

3.4.2 Einfriedung

Im Bereich der forstwirtschaftlichen Fläche sind in Teilbereichen einfache Maschendrahtzäune vorhanden.

Entgegen dem Gutachten mit Wertermittlungstichtag 07.07.2021 ist ein Teilbereich um das Gebäude „Hühnerstall und Garagen“ am Tag der aktuellen Ortsbesichtigung (25.01.2025) mit Metallzaunelementen abgegrenzt.

Einfriedungen in einem verkehrswertbeeinflussenden Umfang bestehen nicht.

3.4.3 Aufwuchs

Die Freiflächen des Umgriffs um das Wohnhaus verfügen weitgehend über einen naturbelassenen Wiesenaufwuchs, der vereinzelt mit Sträuchern und Bäumen durchsetzt ist.

An der Ostseite befinden sich einige junge Obstbäume.

Am Tag der Ortsbesichtigung am 25.01.2025 war erkennbar, dass nicht mehr alle jungen Obstbäume vorhanden waren.

3.4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

- Wasseranschluss an die öffentliche Wasserversorgung;
- Die Abwasserentsorgung erfolgt nicht über den öffentlichen Kanal.
Es gibt eine eigene Abwasserentsorgung für das Flurstück. Genaue Angaben können nicht gemacht werden, da die Eigentümerin keine Auskunft erteilte. Weitere Ausführungen hierzu siehe Abschnitt 2.6

3.4.5 Sonstiges

Im Süden der Bebauung befinden sich Fahrsilos, die aufgrund der Schneedecke kaum einsehbar waren.



Entgegen dem Gutachten mit Wertermittlungsstichtag 07.07.2021 konnte am Tag der Ortsbesichtigung für das gegenständliche Gutachten (25.01.2025) die Silos nicht eingesehen werden, da es untersagt war, das Flurstück zu betreten.

3.5 Grundstückszubehör (§ 97 BGB) und gewerbliches Inventar (§ 98 BGB)

Nach der Definition des § 97 Abs. 1 BGB handelt es sich bei Zubehör um *„bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“*

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass vom Sachverständigen nicht beurteilt werden kann, was letztendlich Zubehör ist, da in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Einordnung eines Gegenstandes als Zubehör bestehen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die rechtliche Klärung von Zubehöreigenschaften nicht Gegenstand des Gutachtens ist. Im Streitfall bedarf dies einer gerichtlichen Klärung.

3.5.1 Photovoltaikanlage auf dem Nebengebäude mit angebauten Boxen

Die nachstehenden Angaben stammen aus dem Gutachten vom 07.07.2021. Laut telefonischer Auskunft bei der Sachbearbeiterin der VR Bank im Mai 2025 wurden die damaligen Angaben als weiterhin bestehend bestätigt.

Auf dem Dach dieses Nebengebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage (PVA), die im Jahr 2009 mit einer Leistung von 29,93 kWp installiert wurde.

Bei der Photovoltaikanlage handelt es sich um eine Aufdachanlage, die die Gebäudehülle nicht beeinträchtigt.

Es wird unterstellt, dass sich die PVA in einem guten Erhaltungszustand befindet und keine Baumängel oder -schäden vorliegen.

Die PV-Anlage ist sicherungsübereignet an die VR Bank.

Die PV-Anlage befindet sich lt. telefonischer Auskunft nicht im Eigentum der Flurstückseigentümerin. Ein schriftlicher Mietvertrag besteht nicht. Es erfolgt auch keine Mietzahlung.

Der erzeugte Strom dieser Anlage wird nicht zur Eigenversorgung genutzt.

Allgemein gilt, dass Zubehör entsprechend dem § 97 Abs. 1 BGB dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient und in einem räumlichen Verhältnis zu dieser steht.

Die Frage, ob eine Photovoltaikanlage Zubehör ist, wird von den Gerichten unterschiedlich gesehen.

Das Endurteil des OLG Nürnberg vom 10.10.2016 teilt nicht die Meinung der bisherigen Rechtsprechung und Literatur, dass Photovoltaikanlagen Zubehör seien, wenn sie ohne größeren Aufwand abgebaut und andernorts wieder aufgebaut werden können, und wenn der erzeugte Strom nicht für Eigenversorgung verwendet wird.

Das OLG Nürnberg sieht keinen wirtschaftlichen Zweck einer Photovoltaikanlage, die nachträglich auf ein bestehendes Wohngebäude montiert wird, aber nicht der Stromversorgung des Wohngebäudes dient.

Durch den Sachverhalt, dass der Betreiber der Photovoltaikanlage und der Grundstückseigentümer nicht identisch ist, ist von einer vorübergehenden Nutzung der Photovoltaikanlage auszugehen, weshalb eine Zubehöreigenschaft im Sinne von § 97 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht begründet werden kann.

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich bei dieser Photovoltaikanlage um kein Zubehör im Sinne des § 97 Abs. 1 BGB handelt, da die Anlage auch nicht dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient und auch kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes bzw. Flurstücks ist.

3.5.2 Photovoltaikanlage auf dem Rinderstall und Vordach

Die nachstehenden Angaben stammen aus dem Gutachten vom 07.07.2021. Laut schriftlicher Auskunft des Sachbearbeiters der Bayernwerk Netz GmbH im Mai 2025 wurden die damaligen Angaben als weiterhin bestehend bestätigt. Weitere Angaben wurden nicht gemacht.

Auf dem Dach dieses Nebengebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage (PVA), die im Jahr 2013 mit einer Leistung von 29,52 kWp installiert wurde.

Bei der Photovoltaikanlage handelt es sich um eine Aufdachanlage, die die Gebäudehülle nicht beeinträchtigt.

Es wird unterstellt, dass sich die PVA in einem guten Erhaltungszustand befindet und keine Baumängel oder -schäden vorliegen.

Die PV-Anlage befindet sich lt. telefonischer Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH nicht im Eigentum der Flurstückseigentümerin. Der Vertrag läuft vom 27.06.2013 bis 31.1.2033

Ob ein schriftlicher Mietvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Betreiber besteht, ist nicht bekannt. Ob Mietzahlung erfolgen ist auch nicht bekannt.

Der erzeugte Strom dieser Anlage wird in das Netz eingespeist und dient zusätzlich der Eigenversorgung. Vertragsbedingung ist, dass der Kunde mindestens 10 % der erzeugten Energiemenge selbst verbrauchen muss. Ansonsten wird die Differenzmenge nur mit dem Marktwert vergütet.

Der Betreiber der PV-Anlage wohnt lt. Melderegisterauskunft der Gemeinde Burgkirchen nicht im gegenständlichen Anwesen.

In den Jahren 2015 – 2019 erfolgte keine Vergütung. Aktuellere Angaben wurden von Seiten des Netzbetreibers nicht erteilt.

Nachdem der Betreiber der Photovoltaikanlage und der Grundstückseigentümer nicht identisch ist, ist von einer vorübergehenden Nutzung der Photovoltaikanlage auszugehen, weshalb eine Zubehöreigenschaft im Sinne von § 97 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht begründet werden kann.

Ob die PV Anlage dem wirtschaftlichen Zweck dient, wenn der Betreiber nicht dort wohnt, und damit keinen Eigenverbrauch haben kann, kann im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt werden, sondern müsste ggf. juristisch geklärt werden.

Aufgrund der Ausführungen wird davon ausgegangen, dass die PV-Anlage auf dem Rinderstall und dem Vordach kein Zubehör ist.

3.5.3 Weiteres Zubehör

Ob noch weiteres Zubehör vorhanden ist, konnte nicht ersehen werden.

2021 war kein werthaltiges Grundstückszubehör und kein werthaltiges gewerbliches Inventar vorhanden. Die landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen hatten nur mehr Schrottwert und wurden im Einzelnen nicht aufgelistet.

Davon wird auch zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 ausgegangen.

3.6 Rechte und Belastungen

3.6.1 Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind für das bewertungsgegenständliche Flurstück keine Rechte eingetragen.

3.6.2 Belastungen

3.6.2.1 Abteilung II

Abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk sind keine Belastungen eingetragen. Dieser ist auftragsgemäß nicht zu bewerten.

3.6.2.2 Abteilung III

Eintragungen sind nicht verkehrswertbeeinflussend (siehe Abschnitt 1.9 und 1.10).

4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes und damit die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich an den Gepflogenheiten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreisbildung dominieren.

Im Wesentlichen stehen nachfolgende Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

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

Sofern geeignete Vergleichsgrundlagen zur Verfügung stehen, ist hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen.

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens jedoch zumeist daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Individuelle Bauausführungen und unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen lassen in der Regel einen direkten Preisvergleich nicht zu. Die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens muss sich deshalb in der Regel auf das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren beschränken.

Bei Objekten, die eine rentierliche oder zweckmäßige Nutzung nicht mehr zulassen, ist das Liquidationswertverfahren anzuwenden.

Entscheidend für die Auswahl des Verfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potenzieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert.

Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Im gegenständlichen Fall ist mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die sich Gedanken über eine rentierliche Vermietbarkeit des Objektes machen. Erfahrungsgemäß werden vergleichbare Grundstücke von Kaufinteressenten nachgefragt, die eine Eigennutzung beabsichtigen. Diese Käufergruppe orientiert ihre Wertüberlegungen nahezu ausschließlich an ihrem individuellen Nutzungswert.

Daher wird es für marktgerecht erachtet zur Ableitung des Verkehrswertes des **Flurstücks 483** das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)** heranzuziehen.

5 Sachwertermittlung

Der Sachwert setzt sich gemäß § 35 ImmoWertV zusammen aus dem

- Bodenwert
- vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Diese Einzelwerte werden zunächst getrennt ermittelt und abschließend zu einem gemeinsamen Wert, dem „vorläufigen Sachwert“ zusammengefasst.

Unter Berücksichtigung der „Marktanpassung“ und der „besonderen objektspezifischen Merkmale“ erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes.

5.1 Bodenwert

Wie bereits im Abschnitt 2.7.2 "Bestimmung des Entwicklungszustandes" dargestellt wurde, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine größere Fläche im Außenbereich, bei der zwischen der "Gebäudeumgriffsfläche" und der "Restfläche" zu unterscheiden ist.

Bei der Ableitung des Bodenwertes ist daher bei der Gesamtfläche des gegenständlichen Flurstücks nach Teilflächen zu differenzieren.

Dies begründet sich aus den unterschiedlichen Entwicklungszuständen und Nutzungen dieser einzelnen Flurstücksbereiche.

Flächenaufteilung

unmittelbarer Gebäudeumgriff	1.005 m ²
erweiterter Gebäudeumgriff	2.465 m ²
Grünland	31.562 m ²
Ackerland	16.517 m ²
Wald	<u>3.299 m²</u>
Gesamtgröße	<u>54.848 m²</u>

5.1.1 Bodenwertableitung „unmittelbarer Gebäudeumgriff“

5.1.1.1 Vergleichskaufpreise

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Altötting konnte keine Kaufpreise vergleichbarer im Außenbereich gelegener Grundstücksflächen stichtagsbezogen und im maßgeblichen Regionalbereich zur Verfügung stellen, so dass die Ableitung des Bodenwertes nicht im direkten Preisvergleich erfolgen kann.

5.1.1.2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB sowie §§ 13 bis 17 ImmoWertV) werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen in der Regel im Zweijahresrhythmus ermittelt. Dies erfolgte zuletzt zum Stichtag 01.01.2024.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertzonen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting hat Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestockung) sowie Mindestwerte für landwirtschaftlich Hofstellen im Außenbereich gemeindebezogen ausgewiesen. Dabei wurde festgelegt, dass sich der Bodenwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke sowie landwirtschaftliche Hofstellen am Bodenrichtwert des nächstgelegenen Dorf-/Mischgebietes bzw. vergleichbar genutzter Gebiete orientiert und hiervon 50 % als Wertbasis zugrunde zu legen sind, wobei eine Wertuntergrenze von 70 €/m² für den südlichen Landkreis Altötting und damit für die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz besteht.

