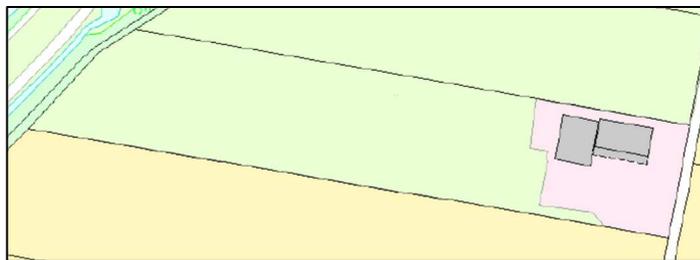


Az.: K 58/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert | Marktwert



**Grundstück der Gemarkung Prittriching
Fl.Nr. 422, In der Kultur,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
zu 2,2409 ha**

zum Bewertungsstichtag: 24. September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Objekt.....	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Recherchen.....	3
1.7	Technische Daten	4
2.0	GRUNDSTÜCK	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung	6
2.3	Lage	11
2.4	Erschließung.....	11
2.5	Flächennutzungsplan Baugenehmigung.....	12
2.6	Bodenrichtwerte.....	14
2.7	Altlasten	14
2.8	Pachtverhältnis.....	14
3.0	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Nutzflächen	15
3.3	Baubeschreibung der Gebäude.....	15
3.3.1	Allgemein.....	15
3.3.2	Lagerhalle A	15
3.3.3	Bergehalle B	16
3.3.4	Rinderlaufstall C	16
3.4	Baumängel Bauschäden.....	16
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude.....	17
3.6	Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen	17
4.0	SONSTIGE ANGABEN	18
4.1	Einrichtung Maschinen Geräte	18
4.2	Nutzung.....	18
5.0	WERTERMITTLUNG	19
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren	19
5.2	Entwicklungszustand Entwicklungsstufen	20
5.3	Wertermittlung Fl.Nr. 422.....	22
5.3.1	Allgemeines.....	22
5.3.2	Sachwertverfahren	22
5.3.3	Bodenwert	24
5.3.4	Ermittlung Gebäudewerte	26
5.3.5	Wert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen	28
5.3.6	Zusammenstellung der Werte.....	28
5.4	VERKEHRSWERT	28
5.5	WERTMINDERUNG WEGEN STROMLEITUNGSRECHT	29

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Pläne | Bestandsnachweise mit Bodenschätzung | Bodenrichtwert | Flächennutzungsplan

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
 Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
 Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 58/24
 Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert | Marktwert des Grundstücks zu ermitteln.
- 1.3 GRUNDSTÜCK** Gemarkung Prittriching, Fl.Nr. 422, In der Kultur, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 2,2409 ha
- 1.4 UNTERLAGEN** • Lageplan M 1:2000 vom 12.08.2024
 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung vom 12.08.2024
 • Eingabeplan zum Neubau einer Lagerhalle für die Landwirtschaft vom 12.03.1998
 • Eingabeplan zur Errichtung eines Rinderlaufstalles und einer Bergehalle vom 30.03.2007
 • Grundbuchauszug vom 22.07.2024
 • Beschränkt persönliche Dienstbarkeit vom 08.12.1970
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 24. September 2024
- 1.6 RECHERCHEN** Landkreis Landsberg/Lech, Gutachterausschuss:
 • Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024
- VG-Prittriching, Bauverwaltung:
 • Schreiben vom 19.07. und 01.10.2024:
 Übersendung von Bauplänen, Baugenehmigungsbescheid, Informationen zu Flächennutzungsplan und Erschließungssituation.
- Landratsamt Landsberg/Lech:
 • Information von der Abteilung Bodenschutz zum Altlastenkataster vom 17.07.2024
 • Information zur landwirtschaftlichen Betriebserlaubnis etc. von der Abteilung Veterinärwesen und Verbraucherschutz vom 14.10.2024

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck:

- Information zur landwirtschaftlichen Betriebserlaubnis vom 30.09.2024

1.7 TECHNISCHE DATEN

Fl.Nr. 422, Grundstücksgröße 24.409 m²

BAUJAHRE

Lagerhalle A ca. 1999
Bergehalle B, Rinderlaufstall C ca. 2007

NUTZFLÄCHEN

Lagerhalle A ca. 480 m²
Bergehalle B ca. 250 m²
Rinderlaufstall C ca. 250 m²

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile, einschl. Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Als Bezugseinheit zur Ermittlung der Neuerstellungskosten wird eine sich an die DIN 277 anlehrende so genannte reduzierte Bruttogrundfläche zugrunde gelegt. Dies ist die sich ohne Berücksichtigung der so genannten c-Flächen, der Flächen überdeckter Balkone (b-Flächen), sowie der Flächen nutzbarer Spitzböden ergebende Brutto-Grundfläche.

LAGERHALLE A

a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:
EG: 30,5 m x 16,2 m = 494,10 m²

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen:
Vordach – Zuschlag bei Sachwertberechnung

c) nicht überdeckt: entfällt

BERGEHALLE B

a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:
EG: 12,7 m x 20,4 m = 259,08 m²

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt: entfällt

RINDERLAUFSTALL C

a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:
EG: 12,7 m x 20,4 m = 259,08 m²

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt: entfällt

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Landsberg am Lech, von Prittriching,
Blatt 2530

BESTANDSVRZEICHNIS

Fl.Nr. 422, In der Kultur,
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 1 –

Stromfortleitungs-, Mastenaufstellungs- und Begehungsrecht zugunsten der Bayer. Wasserkraftwerke AG in München; auf Grund Flurbereinigung Prittriching II; eingetragen am 26.11.1971

Auszug aus der Bewilligung:

Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. § 49 Abs. 1 FlurbG vom 08.12.1970:
110 kV-Leitung Schongau-Meitingen, Mast-Nr. 218

I. Zu Gunsten der Bayerischen Wasserkraftwerke AG (BAWAG)...., wird auf vorstehendem Grundbesitzum eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts bestellt:

1. Der Inhaber der Dienstbarkeit ist berechtigt:

- a) das gesamte Grundbesitzum mit Leitungen zu überspannen und auf dem Grundstück Fl.Nr. 422 einen Leitungsmast einschließlich Zubehör aufzustellen,
- b) diese Einrichtungen nebst Zubehör dauernd zu belassen,
- c) die zum dauernden Betrieb der Starkstromleitungen nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen, bei Verpflichtung der Berechtigten, von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Flur- und Obstbaumschäden – gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten – zu ersetzen,
- d) die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

2. Grundstückseigentümer hat alle den Bestand oder Betrieb der vorgesehenen Anlagen gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen, insbesondere dafür zu sorgen, dass hohe Bäume unter der Leitung beseitigt und seitlich der Leitung so weit von dieser entfernt gehalten werden, dass sie im Falle des Umstürzens die Leitung nicht berühren können. Bei Verzug des Grundstückseigentümers, dieser Verpflichtungen nachzukommen, geht das Beseitigungsrecht auf die Dienstbarkeitsberechtigte über.

(weiteres siehe Bewilligung)

Vermerk:

Ca. mittig über das Grundstück verläuft eine 110 kV-Leitung. Es befindet sich kein Mast auf dem Grundstück Fl.Nr. 422.

Durch dieses Recht ist eine Wertminderung gegeben (Bewertung siehe Gutachten 5.5)

DRITTE ABTEILUNG

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENSCHÄTZUNG

Gemäß § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG) ist Zweck der Bodenschätzung, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Daneben dient die Bodenschätzung auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und den Bodeninformationssystemen.

Die Bodenschätzung umfasst die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit, die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten und die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse).

Die Daten der Bodenschätzung werden in Bayern durch die "Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS)" an den Finanzämtern erhoben. Sie schätzen die landwirtschaftlichen Grundstücke vor Ort und geben die Ergebnisse an die Bayerische Vermessungsverwaltung weiter.

Nach § 2 Bodenschätzungsgesetz ist zwischen folgenden landwirtschaftlichen Kulturarten (Nutzungsarten) zu unterscheiden:

Ackerland A
Grünland Gr

Das Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie von Gartengewächsen.

Außerdem gehört zum Ackerland auch das Acker-Grünland, da in einem Wechsel in der Nutzung von Ackerland und Grünland gekennzeichnet ist.

Das Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die i.d.R. gemäht und geweidet werden, sowie den Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland und Ackerland gekennzeichnet ist.

