diese bei den 2023er-Werten vernachlässigt. Die älteren
Kaufpreise werden mit 5% beaufschlagt.

Verkehrswert Gem. Kiefersfelden, Flur Blaikhofen, FI-Nr. 671/2 T, landw. Fläche etc.

Hochgerechneter Bodenrichtwert	20,80 €/m ²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	16,25 €/m ²

Durchschnittlicher Bodenwert	18,53 €/m ²
gerundeter Bodenwert	18,50 €/m ²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Grünland mit Bonität

4197 m² x 18,50 €/m² = 77.645 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale

0 €

4197 m² Teilfläche 77.645 €

Verkehrswert FI-Nr. 671/2 T abgerundet 77.000 €

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

Bodenwert Gesamtfläche: 174.923 €

9. Ermittlung Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 17/1 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Liegenschaften im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen ermittelt.

Art	Anzahl	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag
Boxen	6	100,00 €	600,00 €
Miete gesamt:			600,00 €
jährlicher Rohertrag:			7.200 €

Dieser Rohertrag kann als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

Bewirtschaftungskosten: (§ 19 ImmoWertV)

gerundet jeweils auf ganze 10 €

Verwaltungskosten

3% des Rohertrages 220 € ausgegangen.

Betriebskosten:

1% des Rohertrages 70 € kalkuliert.

Instandhaltungskosten

pauschal 1.000 €

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig

3% jährlich: 220 € erscheint angemessen.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 1.510 €

Das entspricht circa. 21% des Rohertrages

Liegenschaftszinssatz: (§ 14/3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz bei vergleichbaren Anwesen liegt etwa bei 3,5 %

Liegenschaftszinssatz: 3,50%

Restnutzungsdauer: (§ 6/6 ImmoWertV)

s. Sachwertverfahren

22 Jahre

Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 15,17

$$V = \frac{((1+i)^{RND} - 1)}{((1+i)^{RND} \cdot ((1+i) - 1))}$$

Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert:	174.923 EURO
Bodenwertverzinsung: (Bodenwert x Liegenschaftszins)	6.122 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	7.200 €
- Bewirtschaftungskst.	-1.510 €
=Reinertrag	5.690 €
-r. Bodenwertverzinsung	-6.122 €
=Reinertrag	0 € negativ=0
*Vervielfältiger	15,17
= Gebäude Ertragswert	<hr/> 0 €

Bodenwert	174.923 €
<hr/>	
Zwischensumme:	174.923 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig. Die Gebäulichkeiten sind einfach aber zweckmäßig.

Schäden/Auffälligk. pausch.	-2.000 €
zwei Heuraufen Zeitwert	1.200 €
Problem mit abweichender Baugenehmigung	-5.000 €
<hr/>	
	-5.800 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:	174.923 €
wertbeeinflussende Umstände	-5.800 €
<hr/>	
Der Ertragswert beträgt	169.123 €
Ertragswert gerundet:	169.000 €

10. Ermittlung Sachwert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Stallgebäude (§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. Pferdestall (offen)
- Geschosse:..... EG
- Ausstattungsstandard:.... 3 (siehe NHK)
- Normalherstellungskosten:.. 438 € Euro/m² BGF

Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen bzw. 1.

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 Aug. 2023 gewerbl. Betriebsgeb.)

79,4% erhöht.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:

NHK 2010	438 Euro/m ² BGF
x Korr. Baupreise	79,4%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	786 Euro/m ² BGF

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

106,4 m² ermittelt.

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

Normalherstellungskosten	786 Euro/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	106,4 m ²
<hr/>	
Herstellungskosten	83.630 Euro

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
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	85.630 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: 3.425 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	83.630 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	2.000 Euro
HK Außenanlagen	3.425 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<hr/>	
Gesamt Herstellungskosten	89.055 Euro

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 Pferdeställe ca. 30 Jahre +/- 10 Jahre.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2015
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
- Betrachtungsjahr	2023
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	22 Jahre

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

22 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	26,67%
=	23.751 Euro

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	174.923 Euro
+ Herstellungskosten Stallgebäude	89.055 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-23.751 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	240.227 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 keine Korrektur für landwirtschaftliche Nutzung notwendig.