Nach Rücksprache mit dem Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschuss sind aufgrund dieser Festlegungen die Bodenrichtwerte von „Holzen“ und „Pirach“ als Ausgangswert für die Bodenwertableitung heranzuziehen.

Holzen	270 €/m ²
Pirach	210 €/m ²

5.1.1.3 Festlegung des Bodenwertes des „unmittelbaren Gebäudeumgriffs“

Der Ausgangswert wird als Mittelwert aus den Werten der Ortsteile „Holzen“ und „Pirach“ festgelegt.

Dies ergibt einen Wert von 240 €/m². Entsprechend den Festsetzungen des Gutachterausschusses sind hiervon 50 % als Wertbasis zugrunde zu legen. Damit ergibt sich ein Ausgangswert von **120 €/m²**.

Zur Ableitung des individuellen Bodenwertes sind folgende wertbestimmende Merkmale zu beachten:

- **die besonders objektspezifischen Lagemerkmale**

Aufgrund der Alleinlage, die bei potentiellen Kaufinteressenten eine bevorzugte Lage darstellt, wird ein **Zuschlag** in Höhe von **10 %** berücksichtigt.

- **die Entfernung zu Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen**
Das zu bewertende Flurstück hat, wie die herangezogenen Bodenrichtwertgebiete, gute Anbindung an die nächstgelegenen Orte und Städte wie Burgkirchen, Burghausen, und Halsbach. Eine Anpassung ist nicht zu berücksichtigen.
- **eine ggf. vorhandene Übergröße**
Der Übergröße wird Rechnung getragen durch die Aufteilung in den „unmittelbaren“ und den „erweiterten“ Gebäudeumgriff.
- **konjunkturelle Werteeinflüsse**
Grundsätzlich ist neben den Einflüssen der wertbestimmenden Merkmale eines Grundstücks auch die Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zu beachten, da sich die verwendeten Ausgangsdaten selten exakt auf den Wertermittlungstichtag beziehen. Diesbezüglich ist keine Wertanpassung vorzunehmen.

Aufgrund der Ausführungen ergibt sich folgender angepasster Bodenwert:

Teilfläche "Baureife Fläche unmittelbarer Gebäudeumgriff"

Ausgangswert	120 €/m ²
+	+
Zuschlag für Alleinlage 10 %	12 €/m ²
=	=
angepasster Bodenwert/ m²	132 €/m²

5.1.1.4 vorläufiger Bodenwert des „unmittelbaren Gebäudeumgriffs“

Aus dem angepassten Bodenwert und der Größe der zu bewertenden Teilfläche „unmittelbarer Gebäudeumgriff“ ergibt sich folgender vorläufiger Bodenwert:

Teilfläche "Baureife Fläche unmittelbarer Gebäudeumgriff"

angepasster Bodenwert/ m ²	132 €/m ²
x	x
Teilfläche " Baureife Fläche, unmittelbarer Umgriff"	1.005 m ²
=	=
vorläufiger Bodenwert	132.660 €

5.1.2 Bodenwertableitung „erweiterter Gebäudeumgriff“

Am Markt ist zu beobachten, dass potenzielle Kaufinteressenten nicht bereit sind, für die gesamte mit Gebäuden bebaute Fläche und einen entsprechenden Umgriff den Preis für Bauland zu bezahlen, da die Nebengebäude oftmals Ausmaße haben, die in der Größenordnung bei einer weiteren Nutzung nicht notwendig wären.

Auch aufgrund des eingeschränkten Baurechts im Außenbereich, vor allem für Nichtlandwirte, ist am Markt zu beobachten, dass potenzielle Kaufinteressenten nicht die gesamte Gebäudeumgriffsfläche mit dem Preis, der für Bauland bezahlt wird, honorieren.

5.1.2.1 Festlegung des Bodenwertes des „erweiterten Gebäudeumgriffs“

Wesentliche Einflussfaktoren auf den individuellen Wert bilden neben den Genannten, insbesondere die gärtnerische Gestaltung, die Nutzungsmöglichkeit sowie Zuschnitt und Größe.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass durch den am westlichen Flurstücksrand verlaufenden Weg, der nicht zum bewertungsgegenständlichen Flurstück gehört, die Zufahrt in den Rinderstall von Süden nicht möglich ist.

Unter Abwägung der genannten wertbeeinflussenden Umstände wird es für marktgerecht erachtet, den Wert des erweiterten Gebäudeumgriffs mit 50 % des Wertes der angrenzenden baureifen Fläche festzusetzen.

Teilfläche "erweiterter Umgriff"

angepasster Bodenwert/ m ² , unmittelbarer Umgriff	132 €/m ²
×	×
prozentualer Ansatz, 50 %	0,50
=	=
angepasster Bodenwert/ m²	66 €/m²

Damit ergibt sich ein „**angepasster Bodenwert für die baureife Fläche des erweiterten Gebäudeumgriffs**“ von 66 €/m².

5.1.2.2 vorläufiger Bodenwert des „erweiterten Gebäudeumgriffs“

Aus dem angepassten Bodenwert und der Größe der zu bewertenden Teilfläche „erweiterter Gebäudeumgriff“ ergibt sich folgender vorläufiger Bodenwert:

Teilfläche "erweiterter Umgriff"

angepasster Bodenwert/ m ²	66 €/m ²
×	×
Teilfläche "Baureife Fläche, erweiterter Umgriff"	2.465 m ²
=	=
vorläufiger Bodenwert	162.690 €/m²

5.1.3 vorläufiger Bodenwert „Gebäudeumgriff gesamt“

Aus den Werten der beiden Teilflächen ergibt sich der Bodenwert für die gesamte baureife Fläche:

Gebäudeumgriff gesamt

vorläufiger Bodenwert "unmittelbarer Umgriff"	132.660 €
+	+
vorläufiger Bodenwert "erweiterter Umgriff"	162.690 €
=	=
vorläufiger Bodenwert, Baureife Fläche	295.350 €

5.1.4 Bodenwertableitung „Grünland“

Die Grünlandfläche erstreckt sich von der südlichen Flurstücksgrenze zur Hofstelle, ausgenommen der Umgriffsfläche um die Hofstelle, weiter nach Norden bis zur Ackerfläche und entlang der gesamten östlichen Flurstücksgrenze.

5.1.4.1 Vergleichskaufpreise

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Altötting konnte für vergleichbare Flächen in der Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stellen. Aus umliegenden vergleichbaren Gemarkungen konnten zwei Vergleichskaufpreis aus Verkäufen in den Jahren 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt werden. Diese können jedoch nicht zur Wertableitung herangezogen werden, da Förderbestimmungen durch die EU bzw. ein mitverkaufter Stadel im Kaufpreis berücksichtigt sind.

5.1.4.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen werden vom Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Altötting in Zusammenarbeit

mit dem Finanzamt Burghausen ermittelt. Sie beziehen sich auf Flächen in der freien Feldflur, sind gekennzeichnet durch ortsübliche mittlere Ertragsverhältnisse und ortsübliche Straßen-/Wegeanbindungen. Es besteht kein räumlicher Zusammenhang zu Ortsrandlagen, landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderen begünstigenden Lageeigenschaften. Es wird dabei nicht zwischen Ackerland und Grünland unterschieden.

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2024** wurde für Burgkirchen a.d. Alz mit **15 €/m²** ausgewiesen.

5.1.4.3 Einflussfaktoren auf den Bodenwert

Zur Ableitung des individuellen Bodenwertes sind wertbeeinflussende Faktoren zu untersuchen.

Im Wesentlichen sind folgende wertbestimmende Merkmale für Flächen der Landwirtschaft zu beachten:

- die allgemeine Lage des Grundstücks, insbesondere auch die Nähe zum bebauten Bereich
- Nutzungsart, wie Ackerland, Grünland oder Sonderkulturen
- Bodenqualität/Bonität
- Größe und Form des Grundstücks
- Oberflächengestalt
- Nutzungseinschränkungen z.B. durch Lage im Wasserschutzgebiet
- Erschließung des Grundstücks durch Zuwegung
- Waldnähe oder sonstige Beeinträchtigungen der Besonnung
- die allgemeine Nachfrage im sog. „innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr“ sowie für außerlandwirtschaftliche Nutzung

5.1.4.4 Festlegung des Bodenwerts

Bei der zu bewertenden Teilfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Grünlandfläche, die sich direkt an die Hofstelle anschließt.

Ein Großteil der Fläche hat einen überwiegend langgezogenen und schmalen Zuschnitt. Sie erstreckt sich entlang der östlichen Grenze und verjüngt sich von Richtung Süden nach Norden von rd. 60 m auf rd. 15 m. Bei dieser Fläche fällt das Gelände im Osten leicht ab.

Das Flurstück ist aufgrund seiner Nutzungsart als Grünland, den Anschluss an die Hofstelle und aufgrund der Oberflächengestalt u.a. geeignet zur Weidehaltung.

Aufgrund der Darstellungen zum Bodenrichtwert und unter Abwägung der dargestellten Werteinflüsse wird es im vorliegenden Fall für sachgerecht erachtet, den „**Bodenwert der Grünlandfläche**“ mit **18 €/m²** zu bewerten.

5.1.4.5 Vorläufiger Bodenwert der Teilfläche „Grünland“

Aus dem angepassten Bodenwert und der Größe der zu bewertenden Teilfläche ergibt sich folgender vorläufiger Bodenwert:

Teilfläche "Grünland"

angepasster Bodenwert	18,00 €/m ²
x	x
Teilfläche "Grünland"	31.562 m ²
=	=
vorläufiger Bodenwert	568.116 €

5.1.5 Bodenwertableitung „Acker“

5.1.5.1 Vergleichskaufpreise

Nachdem der Gutachterausschuss keine Unterscheidungen zwischen Grünland und Ackerland vornimmt gelten hier die Ausführungen entsprechend Abschnitt 5.1.4.1.

5.1.5.2 Bodenrichtwerte

Hier gelten die Ausführungen entsprechend Abschnitt 5.1.4.2.

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** in der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz wird, wie bereits dargestellt, vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2024** mit **15 €/m²** ausgewiesen.

5.1.5.3 Einflussfaktoren auf den Bodenwert

Zur Ableitung des individuellen Bodenwertes sind wertbeeinflussende Faktoren zu untersuchen. Im Wesentlichen sind auch hier wertbestimmende Merkmale für Flächen der Landwirtschaft zu beachten wie im Abschnitt 5.1.4.3 bereits ausgeführt.

5.1.5.4 Festlegung des Bodenwerts

Die Ackerfläche befindet sich nördlich der Hofstelle.

Sie hat im Süden eine Breite von rd. 110 m und verjüngt sich nach Norden auf eine Breite von rd. 40 m. Die mittlere Tiefe beträgt rd. 240 m. Die Ackerfläche hat einen leicht birnenförmigen Zuschnitt. Die Oberfläche ist nahezu eben.

Hier gelten die Ausführungen zu den Vergleichskaufpreisen entsprechend wie bei Grünland.

Aufgrund der Ausführungen und unter Abwägung der dargestellten Werteeinflüsse wird es im vorliegenden Fall für sachgerecht erachtet, den „angepassten Bodenwert der Ackerfläche“ mit 18 €/m² zu berücksichtigen.