Von dem Grünland sind besonders zu bezeichnen:

- als Grünland-Wiese diejenigen Dauergrasflächen, die in Folge ihrer feuchten Lage nur gemäht werden können (absolutes Dauergrünland),
- als Grünland-Streuwiese diejenigen stark vernässten Dauergrünlandflächen, die ausschließlich oder in der Hauptsache durch Entnahmen von Streu genutzt werden können,
- als Grünland-Hutung diejenigen Flächen geringer Ertragsfähigkeit, die nicht bestellt werden können und im Allgemeinen nur eine Weidenutzung zulassen.

Das Klassenzeichen des Ackerlands kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (1 – 7 mit Stufe 1 = höchste Ertragsfähigkeit)
- die Entstehung der Böden (z. B. D = Diluvialböden, Lö = Lössböden)

Beispiel eines Klassenzeichens für Acker

L	4	D	
Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	= Klassenzeichen
55	/	50	
Bodenzahl / Ackerzahl = Wertzahlen			

Das Klassenzeichen des Grünlands kennzeichnet:

- die Bodenart (z.B. S = Sand, L = milder Lehm, T = Ton, Mo = Moor)
- die Zustandsstufe (I – III mit Stufe I = günstigste Stufe)
- das Klima (a – d mit a = günstigste Stufe)
- die Wasserverhältnisse (Wasserstufe) (1 – 5 mit 1 = beste Stufe)

Beispiel eines Klassenzeichens für Grünland

Mo	II	c	2	
Bodenart	Zustandsstufe	Klima	Wasserstufe	= Klassenzeichen
	55	/	50	
Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl = Wertzahlen				

Den Klassen sind jeweils bestimmte Wertzahlen (bis 100) zugeordnet, die die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck bringen. Es sind dies

- bei Ackerland die Bodenzahl und Ackerzahl sowie
- bei Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl.

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

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

Beispielsweise ergibt sich für eine 12 500 m² große Fläche mit der Kulturart Ackerland und den Wertzahlen 60/57 eine Ertragsmesszahl von $12\,500 \text{ (m}^2\text{)} \times 57/100 = 7125$.

Die Wertzahl ist im § 3 Satz 2 Bodenschätzungsgesetz als Verhältniszahl definiert, die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck bringen. Bei der Ermittlung der Wertzahlen sind alle die natürliche Ertragsfähigkeit beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Bei Ackerland: Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung.
- Bei Grünland: Bodenart, Bodenstufe, Klima- und Wasserverhältnisse.

Für das Ackerland können dem Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden:

- Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffung im Zusammenhang mit dem Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind. Die Ackerzahl 100 ist dem besten Ackerboden zugeordnet.
- Boden- und Ackerzahl gelten nicht stets für das gesamte Flurstück, sondern gelten häufig jeweils nur für Teilflächen.

Für das Grünland können dem Liegenschaftskataster ebenfalls zwei Wertzahlen entnommen werden:

- Die Grünlandgrundzahl bringt die auf Grund der Beurteilung von Bodenbeschaffenheit, Klima und Wasserverhältnissen sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, durch prozentuale Abrechnungen an der Grünlandgrundzahl. Die Grünlandzahl 88 ist dem besten Grünlandboden zugeordnet.

Der Ackerschätzungsrahmen untergliedert sich in der Hauptsache nach Bodenarten, wobei der bodenartige Gesamtcharakter einschließlich Steingehalt und Grobkörnigkeit ausschlaggebend ist:

S = Sand, Sl anlehmiger Sand, LS = lehmiger Sand, SL stark lehmiger Sand, sL = sandiger Lehm, L = Lehm, LT schwerer Lehm, T = Ton, Mo = Moor (mineralische Bodenarten).

Übergänge und Schichtwechsel zwischen Mineral- und Moorböden werden durch Kombinationen bezeichnet, z.B. S Mo, L Mo, T Mo oder Mo S, Mo L und Mo T.

Die Hauptuntergliederung nach Bodenarten unterscheidet zusätzlich noch nach Entstehungsarten und (Boden-)Zustandsstufen.

Mit der Entstehungsart werden die für die Entstehung des Bodens maßgeblichen Kräfte beschrieben. Es sind dies:

D = Diluvium (Lockersediment und -gestein eiszeitlich und tertiären Ausgangsmaterials)

Al = Alluvium (nacheiszeitliches Lockersediment aus Abschwemmungen und Ablagerungen von Fließgewässern)

Lö = Löß (Lockersediment aus Windablagerung)

V = Verwitterungsboden (Bodenentwicklung aus anstehendem Festgestein)

Vg = stark steinige Verwitterungs- und Gesteinsböden

G = Zusatz bei hohem Glibodenanteil und D- und Al-Böden (führt zur Wertminderung).

Moorböden nehmen dabei eine Sonderstellung ein; sie zählen nicht zu den mineralischen Bodenarten. Ihre Bonität wird maßgeblich durch den Grad der Zersetzung bestimmt.

Mit der Einteilung in (Boden-)Zustandsstufen werden die Bodeneigenschaften beschrieben, die durch lang dauernde Einwirkungen von Klima, früherem Pflanzenbestand, Geländegestaltung, Grundwasser, Art der Nutzung und Gestein bedingt sind.

Bei Ackerland wird zwischen sieben Zustandsstufen unterschieden, von denen die Stufe 1 den günstigsten und die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand beschreibt. Der Grünlandschätzungsrahmen untergliedert sich in der Hauptsache wiederum nach den Bodenarten, die auch für den Ackerschätzungsrahmen maßgeblich sind; er beschränkt sich allerdings auf nur fünf Bodenarten:

S = Sand, LS = lehmiger Sand, L = Lehm, T = Ton, Mo = Moor.

Die Hauptuntergliederung nach Bodenarten unterscheidet zusätzlich noch nach Bodenzustandsstufen, Klimastufen und Wasserverhältnissen.

Der Grünlandschätzungsrahmen sieht lediglich drei Bodenzustandsstufen vor, von denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Der Feuchtigkeitsgrad des Grünlandes wird im Wesentlichen durch das Grundwasser, den Niederschlag und die Bodenverhältnisse bestimmt. Der Grünlandschätzungsrahmen sieht insgesamt 5 Wasserzustandsstufen vor, die folgt charakterisiert sind:

Wasserstufe 1: Frische, gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand (besonders günstig)

Wasserstufe 2: Zwischenlage

Wasserstufe 3: Feuchte Lagen, aber noch keine stauende Nässe; weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an Sauergräsern. Trockene Lagen mit noch verhältnismäßig guten, aber harten Gräsern.

Wasserstufe 4: Zwischenlage (bei besonders trockenen Lagen ergänzend mit einem Minuszeichen gekennzeichnet).

Wasserstufe 5: Ausgesprochen nasse bis sumpfige Lagen mit stauender Nässe; schlechte Gräser mit starkem Hervortreten der Sauergräser. Sehr trockene, dürre Lagen (häufig scharfe, leicht ausbrennende Südhänge) mit weniger guten und harten Gräsern (besonders ungünstig). Besonders trockene Lagen werden wiederum mit einem Minuszeichen gekennzeichnet.

Für die Bonitierung sind die Klimaverhältnisse von Bedeutung. Im Vordergrund steht dabei die Jahreswärme und nicht die bereits durch die Unterteilung nach Wasserverhältnissen berücksichtigten Niederschlagsverhältnisse. Der Grünlandschätzungsrahmen sieht drei Klimastufen vor:

Durchschnittliche Jahreswärme -

Klimastufe a: $\geq 7,9^{\circ}\text{C}$

Klimastufe b: $7,9^{\circ}$ bis $7,0^{\circ}\text{C}$

Klimastufe c: $6,9^{\circ}$ bis $5,7^{\circ}\text{C}$

Fl.Nr. 422, In der Kultur

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstücksbreite ca. 65 m, Grundstückslänge ca. 340 m.

Die Zufahrt erfolgt von der Nordseite über eine asphaltierte Straße. Nördlich befindet sich die Hofstelle mit zwei Hallen und Stall (ca. $\frac{1}{4}$ des Gesamtgrundstückes). Der Rest des Grundstücks ist Grünland. Südlich verläuft ein Grünweg mit Wildwuchs.

