



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

FINr. 672, Betriebsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche, Flur Blaik, 83088 Kiefersfelden

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 19/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

21. August 2023

**" 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	7
2.3.1. Bestandsverzeichnis	7
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	8
2.4. Eigentümer	8
2.5. Nutzung	8
2.6. Ortstermin	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	9
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	9
2.8.2. Literatur	10
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	10
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	14
3.2. Grund und Boden	14
3.2.1. Grundstücksmerkmale	15
3.2.2. Bodenschätzung	17
3.2.3. Landschafts-/Naturschutz/Biotop	20
3.2.4. Erschließung	20
3.2.5. Offene Beiträge	24

4. Rechtliche Grundlagen	25
4.1. Rechte u. Lasten.....	25
4.2. Miet-/Pachtvertrag	28
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	28
4.4. Energieausweis	36
4.5. Denkmalschutz.....	36
5. Gebäudemerkmale	37
5.1. Baujahr	37
5.2. Flächen.....	37
5.2.1. Aufteilung	37
5.3. Bauweise und Ausstattung.....	38
5.4. Auffälligkeiten, Schäden	40
6. Beurteilung	41
6.1. Bewertungsobjekt.....	41
6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	42
7. Verfahrenswahl	44
7.1. Ertragswertverfahren.....	44
7.2. Sachwertverfahren.....	45
7.3. Vergleichswertverfahren.....	45
7.4. Schlussfolgerung	46
8. Ermittlung Bodenwert	47
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.....	69
13.5. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-R	70
13.6. Grundrisse, Ansichten, Schnitt	72

1. Zusammenfassung

FINr. 672, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Flur Blaik, 83088 Kiefersfelden

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	21. August 2023
Ortstermin:	21. August 2023
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)	7

Sachwert landw. Pferdestall

Bodenwert landwirtschaftlich genutzte Fläche Grünland, Gehölz und Weg:	73.603 €
---	----------

Gebäudewert Stallgebäude	18.793 €
sonstige objektspezifische Merkmale	700 €
Sachwert:	93.096 €

Ertragswert

jährl. Rohertrag	7.200 €
Bewirtschaftungskosten	-1.510 €
Liegenschaftszinssatz	3,5%
Gebäudeertragswert	19.027 €
sonstige objektspezifische Merkmale	700 €
Ertragswert:	93.330 €

Verkehrswert FINr. 672 gesamt:	93.000 €
---------------------------------------	-----------------

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/1 und 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. 672

Betriebsfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
zu 0,8520 ha

Flur Blaik

83088 Kiefersfelden

① Hinweis:

Das zu bewertende Anwesen weist folgende Besonderheiten
auf:

Das Grundstück ist mit einem Pferdestallgebäude in
Holzbauweise bebaut, welches **Teil einer Betriebsfläche/
landwirtschaftlichen Hofstelle** ist. Insgesamt auf dem
Bewertungsgrundstück 6 anrechenbare Pferdeboxen.

Ein sehr geringer Teil der Stallfläche befindet sich auf dem
südöstlichen Nachbarflurstück FINr. 662.

Zudem liegen zwei geringe Gebäudeflächen des Nachbar-
flurstücks FINr. 662 auf dem zu bewertenden Flurstück Nr. 672.

Auch der östliche Pferdefreilaufstall des angrenzenden
Flurstückes Nr. 671/2 und ein Teil dessen angelegter
Paddockfläche ragt geringfügig in das Bewertungsgrundstück
FINr. 672 hinein.

Weiter wurde, ausgehend von FINr. 674, die Maschinenhalle
auf FINr. 672 geringfügig grenzüberschreitend gebaut.

Bei den o. g. „Grenzüberschreitungen“ handelt es sich jeweils um einen **Überbau**.

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

Die überwiegende Fläche des Flurstücks Nr. 672 stellt eine wiederfüllte und rekultivierte Kiesgrubenfläche dar.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Kiefersfelden
Blatt 2957

Lfd. Nr. 8

FINr. 672

Flur Blaik, Betriebsfläche, Gebäude- u. Freifläche,
Landwirtschaftsfläche zu 0,8520 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. 1 zu 1, 8, 9, 11, 20, 21, 25

Wasserleitungsrecht für Gemeinde Kiefersfelden; gemäß Bewilligung vom 30.12.1905; eingetragen am 17.07.1907; umgeschrieben am 18.02.1981

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. 14 zu 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht-AZ: 801 K 19/23); eingetragen am 06.06.2023

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① **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 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 auf den 21.08.2023 verschoben.

Mit Schreiben vom 02.08. und 16.08.2023 wurde der Eigentümer jeweils vom Termin bzw. dessen Verschiebung informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin konnte somit am 21.08.2023 von 9.30 Uhr bis 9.55 Uhr stattfinden.

