

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der im Rahmen der boG geschätzte Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.<sup>88</sup> Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob es sich um einen Schaden handelt, der ggf. nicht oder nicht unmittelbar behoben werden muss. Eine Beurteilung der tatsächlichen Schadenshöhe war nicht beauftragt und liegt auch nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. Hierzu wäre ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen.

### **Freilegungskosten**

Nach § 8 Abs. 3 und § 43 Abs. 2 ImmoWertV ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, wenn alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen ist.

Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind. Aufgrund der fehlenden oder stark eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Gebäude wird der Grundstücksmarkt die Freilegungskosten berücksichtigen. Im Gutachten kann allerdings nicht geprüft werden, ob nach einer Freilegung eine Errichtung von Ersatzbauten genehmigungsfähig ist, da es sich dabei um Baurechtsfragen handelt.

Im Außenbereich werden solche Objekte häufig nicht abgebrochen und die Grundstücke freigelegt. Selbst wenn die Gebäude nicht abgebrochen und das Grundstück nicht freigelegt wird, sondern eine grundlegende (Kern-)Sanierung genehmigungsfähig sein sollte und durchgeführt wird, ist es marktgerecht fiktive Freilegungskosten anzusetzen. Die (Kern-)Sanierung im Bestand erfordert hohe Investitionskosten und hat den Nachteil, dass z.T. alte Substanz bestehen bleibt bzw. bestehen bleiben muss.

---

<sup>88</sup> Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.01.1963 – III ZR 149/61, BGHZ 39, 40.

Das Wohnhaus und der Stallanbau wurden lt. Auskunft im Ortstermin ursprünglich ca. 1880 erbaut (ursprüngliches Alter 146 Jahre). Die Gesamtnutzungsdauer ist am Stichtag somit rechnerisch bereits um ca. 66 Jahre überschritten. Im Jahr ca. 1970/1972 wurde an der Nordseite des Wohnhauses ein Pultdachanbau (Bad/WC, Milchammer) angebaut, der unterkellert ist. Die Wirtschaftsgebäude stammen ca. aus Mitte der 50/60er Jahre.

Aufgrund des von außen sichtbaren schlechten Zustands des Wohnhauses und unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass für das Wohnhaus und die Wirtschaftsgebäude (Garagengebäude, Stadel 1 bis 3, Bienenhaus, Festmistlager, Jauchegruben) eine wirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen und von einer alsbaldigen Freilegung der Gebäude (Wohnhaus mit Stallanbau und mehrere Wirtschaftsgebäude) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus in Niederviehbach und des schlechten Zustands ist eine Instandsetzung ggf. nicht wirtschaftlich. Im Gutachten werden (fiktive) Abbruch-/Freilegungskosten unterstellt.

| <b>Bruttorauminhalt</b>          |                                        |                  |                  |                  |
|----------------------------------|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Gebäudeteil:<br>(bei Gebäudemix) |                                        | <b>Bauteil 1</b> |                  | <b>Bauteil 2</b> |
|                                  |                                        | Wohnhaus         | + Anbau          | Stallanbau       |
| Erdgeschoss:                     | Breite(b) m :                          | 10,32            | 2,76             | 10,36            |
|                                  | Länge(l) m :                           | 10,80            | 9,18             | 10,50            |
|                                  | Bruttogrundfläche(BGF) m²:             | 111,46           | 25,34            | 108,78           |
|                                  | Traufen-Höhe (th) m:                   | 3,76             | 3,76             | 3,63             |
|                                  | Bruttorauminhalt (BRI) Grundkörper m³: | 419,09           | 95,28            | 394,87           |
|                                  | Giebel-Höhe (gh) m:                    | 3,88             | Pultdach rd.0,5m | 4,01             |
|                                  | Bruttorauminhalt (BRI) Dachraum m³:    | 216,23           | 6,34             | 218,10           |
|                                  | Bruttorauminhalt (BRI) gesamt m³:      | 635,32           | 101,62           | 612,97           |
|                                  |                                        | 2.934,82         |                  |                  |