5.1.5.5 vorläufiger Bodenwert der Teilfläche „Acker“

Aus dem angepassten Bodenwert und der Größe der Teilfläche des zu bewertenden Flurstücks ergibt sich folgender Bodenwert:

Teilfläche "Ackerland"

angepasster Bodenwert	18,00 €/m ²
×	×
Teilfläche "Ackerland"	16.517 m ²
=	=
vorläufiger Bodenwert	297.306 €

5.1.6 Bodenwertableitung „Wald“

Eine Teilfläche von rd. 3.300 m² weist den Entwicklungszustand „Fläche der Forstwirtschaft“ auf.

Der Bodenwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen wird über direkte Vergleichskaufpreise oder, falls diese nicht oder nicht in repräsentativer Anzahl zur Verfügung stehen, über den Bodenrichtwert abgeleitet.

5.1.6.1 Vergleichskaufpreise

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Altötting konnte vier Kaufpreise für forstwirtschaftliche Grundstücke aus den Jahren 2024 und 2025 zur Verfügung stellen, wobei sich ein Kauffall in der Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz und drei in umliegenden Gemarkungen befinden.

Größe	Preis	Preis/m ²
7.173 m ²	17.900 m ²	2,50 m ²
12.520 m ²	68.860 m ²	5,50 m ²
5.856 m ²	20.496 m ²	3,50 m ²
10.730 m ²	44.000 m ²	4,10 m ²

5.1.6.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden vom Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Altötting in Zusammenarbeit mit dem Finanzamt Burghausen lediglich für Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz ermittelt.

Der **Bodenrichtwert für Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz** wurde zum Stichtag **01.01.2024** mit **2,60 €/m²** für den Landkreis Altötting festgelegt.

5.1.6.3 Einflussfaktoren auf den Bodenwert

Zur Ableitung des individuellen Bodenwertes sind wertbeeinflussende Faktoren zu untersuchen. Im Wesentlichen sind folgende wertbestimmende Merkmale für Flächen der Forstwirtschaft zu beachten:

- Lage
- Funktion
- Größe
- Form des Grundstücks
- Oberflächengestalt
- Erschließung des Grundstücks durch Zuwegung
- Ertragsfähigkeit
- die allgemeine Nachfrage

5.1.6.4 Festlegung des Bodenwerts

Vom Gutachterausschuss wurden vier Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Die zu bewertende Fläche hat eine Größe von rd. 3.300 m².

Die Flächengrößen der Vergleichskaufpreise lagen zwischen rd. 6.000 m² und rd. 13.000 m².

Wie aus der Tabelle ersichtlich, liegt der niedrigste Wert bei 2,50 € und der höchste bei 5,50 €. Als Durchschnittswert wurden 3,90 € ermittelt.

Bei der zu bewertenden Fläche ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Teilfläche einer Flurnummer mit gemischter Nutzung handelt.

Die forstwirtschaftliche Fläche befindet sich am westlichen Flurstücksrand.

Diese Teilfläche hat keine eigene bzw. direkte Zufahrt. Sie muss über die Grünland- bzw. Ackerfläche befahren werden.

Das Gelände fällt nach Westen hin ab.

Über den Bestand können keine näheren Angaben gemacht werden, da das Grundstück nicht betreten werden durfte.

Potenzielle Kaufinteressenten von landwirtschaftlichen Anwesen legen i.d.R. das Hauptaugenmerk nicht auf den Erwerb von forstwirtschaftlichen Flächen. Derartige Flächen werden von den Erwerbern meist entweder als Arrondierungsflächen zur Abrundung des eigenen Flächenbestandes oder zur Gewinnung von Brennholz gesehen, wobei erfahrungsgemäß keine Trennung zwischen Bodenwert und dem Wert der aufstehenden Bestockung vorgenommen wird.

Auf der Grundlage der Vergleichskaufpreise, des Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale sowie unter Abwägung der dargestellten Werteeinflüsse wird es für marktgerecht erachtet, den **"Bodenwert"** mit **4,00 €/m²** zu bewerten.

5.1.6.5 Bodenwert der Teilfläche „Wald“

Aus dem festgesetzten Bodenwert und der Größe der zu bewertenden Fläche ergibt sich folgender Bodenwert:

Teilfläche "Wald"

Bodenwert	4,00 €/m ²
×	×
Teilfläche "Wald"	3.299 m ²
=	=
vorläufiger Bodenwert	13.196 €

5.1.7 Bodenwert Flurstück 483

Aus den vorläufigen Bodenwerten der Teilflächen ergibt sich insgesamt folgender Bodenwert für die Gesamtfläche von 54.848 m²:

Gesamtfläche

Bodenwert Teilfläche "unmittelbarer Gebäudeumgriff"	132.660 €
+	+
Bodenwert Teilfläche "erweiterter Gebäudeumgriff"	162.690 €
+	+
Bodenwert Teilfläche "Grünland"	568.116 €
+	+
Bodenwert Teilfläche "Acker"	297.306 €
+	+
Bodenwert Teilfläche "Wald"	13.196 €
=	=
vorläufiger Bodenwert, Gesamtfläche	1.173.968 €

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Wohngebäude

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Kennkostenwerte – Normalherstellungskosten NHK 2010 zu ermitteln.

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV altersbedingte Wertminderungen in Abzug gebracht.

5.2.1.1 Herstellungswert

Die durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen den aufzuwendenden Kosten, die unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte nach dem Preisniveau des Wertermittlungstichtages für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Neubaus in zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweise aufzuwenden wären.

Als Maßeinheit wird dabei die Brutto-Grundfläche (BGF) verwendet.

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Bruttogrundfläche
KG	10,60 m	10,60 m	112,36 m ²	1,00	112,36 m ²
EG	19,00 m	10,60 m	201,40 m ²	1,00	201,40 m ²
OG	19,00 m	10,60 m	201,40 m ²	1,00	201,40 m ²
DG	19,00 m	10,60 m	201,40 m ²	1,00	201,40 m ²
Summe:					716,56 m ²
BGF, gerundet:					717,00 m²

Der Herstellungswert wird mit Hilfe der Normalherstellungskosten NHK 2010 errechnet, die vom Bundesbauministerium veröffentlicht werden. Dabei ist von dem Kostenkennwert auszugehen, der das Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard abbildet.

Die NHK 2010 unterscheiden bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern fünf Standardstufen für insgesamt neun Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung).

Für die einzelnen Bauteile wird über Wägungsanteile ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt.

Die ersten beiden Standardstufen bei Ein- und Zweifamilienhäusern gelten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr zeitgemäß ist, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung erlauben. Bei den einzelnen

Standardstufen sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Auf der Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte werden die Kostenkennwerte für alle Standardstufen abgeglichen.

Im gegenständlichen Fall ist auf der Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte bei der Kostenableitung aufgrund der drei Bauabschnitte nach Gebäudetyp und Standardstufe zu unterscheiden.

Des Weiteren ist zu differenzieren, ob das Gebäudeteil unterkellert ist, wie viele Geschosse erstellt wurden, und ob es über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt.

Es wird unterstellt, dass beim „ursprünglichen Bauabschnitt“ nur ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss errichtet wurde.

1. Bauabschnitt

EG-nicht ausgebautes DG

Ausstattungsmerkmal	Standardstufe			Wägungs- anteil	anteilige NHK gewogen €/m ² BGF
	1	2	3		
Außenwände		1		23%	140
Dach		1		15%	92
Fenster + Außentüren		1		11%	67
Innenwände + -türen		1		11%	67
Deckenkonstruktion + Treppen		1		11%	67
Fußböden		1		7%	43
Sanitäreinrichtungen		1		7%	43
Heizung		1		9%	55
Sonst. Techn. Ausstattung		1		6%	37
Kennkostenwert	550	610	700	100%	610

Beim zweiten Bauabschnitt wird von den Kennkostenwerten einer Doppelhaushälfte ausgegangen, da es sich um einen Anbau an ein bestehendes Wohnhaus handelt. Laut den Bauplanunterlagen wurden KG, EG, OG und DG errichtet. Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

2. Bauabschnitt

KG-EG-OG- nicht ausgebautes DG

Ausstattungsmerkmal	Standardstufe			Wägungs- anteil	anteilige NHK gewogen €/m ² BGF
	1	2	3		
Außenwände		1		23%	137
Dach		1		15%	89
Fenster + Außentüren		1		11%	65
Innenwände + -türen		1		11%	65
Deckenkonstruktion + Treppen		1		11%	65
Fußböden		1		7%	42
Sanitäreinrichtungen		1		7%	42
Heizung		1		9%	54
Sonst. Techn. Ausstattung		1		6%	36
Kennkostenwert	535	595	685	100%	595

Beim dritten Bauabschnitt wird ebenfalls von den Kennkostenwerten einer Doppelhaushälfte ausgegangen, da es sich um einen Anbau an ein bestehendes Wohnhaus handelt. Laut den Bauplanunterlagen wurden auch hier KG, EG, OG und DG errichtet. Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

3. Bauabschnitt

KG-EG-OG-nicht ausgebautes DG

Ausstattungsmerkmal	Standardstufe			Wägungs- anteil	anteilige NHK gewogen €/m ² BGF
	1	2	3		
Außenwände		1		23%	137
Dach		1		15%	89
Fenster + Außentüren		1		11%	65
Innenwände + -türen		1		11%	65
Deckenkonstruktion + Treppen		1		11%	65
Fußböden		1		7%	42
Sanitäreinrichtungen		1		7%	42
Heizung		1		9%	54
Sonst. Techn. Ausstattung		1		6%	36
Kennkostenwert	535	595	685	100%	595

Für die Bewertung des bewertungsgegenständlichen Objekts konnten lediglich Merkmale der Standardstufe 2 angenommen werden. Der Übersichtlichkeit halber wird auf die Darstellung der Standardstufe 4 und 5 verzichtet.

Der gewogene Wert pro Quadratmeter Bruttogrundfläche aus den drei Bauabschnitten liegt bei 600 €/m².

Diese Normalherstellungskosten müssen über den Baupreiskostenindex an den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Basisjahres angepasst werden.

Ausgangswert für Normalherstellungskosten	600 €/m²
×	×
Baukostenindexentwicklung seit dem Jahr 2010	1,873
=	=
Korrigierter Normalherstellungskostenansatz	<u>1.124 €/m²</u>

5.2.1.2 Wertminderung wegen Alters

Bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ist, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes, eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz zu bringen, um den nutzungs- und alterungsbedingten Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung zu erfassen.

Diese errechnet sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer RND zur Gesamtnutzungsdauer GND.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Das Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Zeitspanne zwischen der Errichtung und dem Jahr des Wertermittlungstichtages.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt. Beim Ansatz der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, zu berücksichtigten ist jedoch auch der individuelle Erhaltungszustand sowie bereits vorgenommene bzw. unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird in der ImmoWertV für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben.

Das in mehreren Bauabschnitten errichtete Gebäude weist keine Zuordnung der Bauabschnitte zu den Wohneinheiten auf, da Räumlichkeiten des mittleren Bauabschnittes zu beiden Einheiten gehören. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte Wohngebäude, unabhängig von den Wohneinheiten, eine einheitliche Restnutzungsdauer hat. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre der einzelnen Abschnitte wird das Alter über die Flächenanteile und das jeweilige Baujahr gewichtet.

Das Baujahr des ältesten Gebäudebereichs ist nicht bekannt. In Bezug auf das Baualter wird von einer Verjüngung im Rahmen der Wohngebäudeerweiterung ausgegangen. Es wird ein fiktives Alter von 65 Jahren zugrunde gelegt.

Der mittlere Gebäudeabschnitt wurde 1965 errichtet und hat somit ein Alter von 60 Jahren.