Baugrund und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf die Gebäude hat.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

(Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

Lage: In der Kultur
Fläche: 22.409 m²
Tatsächliche Nutzung: 17.407 m² Grünland
5.002 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Bodenschätzung:

8.874 m² Acker-Grünland (AGr), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Alluvium, grob, steinig (Alg), Bodenzahl 46, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 4082

8.400 m² Acker-Grünland (AGr), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Alluvium (Al), Bodenzahl 62, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 5040

133 m² Acker-Grünland (AGr), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Alluvium, grob, steinig (Alg), Bodenzahl 44, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 59

Gesamtertragsmesszahl: 9181

2.3 Lage

Das Grundstück liegt ca. 400 m südwestlich der Lechfeldstraße (Gemeinde Unterbergen) und ca. 2 km nördlich von Prittriching. Westlich liegt die Lechstau-
stufe Unterbergen.

Ca. 100 m nördlich befindet sich eine große Photovoltaikfreiflächenanlage.

2.4 Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße erschlossen.

Es besteht keine öffentliche Kanalisation und keine öffentliche Wasserversorgung. Die Kanalisation und Wasserleitung befinden sich von Seiten der Gemeinde Prittriching ca. 1,8 km entfernt.

Laut Auskunft bei der Besichtigung erfolgte die Wasserversorgung in der Vergangenheit über eine Grundwasserpumpe.

Nach den Planunterlagen wird das Dachwasser (Niederschlagswasser) über Sickerschächte im Boden versickert. Laut Baugenehmigungsbescheid besteht für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Das Grundstück hat laut Auskunft keinen Stromanschluss (Netzanschluss). Die Transformatorenstation sowie das Niederspannungsnetz befinden sich nördlich im Bereich.

Eine Aussage über die Möglichkeit eines Stromanschlusses kann vom Energieversorgungsunternehmen pauschal nicht getroffen werden, da dies vom Bedarf der elektrischen Energie abhängig ist. Aufgrund der Entfernung ist aber davon auszugehen, dass eine kundeneigene Transformatorenstation nötig ist.

2.5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | BAUGENEHMIGUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching ist das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Hochspannungsleitung ist im Flächennutzungsplan eingetragen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Bauvorhaben baurechtlich genehmigt wurden (als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch, Absatz 1).

Auszug aus § 35 Baugesetzbuch, Bauen im Außenbereich:

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
 3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikationsdienstleistungen, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgewerblichen Betrieb dient,

4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nr. 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
 5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
 6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nr. 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nr. 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nr. 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
 7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
 8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.
- (Weiterer Gesetzestext siehe Baugesetzbuch)

2.6 BODENRICHTWERTE

Landkreis Landsberg/Lech, Gutachterausschuss –
Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024:

Gemarkung Prittriching –	Ackerland	8,50 €/m ²
	Grünland	6,50 €/m ²

Die Bodenrichtwerte gelten für Flächen der Landwirtschaft, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder Baureifes Land zu sein, landwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV 2021).

2.7 ALTLASTEN

Das Landratsamt Landsberg/Lech, Abteilung Bodenschutz, informierte, dass im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden sind.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

2.8 PACTVERHÄLTNIS

Es besteht kein Pachtvertrag.

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES Bei der Lagerhalle, Bergehalle und beim Rinderlaufstall handelt es sich um ungedämmte, unbeheizte Gebäude. Die Bergehalle und der Rinderlaufstall sind an einer Seite offen.
(Zustandsbeschreibung der Gebäude siehe Gutachten 3.3 / 3.4 / 3.5).

3.2 NUTZFLÄCHEN

LAGERHALLE A	EG:	Lagerfläche	ca. 480 m ²
BERGEHALLE B	EG:	Lagerfläche	ca. 250 m ²
RINDERLAUFSTALL C	EG:	Rinderlaufstall	ca. 250 m ²

Die Nutzflächen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen ermittelt.

3.3 BAUBESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

3.3.1 ALLGEMEIN

Die Beschreibung erfolgt nach dem Eindruck und den Angaben bei der Ortsbesichtigung. Weitere Grundlage der Baubeschreibung sind die vorliegenden Planunterlagen. Nicht einsehbare Bauteile und Baumaterialien entsprechen dem Bauplan bzw. werden angenommen.

Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien, sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

Statik- und Werkpläne lagen nicht vor.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den geprüften Statikunterlagen errichtet wurden.

3.3.2 LAGERHALLE A

Stahlbetonfundamente, Stahlbetonbodenplatte, Stützen und Dachbinder aus verzinkten Stahlprofilen.

Dachdeckung aus Trapezblech auf Holzpfetten. Vordach Ostseite, ca. 5 m breit.

Dachrinnen und Fallrohre verzinkt.

An Nordseite Schiebetor mit verzinktem Stahlrahmen und abgewitterter Holzverschalung (im unteren Bereich schadhaff mit Löchern).

Abgewitterte, schadhafte Außenwandverschalung mit Schattenfugen (Giebel Südseite zur Bergehalle mit starken Schäden im unteren Bereich).

Auf Dachfläche Photovoltaikanlage mit 20 Modulen, Alter laut Auskunft ca. 15 bis 20 Jahre, Wechselrichter laut Auskunft in Lagerhalle A (siehe Gutachten 4.1)

3.3.3 BERGEHALLE B

Stahlbetonfundamente, Stahlbetonbodenplatte. Stützen und Dachträger aus verzinkten Stahlprofilen.

Dachdeckung aus Trapezblech auf Holzpfetten.

Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech.

Unten Stahlbetonsockel ca. 1 m hoch.

Schadhafte, abgewitterte Außenwandverschalung mit abstehenden Brettern (an Westseite mit großen Fugen und Löchern oben).

An Nordseite, zur Lagerhalle A, unverputzte, verformte Wand aus Kalksandsteinmauerwerk, ca. 20 cm stark, mit unsauberem Wandabschluss und großen Löchern oben unter dem Dach.

Innen, zum Rinderstall, kein Wandabschluss, hier Dachkonstruktion des Rinderstalls ersichtlich.

3.3.4 RINDERLAUFSTALL C

Stahlbetonfundamente, Stahlbetonbodenplatte. Gemauerter, zum Teil schadhafter Sockel.

Außenwände aus Holzkonstruktion, ca. 10 cm stark (an der Süd- und Ostseite stark beschädigte, instabile, schiefe Wandteile und starke Verformungen/Setzungen der Dachkonstruktion).

Gebäude zur Südseite hin offen.

Einige schadhafte Tore.

Dachkonstruktion aus Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung wie Bergehalle B.

Stalldecke aus Holzbrettern (mit Schadstellen, Löchern). Halte- bzw. Anbindevorrichtung aus verzinkten Stahlrohren.

3.4 BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN

Bauschäden und Baumängel, welche bei der Besichtigung festgestellt wurden, sind in der Baubeschreibung erwähnt.

Alle Bauschäden konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden. Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei festgestellten, bzw. angegebenen Mängeln und Schäden werden die Kosten für ihre Beseitigung und

die Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten grob geschätzt. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden.

3.5 GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

ALLGEMEIN	Laut Auskunft wurden die Gebäude in Eigenleistung errichtet (ohne Fachfirmen). Es besteht der Eindruck, dass einige Bauleistungen unsachgemäß ausgeführt wurden (ohne Beachtung der technischen Regeln und der DIN-Vorschriften), z.B. die Kalksandsteinaußenwand Nordseite bei der Bergehalle B und die Sockel-Fundamente beim Rinderlaufstall C.
LAGERHALLE A	Die Stahlkonstruktion und die Dachdeckung der Halle sind nach dem äußeren Eindruck bei der Besichtigung noch in einem intakten Zustand. Die Außenwandverschalung ist schadhaft.
BERGEHALLE B	Die Stahlkonstruktion und die Dachdeckung der Halle sind nach dem äußeren Eindruck bei der Besichtigung noch in einem intakten Zustand. Die Außenwandverschalung und die schiefe, unverputzte Außenwand zur Lagerhalle sind schadhaft.
RINDERLAUFSTALL C	Außenwände und Dachkonstruktion haben in Teilbereichen starke Schäden durch Setzungen und Verformung. Die Gebäudekonstruktion ist in diesen Teilbereichen nicht mehr tragfähig.

3.6 AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN

Betonflächen im Außenbereich:
Ca. 5 m breit östlich Halle A, ca. 6 m breit westlich Bergehalle B, ca. 10 m breit südlich Bergehalle B/Rinderlaufstall C (zum Teil schadhaft).
Zufahrt als Kiesfläche mit Grünbewuchs. Flügeltor aus verzinkten Rohren. Ca. 2 m hoher Maschendrahtzaun zur Straße.
Neben Zufahrt unterirdischer Löschwasserbehälter (laut Auskunft alter Milchtank, ca. 20.000 Liter Fassungsvermögen, ca. 20 bis 30 Jahre alt).
Sechs alte Stahlcontainer.
Freifläche und Hoffläche mit Grün-/Wildwuchs.
Laut Auskunft gibt es außer den Regenwasserleitungen mit Sickerschächten keine weiteren unterirdischen Leitungen/Anlagen.