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 und Auskunft
aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss Landkreis
Rosenheim
Immobilienmarktbericht Landkreis Rosenheim von 2021
Bewilligung vom 30.12.1905 - Wasserleitungsrecht
URNr. 143/2006 vom 23.01.2006 - Reallast
Email des Bauamtes Kiefersfelden vom 10.10.2023 mit
Baugenehmigungsbescheid vom 05.05.2009 sowie 08.09.2011
und Planunterlagen
Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Gebiet Blaik
Außenbereichsatzung „Blaik“ vom 28.05.2002
Email des Bauamtes Kiefersfelden vom 16.10.2023
Landratsamt Rosenheim - Kreisbauamt, Schreiben vom
07.06.2022
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 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.
Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur
Verfügung gestellt.

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. Sie 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 von diesem gleich zu Anfang in die private, parallel zur Rosenheimer Straße verlaufende, Zufahrtsstraße/-weg FINr. 673 ein. Ein Geh- und Fahrrecht besteht nicht. Nach etwa 250 m hat man das Bewertungsgrundstück erreicht. Es liegt nördlich, hinter dem Anwesen Blaik 8.

Es handelt sich um eine Lage im Außenbereich mit Blick auf die Natur, die umliegenden Berge und die etwas weiter westlich verlaufende Rosenheimer Straße.

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 Bundess autobahn, Inntalautobahn A93 Rosenheim – Kiefersfelden.

Die Entfernung zur Autobahn A93 Anschlussstelle Nr. 60 Kiefersfelden beträgt vom Bewertungsobjekte 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 250 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 östlich liegende, ebenfalls mit einem Stallgebäude bebaute und landwirtschaftlich genutzte FINr. 671/2 bestehen Immissionen (Geruch, Lärm, Insekten, Staub, usw.). Diese sind jedoch bei einer landwirtschaftlichen Hofstelle üblich.

Die etwa durchschnittlich 40 m Luftlinie westlich vom Bewertungsobjekt entfernt verlaufende Staatstraße St 2098 liegt im Sichtfeld und ist im Freien wahrnehmbar. Der

nachstehende Kartenausschnitt des BayernAtlas zeigt den betroffenen Bereich. Laut letzter veröffentlichter Verkehrszählung 2021 BAYSIS Verkehrsdaten wurden an der Zählstelle Nr. 83399501 4294 Kfz/24 Std. gezählt, davon entfallen 69 auf den Schwerverkehr.



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Objekt-Information

2021 DTV St 1 : 25.000 (BAYSIS Verkehrsdaten)

FeatureInfoCollection - layer name: 'SVZ2021_DTV_ST_25'

OBJECTID	Straße	Zählstelle	DTV_Kfz	DTV_LV	DTV_SV	Link
2898	St 2089	83399501	4294	4225	69	https://www.baysis.bayern/svz/zaehlstelle/index.html?zaehlstellenjahr=2021

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 Staatsstraße und die Berge. Es bestehen Immissionen durch Landwirtschaft und Verkehr.

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 der überwiegenden Fläche von FINr. 672 um eine **ehemalige Kiesgrubenfläche handelt, die zwischenzeitlich wiederverfüllt und rekultiviert wurde.**

Nachfolgend ist der Freiflächengestaltungsplan (Tektur 15.01.2012) abgebildet, welcher als Anlage dem Bauantrag zur Wiederverfüllung und Rekultivierung beigelegt wurde.



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. 672 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,8520 ha.

Die Grundstücksgrenze ist lediglich im Norden und in einem Teilbereich im äußersten Nordosten sowie Nordwesten abgemarkt.

Im Osten beschreibt der Grenzverlauf einen leichten Bogen. Im überwiegenden Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Weg (FlNr. 673), der auf die Rosenheimer Straße führt. Die Trassenführung des Weges weicht in der Natur geringfügig von der Darstellung im Lageplan ab.

Darüber hinaus existiert im südlichen Grundstücksabschnitt ebenfalls ein Weg, der das Grundstück von Ost nach West vor dem Pferdestall durchläuft und zum Teil in die Auslauffläche integriert ist.

Die nicht bebaute Grundstücksfläche dient größtenteils als befestigter Auslauf für Pferde (Paddock) und ist als Wiese/Koppel angelegt sowie mit einem Stromzaun eingezäunt. Die Weidefläche machte am Ortstermin in einigen Bereichen einen feuchten Eindruck.

Auf dem Grundstück existieren mehrere junge Obstbäume sowie diverse größere Laub- und wenige Nadelbäume.

Der nördliche Grundstücksabschnitt wird von einem Gehölz-/Baum-/Wildwuchsstreifen eingesäumt, der zum Teil auf angehäuften Untergrund steht. Dieser Bereich ist unwegsam.