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

Sachwertfaktor	1,00
Sachwert nach Marktanpassung	240.227 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig. Die Gebäulichkeiten sind einfach aber zweckmäßig.

Schäden/Auffällig. pausch.	-2.000 Euro
zwei Heuraufen Zeitwert	1.200 Euro
Problem mit abweichender Baugenehmigung	-5.000 Euro
	<hr/>
	-5.800 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen
Grundstücksmerkmale beträgt: 234.427 Euro

Zusammenfassung Sachwert:

Sachwert: 234.427 Euro
abgerundet: **234.000 Euro**

11. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert wird aus den vorangegangenen Berechnungen abgeleitet. Der Verkehrswert wird schwerpunktmäßig auf den Sachwert gelegt, da bei einer separaten Betrachtung des hochwertigeren Grundstücksanteils der Gebäudeertrag zumindest geringfügig positiv ausfallen würde. Dies wird durch die Gewichtung tendenziell ausgeglichen.

Ertragswert	169.123 €	30%	50.737 €
Sachwert	234.427 €	70%	164.099 €
		Summe der Werte	<u>214.836 €</u>

**Der Verkehrswert für den Pferdestall mit
angrenzendem Grünland, Gehölz und Weg,
Flur Blaikhofen, 83088 Kiefersfelden, FINr. 671/2
beträgt im August 2023**

abgerundet

214.000 Euro

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

12. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 30.11.2022

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

13.2. Luftbild (kein Maßstab!)



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



13.3. Fotos



Abb. 1: Offen-/Freiluftstallgebäude, Südansicht



Abb. 1a: Offenstall-/Freiluftstallgebäude mit angrenzendem Paddock, Zaun reparaturbedürftig, Futterraufe, Tierbestand nicht in der Verwertung!



Abb. 3: Oberirdische Stromleitungsführung



Abb. 4: Teilbereich von FINr. 671/2 - Blick nach Süden, Koppel, Stallnordseite, Auslauf, Bergblick, kein Tierbestand!



Abb. 5: Weidefläche, Stall und abschüssiger Grundstücksteilbereich im Osten

FINr. 658/1



Abb. 6: Abschüssiger Grundstücksteilbereich von FINr. 671/2 im Osten



Abb. 7: Teilbereich FINr. 671/2 - Grundstücksnordgrenze



Abb. 8: Gehölzstreifen entlang der West- und Nordostgrenze, Koppel-/Grünfläche



Abb. 9: Nordöstliche Teilfläche - Grünfläche mit Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenze



Abb. 10: Teilfläche von FINr. 671/2 im Nordosten

13.4. Berechnung der Flächen

Berechnung der Nutzfläche:

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

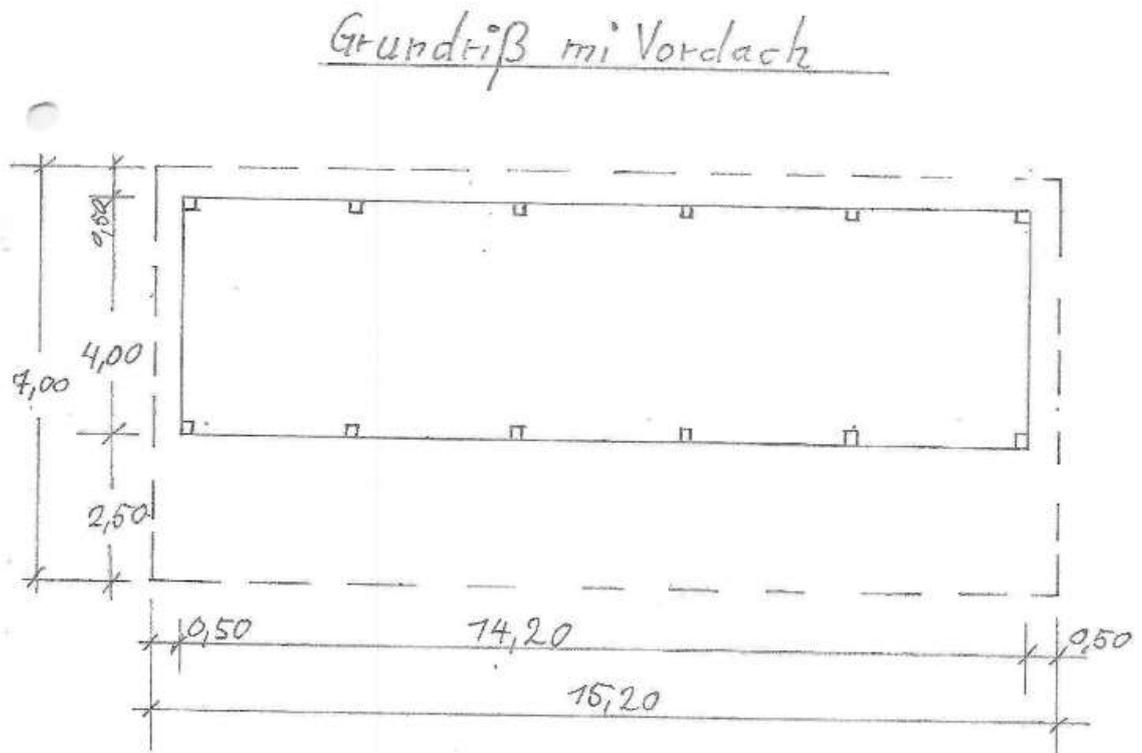
Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

BGF Stallbereich:

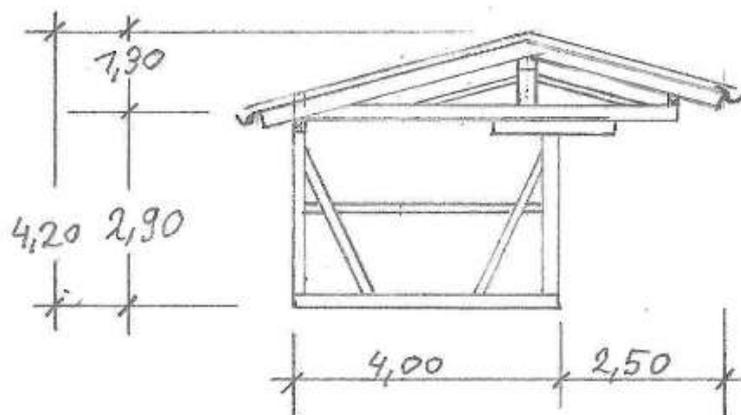
überdeckte aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)

EG Stallbereich ca.	15,2	x	7,0	=	106,4
OG Heuboden ca.	0,0	x	0,0	=	0,0
<hr/>					
Bruttogrundfläche Stallbereich ca.:					106,4

13.5. Grundriss – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)



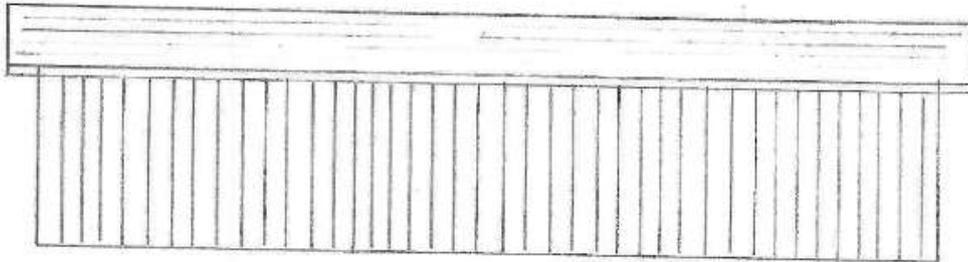
13.6. Schnitt – Eingabeplan (verkleinert, kein Maßstab!)