Der letzte Bauabschnitt mit der Altenteilerwohnung (Baujahr 1993) hat ein Alter von 32 Jahren.

Unter Berücksichtigung der Gewichtung der Flächenanteile der jeweiligen Einheit ergibt sich ein gemittelttes Alter von rd. 55 Jahren für das Wohngebäude.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und des Alters sowie des Modernisierungsgrades. Nachdem unterstellt wird, dass in jüngster Zeit keine Modernisierung erfolgt ist, liegt die rechnerische Restnutzungsdauer bei 25 Jahren.

Für die Bestimmung der aus dem Verhältnis RND zu GND resultierenden Wertminderung ist gemäß der ImmoWertV eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Daraus bestimmt sich eine **Alterswertminderung von rd. 69 %**.

5.2.1.3 (vorläufiger) Sachwert des Wohngebäudes

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich folgender vorläufiger Sachwert für das Wohngebäude:

Wohngebäude

717 m ² Brutto-Grundfläche zu	1.124 €/m ²	=	805.908 €
Herstellungskosten des Gebäudes		=	805.908 €
Alterswertminderung (linear)	69%	=	-556.077 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohngebäudes		=	249.831 €
(vorläufiger) Sachwert des Wohngebäudes		=	249.831 €

5.2.2 (vorläufiger) Sachwert des angebauten Rinderstalls

Auf dem westlichen Dach befindet sich eine PV-Anlage (siehe Abschnitt 3.5.2).

Das Gebäude weist ein Baualter von 50 Jahren auf. In der ImmoWertV werden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden Gesamtnutzungsdauern von 30 Jahren zuerkannt.

Bei der Bewertung sind die technische Wertminderung wegen Alters, Baumängel und Bauschäden sowie die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Wertminderung beinhaltet Abschläge für nicht mehr zeitgemäße Baugestaltung, Deckenhöhen, Anpassungsmöglichkeit an sich verändernde Rahmenbedingungen und Strukturveränderungen, etc.

In der Milchkuhhaltung ist zu berücksichtigen, dass heute keine Ställe mehr mit Anbindehaltung aktiviert werden. Außerdem erfolgt in modernen Ställen das Melken im Melkstand und die Lagerung von Heu und Stroh nur mehr ebenerdig, oft sogar im Freien, aber nicht mehr im sog. Heuboden.

Auch für alternative Tierarten, wie Pferdehaltung ist der Stall mit den vorhandenen Aufstallungseinrichtungen nicht geeignet.

Er ist aufgrund des Alters und im Sinne der ursprünglichen Zweckbestimmung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll zu nutzen.

Es ist davon auszugehen, dass kein Landwirt das bewertungsgegenständliche Anwesen erwerben wird, um dort mit der Ausstattung des ehemaligen Rinderstall einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen.

Eine telefonische Anfrage bei der zuständigen Stelle im Bauamt des Landratsamtes ergab, dass Umnutzungen z.B. von einem Rinderstall in einen Pferdestall bzw. Ersatzbauten Einzelfallentscheidungen wären.

Eine pauschale Aussage kann dazu nicht getroffen werden.

Die Umnutzung von Nebengebäuden in Wohngebäude hätten in den letzten Jahren eine Erleichterung erfahren.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich endgültige Aussagen über die exakte Ausgestaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung, über Ersatzbauten, Umnutzungen u.dgl. im Bereich des § 35 BauGB ohne Bauvorbescheid (Art. 71 BayBO) nicht formulieren lassen.

Sollten die Fassadenplatten des Gebäudes entfernt werden, ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der evtl. Asbestbelastung erhöhte Arbeits- und Entsorgungskosten im Rahmen von Sondermüll zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des baulichen Zustandes, der Ausstattung, des Alters vor allem auch in Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird für das Stallgebäude kein Wertansatz berücksichtigt.

Der Vorteil aus dem Baurecht findet beim Bodenwertansatz Berücksichtigung.

(vorläufiger) Sachwert des angebauten Rinderstalls = -

5.2.3 (vorläufiger) Sachwert des Hühnerstalls mit Garagen

Bei der Bewertung des Hühnerstalles mit Garagen erscheint es nicht marktgerecht, von Herstellungskosten auszugehen.

Der Wert bemisst sich am individuellen Nutzungswert, den ihm der gewöhnliche Geschäftsverkehr zugesteht.

Durch die vernachlässigte Instandhaltung sind hohe Instandsetzungskosten zu investieren, die im Verhältnis zum Nutzen des Gebäudes nicht gerechtfertigt erscheinen.

Es ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten diesem Gebäude keinen Wert zuerkennen, da es das Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer offensichtlich erreicht hat.

Voraussichtlich wird das Gebäude im Rahmen einer Neukonzeption der Hofanlage liquidiert, sofern durch die Genehmigungsbehörden aufgrund des restriktiven Baurechts im Außenbereich eine Neukonzeption ermöglicht wird.

Unter Würdigung der dargestellten Argumente erscheint es marktgerecht, den Hühnerstall mit den Garagen im Rahmen der Wertermittlung als wertneutral zu berücksichtigen.

(vorläufiger) Sachwert des Hühnerstalls mit Garagen = -

5.2.4 (vorläufiger) Sachwert des dreigliedrigen Nebengebäudes

Wie im Abschnitt 3.3.3 dargestellt, weist das dreiteilige landwirtschaftliche Nebengebäude einen schlechten bis sehr schlechten Erhaltungszustand auf.

Bei der Bewertung dieses Nebengebäudes erscheint es nicht marktgerecht, von Herstellungskosten auszugehen, da diese auf der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung basieren. Es ist davon auszugehen, dass keine Bereitschaft der Kaufinteressenten vorhanden sein wird, den Wert des Gebäudes an einem lediglich alterswertgeminderten Herstellungswert

auszurichten. Durch die vernachlässigte Instandhaltung sind auch hierfür hohe Instandsetzungskosten zu investieren, die im Verhältnis zum Nutzen des Gebäudes nicht gerechtfertigt erscheinen.

Die einzelnen Gebäudeteile sind am Ende der Lebensdauer angekommen.

Auch hier ist eher davon auszugehen, dass das Gebäude im Rahmen einer Neukonzeption der Hofanlage liquidiert wird. Ob im Rahmen einer Neukonzeption ein Ersatzbau möglich wäre, konnte nicht geklärt werden, da das Baurecht im Außenbereich, gerade für Nichtlandwirte restriktiv ist.

Sollte das Gebäude liquidiert werden, ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der vermutlich asbesthaltigen Wellfaserplatten erhöhte Arbeits- und Entsorgungskosten entsprechend der Entsorgung als Sondermüll zu berücksichtigen sind.

Unter Würdigung der dargestellten Argumente erscheint es marktgerecht, das dreigliedrige Nebengebäude im Rahmen der Wertermittlung als wertneutral zu berücksichtigen.

(vorläufiger) Sachwert des dreigliedrigen Nebengebäudes = -

5.2.5 (vorläufiger) Sachwert des Nebengebäudes mit angebauten Boxen

Auf der südlichen Dachfläche befindet sich eine PV-Anlage (siehe Abschnitt 3.5.1).

Bei der Bewertung dieses Nebengebäudes erscheint es ebenfalls nicht marktgerecht, von Herstellungskosten auszugehen, da diese auf der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung basieren und die Konzeption heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird. Wie bereits dargestellt, wird für landwirtschaftliche Betriebsgebäude in der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren unterstellt.

Zweckmäßig erscheinen die im Süden angebauten, einseitig offenen Boxen, die jüngeren Baujahres zu sein scheinen.

Aufgrund der Größe und der Bauweise des Gebäudes, seiner Lage sowie des eingeschränkten Baurechts im Außenbereich bietet dieses Gebäude aufgrund des Bestandsschutzes eine Substanz, auf der ein potenzieller Käufer aufbauen kann.

Durch die langjährig vernachlässigte Instandhaltung und aufgrund des Schädlingsbefalls sind entsprechende Instandsetzungskosten notwendig.

Unter Würdigung der dargestellten Argumente erscheint es marktgerecht, das Nebengebäude mit den angebauten Boxen mit einem pauschalen Wertansatz zu berücksichtigen:

(vorl.) Sachwert des Nebengebäudes mit angebauten Boxen = 30.000 €

5.2.6 (vorläufiger) Sachwert der baulichen Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen.

Bestandteile der Außenanlagen sind beispielsweise Wege und Platzbefestigungen mit deren Beleuchtungen, Terrassen, Umzäunungen sowie Leitungen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, jedoch auf dem Grundstück, die der Versorgung und der Entsorgung dienen.

Der Wert der Außenanlagen ist nach den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung anhand der Herstellungskosten zu ermitteln. Dieser ermittelte Wert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr nicht bereit ist, die Kosten in voller Höhe zu honorieren, sondern meist deutliche Abschläge vornimmt.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt sind kaum Außenanlagen im werthaltigen Umfang vorhanden. Sie entsprechen zudem einem einfachen bzw. nicht nachvollziehbaren Standard.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wird mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.

(vorläufiger) Sachwert der baulichen Außenanlagen = 3.000 €

5.2.7 Vorläufiger Sachwert

Die Sachwertermittlung für die bebaute Flurnummer 483, Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz führt zu folgendem vorläufigem Sachwert:

	Bodenwert	1.173.968 €
+	(vorl.) Sachwert des Wohngebäudes	249.831 €
+	(vorl.) Sachwert des angebauten Rinderstalls	-
+	(vorl.) Sachwert des Hühnerstalls mit Garagen	-
+	(vorl.) Sachwert des dreigliedrigen Nebengebäudes	-
	(vorl.) Sachwert des Nebengebäudes mit Boxen	30.000 €
+	(vorl.) Sachwert der baulichen Außenanlagen	3.000 €
=	vorläufiger Sachwert	<u><u>1.456.799 €</u></u>

6 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

6.1 Definition und Erklärung

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Verkaufsvorgang unterstellt. Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

6.2 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zu einem vorläufigen Sachwert von rd. **1.460.000 €**.

In der Marktanpassung ist die Lage am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen, die in der Sachwertermittlung keine Berücksichtigung findet.

Die Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs sowie die Bestimmungen der ImmoWertV (§ 6 und § 7) machen daher eine Überprüfung des ermittelten Sachwertes notwendig, denn die Wertableitung wird nicht nur durch objektive Kriterien, sondern auch von Rahmenbedingungen geprägt.

Hierbei wirken gesamtwirtschaftliche Einflussgrößen, politische Entscheidungen oder Veränderungen der Zinspolitik auf den Immobilienmarkt und damit auf Angebot und Nachfrage.

Die genannten Einflussfaktoren finden im Sachwertverfahren, das sich vornehmlich an den Herstellungskosten orientiert, keine Berücksichtigung.

Die Auswirkungen zum Beginn des Krieges in der Ukraine mit den wirtschaftlichen Folgen am Energiemarkt sowie die überdurchschnittliche Inflation und vor allem die dadurch notwendigen wiederholten Zinssteigerungen innerhalb kurzer Zeit führten in den letzten Jahren zu einer deutlichen Trendwende am Immobilienmarkt.

Die Zinsen von rd. 1 % vor dem Krieg waren zum Ende des Jahres 2023 auf rd. 4 % gestiegen, und bewegen sich in der letzten Zeit mit gewissen Schwankungen bei rd. 3 % bis 3,5 %.

Die erheblich gestiegenen Finanzierungskosten haben sich auf die Nachfrage und die Immobilienverkäufe negativ ausgewirkt, was zu Preissenkungen geführt hat. In letzter Zeit ist am Immobilienmarkt eine gewisse Stabilisierung der Preise zu beobachten.