Der Gehölz-/Baumbestand weist keinen wesentlichen wirtschaftlichen Wert auf.

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

Das Grundstück ist zur Ost-, Süd- und Westseite überbaut (siehe Punkt 4.3 Baurechtliche Gegebenheiten).

Dem Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 02.05.2013 ist zu entnehmen, dass es sich bei der überwiegenden Fläche des Flurstücks Nr. 672 um eine **wiederverfüllte und rekultivierte Kiesgrubenfläche** handelt.

3.2.2. Bodenschätzung

Flurstück:	672
Gemarkung:	Kiefersfelden (099642)
Gebietszugehörigkeit:	Kiefersfelden Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Flur Blaik
Fläche:	8.520 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5.364 m ² Grünland 1.487 m ² Fläche gemischter Nutzung 1.399 m ² Gehölz 270 m ² Weg
Bodenschätzung:	2.706 m ² Grünland (Gr) Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30, Ertragsmesszahl 812 Gesamtertragsmesszahl 812
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 zulässt.

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:

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

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 **Teilflächen 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 daher gegebenenfalls entsprechende Auflagen zu berücksichtigen.

3.2.4. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 672 grenzt **nicht** direkt an eine öffentliche Straße an.

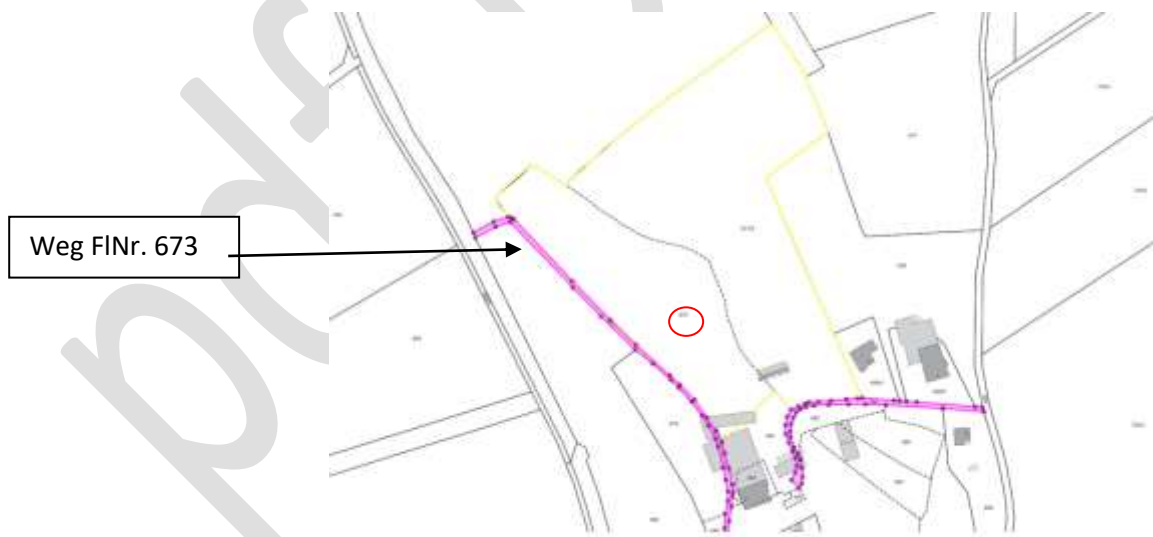
Vom Brechstubenweg zweigt die **private Zufahrtsstraße/Landwirtschaftsstraße/-weg FINr. 673** ab, die im Nordwesten in die Rosenheimer Straße mündet und zum Bewertungsgrundstück führt.

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

Ein Geh- und Fahrrecht besteht **nicht**.



Übermitteltes Kartenmaterial des Bauamtes Kiefersfelden
hinsichtlich der Straßenanbindung:



Kanal

Das Anwesen ist **nicht** unmittelbar separat erschlossen.
Wie der nachfolgende Planausschnitt der Gemeindewerke Kiefersfelden verdeutlicht, ist das Flurstück Nr. 672 aktuell **nicht** an die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen.

Die Leitungsführung des Kanals ist gelb gekennzeichnet.

FlNr. 672



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 im Süden des Bewertungsgrundstücks.

Die Leitungsführung vom Wasser ist blau gekennzeichnet.