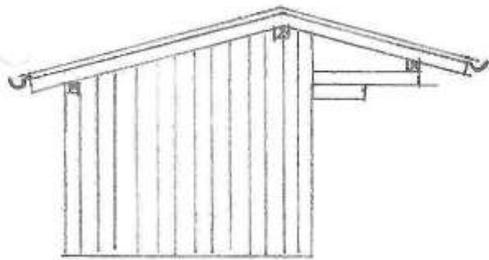
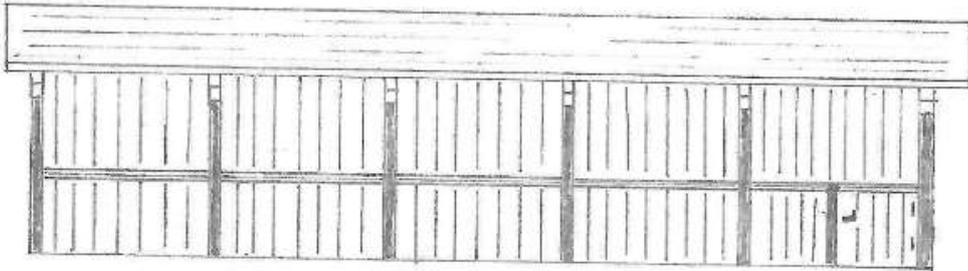
Schnitt

13.7. Ansichten (verkleinert, kein Maßstab!)

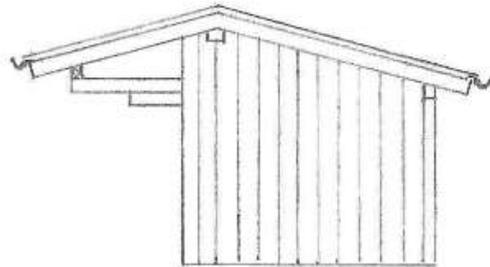
Norden



Süden



Westen



Osten

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

Tabelle 11: Beschreibung der Gebäudestandards für Pferdeställe

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, Fertigteile; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken; Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb	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, Putz, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Beton-Verbundpflaster in Stallgassen, Stahlbetonplatte im Tierbereich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte; Anstrich, Gummimatten im Tierbereich	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte als Stallprofil mit versetzten Ebenen; Nutzestrich auf Dämmung, Anstrich oder Fliesen in Nebenräumen, Kautschuk im Tierbereich
baukonstruktive Einbauten	Fütterung: Futtertrog PVC	Fütterung: Krippenschalen aus Polyesterbeton	Fütterung: Krippenschalen aus Steinzeug
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung, Wasserleitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Elektroheizung in Sattelkammer	zusätzlich/alternativ: Raumheizflächen, 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	Aufstallung: Boxentrennwände aus Holz, Anbindevorrichtungen; Fütterung: Tränken, Futterraufen	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Boxentrennwände: Hartholz/Metall Fütterung: zusätzlich/alternativ: Fressgitter, Futterautomaten, Rollraufe mit elektr. Steuerung	Aufstallung: zusätzlich/alternativ: Komfort-Pferdeboxen, Pferde-Solarium Fütterung: zusätzlich/alternativ: Futter-Abrufstationen für Rau- und Kraftfutter mit elektr. Tiererkennung und Selektion, automatische Futterzuteilung für Boxenställe

Verkehrswertgutachten 801 K 16/23
 FINr. 671/2, Grünland, Hutung, In der Flur Blaikhofen,
 83088 Kiefersfelden

18.1.2 Pferdeställe

	Standardstufe		
	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	310	450	535
400 Bauwerk – Technische Anlagen	55	70	90
Bauwerk	365	520	625
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12 %		
Traufhöhe	3,50 m		
BGF/Nutzeinheit	15,00 – 20,00 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	250 m ²	1,20	
	500 m ²	1,00	
	750 m ²	0,90	