4.0 SONSTIGE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MASCHINEN | GERÄTE

In Lagerhalle A sind alte Stroh- bzw. Heuballen gelagert (Menge unbekannt).

Außerdem befindet sich in der Lagerhalle A ein Stromspeicher. Dieser Stromspeicher wird durch den erzeugten Strom der Photovoltaikanlage geladen. Er dient laut Auskunft zur Stromversorgung in den Gebäuden (Licht/Steckdosen etc.).

Die Photovoltaikanlage ist Bestandteil des Gebäudes. In den Hallen und im Außenbereich stehen noch landwirtschaftliche Maschinen (z.B. Traktoren) und Geräte.

Einrichtungsgegenstände, sonstige bewegliche Gegenstände, Geräte, Maschinen, Materialien etc. sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

4.2 NUTZUNG

Die Gebäude sind laut Auskunft seit einigen Jahren ungenutzt.

Es besteht keine Verpachtung.

Zur landwirtschaftlichen Betriebserlaubnis teilte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck folgendes mit:

„Beim Hauptbetrieb handelt es sich um 771 146 0117 (Betriebsnummer der Erbgemeinschaft aus Mering, Zuständig AELF Augsburg). ...“

Zur landwirtschaftlichen Betriebserlaubnis teilte das Landratsamt Landsberg/Lech, Abteilung Veterinärwesen und Verbraucherschutz folgendes mit:

„Nach unserem Kenntnisstand wurde die Rinder- und Equidenhaltung 2022 aufgegeben. Über die derzeitige Nutzungsart und ob im Bauplan eine Tierart benannt ist entzieht sich leider unserer Kenntnis. Hierbei kann Ihnen das Bauamt des Landratsamtes ggf. weiterhelfen, da uns lediglich die Art der Tierhaltung mitgeteilt wird.

(E-Mail-Adresse: Bauamt@LRA-LL.Bayern.de)“

5.0 WERTERMITTLUNG

5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung -ImmoWertV- vom 01.01.2022
- die ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise vom 20.09.2023

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen) Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit landwirtschaftlichen Gebäuden (ohne Wohnhaus) und Grünland.

Bei der Bodenwertermittlung sind die Bodenrichtwerte Grundlage.

5.2 ENTWICKLUNGSZUSTAND | ENTWICKLUNGSSTUFEN

Land- und forstwirtschaftliche Flächen:

Gesetzliche Grundlage – ImmoWertV 2021, § 3 (1):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Es ist zu unterscheiden zwischen

- den reinen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden; sie werden auch als „reines Agrarland“ bezeichnet.

- den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen.

Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen (reine Agrarlandflächen) liegen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen besteht. Diese Flächen werden auch als „begünstigtes“ Agrarland bezeichnet. Allerdings kann die besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert auch negativ beeinflussen.

Bauerwartungsland:

Gesetzliche Grundlage – ImmoWertV 2021, § 3 (2):

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der

Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegenstehen.

Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

Bauerwartungsland ist eine Vorstufe zum Rohbauland. Demzufolge handelt es sich um Flächen die außerhalb

- eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB
- eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB
- eines Vorhaben- und Erschließungsplans und
- eines Gebiets liegen, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde (§ 33 BauGB).

Hieraus folgt, dass mit der Bezugnahme auf den Stand der Bauleitplanung in erster Linie die Flächennutzungsplanung angesprochen ist, d.h. auf eine Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Bauland. Eine derartige Darstellung führt jedoch nur dann zu einer Bauerwartung, wenn eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann. Nicht jede Darstellung einer baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan bietet indessen die Gewähr einer baulichen Nutzung und vor allem nicht in absehbarer Zeit.

Neben einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan kann sich eine Bauerwartung auch aus der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ergeben. Eine Bauerwartung kann sich jedoch auch in diesem Fall nur dann ergeben, wenn die sonstigen städtebaulichen Entwicklungen des Gebiets eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen.

5.3 WERTERMITTLUNG FL.NR. 422

5.3.1 ALLGEMEINES

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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

Landkreis Landsberg/Lech, Gutachterausschuss –
Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024:

Gemarkung Prittriching – Ackerland	8,50 €/m ²
Grünland	6,50 €/m ²

Der Gutachterausschuss hat für bebaute Außenbereichsflächen keinen Bodenrichtwert festgelegt.

Grundlage für die Wertermittlung ist der Bodenrichtwert für Ackerland und Grünland. Die Bodenrichtwerte für Innenbereichsflächen in Prittriching eignen sich nicht zur Ableitung des Bodenwertes.

5.3.2 SACHWERTVERFAHREN

ALLGEMEINES – IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und den ermittelten Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem

Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheiten bezogen sind (Normalherstellungskosten 2010) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistung ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. (Regionalfaktoren wurden noch nicht veröffentlicht.)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (§ 37 ImmoWertV).

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

5.3.3 BODENWERT

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage: In der Kultur
Fläche: 22.409 m²
Tatsächliche Nutzung: 17.407 m² Grünland
5.002 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Für die Bewertung wird das Grundstück in zwei Teilflächen unterteilt:

Teilfläche I: Bebaute Hofstelle mit Umgriff 5.000 m²
Teilfläche II: Grünland 17.409 m²

Wertermittlung Teilfläche I – Bebaute Hofstelle mit Umgriff:

Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 8,50 €/m², für Grünland 6,50 €/m². Die Bebauung besteht aus zwei Lagerhallen und einem Rinderlaufstall. Es ist kein Wohnhaus vorhanden.

Die fehlende Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom wirkt sich wertmindernd aus.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen einen marktgerechten Wert festzulegen.

Der Wert wird sachverständig mit 32,50 €/m² festgelegt (5-facher Grünlandrichtwert).

WERTBERECHNUNG TEILFLÄCHE I:

$$5.000 \text{ m}^2 \times 32,50 \text{ €} = 162.500 \text{ €}$$

Wertermittlung Teilfläche II – Grünland:

Bodenschätzung:

8.874 m² Acker-Grünland (AGr), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Alluvium, grob, steinig (Alg), Bodenzahl 46, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 4082

8.400 m² Acker-Grünland (AGr), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Alluvium (Al), Bodenzahl 62, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 5040

133 m² Acker-Grünland (AGr), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Alluvium, grob, steinig (Alg), Bodenzahl 44, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 59

Gesamtertragsmesszahl: 9181

Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die tatsächliche Nutzung ist Grünland. Der Boden hat eine durchschnittliche bis gute Ertragsfähigkeit (46 und 60).

Das Grundstück wird laut Auskunft schon seit längerer Zeit als Grünland genutzt. Es handelt sich um Dauergrünland. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine Umwandlung zu Ackerland nicht möglich ist.

Ein rechteckiges Grundstück mit entsprechender Breite und geraden Grenzverläufen bietet die besten Bewirtschaftungsvoraussetzungen. Nachteile bieten dreieckige Grundstücke, schmale und längliche Grundstücke und Grenzversprünge. Ungünstige Grundstücksformen und starke Geländeneigungen wirken sich wertmindernd aus. Allgemein gilt im landwirtschaftlichen Bereich schon im Hinblick auf die Mechanisierung, dass größere Grundstücke zumeist auch zu höheren Preisen gehandelt werden.

Die Teilfläche hat eine günstige Grundstückform und ebenes Gelände.

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 6,50 €/m².

Es ist Aufgabe des Sachverständigen einen marktgerechten Wert des Grundstücks zu ermitteln. Die positiven Wertmerkmale (Grundstücksform, ebenes Gelände, Ertragsfähigkeit, Ackerfähigkeit) wirken sich werterhöhend aus. Aufgrund des Bodenrichtwertes und der Grundstücksmerkmale wird der Wert sachverständig mit 7,50 €/m² festgelegt.

WERTBERECHNUNG TEILFLÄCHE II:

$$17.409 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €} = 130.568 \text{ €}$$

ZUSAMMENSTELLUNG DES BODENWERTES:

Teilfläche I	162.500 €
<u>Teilfläche II</u>	<u>130.568 €</u>
gesamt	293.068 €

Bodenwert 293.000 €

5.3.4 ERMITTLUNG GEBÄUDEWERTE

LAGERHALLE A

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten sind die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau- nebenkosten und Umsatzsteuer).