FlNr. 672

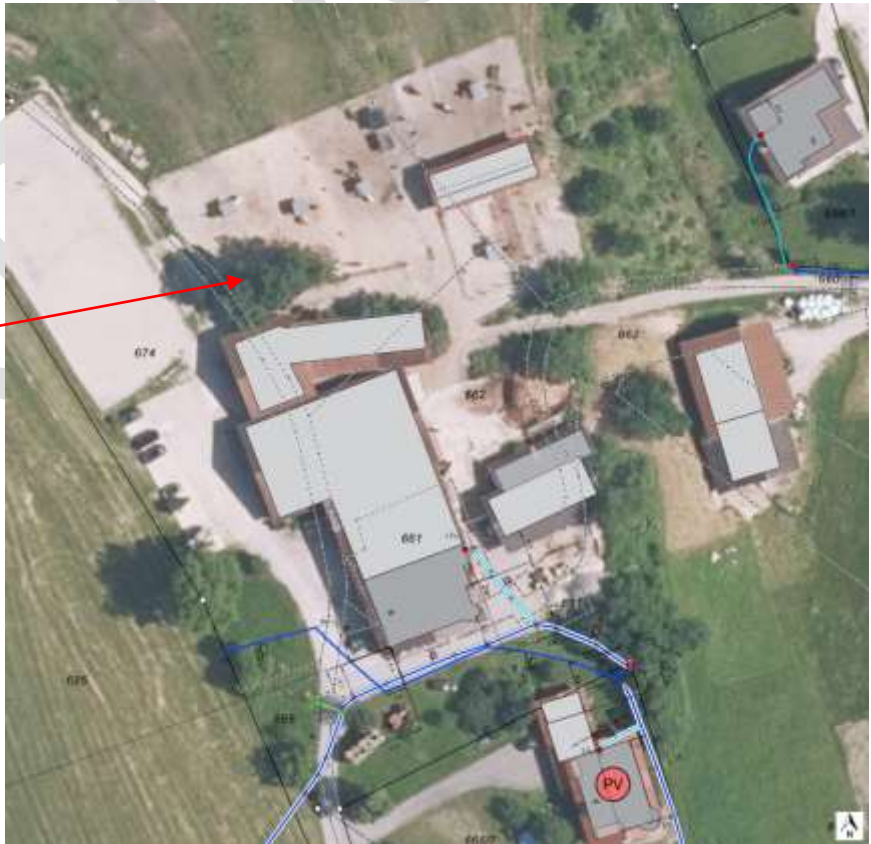


Strom

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

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

FlNr. 672



Bisher ist der Schuldner auch Eigentümer des privaten Weges
FINr. 673, daher erübrigten sich in der Vergangenheit
entsprechend gesicherte Geh-/Fahrtrechte.

Die Versorgung des Bewertungsobjekts FINr. 672 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. 672 verfügt zwar faktisch über eine Zufahrt
sowie über Strom- und Wasseranschluss durch die Nachbar-
grundstücke, diese Anschlüsse sind rechtlich jedoch nicht
abgesichert.

Ein Kanalanschluss für das Flurstück Nr. 672 besteht nicht.

3.2.5. Offene Beiträge

Sind **nicht** bekannt.

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 eingetragenen Belastungen sowie der Inhalt der Reallast-Urkunde wird lediglich auszugsweise mitgeteilt und dient rein der **Information**.

Lfd. Nr. 1 zu 1, 8, 9, 11, 20, 21, 25

Wasserleitungsrecht für Gemeinde Kiefersfelden; gemäß Bewilligung vom 30.12.1905

Die umfangreiche, handschriftlich verfasste Urkunde liegt zwar vor, war aber für den Sachverständigen nicht entzifferbar. Ein Urkundenauszug wird daher nicht dargestellt.

Laut Planunterlagen der örtlichen Wasserversorgung befindet sich eine Wasserleitung unmittelbar an der südlichen Grenze des Bewertungsobjekts im südwestlichen Bereich auf einer Länge von ca. 10 m.

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 ...

- 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 belegt. Mietverträge mit den jeweiligen Einstellern/Boxenmieter wurden nicht zur Verfügung gestellt. Der Schuldner gab auf Nachfrage an, dass die Boxenmiete derzeit jeweils 300,-- € im Monat **inkl.** Heu, Futter, Einstreu, Wasser, Strom, Versicherungen, Koppel bzw. Paddock und Service beträgt.

Nach Abzug aller Kosten verbleiben pro Box laut Recherchen des Sachverständigen 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/>