Die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt kann jedoch nicht pauschal bewertet werden, sondern ist nach Region und Objektart zu differenzieren.

Anwesen in Außenbereichslagen weisen eine völlig eigenständige Käuferschicht auf. Diese will i.d.R. die Möglichkeit der Pferde- bzw. Kleintierhaltung realisieren oder benötigt Platz für andere Hobbys und will in ruhiger und landschaftlich reizvoller Gegend mit größtmöglichem Abstand zum Nachbarn leben.

Das Angebot an Anwesen im Außenbereich ist gerade im Umkreis um Burgkirchen und Burghausen gering. Die Nachfrage übersteigt das Angebot.

Aufgrund der Ausführungen wird davon ausgegangen, dass sich die Faktoren, die einen Marktanpassungsabschlag nach sich ziehen mit denen, die einen Marktanpassungszuschlag rechtfertigen, die Waage halten.

Eine Marktanpassung wird daher nicht vorgenommen.

6.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall folgende Sachverhalte in Betracht:

- Baumängel und/oder Bauschäden
- Freilegungskosten
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die aus den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen resultierenden Einflüsse sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Zu beachten ist dabei allerdings, dass die Berücksichtigung derartiger Sachverhalte nur dann erfolgen darf, wenn diese nicht bereits im Ansatz der Herstellungskosten, der Alterswertminderung oder der Marktanpassung in die Bewertung eingeflossen sind.

Im gegenständlichen Fall sind hier nachstehende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Baumängel und -schäden sowie unterlassene Instandhaltung
- individuelle Gebäudemerkmale und Risikoabschlag
- Entsorgungs- und Entrüplungskosten
- Abwassersystem
- Zuwegung
- Überbau

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden, zugrunde gelegten Wertminderungen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichzusetzen sind. Es werden pauschale Abschläge berücksichtigt.

Um eine exakte Kostenschätzung zu erhalten, müssten Angebote von entsprechenden Firmen eingeholt werden. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Auftrag dieses Gutachtens.

Abriss- und Entsorgungskosten für die evtl. Liquidation von Nebengebäuden werden nicht berücksichtigt, da dies bei der Preisfindung von Seiten der potenziellen Käuferschicht aufgrund des eingeschränkten Baurechts bei Außenbereichsanwesen zumeist nicht wertmindernd wirkt.

6.3.1 Baumängel und Bauschäden sowie unterlassene Instandhaltung

Die Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt diejenigen Baumängel und -schäden, die nicht auf alters- und nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind und durch entsprechende Maßnahmen behebbar sind.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung beruhen die Ausführungen auf Annahmen.

Das Wohngebäude ist so weit von außen erkennbar, auch in der Substanz sanierungsbedürftig. Hierzu zählt vor allem die Feuchtigkeit im Mauerwerk und die damit einhergehende Fassadenrenovierung.

Der Heizkessel hat ein Alter von 30 Jahren. Auch wenn laut Auskunft des Kaminkehrers ein Austausch derzeit nicht notwendig ist, so ist doch im Rahmen einer Generalsanierung zu überlegen, die Heizung gegen eine Heizung mit geringerem Verbrauch bzw. eine Heizung, die nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben wird, auszuwechseln, gerade auch im Hinblick auf die künftig steigende CO₂-Bepreisung.

Des Weiteren ist über die Elektrifizierung des Hauses, die Ausstattung mit Steckdosen und Lichtschaltern und über eine eventuelle Erneuerung der Leitungen, Sicherungen und des Verteilersystems nichts bekannt.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude aufgrund des Alters der Fenster und der teilweisen Mauerwerksstärke von nur 30 cm bei weitem nicht erfüllt. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die oberste Geschossdecke bzw. das Dach gedämmt sind. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind nicht möglich.

Unter Abwägung der zuvor dargestellten Argumentationen und unter Berücksichtigung des Baujahres und der Größe des Gebäudes wird es für marktgerecht erachtet, einen pauschalen **Abschlag** in Höhe von **85.000 €** für **unterlassene Instandhaltung bzw. Baumängel und -schäden** anzusetzen.

Bei diesem Wertansatz ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für Instandhaltung oder erforderliche Reparaturen für gewöhnlich nicht in voller Höhe angesetzt werden, da sie ebenso der Alterswertminderung unterliegen.

6.3.2 individuelle Gebäudemerkmale und Risikoabschlag

Bei Kaufinteressenten, die Wohngebäude aus Eigennutzungsabsichten nachfragen, ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nahezu immer zu beobachten, dass für ein bestehendes Gebäude eine über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderung in Ansatz gebracht wird. Dies begründet sich dadurch, dass der Herstellungswert an den subjektiven Nutzungsinteressen des Bauherrn ausgerichtet ist. Dadurch muss nahezu jeder Kaufinteressent im Vergleich zu „seinem Idealgebäude“ Kompromisse in Bezug auf Raumaufteilung und Ausstattung machen, die er im Hinblick auf die geplante Eigennutzung als Nachteil empfindet.

Die Höhe der jeweiligen Wertminderung hängt davon ab, wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen (durchschnittlichen) Anforderungen an vergleichbare Wohngebäude abweicht, und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert.

Des Weiteren ist zu beobachten, dass Kaufinteressenten, die sich für Immobilien des oberen Preissegmentes interessieren, empfindlicher auf nicht ihren Vorstellungen entsprechende Baugestaltungen reagieren, als Käuferschichten, die einfache und vergleichsweise preiswerte Objekte nachfragen.

Inwieweit die Innenausstattung des gegenständlichen Bewertungsobjektes von durchschnittlichen Anforderungen abweicht, kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Im gegenständlichen Fall entspricht jedoch die Wohnflächenaufteilung auf beiden Ebenen nicht der eines charakteristischen Bauernhauses.

Gerade auch die Gestaltung des Flures im Obergeschoss sowie die dortige geringe und kleinflächige Sanitärausstattung erfüllt nicht die heutigen Anforderungen. Außerdem wirken sich die fehlende Unterkellerung und die damit einhergehende geringere Wärmedämmmöglichkeit des Bodens im Bereich des ursprünglichen Wohnhauses wertmindernd aus.

Unter Abwägung der zuvor dargestellten Argumentationen wird es für marktgerecht erachtet, einen **Abschlag** aufgrund der geschilderten Sachverhalte in Verbindung mit einem Risikoabschlag für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung in Höhe von **70.000 €** auf den vorläufigen Sachwert in Ansatz zu bringen.

6.3.3 Entrümpelungs- und Entsorgungskosten

In der bisherigen Wertableitung fanden die Kosten für das Räumen und die Entsorgung der in den Freiflächen und soweit einsichtig in den Nebengebäuden vorhandenen Möbel, Hausrat und landwirtschaftlichen Gerätschaften noch keine Berücksichtigung. Diese Kosten sind daher mit einem eigenen Wertansatz anzusetzen.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist auch nicht bekannt, inwieweit auch im Wohngebäude Entrümpelungs- und Entsorgungskosten anfallen.

Für **Räumen und Entsorgen** wird ein Betrag in Höhe von pauschal **10.000 €** berücksichtigt.

Für das **Entfernen und Entsorgen** der **asbesthaltigen Platten** im Bereich der Nebengebäude wird ein Betrag in Höhe von pauschal **15.000 €** berücksichtigt.

Daraus ergibt sich ein Gesamtbetrag von **25.000 €**.

Die Ausführungen beruhen auch hier auf der Ortsbesichtigung von Januar 2021.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angenommene Wertminderung nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichzusetzen ist.

Gerade die Entsorgungskosten asbestbelasteter Welleternitplatten, die als Sondermüll zu behandeln sind, können erheblich abweichen.

6.3.4 Abwassersystem

Inwieweit das Abwassersystem den aktuellen Anforderungen entspricht bzw. ob die Abwasserentsorgung ausschließlich auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück erfolgt, konnte nicht geklärt werden.

Es ist davon auszugehen, dass zumindest eine Nachrüstung erforderlich ist, da das vorhandene System in Kombination mit dem landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt ist.

Vom Gesetzgeber werden im baurechtlichen Außenbereich, dort wo aus Kostengründen ein Anschluss an den öffentlichen Kanal nicht möglich ist, Dreikammergruben gefordert. Seit dem 01.08.2002 wurden neue Grenzwerte für das Abwasser aus Kleinkläranlagen festgeschrieben. Um die Grenzwerte einhalten zu können, müssen Kleinkläranlagen mit einer vollbiologischen Reinigungsstufe nachgerüstet werden.

Gemeindebereiche bzw. Einzelanwesen, die nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sind selbst für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen verantwortlich.

Entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 2.6 wird von einer 3-Kammergrube ausgegangen.

Für eine **Nachrüstung bzw. eine Nachklärstufe** wird pauschal ein Betrag in Höhe von **10.000 €** festgesetzt.

6.3.5 Zuwegung

Wie bereits in Abschnitt 2.6 dargestellt, wird der Weg, der zum Anwesen führt, von der benachbarten Flurnummer 495, Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz, gebildet.

Wie auf dem nebenstehenden Luftbild zu erkennen ist, verläuft der Weg vor Ort in weiten Bereichen auf der bewertungsgegenständlichen Flurnummer. Unter der Voraussetzung, dass die tatsächlichen Grenzen den eingezeichneten Grenzen auf dem Lageplan entsprechen, müsste lediglich ein Teilstück von rd. 60 m beginnend bei der Abzweigung von der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Hofstelle parallel zum bestehenden Weg ergänzt werden.



Wie bereits in Abschnitt 2.6 ausgeführt ist aufgrund der gestrichelten Grenzlinien nicht von einer vermessenen Grenze auszugehen. Der tatsächliche Verlauf der Wegegrenze müsste durch Vermessung geklärt werden.

Die Material- und Baukosten für einen geschotterten Weg belaufen sich durchschnittlich auf rd. 30 €/lfd. m.

Weiterhin müssen Vermessungskosten für den bestehenden Weg berücksichtigt werden, um letztendlich feststellen zu können, wieviel Weglänge neu zu errichten ist.

Aufgrund der Ausführungen wird es für marktgerecht erachten, einen **Abschlag für die Vermessung und Errichtung eines Weges** in Höhe von **5.000 €** zu berücksichtigen.

6.3.6 Überbau

Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde, egal ob die Überbauung die Grundstücksgrenze unterirdisch, auf oder über der Erdoberfläche (z.B. Dachvorsprung, Balkon) überschreitet.

Im vorliegenden Fall hat der Grundstückseigentümer über seine eigenen Flurstücksgrenzen gebaut, weil sich die benachbarten drei Flurstücke ebenfalls in seinem Eigentum bzw. Miteigentum (Weg, Flurnr. 495) befinden. Es handelt sich um einen Eigengrenzüberbau.

Nach § 912 ist der Nachbar, dessen Grundstück überbaut wurde, durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend. Dies war 2013. Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten. Dies gilt ebenso für den Eigengrenzüberbau.

Bei der Bewertung des Überbaus ist außerdem die Laufzeit zu berücksichtigen. Es wird in der Wertermittlung unterstellt, dass das Vordach (= Überbau) liquidiert wird, wenn der Vertrag der Photovoltaikanlage ausläuft. Der Vertrag läuft bis zum 31.12.2033.

Gegebenenfalls wird der Überbau bei einer Liquidation des Stallgebäudes auch zu einem früheren Zeitpunkt entfernt. Davon wird bei der Bewertung des Überbaus nicht ausgegangen.

Es wird eine Laufzeit von 9 Jahren berücksichtigt.