Gebäudetyp 18.5.1 landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3, Kostenkennwert 245 €/m² BGF.

Aufgrund der Größe erfolgt ein Korrekturfaktor von 1,10.

Bruttogrundfläche:	494 m ²
Kostenkennwert:	245 €/m ² BGF
Korrekturfaktor:	1,10
Ansatz Kostenkennwert:	270 €/m ² BGF
Baujahr:	1999 Jahre
Alter:	25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Alterswertminderung:	62,5 % (Tabelle linear)
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 70,9 x 129,4
	(für Neubau Betriebsgebäude, Originalwert 2021 = 100/ 2010 = 70,9, II. Quartal 2024 = 130,3)

Bruttogrundfläche 494 m² x 270 € = 133.380 €

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

133.380 € : 70,9 x 130,3 = 245.126 €

Besonders zu berechnende Bauteile:

Vordach	10.000 €
Neuherstellungskosten	<u>255.126 €</u>
Wertminderung wegen Alter	
nach Tabelle linear	62,5% =
	<u>159.454 €</u>
	<u>95.672 €</u>

Gebäudewert Lagerhalle A 96.000 €

(Schadensbehebungskosten sind noch zu berücksichtigen – siehe Gutachten 5.4)

BERGEHALLE B

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten sind die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau- nebenkosten und Umsatzsteuer).

Gebäudetyp 18.5.1 landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Standardstufe 3, Kostenkennwert 245 €/m² BGF.

Aufgrund der Größe erfolgt ein Korrekturfaktor von 1,20.

Bruttogrundfläche:	259 m ²
Kostenkennwert:	245 €/m ² BGF
Korrekturfaktor:	1,20
Ansatz Kostenkennwert:	294 €/m ² BGF
Baujahr:	2007 Jahre

Alter: 17 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
 Restnutzungsdauer: 23 Jahre
 Alterswertminderung: 42,5 % (Tabelle linear)
 Indexanpassung: Neuwert 2010 : 70,9 x 129,4
 (für Neubau Betriebsgebäude, Originalwert 2021 = 100/ 2010 = 70,9, II. Quartal 2024 = 130,3)

Bruttogrundfläche 259 m ² x	294 € =	76.146 €
Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt		
76.146 € : 70,9 x	130,3 =	139.941 €
Besonders zu berechnende Bauteile:		0 €
Neuherstellungskosten		<u>139.941 €</u>
Wertminderung wegen Alter		
nach Tabelle linear	42,5% =	59.475 €
		<u>80.466 €</u>

Gebäudewert Bergehalle B 80.000 €

(Schadensbehebungskosten sind noch zu berücksichtigen –
 siehe Gutachten 5.4)

RINDERLAUFSTALL C

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten sind die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau- nebenkosten und Umsatzsteuer).

Gebäudetyp 18.2 Viehställe, Standardstufe 3, Kostenkennwert 290 €/m² BGF. Aufgrund der Größe erfolgt ein Korrekturfaktor von 1,20.

Bruttogrundfläche: 259 m²
 Kostenkennwert: 290 €/m² BGF
 Korrekturfaktor: 1,20
 Ansatz Kostenkennwert: 348 €/m² BGF
 Baujahr: 2007 Jahre
 Alter: 17 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
 Restnutzungsdauer: 23 Jahre
 Alterswertminderung: 42,5 % (Tabelle linear)
 Indexanpassung: Neuwert 2010 : 70,9 x 129,4
 (für Neubau Betriebsgebäude, Originalwert 2021 = 100/ 2010 = 70,9, II. Quartal 2024 = 130,3)

Bruttogrundfläche 259 m ² x	348 € =	90.132 €
Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt		
90.132 € : 70,9 x	130,3 =	165.645 €
Besonders zu berechnende Bauteile:		0 €
Neuherstellungskosten		<u>165.645 €</u>
Wertminderung wegen Alter		
nach Tabelle linear	42,5% =	70.399 €
		<u>95.246 €</u>

Gebäudewert Rinderlaufstall C 95.000 €

(Schadensbehebungskosten sind noch zu berücksichtigen –
 siehe Gutachten 5.4)

5.3.5 WERT DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN

Die Hoffläche und die Wege sind unbefestigt, mit Grünwuchs/Wildwuchs. Neben den Gebäuden sind Betonflächen, u.a. Mistlager (mit Schäden). Die sechs Container und der alte Löschwasserbehälter haben nur noch einen geringen Wert. Alle beweglichen Maschinen, Gegenstände und Materialien sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Schätzwert 15.000 €

5.3.6 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Bodenwert	293.000 €
Gebäudewert Lagerhalle A	96.000 €
Gebäudewert Bergehalle B	80.000 €
Gebäudewert Rinderlaufstall C	95.000 €
Schätzwert Außenanlagen	15.000 €
<hr/>	
vorläufiger Sachwert	579.000 €

5.4 VERKEHRSWERT

Es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Hofstelle (ohne Wohnhaus). Die Ermittlung eines Sachwertfaktors (Marktanpassung) ist hier nicht zutreffend, da Angebote für derartige Grundstücke auf dem Immobilienmarkt selten sind.

Nach Immobilienwertverordnung 2021 sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Die fehlende Erschließung bei der Hofstelle mit Kanal, Wasser und Strom wirkt sich wertmindernd aus.
Die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten sind dadurch eingeschränkt (z.B. Lagerhaltung). Dies wirkt sich ebenfalls wertmindernd aus. Die Wertminderung wird sachverständig mit 15 % festgelegt.
- Bei den Gebäuden bestehen Bauschäden und ein Renovierungsstau. Für Behebung der Schäden und erforderlicher Renovierungsmaßnahmen wird ein Kostenansatz von 90.000 € in Abzug gebracht.
Besonders gravierend sind die Setzungen und Verformungen beim Rinderlaufstall C.
Es handelt sich um Schadensbehebungsmaßnahmen und Renovierungen, um die im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauern zu gewährleisten.
- Die Entrümpelungskosten (Heu, Stroh, Gegenstände, Geräte, Bauschutt, Müll etc.) werden mit 6.000 € geschätzt und in Abzug gebracht.

vorläufiger Sachwert	579.000 €
abzüglich	
15 % Wertminderung wg. Erschließung u. Nutzungseinschränkung	86.850 €
Kostenansatz Schadensbehebung/Renovierung	90.000 €
<u>Kostenansatz Entrümpelung</u>	<u>6.000 €</u>
	396.150 €

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Prittriching

Fl.Nr. 422, In der Kultur,

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 2,2409 ha

festgelegt mit

396.000 €

=====

(in Worten: dreihundertsechszehnzigtausend Euro)

Vermerk: Verkehrswert ohne Wertminderung durch Stromleitungsrecht

5.5 WERTMINDERUNG WEGEN STROMLEITUNGSRECHT

Grundbuch, Zweite Abteilung - Nr. 1:

Stromleitungsrecht der Bayer. Wasserkraftwerke – siehe Gutachten 2.1

Ca. mittig über das Grundstück verläuft eine 110 kV-Leitung. Es befindet sich kein Mast auf dem Grundstück Fl.Nr. 422.