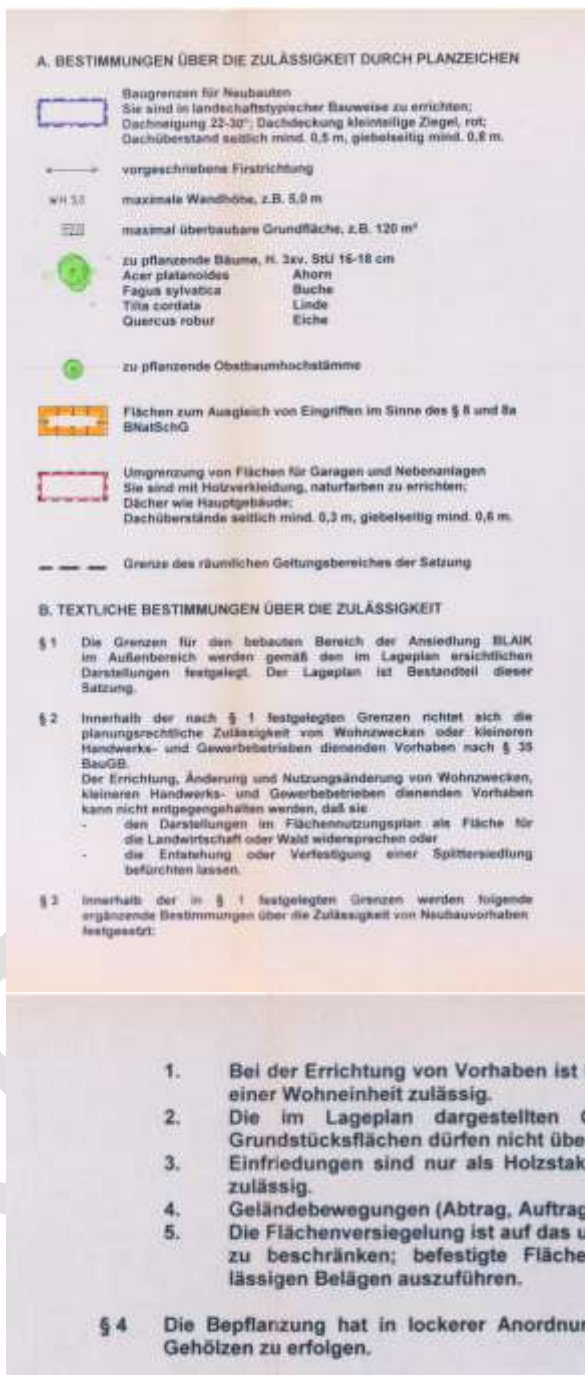
Das Flurstück Nr. 672 liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Es befindet sich im **Außenbereich**. Es existiert die **Außenbereichssatzung „Blaik“** vom 28.05.2002. Nachfolgend ist ein Ausschnitt der o. g. Satzung mit textlichen Bestimmungen dargestellt. Der bebaute Bereich des Bewertungsgrundstücks FINr. 672 befindet sich im **Geltungsbereich der Satzung, wobei die angebaute „Maschinenhalle“ hier noch nicht erfasst ist bzw. später gebaut wurde.**

Gebäude auf
FINr. 672



Darstellung nicht maßstabsgetreu!



Bei dem Bewertungsgrundstück 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 [] 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.

Aus dem nachfolgenden Sitzungsprotokoll ist zu entnehmen, dass das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der landwirtschaftlichen Maschinenhalle am 05.05.2009 erteilt wurde.

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Kiefersfelden vom 05. Mai 2009

Tagesordnungspunkt 12

-öffentlicher Teil-

Bauherr:	Blaik 8, 83088 Kiefersfelden;
Bauvorhaben:	Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle;
Bauort:	Kiefersfelden, Blaik 8
Flurnummer:	672, 673, 674;
Eingang:	04.05.2009

Antrag auf Baugenehmigung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der **Außenbereichssatzung „Blaik“**.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) privilegiert.

Die **Erschließung** des Grundstücks ist **gesichert**.

Das anfallende Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Die entstehenden Kosten für eine eventuell notwendige Umlegung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Bauherrn zu tragen.

Für Schäden, die durch die Baumaßnahme an Gemeindestraßen und -wegen, sowie gemeindlichen Leitungen und Einrichtungen entstehen, haftet der Bauherr.

Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Antrag auf Baugenehmigung **wird** gemäß § 36 Abs. 1 BauGB **erteilt**.

Laut Email des Bauamtes der Gemeinde Kiefersfelden vom 16.10.2023 liegen **keine Unterlagen** hinsichtlich der **vorhandenen Halle/Stallung** als Verlängerung zur Maschinenhalle auf FINr. 672 vor.

Der auf dem Nachbarflurstück Nr. 671/2 errichtete Freilaufstall wurde planabweichend errichtet. Hiervon ist das Bewertungsgrundstück betroffen: Der Abstand der Gebäude beträgt statt der vorgegebenen 20 m lediglich 17,20 m. Dies verdeutlicht das nachstehende Luftbild des Landratsamtes Rosenheim vom 07.06.2022.



Besonderheiten/Auffälligkeiten

Am Ortstermin wurde festgestellt, dass das Bewertungsgrundstück grenzüberschreitend bebaut wurde. Hierbei handelt es sich um einen **Überbau**.

Bisher gehörten die angrenzenden Grundstücke ein und demselben Eigentümer, daher war das problemlos möglich.