Für die Bemessung der Überbaurente ist der Verkehrswert der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt des Überbaus maßgebend. Der Bodenwert der überbauten Flurstücke wird an den Wert des „erweiterten Umgriffs der baureifen Fläche“ der bewertungsgegenständlichen Hofanlage angelehnt.

Es ist auf den Wert von 2013 abzustellen.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Hofstellen im landwirtschaftlichen Außenbereich wurde in der Bodenrichtwertliste von 2013/2014 nicht für die Gemeinden separat ausgewiesen. Die Auswertungen ergaben, dass für den südlichen Landkreis 50 % vom BRW des nächstgelegenen Mischgebietes/Dorf anzunehmen sind, mit einer Wertuntergrenze von 35 €/m². Mischgebiete bzw. Dorfgebiete waren in der Gemeinde Burgkirchen abgesehen vom Hauptort selbst, der aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit nicht herangezogen werden kann, damals nicht ausgewiesen.

Aufgrund des sich ergebenden Wertes für den Überbau, der sich in der Rundungstoleranz nicht auswirken wird, wird von dieser Wertuntergrenze von 35 €/m² ausgegangen, und daraus der Bodenwert für den „erweiterten Umgriff“ berechnet. Analog der Wertableitung im Abschnitt 5.1.2.1 wird die Hälfte des Bodenwertes zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein Wert von 17,50 €/m².

Die Fläche des Überbaus ergibt sich aus der Fläche des Dachüberstandes, der sich aus der Tiefe von 8,19 m und der Länge von 19,10 m auf rd. 156 m² errechnet.

Da die Rente jährlich im Voraus zu entrichten ist, ist der Vervielfältiger, der sich auf eine nachschüssige Rente bezieht, zu modifizieren.

Folgende Werte werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Fläche:	156,00 m ²
Wert/m ² :	17,50 €
Zins:	4,00 %
Laufzeit:	9,00 Jahre
Vervielfältiger:	7,44

Daraus errechnet sich folgende Überbaurente:

Überbaurente (156 m² * 17,50 €/m² * 0,04) 109,20 €

Barwert der Überbaurente (109,20 € * 7,44) 812 €

6.3.7 Summe der besonderen objektspezifischen Merkmale

Zusammenfassend ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und -schäden, unterlassene Instandsetzung	-85.000 €
individuelle Gebäudemerkmale und Risikoabschlag	-70.000 €
Entrümpelungs- und Entsorgungskosten inkl. Eternitplatten	-25.000 €
Abwassersystem	-10.000 €
Zuwegung	-5.000 €
Überbau	-812 €
SUMME:	<u>-195.812 €</u>

6.4 Festsetzung des Verkehrswertes

Die zuvor durchgeführten Wertableitungen führen insgesamt zu folgendem Verkehrswert:

	Bodenwert	1.173.968 €
+	(vorl.) Sachwert des Wohngebäudes	249.831 €
+	(vorl.) Sachwert des angebauten Rinderstalls	-
+	(vorl.) Sachwert des Hühnerstalls mit Garagen	-
+	(vorl.) Sachwert des dreigliedrigen Nebengebäudes	-
	(vorl.) Sachwert des Nebengebäudes mit Boxen	30.000 €
+	(vorl.) Sachwert der baulichen Außenanlagen	3.000 €
=	vorläufiger Sachwert	1.456.799 €
*	Marktanpassung	1,00
=	Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	1.456.799 €
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale	-195.812 €
=	Verkehrswert	1.260.987 €
=	Verkehrswert, rd.	<u>1.300.000 €</u>

Der **Verkehrswert** für das **landwirtschaftliche Anwesen Wolfstall 35 in 84508 Burgkirchen a. d. Alz, Flurstück 483, Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz (ohne zum Wertermittlungstichtag gesicherte Zuwegung)** wird zum

Wertermittlungstichtag 13. Juni 2025

verkehrswertgerecht gerundet mit

1.300.000 €
(eine Million dreihunderttausend Euro)

festgesetzt.

Auf die Absätze 1.5, 1.7 und 1.11 wird ausdrücklich hingewiesen.

7 Schlusswort

Hiermit versichere ich, dass ich das vorliegende Gutachten persönlich, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Die Nutzung des Gutachtens ist in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag für das vorliegende Gutachten zugrunde liegt.

Die Haftung besteht nur gegenüber dem Amtsgericht Mühldorf, Abteilung Zwangsversteigerung als Auftraggeber. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Das Gutachten umfasst 143 Blatt inkl. 7 Anlagen.

Buch, den 13.06.2025


**Sachverständigenbüro
Katja Aue**
Kirchenweg 8 --- 84387 Buch
Tel.: 0 86 78/400 --- Fax: 0 86 78/919 885

Katja Aue

Dipl. Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Anlage 1: Auszug aus dem Katasterplan

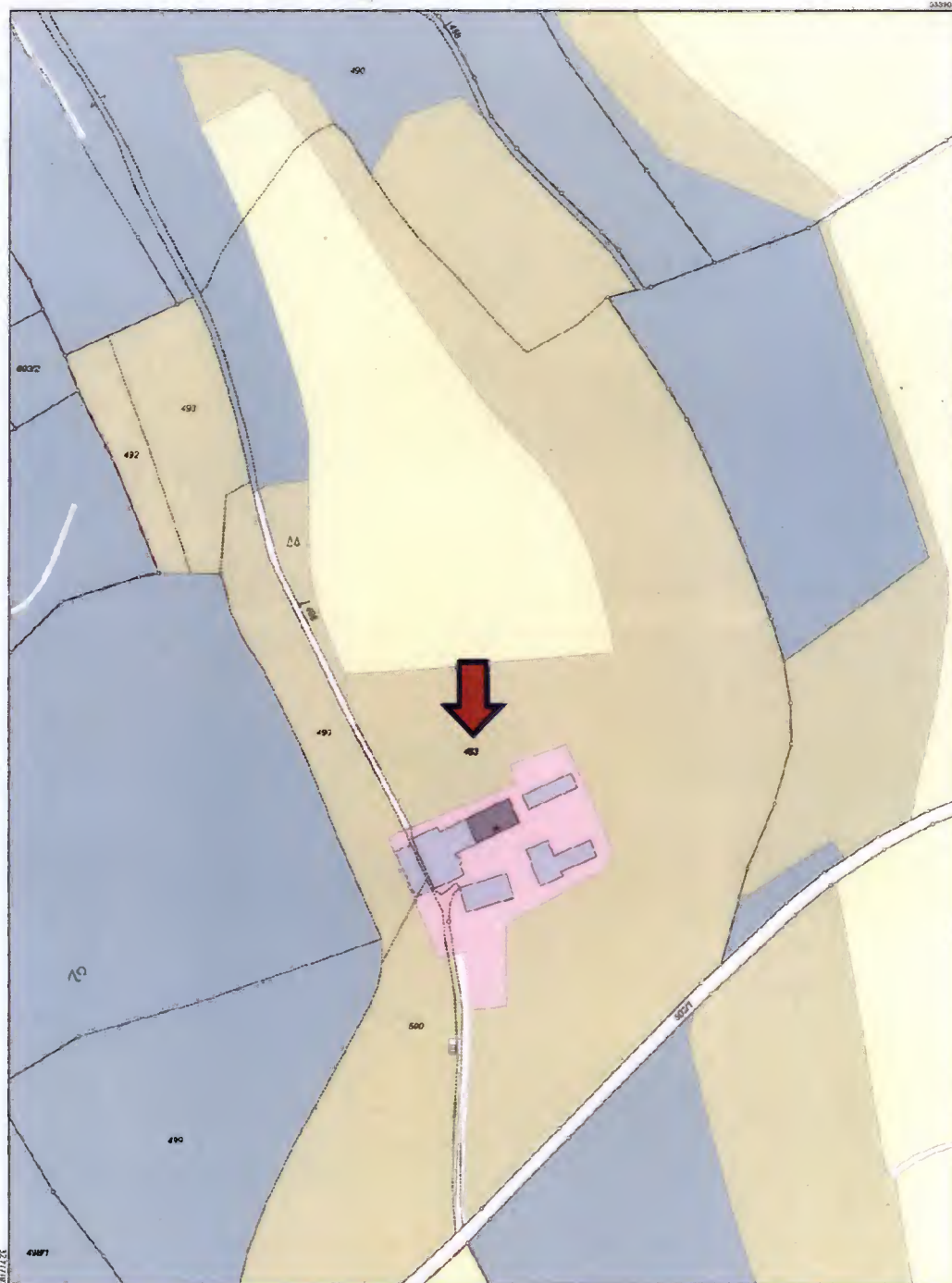
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a.Inn
Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a.Inn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1500

Erstellt am 08.05.2025

Flurstück: 483
Gemarkung: Burgkirchen a.d. Alz

Gemeinde: Burgkirchen a.d. Alz
Landkreis: Abtsting
Bezirk: Oberbayer



5138516
Maßstab 1:1500

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Maltentnahme nur bedingt geeignet

Anlage 2: Flurkarte mit digitalem Orthophoto

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a.Inn
Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

Flurstück: 49C
Gemarkung: Burgkirchen a.d. Alz

Gemeinde: Burgkirchen a.d. Alz
Landkreis: Aichach
Bezirk: Oberbayern

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1500
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 08.06.2025



Maßstab 1:1500 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet
Aufnahmetermin: 30.10.2024

Anlage 3: Berechnung der Grundflächen**Gebäude: Wohngebäude**

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Grundfläche
EG	19,00 m	10,60 m	201,40 m ²	1,00	201,40 m ²
Summe:					201,40 m ²
Grundfläche, gerundet:					201,00 m²

Gebäude: an das Wohnhaus angebauter Rinderstall

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Grundfläche
EG	10,00 m	10,60 m	106,00 m ²	1,00	106,00 m ²
EG	19,80 m	2,55 m	50,49 m ²	1,00	50,49 m ²
EG	11,25 m	22,10 m	248,63 m ²	1,00	248,63 m ²
Summe:					405,12 m ²
Grundfläche, gerundet:					405,00 m²

Gebäude: Hühnerstall und Garagengebäude

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Grundfläche
EG	21,00 m	6,25 m	131,25 m ²	1,00	131,25 m ²
Summe:					131,25 m ²
Grundfläche, gerundet:					131,00 m²

Gebäude: mehrteiliges Nebengebäude

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Grundfläche
Maschinenhalle	10,50 m	9,00 m	94,50 m ²	1,00	94,50 m ²
Scheune	15,00 m	6,75 m	101,25 m ²	1,00	101,25 m ²
Remise	9,00 m	6,00 m	54,00 m ²	1,00	54,00 m ²
Summe:					249,75 m ²
Grundfläche, gerundet:					250,00 m²

Gebäude: Nebengebäude (ohne vorgebaute Boxen)

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Grundfläche
EG	20,00 m	10,00 m	200,00 m ²	1,00	200,00 m ²
Summe:					200,00 m ²
Grundfläche, gerundet:					200,00 m²

Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundflächen**Gebäude: Wohnhaus**

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Bruttogrundfläche
KG	10,60 m	10,60 m	112,36 m ²	1,00	112,36 m ²
EG	19,00 m	10,60 m	201,40 m ²	1,00	201,40 m ²
OG	19,00 m	10,60 m	201,40 m ²	1,00	201,40 m ²
DG	19,00 m	10,60 m	201,40 m ²	1,00	201,40 m ²
Summe:					716,56 m ²
BGF, gerundet:					717,00 m ²