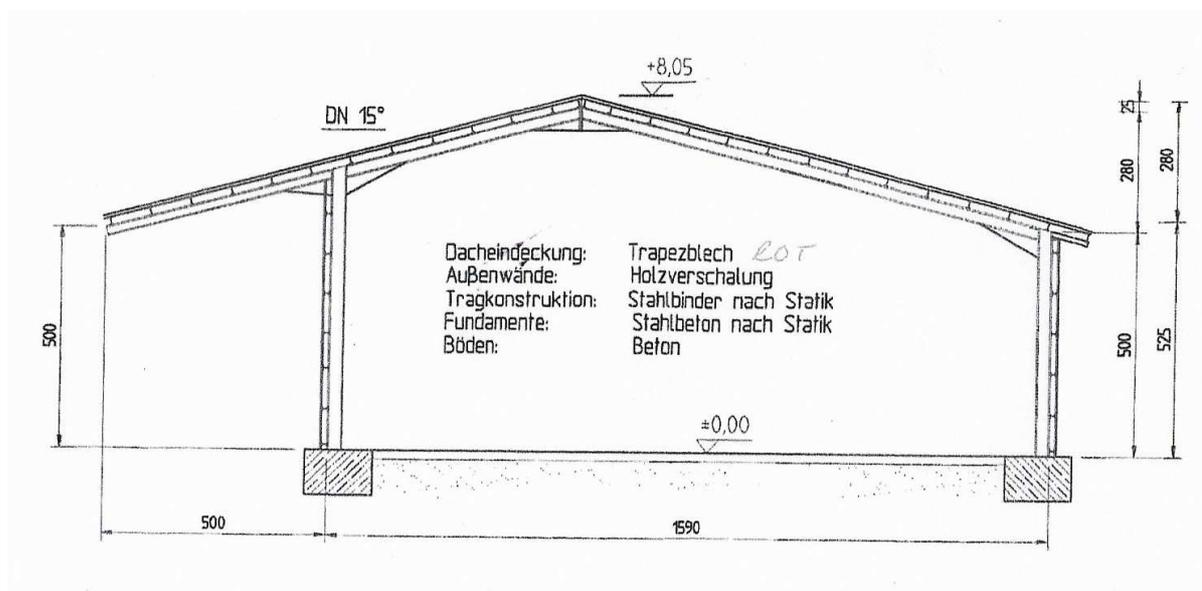
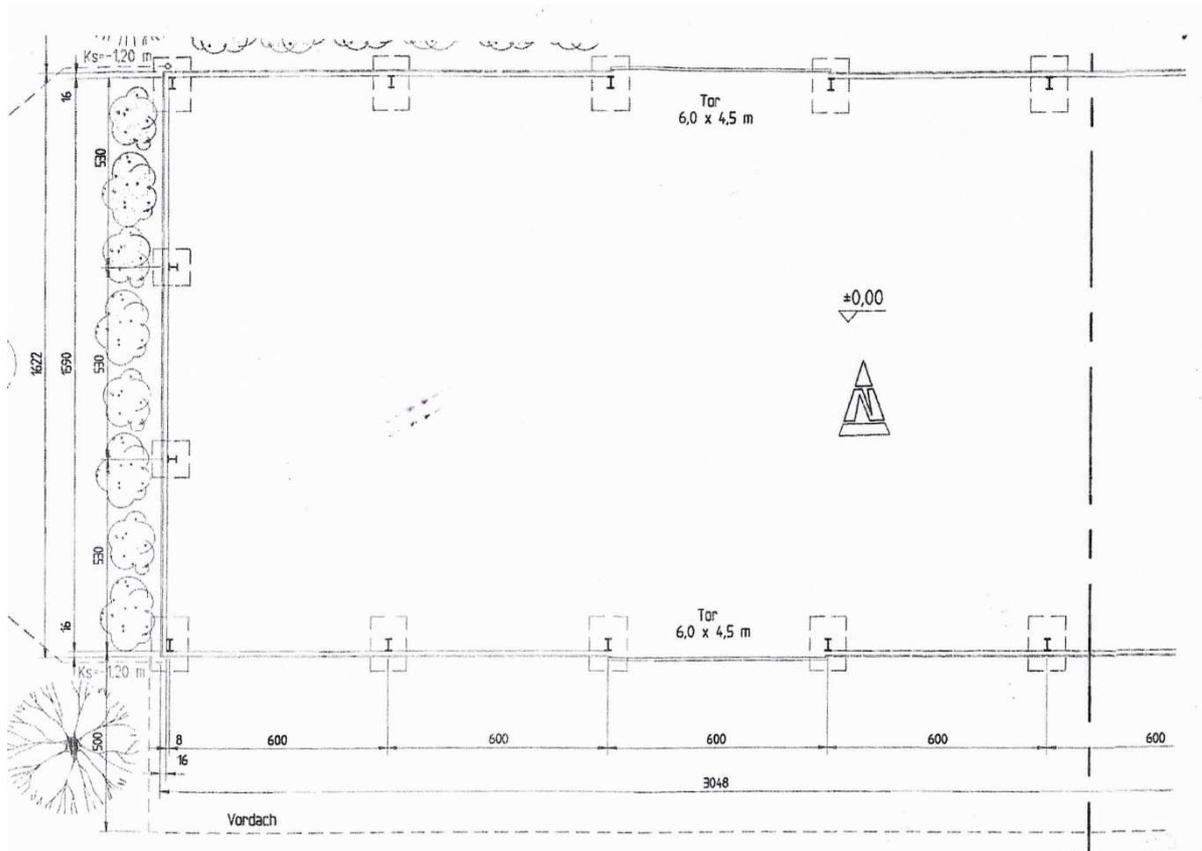
Durch diese Leitung ist eine Wertminderung gegeben (geringe Ertragsbeeinträchtigung).

Die Wertminderung wird auf 6.000 € geschätzt.