So ragt ein Teil des Stallgebäudes von FINr. 672 im Südosten auf das Nachbargrundstück FINr. 662.

Gleichfalls wurde - wahrscheinlich ausgehend von FINr. 674 - die Maschinenhalle an das bestehende Stallgebäude von FINr. 672 angebaut und somit das Flurstück Nr. 672 geringfügig überbaut.

Andererseits liegt ein Bruchteil der Gebäudefläche von FINr. 662 im südlichen Grundstückseck auf der FINr. 672 und der nordwestliche Teil der als Stall umfunktionierten

Doppelgarage ausgehend von FINr. 662 auf dem
Bewertungsgrundstück.

Darüber hinaus ragt eine geringe Teilfläche des Stallgebäudes
von FINr. 671/2 und ein Bereich des dort angelegten Paddocks
auf das Bewertungsgrundstück FINr. 672.

Wobei zu beachten ist, dass die Grundstücksgrenzen zwischen
den einzelnen, vom Überbau betroffenen Grundstücken nicht
abgemarkt sind.

Der nachfolgende Ausschnitt des Lageplans veranschaulicht,
welche Gebäudebereiche ungefähr betroffen sind (rot
markierte Kreise). Die überbaute Paddockfläche ist auf dem
Plan auf der vorangegangenen Seite 33 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 Flurstücke Nr. 673, 674, 662 und 671/2 zum **Zeitpunkt des Überbaus ein und denselben Eigentümer** 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 für das Stallgebäude (Giebelrichtung Ost-West) das Flurstück Nr. 672 und für allen anderen Gebäudeteile die jeweiligen Flurstücksnummern.

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

Fazit:

Der Sachverständige geht davon aus, dass nur das ursprüngliche Stallgebäude - ohne Maschinenhalle und Doppelgarage - dem Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist, dementsprechend wird nur dieses wertmäßig erfasst.

Überbaurente

Gemäß § 912 Abs. 2 BGB ist der Nachbar, dessen Grundstück überbaut worden ist (hier Eigentümer FlNr. 662), durch eine Geldrente (Überbaurente) zu entschädigen.

Andererseits könnte der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks für den Überbau, welcher von FlNr. 662, 674 und 761/2 aus geht, eine Überbaurente fordern.

§ 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 alle 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.

Es existieren hier **keine** entsprechenden Einträge.

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

Vermutlich vor 2002 (s. Außenbereichssatzung)

5.2. Flächen

Ca. 96 m² Nutzfläche (nur Stallgebäude Ost-West)

5.2.1. Aufteilung

Im Stallgebäude befinden sich 6 Pferdeboxen.

① Hinweis:

Die östlich an das Stallgebäude angebaute, massive und als Stall umfunktionierte Doppelgarage bleibt wertmäßig

**unberücksichtigt, da diese mit der Hofstelle gebaut wurde.
Die westlich angebaute Maschinenhalle wird wertmäßig
ebenfalls nicht berücksichtigt, da die Bebauung vermutlich
von FlNr. 674 ausgegangen ist.**

5.3. Bauweise und Ausstattung

**Einfaches Stallgebäude mit insgesamt 6 Boxen in
Holzständerbauweise.**

**Das Stallgebäude ist westseitig an eine Maschinenhalle und
ostseitig an eine massive Doppelgarage angebaut.
(Die Maschinenhalle und Doppelgarage werden nicht
beschrieben, da es sich hierbei jeweils um einen Überbau
handelt.)**

Boden	Boxenflächen überwiegend Beton, Stallgasse nur befestigt mit Sand/Kies; Boxenböden, soweit erkennbar, teilw. ausgelegt mit Gummibelag
Wände	Holz, z. T. nicht allseits geschlossen; nach Süden offen; Überwiegend halbhohe Boxtrennwände in Holz; Holzteile stellenweise angenagt bzw. mit Gebrauchsspuren
Dach	Satteldach in Holzpfeifenkonstruktion; Giebelrichtung Ost – West; Sichtdachstuhl, eingeschalt, Dacheindeckung Frankfurter Pfannen, Regen- und Fallrohre verzinkt, Dachrinnen z. T. mit Pflanzenbewuchs
Türen	Boxentüren: Einfache, halbhohe Holzflügeltüren
Fenster	Stallgebäude ohne Fenster
Ausstattung	Einfach: Wasser-, Strom-, Lichtanschluss (über Nachbargrundstück); Stromleitungen in Teilbereichen augenscheinlich provisorisch verlegt („Freiluftleitungen“); Tränkevorrichtung, lt. Aussage z. T. beheizbar (Begleitheizung) Außenanlagen Auslaufbereich (Paddock) befestigt mit Sand und mit Weidezaun arrondiert; Weg befestigt mit Kies/Sand;

Weideflächen angesät und mit Stromzaun arrondiert; div.
Obstbäume, diverses Gehölz (siehe auch 3.2.1
Grundstücksbeschreibung);
Drei einfache Holzständerüberdachungen/Unterstände für
Pferde mit Punktfundament, Pultdach und
Dachpappeneindeckung, allseits offen, lediglich abschnittsweise
mit Fliegen/Sonnenschutzbespannung
Frei geschätzter Zeitwert ca. 900 €

Inventar Drei überdachte, verzinkte Viereck-Heuraufen
Frei geschätzter Zeitwert ca. 1.800 €

Viehbestand, Sonstiges

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

5.4. 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.