Gebäude: an das Wohnhaus angebauter Rinderstall

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Bruttogrundfläche
EG	10,00 m	10,60 m	106,00 m ²	1,00	106,00 m ²
EG	19,80 m	2,55 m	50,49 m ²	1,00	50,49 m ²
EG	11,25 m	22,10 m	248,63 m ²	1,00	248,63 m ²
DG	10,00 m	10,60 m	106,00 m ²	1,00	106,00 m ²
DG	19,80 m	2,55 m	50,49 m ²	1,00	50,49 m ²
DG	11,25 m	22,10 m	248,63 m ²	1,00	248,63 m ²
Summe:					810,24 m ²
BGF, gerundet:					810,00 m ²

Gebäude: Hühnerstall und Garagengebäude

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Bruttogrundfläche
EG	21,00 m	6,25 m	131,25 m ²	1,00	131,25 m ²
Summe:					131,25 m ²
BGF, gerundet:					131,00 m ²

Gebäude: mehrteiliges Nebengebäude

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Bruttogrundfläche
Maschinenhalle	10,50 m	9,00 m	94,50 m ²	1,00	94,50 m ²
Scheune	15,00 m	6,75 m	101,25 m ²	1,00	101,25 m ²
Remise	9,00 m	6,00 m	54,00 m ²	1,00	54,00 m ²
Summe:					249,75 m ²
BGF, gerundet:					250,00 m ²

Gebäude: Nebengebäude (ohne vorgebaute Boxen)

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche	Faktor	Bruttogrundfläche
EG	20,00 m	10,00 m	200,00 m ²	1,00	200,00 m ²
Summe:					200,00 m ²
BGF, gerundet:					200,00 m ²

Anlage 5: Wohnflächenaufstellung

Altenteiler		
Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
EG	Flur/Garderobe	4,91 m²
	Küche	17,45 m²
	Schlafen	18,09 m²
	Wohnen	21,70 m²
	Bad	9,97 m²
Summe		72,12 m²
./.	Putz 3 %	-2,16 m²
Wfl Altenteiler		<u>69,96 m²</u>

Anlage 5 Wohnflächenaufstellung- Fortsetzung**Übertrag Wfl Altenteiler****69,96 m²****Hauptwohnbereich**

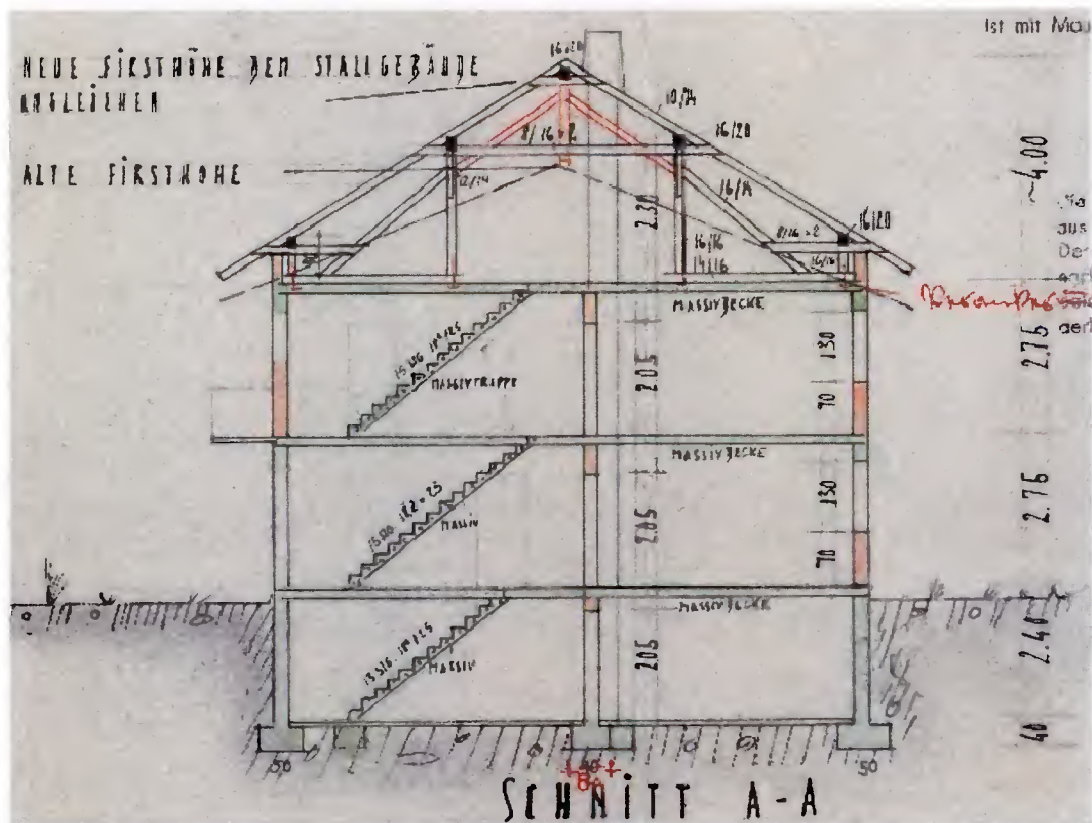
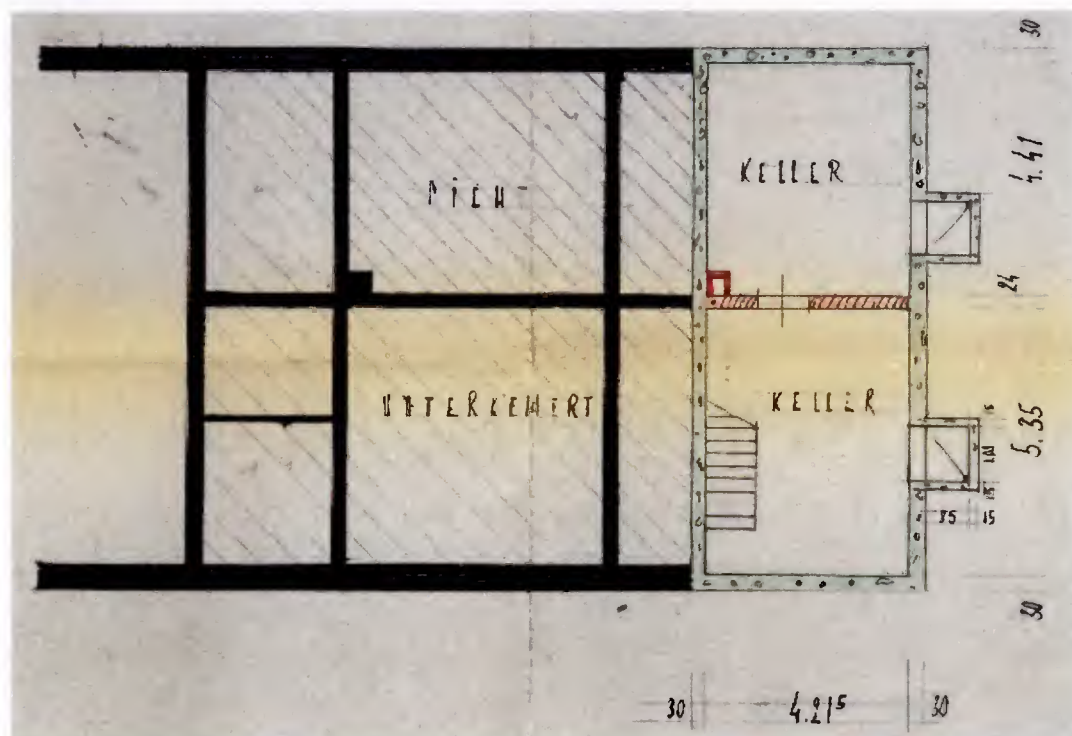
Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
EG	Fletz	18,43 m ²
	Küche	22,10 m ²
	Stube	27,04 m ²
	Vorraum	8,30 m ²
	Speis	8,23 m ²
	Bad	7,53 m ²
Summe		91,63 m ²
./.	Putz 3 %	-2,75 m ²
Wfl EG		<u>88,88 m²</u>

Lage	Bezeichnung	Wohnfläche
OG	Gang	26,25 m ²
	Kind	11,24 m ²
	Kind	19,84 m ²
	Kind	18,09 m ²
	Schlafen	25,08 m ²
	Zimmer	23,88 m ²
	Kind	8,98 m ²
	Dusche	1,62 m ²
	WC	2,03 m ²
	Kind	11,52 m ²
	Kinder	23,01 m ²
Summe		171,54 m ²
./.	Putz 3 %	-5,15 m ²
Wfl OG		<u>166,39 m²</u>

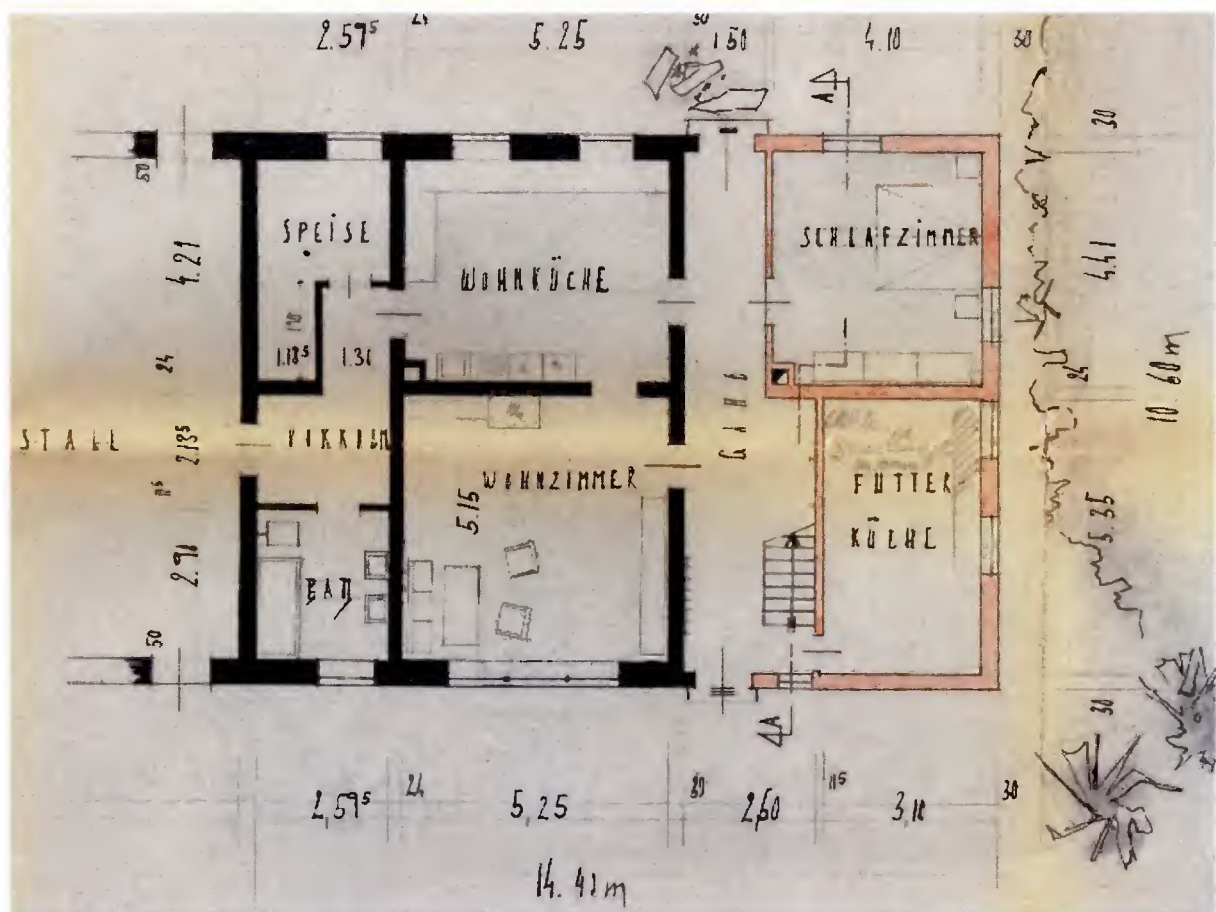
Wohnfläche Hauptwohnbereich**255,27 m²****Gesamtwohnfläche****325,23 m²****Wohnfläche, rd.****325,00 m²**