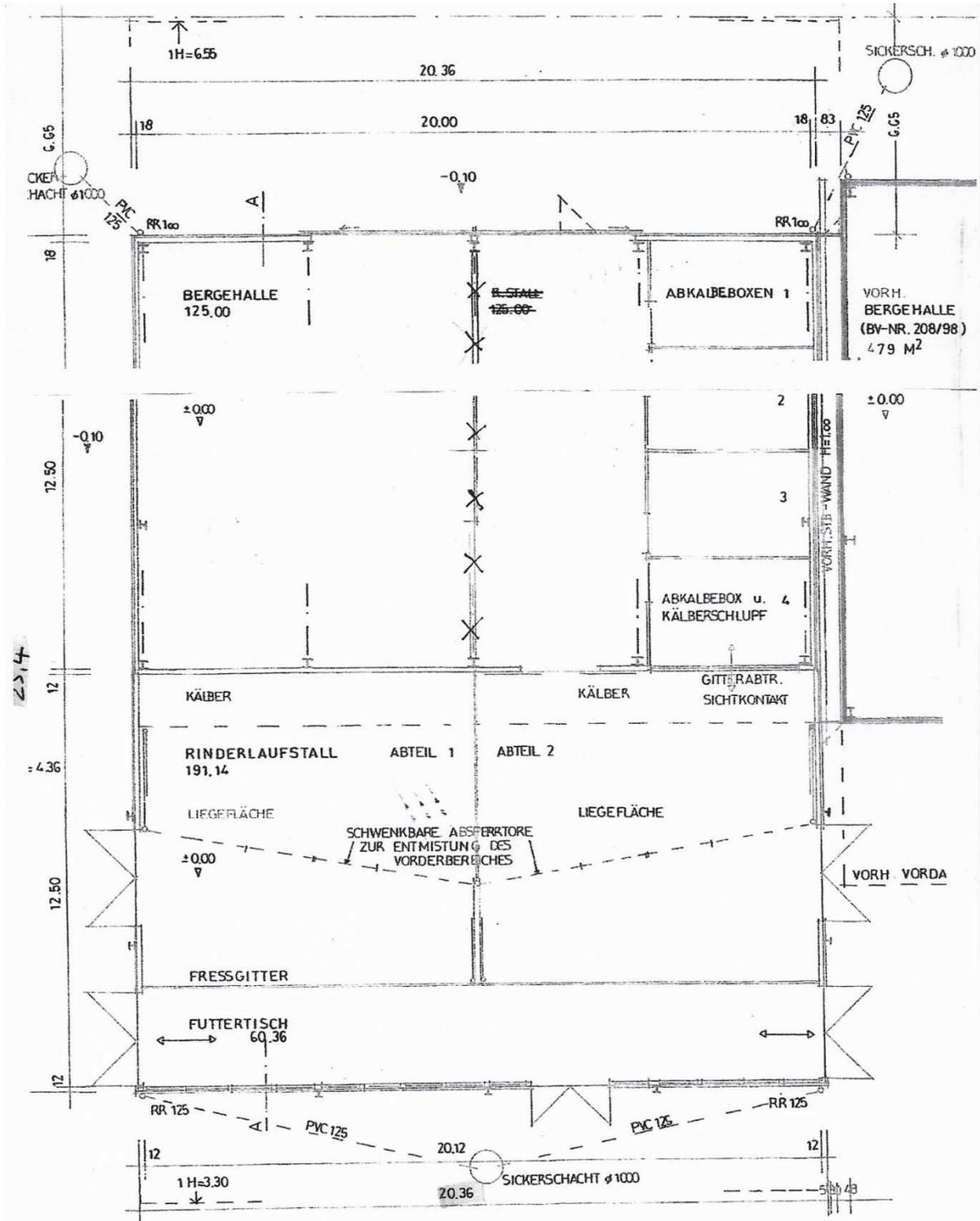
Meitingen, 14. Oktober 2024

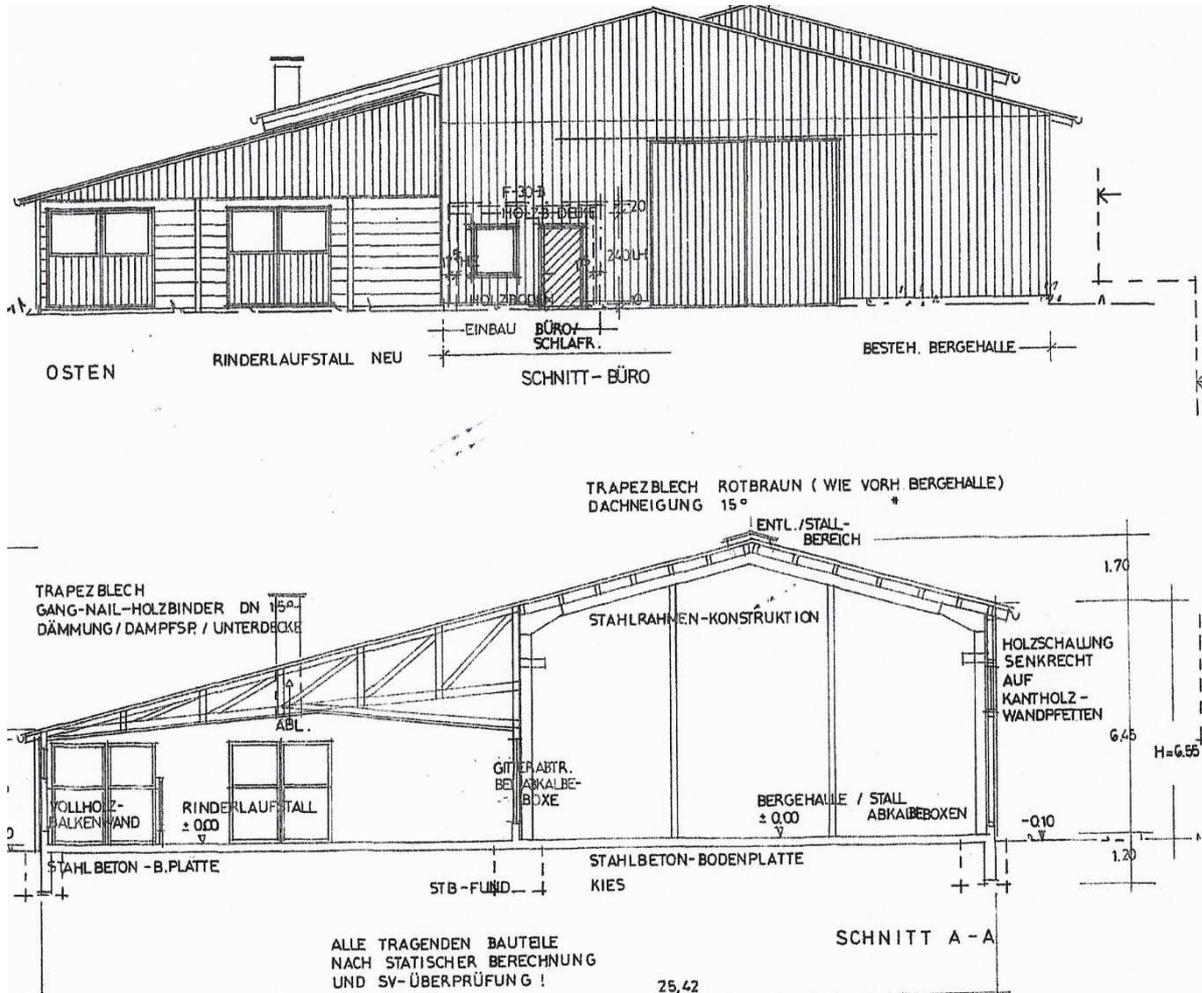
Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Ziegler

Lagerhalle A



Berge- und Rinderlaufstall C







0 200 400 600 800m
Maßstab 1:25.000
Gedruckt am 17.10.2024 13:34
<https://v.bayern.de/pdn6D>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landsberg am Lech

Roßmarkt 198
86899 Landsberg am Lech

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

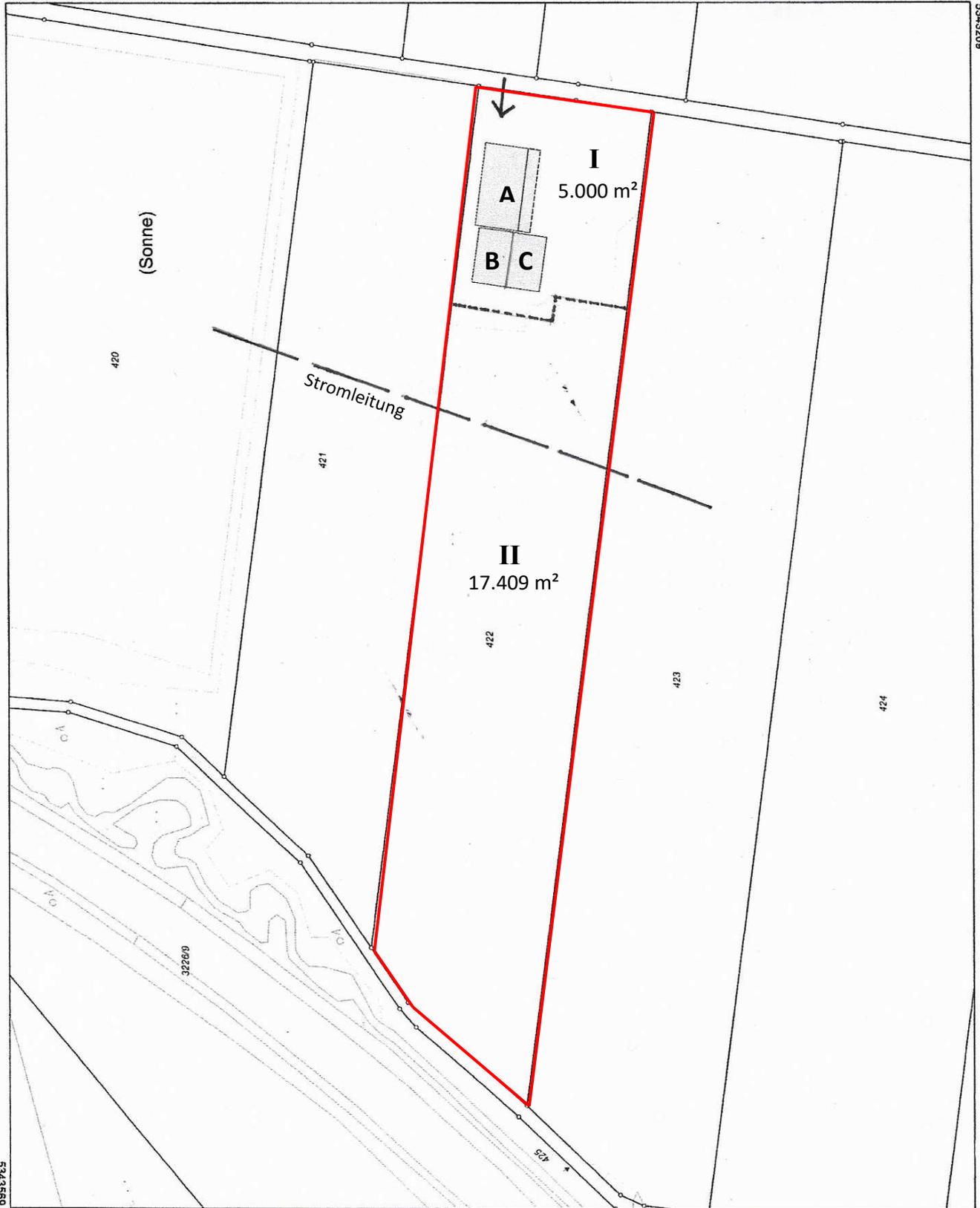
Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 12.08.2024

Flurstück: 422
Gemarkung: Prittriching

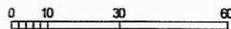
Gemeinde: Prittriching
Landkreis: Landsberg am Lech
Bezirk: Oberbayern