- Herstellen einer eigenständigen Erschließung (Wasser, Strom, Straße) und ggfs. Eintragung entsprechender Rechte im Grundbuch
- Austausch/Überarbeitung/Anstrich der verwitterten, angenagten Holzteile
- Überprüfung der Strominstallation/E-Check wird empfohlen, ggfs. Herstellen einer fachmännischen Leitungsführung
- Wartung der Dachrinnen/Entfernung von Bewuchs

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 (Pferde-)Stallgebäude bebautes Grundstück mit angrenzenden Paddocks und Weideflächen, welches **Teil einer Betriebsfläche/landwirtschaftlichen Hofstelle** ist.

Im vorliegenden Fall existiert folgende Problematik:

Die überwiegende Fläche des Bewertungsgrundstücks stellt eine wiederverfüllte und rekultivierte Kiesgrubenfläche dar.

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

Durch offensichtlich laut Planunterlagen grenzüberschreitender Bebauungen existieren in Teilbereichen **Überbauten**, welche unter Punkt 4.3. Baurechtliche Gegebenheiten erläutert wurde und wertmäßig im Gutachten unberücksichtigt bleiben (Maschinenhalle und umfunktionierte Doppelgarage).

Es bestehen eingetragene Rechte und Bauauflagen hinsichtlich der Nutzung, welche unter den Punkten 4.1. und 4.3. im Gutachten dargestellt wurden.

Das Anwesen befindet sich in siedlungsnaher 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 durchschnittlich unterhaltenen Stallgebäudes ist einfach, aber für die Pferdehaltung als zweckmäßig zu bezeichnen. Alle Boxen waren laut Aussage des Schuldners vermietet.

Ein Großpferd hat in der Regel zur Raufutterversorgung einen

Weideflächenbedarf von, grob überschlägig geschätzt, einem Hektar. Die vorhandenen Weideflächen des Bewertungsgrundstücks sind für die Anzahl der Boxen zu klein, um den Futterbedarf des aktuellen Großpferdebestandes bei Vollbelegung vollständig zu decken. Diese Flächen dienen den Tieren mehr als Auslauf. Der Betreiber des Stalls ist auf weitere Grundstücke zur Futtergewinnung bzw. den Einkauf und die Lagerstätten für Futter 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 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 Personalkosten und Futter-/Lagerkosten überschlägig ermittelt eine wirtschaftlich sehr geringe Rentabilität.

Das Anwesen kann daher als Liebhaber-/Hobbyobjekt eingestuft werden. Für derartige Objekte existiert ein spezieller Markt.

Der Wert des Gebäudes wird im vorliegenden Fall über das Sachwert- und Ertragswertverfahren ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

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 Finanzierungsbedingungen 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

Nach dem im vorliegenden Bewertungsfall eine sehr geringe
Rentabilität gegeben ist und das Objekt dadurch eventuell in
die Kategorie Hobby-/Liebhabernutzung eingestuft werden
kann, wird der Verkehrswert der Liegenschaft neben dem
Ertragswertverfahren auch auf der Grundlage des
Sachwertverfahrens ermittelt.

8. Ermittlung Bodenwert

Bodenwert Gem. Kiefersfelden, Flur Blaik Fl-Nr. 672

**2.706 m² Grünland EMZ 812 , 2.658 m² Grünland ohne Bonität,
 1.487 m² gemischte Nutzung, 1.399 m² Gehölz, 270 m² Weg,**

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 Bodensätzung 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%

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 Blak, Fl-Nr. 672, landw. Fläche etc.