Anlage 6: Grundrisspläne und Schnitte der Gebäude**Anlage 6.1: Wohngebäude: Schnitte und Grundrisspläne**

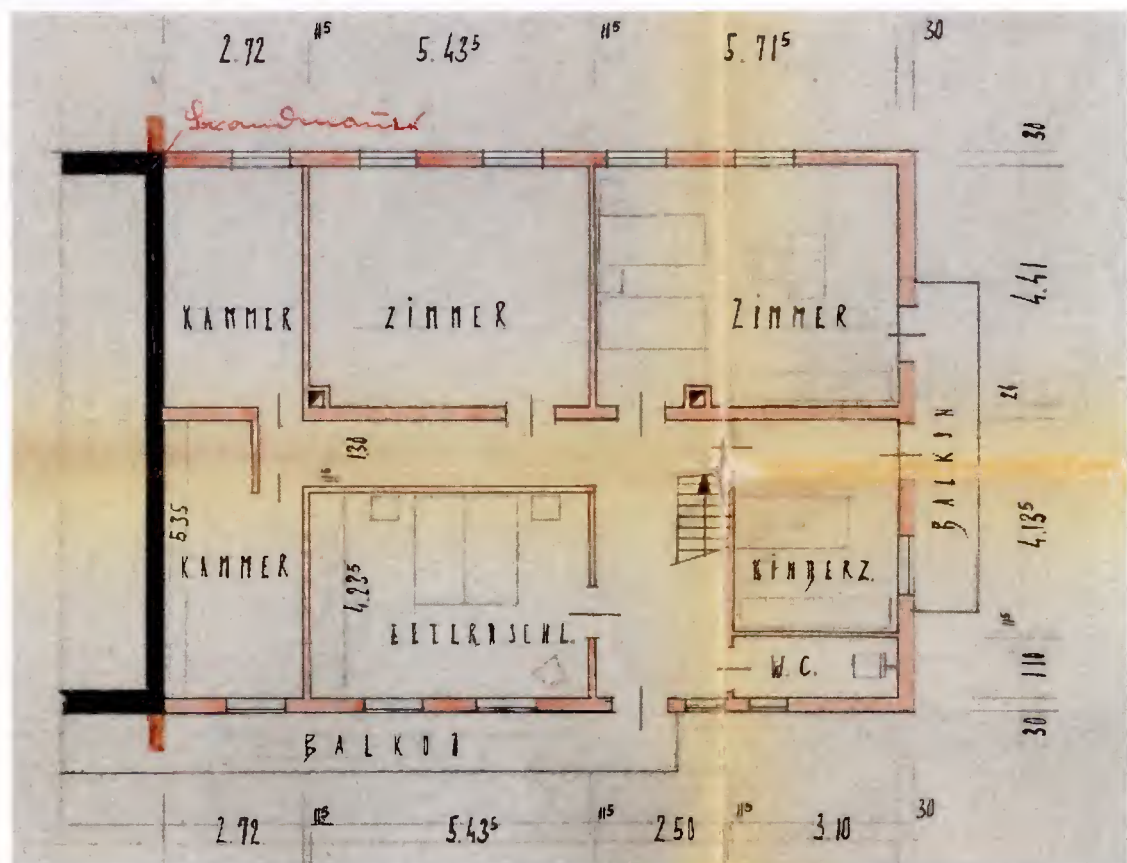
Plan von 1964: Umbau des Wohnhauses

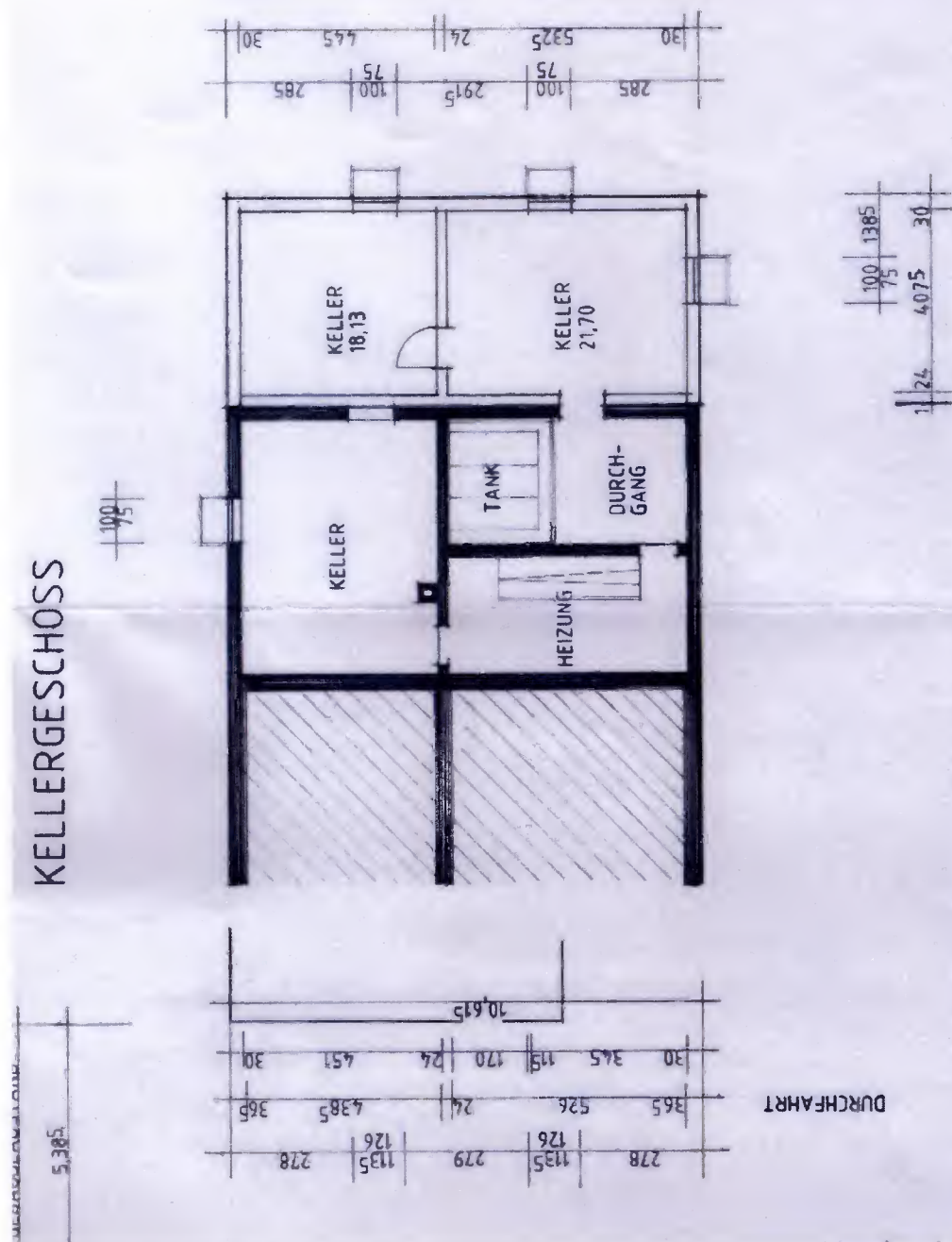
Schnitt**Kellergeschoss**

Erdgeschoss

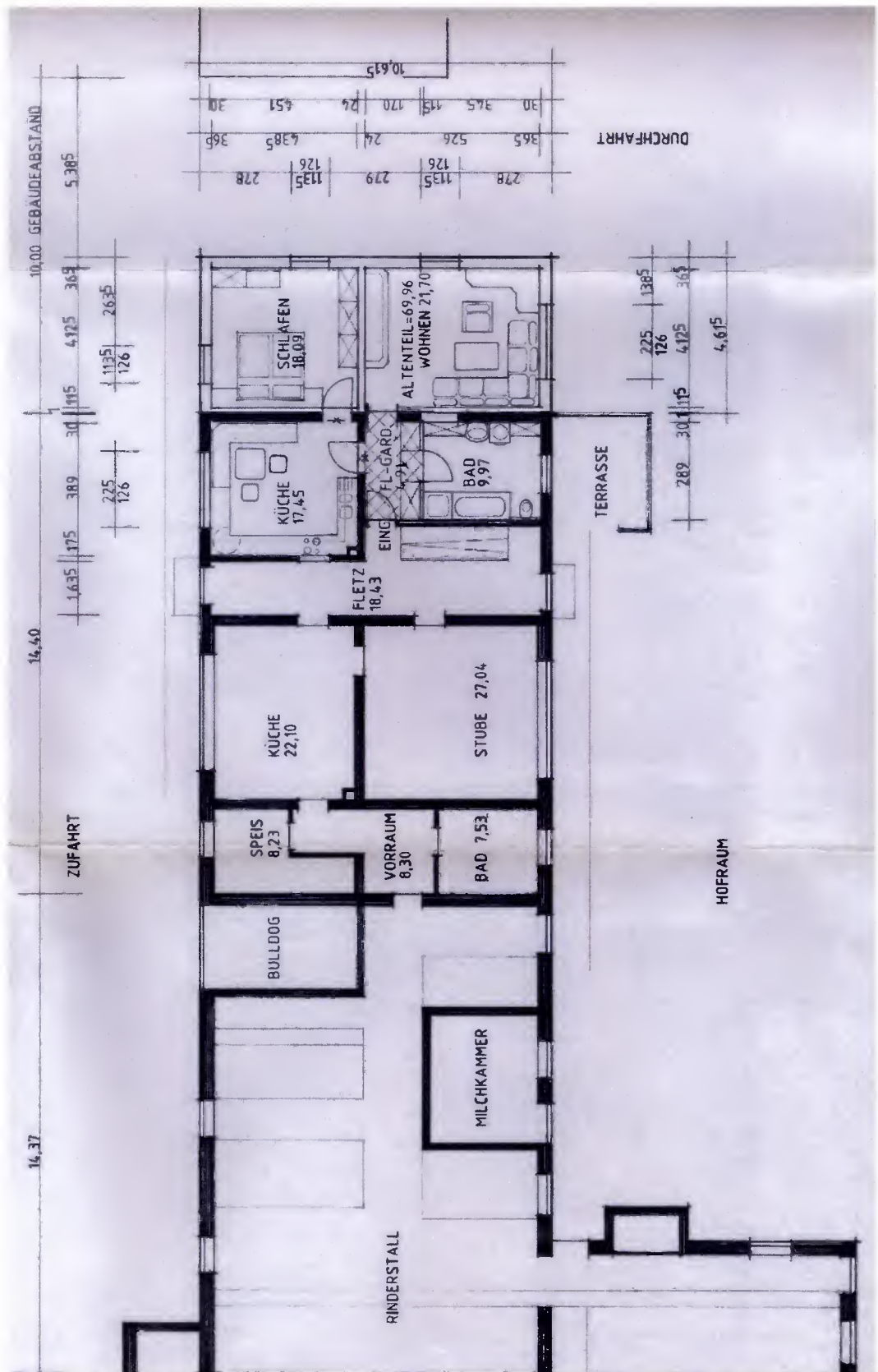


Obergeschoss



Plan von 1992, Wohnhaus Erweiterung Altenteil**Kellergeschoss**

Erdgeschoss



Obergeschoss