32 643191



32 642751

Maßstab 1:2000



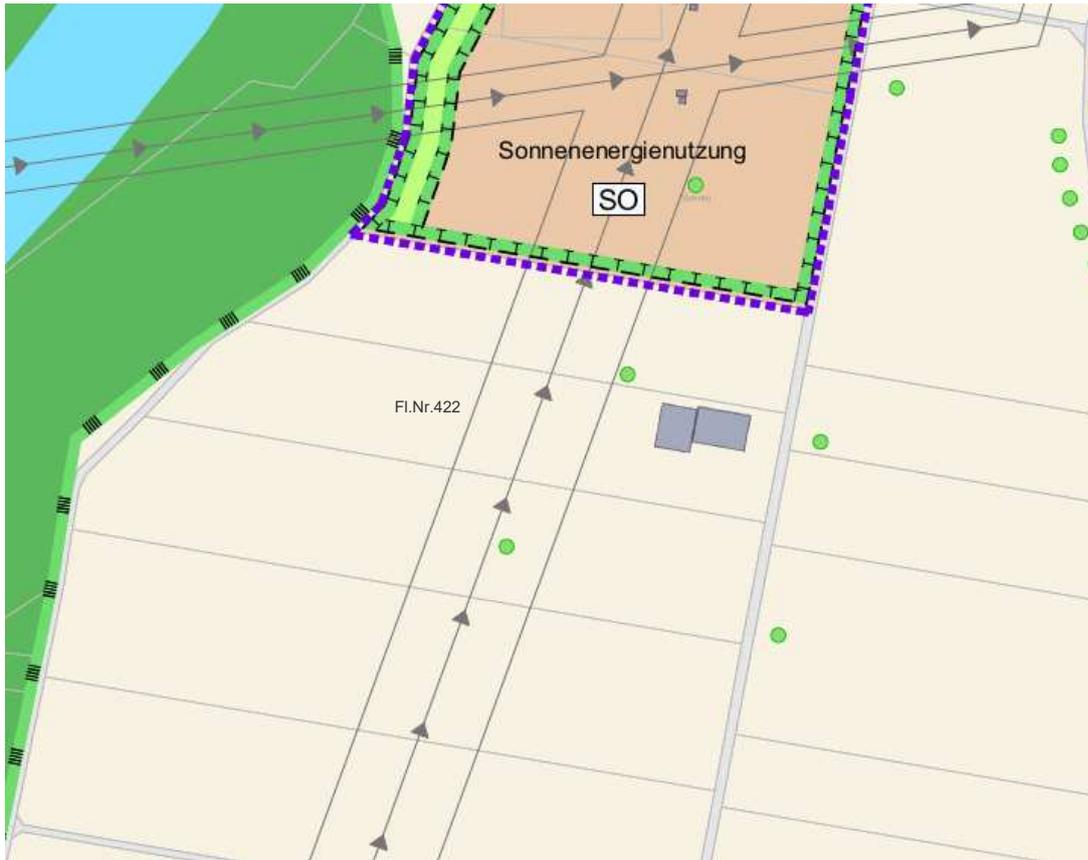
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

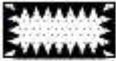


Flurstück 422 Gemarkung Prittriching (099051)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Prittriching Landkreis Landsberg am Lech Bezirk Oberbayern
Lage:	In der Kultur
Fläche:	22 409 m ²
Tatsächliche Nutzung:	17 407 m ² Grünland 5 002 m ² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
Bodenschätzung:	8 874 m ² Acker-Grünland (AGr), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Alluvium, grob, steinig (Alg), Bodenzahl 46, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 4082 8 400 m ² Acker-Grünland (AGr), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Alluvium (Al), Bodenzahl 62, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 5040 133 m ² Acker-Grünland (AGr), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Alluvium, grob, steinig (Alg), Bodenzahl 44, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 59 Gesamtertragsmesszahl 9181
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Landsberg am Lech Grundbuchbezirk Prittriching Grundbuchblatt 2530 Laufende Nummer 1
Hinweise:	Die laufende Nummer entspricht der Nummer, unter der das Grundstück im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs vorgetragen ist.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



11		Wasserflächen
12		Flächen für Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
13		Flächen für die Landwirtschaft
14		Waldflächen
		Bodenschutzwald
		Biotopschutzwald
		für das Landschaftsbild
15		Umgrenzung der Flächen, die dem

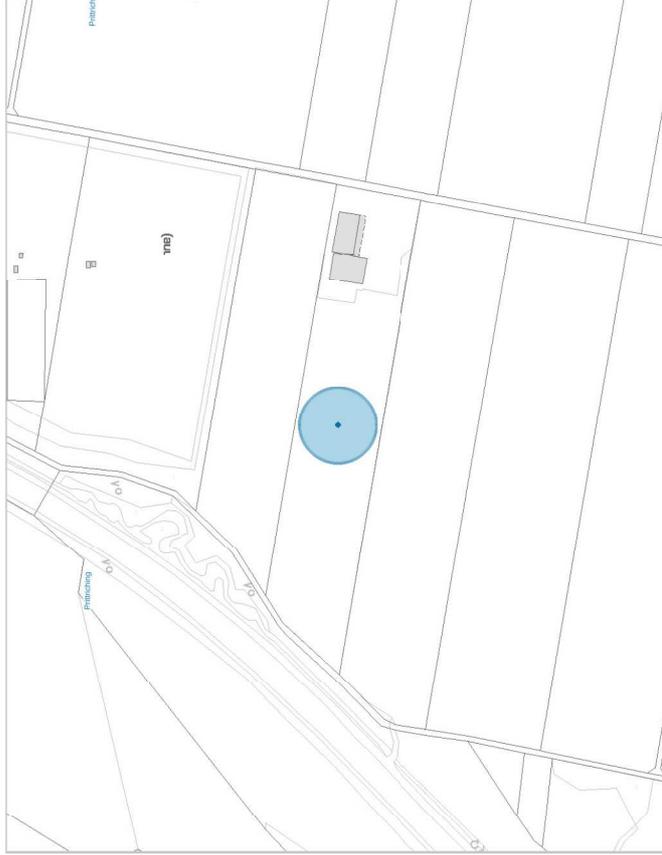
Sichttag:
01.01.2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Landsberg

Ihre Abfrage (Flurstück):

Von-Kühlmann-Str.15
86699 Landsberg am Lech
Telefon: 08191/129-0
Fax: 08191/129-1011
gutachterausschuss@LRA-LL.bayern.de

Gemarkung Prittriching (099051), 422/0



Kartenhintergrund: © LVG Bayern; Keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit des Kartenhintergrundes
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte; Siehe Legende und Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

Legende zur Bodenrichtwertkarte

	Gesuchte Adresse bzw. Flurstücksnr.	W	Wohnbaufläche	A	Acker
	Grenze der Bodenrichtwertzone	WA	Wohnen allgemein	F	Forst
	Flurstücksgrenzen, Bestandsgebäude	MI	Gemischte Baufläche	GR	Grünland
		G	Gewerbliche Baufläche	z.s. 40	Acker- bzw. Grünlandzahl
z.B. 60	Bodenrichtwert in €/m ²				
B	Baureifes Land	WGfZ	Wertrelevante GFZ		
LF	Fläche d. Land- u. Forstwirtschaft	II	Anzahl der Vollgeschosse		
(1101)	Nummer der Bodenrichtwertzone				

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg



Sichttag:
01.01.2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Landsberg

Ihre Abfrage (Flurstück):

Von-Kühlmann-Str.15
86699 Landsberg am Lech
Telefon: 08191/129-0
Fax: 08191/129-1011
gutachterausschuss@LRA-LL.bayern.de

Gemarkung Prittriching (099051), 422/0

Zone 18114550	Bodenrichtwert: 8,50 €/m²
Entwicklungsstatus: LF (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)	
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei	
Art der Nutzung: A	Ergänzung zur Art der Nutzung: -
Bauweise: -	Geschosszahl: - Wertrelevante Geschossflächenzahl: -
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: - Tiefe: - Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: - Grünlandzahl: -
Zonen-Bezeichnung: Acker - Landsberg und nördlicher Landkreis	
Bemerkung:	

Zone 18114551	Bodenrichtwert: 6,50 €/m²
Entwicklungsstatus: LF (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)	
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei	
Art der Nutzung: GR	Ergänzung zur Art der Nutzung: -
Bauweise: -	Geschosszahl: - Wertrelevante Geschossflächenzahl: -
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: - Tiefe: - Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: - Grünlandzahl: -
Zonen-Bezeichnung: Grünland - Landsberg und nördlicher Landkreis	
Bemerkung:	