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

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

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
 Flächen mit gemischter Nutzung

1487 m ² x	12,00 €/m ² =	17.844 €
-----------------------	--------------------------	----------

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
 Grünland mit Bonität

2706 m ² x	10,70 €/m ² =	28.954 €
-----------------------	--------------------------	----------

Fläche mit minderer oder keiner Bonität mit Abschlag von 30%

2658 m ² x	7,49 €/m ² =	19.908 €
-----------------------	-------------------------	----------

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

1399 m ² x	3,00 €/m ² =	4.197 €
-----------------------	-------------------------	---------

Weg

270 m ² x	10,00 €/m ² =	2.700 €
----------------------	--------------------------	---------

objektspezifische Grundstücksmerkmale

_____	0 €
-------	-----

8520 m ²	73.603 €
---------------------	----------

Verkehrswert Fl-Nr. 672 abgerundet	73.000 €
---	-----------------

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

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. Mietерtrag
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

7 Jahre

Vervielfältiger: (§ 17/2 ImmoWertV)

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 6,11

$$V = ((1+i)^{RND} - 1) / ((1+i)^{RND} * ((1+i) - 1))$$

Rechnerischer Bodenwertanteil: (§ 17/2 ImmoWertV)

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 73.603 EURO

Bodenwertverzinsung:
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 2.576 EURO

Ertragswertberechnung:

Rohertrag	7.200 €
- Bewirtschaftungskst.	-1.510 €
=Reinertrag	5.690 €
-r. Bodenwertverzinsung	-2.576 €
=Reinertrag	3.114 €
*Vervielfältiger	6,11

= Gebäude Ertragswert	19.027 €
-----------------------	----------------

Bodenwert	73.603 €
Zwischensumme:	92.630 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Schäden/Auffälligkeiten pausch.	-2.000 €
Zeitwert	
Heuraufen und Unterstände	2.700 €
	700 €

Ertragswert:

Zwischensumme Ertragswert:	92.630 €
wertbeeinflussende Umstände	700 €
Der Ertragswert beträgt	93.330 €
Ertragswert gerundet:	93.000 €

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 Wertermittlungstichtag 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%
= Normalherstellungskosten	786 Euro/m ² BGF

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

96 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	96 m ²
Herstellungskosten	75.456 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
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	77.456 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: 3.098 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	75.456 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	2.000 Euro
HK Außenanlagen	3.098 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
Gesamt Herstellungskosten	80.554 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.:	2000
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
- Betrachtungsjahr	2023
= wirtsch. Restnutzungsdauer	7 Jahre

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

7 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	76,67%
=	61.761 Euro

Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	73.603 Euro
+ Herstellungskosten Stallgebäude	80.554 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-61.761 Euro

Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	92.396 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	92.396 Euro
------------------------------	-------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Schäden/Auffälligkeiten pausch.	-2.000 Euro
Zeitwert Heuraufen und Unterstände	2.700 Euro
	700 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen
Grundstücksmerkmale beträgt: 93.096 Euro

Zusammenfassung Sachwert:

Sachwert: 93.096 Euro

abgerundet: **93.000 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.

Ertragswert 50 %	46.665 €
Sachwert 50 %	46.548 €
Summe der Werte	<u>93.213 €</u>

**Der Verkehrswert für den Pferdestall mit
angrenzendem Grünland, Gehölz und Weg,
Flur Blaik, 83088 Kiefersfelden, FINr. 672
beträgt im August 2023**

abgerundet

93.000 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 22.11.2023

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. Anlagen

13.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (kein Maßstab!)



13.2. Luftbild (kein Maßstab!)



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



13.3. Fotos



Abb. 1: Stallgebäude von Innen – Blick nach Westen, Hintergrund im Westen Maschinenhalle, die ebenfalls mit Pferdeboxen ausgebaut ist.



Abb. 2: Stallgebäude von Innen



Abb. 3: Teilweiser Überbau ostseitig – als Boxen umfunktionierte Doppelgarage



Abb. 4: Stallgasse/Aufenthaltsbereich - Südgrenze mit naher Nachbarbebauung



Abb. 5: Stallgebäude u. Doppelgarage Nordfassade, teilw. auf Nachbarflurstück Nr. 662



Abb. 6: Weg FINr. 673, FINr. 672 – Paddock, Weideflächen, Strom-/Telefonleitung, Pferde Fremdeigentum!



Abb. 6a: Paddock, Baumbestand - Pferde Fremdeigentum!



Abb. 6b: Paddock, Futterraufen - Pferde Fremdeigentum!



Abb. 6c: Teilfläche Paddock mit Holz-Unterständen - kein Tierbestand!



Abb. 7: Weg FINr. 673; Teilfläche von FINr. 672 – Blick nach Norden mit Gehölzstreifen



Abb. 8: FINr. 672 - Blick von Nordwesten nach Südosten, Obstbäume, Bergblick, Weg FINr. 673

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.	16	x	6	=	96,0
OG Heuboden ca.	0,0	x	0,0	=	0,0
Bruttogrundfläche Stallbereich ca.:					96,0

13.5. 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 Holzpfeilen; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Breittüren	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

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	

13.6. Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Konnte nicht recherchiert werden bzw. wurden nicht zur Verfügung gestellt.

pdf-Datei