| Fortsetzung:                           | Übertrag:<br>Bauteil 1-3 | Bauteil 4<br>Garagengeb. | Bauteil 5<br>Bienenhaus | Bauteil 6<br>Stadel 2 | Bauteil 7<br>Stadel 3 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Erdgeschoss: Breite(b) m :             |                          | 6,42                     | 4,07                    | 7,05                  | 7,05                  |
| Länge(l) m :                           |                          | 10,10                    | 4,06                    | 12,39                 | 9,82                  |
| Bruttogrundfläche(BGF) m²:             |                          | 64,84                    | 16,52                   | 87,35                 | 69,23                 |
| Traufen-Höhe (th) m:                   |                          | 3,00                     | 2,58                    | 3,40                  | 4,20                  |
| Bruttorauminhalt (BRI) Grundkörper m³: |                          | 194,52                   | 42,62                   | 296,99                | 290,77                |
| Giebel-Höhe (gh) m:                    |                          | 2,00                     | 1,02                    | 2,03                  | 2,09                  |
| Bruttorauminhalt (BRI) Dachraum m³:    |                          | 64,84                    | 8,43                    | 88,66                 | 72,35                 |
| Bruttorauminhalt (BRI) gesamt m³:      |                          | 259,36                   | 51,05                   | 385,65                | 363,12                |
|                                        |                          | 2.934,82                 | 1.059,18                |                       |                       |
| alle Bauteile, (BRI) gesamt m³:        | 3.994,00                 |                          |                         |                       |                       |

Die Freilegungskosten sind insbesondere die Abbruch-/Abrisskosten und die damit einhergehenden Nebenkosten, wie. z. B. Kosten von Genehmigungen, Umverlegung von Leitungen und Kabeln, der Entleerung und Entgasung von Öltanks, der Sperrmüllentsorgung, der Folgekosten auf Nachbargrundstücken, z.B. bei gemeinsamer Giebelwand und den Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung. Gegebenenfalls sind anfallende Verwertungserlöse für abgängige Bauteile zu berücksichtigen. Freilegungskosten kommen zum Ansatz, wenn dies als marktüblich angesehen werden kann.

Ein Kostenangebot über die Freilegung liegt nicht vor. Es werden übliche Freilegungskosten<sup>89</sup> geschätzt. Die üblichen Freilegungskosten können eine Orientierung für die, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu berücksichtigenden, Freilegungskosten bieten. Als Freilegungskosten werden unter Berücksichtigung der Größe des Objekts für das Wohnhaus rd. 30,00 €/m<sup>3</sup>, für den Stallanbau rd. 30,00 €/m<sup>3</sup>, für Stadel 1 und Garagengebäude (Betondecke, Montagegrube) rd. 30,00 €/m<sup>3</sup> und für die Stadel 2 und 3 jeweils 25,00 €/m<sup>2</sup> sowie für das Bienenhaus (Holzkonstruktion, einfach) 15,00 €/m<sup>3</sup> angesetzt.

---

<sup>89</sup> In Anlehnung an Kleiber, W.: a.a.O., 2025: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Übliche Freilegungskosten (S. 2137 ff., § 43 ImmoWertV, Rn. 47 bis 50, 57 bis 61). Kleiber: a.a.O., 2023, IV § 43 ImmoWertV, S. 2209 bis 2212, Rn. 47 bis 61.  
Bleifuß, M. Ph. (BLB Agrarberatung GmbH): „Berücksichtigung der Freilegung bei der Bewertung von landwirtschaftlichen Hofstellen“ bei HLBS-SV-Tagung, München, 2019. Die Kostensätze stellen Durchschnittswerte dar.

Es kommen folgende Abbruch-/Freilegungskosten zum Ansatz:

| <b>Freilegungskosten</b>                                                                                              |             |   |   |            |  |  | <b>€</b>          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---|---|------------|--|--|-------------------|
| Bauteil 1 (Wohnhaus m. Anbau)                                                                                         | 736,94 m³   | x | Ø | 30,00 €/m³ |  |  | 22.108,20         |
| Bauteil 2 (Stallanbau)                                                                                                | 612,97 m³   | x | Ø | 30,00 €/m³ |  |  | 18.389,10         |
| Bauteil 3 (Stadel 1)                                                                                                  | 1.584,91 m³ | x | Ø | 30,00 €/m³ |  |  | 47.547,30         |
| Bauteil 4 (Garagen)                                                                                                   | 259,36 m³   | x | Ø | 30,00 €/m³ |  |  | 7.780,80          |
| Bauteil 5 (Bienenhaus)                                                                                                | 51,05 m³    | x | Ø | 15,00 €/m³ |  |  | 765,75            |
| Bauteil 6 (Stadel 2)                                                                                                  | 385,65 m³   | x | Ø | 25,00 €/m³ |  |  | 9.641,25          |
| Bauteil 7 (Stadel 3)                                                                                                  | 363,12 m³   | x | Ø | 25,00 €/m³ |  |  | 9.078,00          |
| Außen-/sonstige Anlagen (Festmist, Jauchegruben), pauschal                                                            |             |   |   |            |  |  | 2.000,00          |
| Gesamt                                                                                                                | 3.994,00 m³ |   | Ø | 29,37 €/m³ |  |  | 117.310,40        |
| zzgl. Ausräum- und Entsorgungskosten des Inventars, Schrott, sonstige Freilegung und Deponierungskosten geschätzt ca. |             |   |   |            |  |  | 11.731,04         |
|                                                                                                                       |             |   |   |            |  |  | 10,00%            |
| Gesamt                                                                                                                |             |   |   |            |  |  | 129.041,44        |
| ./.. Abschlag wg. kein                                                                                                |             |   |   |            |  |  | 0,00              |
| Abbruch-/Freilegungskosten gesamt                                                                                     |             |   |   |            |  |  | 129.041,44        |
|                                                                                                                       |             |   |   |            |  |  | Ø 32,30 €/m³      |
|                                                                                                                       |             |   |   |            |  |  | <b>129.000,00</b> |

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

| <b>Verkehrs-/Marktwert</b>                                                                           | <b>Ehem. Hofstelle, Schlott 1</b><br>Flurst. Nr. 2630 | <b>Wert</b><br><b>€</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bodenwert Flurst. Nr. 2630, unbelastet                                                               |                                                       | 191.739,60              |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)                         |                                                       |                         |
| - Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)        |                                                       |                         |
| - Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV |                                                       |                         |
| Freilegungskosten und Entsorgungskosten =                                                            |                                                       | -129.000,00 €           |
| Summe boG                                                                                            |                                                       | -129.000,00             |
| = Verkehrs-/Marktwert inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale                        |                                                       | 62.739,60               |
| Verkehrs-/Marktwert gerundet                                                                         |                                                       | <b>62.700,00</b>        |
| Verkehrswert in Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche                                               | 3.914 m²                                              | 16,03                   |

#### 7.4.3 Flurstück Nr. 2631

Gemarkung: Niederviehbach

Größe: 60.122 m<sup>2</sup>

Lage: Nähe Schlott, nördlich angrenzend an den Hofbereich des Anwesens „Schlott 1“, ca. 1 km südöstlich von Niederviehbach

|                                |                                             |                          |
|--------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Art der Nutzung: <sup>90</sup> | lt. LK: Acker (inkl. Grünland) zu           | 58.768 m <sup>2</sup>    |
|                                | Gebäude- u. Freifläche (Hofbereich) zu      | 432 m <sup>2</sup>       |
|                                | <u>unkultivierte Fläche, Forstfläche zu</u> | <u>922 m<sup>2</sup></u> |
|                                | gesamt                                      | 60.122 m <sup>2</sup>    |

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus (Luftbild + Flurkarte, ALKIS)



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Markierung durch DrFipa, nicht zur Maßentnahme geeignet.

<sup>90</sup> Lt. LK: 58.705 m<sup>2</sup> Acker + 63 m<sup>2</sup> Grünland = 58.768 m<sup>2</sup>. 770 m<sup>2</sup> unkultivierte Fläche + 152 m<sup>2</sup> Forstfläche = 922 m<sup>2</sup>.

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bonität:                                               | 44 bis 67 BP (Ø 63)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ausformung:                                            | L-förmig, ungünstig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Oberfläche:                                            | geneigt (nach Osten, Nordosten)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zuwegung:                                              | asphaltierte Straße im Westen, Grasweg im Norden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Erschließung:                                          | keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Immissionen:                                           | keine wertmindernden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rechte, Belastungen<br>Grundbuch, Abt. II:             | Leibgeding bleibt unberücksichtigt,<br>Starkstromleitungsrecht,<br>Zwangsversteigerungsvermerk, siehe Kapitel 4.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Planerische<br>Darstellung:                            | planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für<br>die Landwirtschaft, landschaftliches Vorbehaltsgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Entwicklungs-<br>und Grundstücks-<br>zustand/Qualität: | Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3<br>Abs. 1 ImmoWertV, TF 1 Acker, TF 3 unkultivierte<br>Fläche/Gehölz<br>Sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, TF 2<br>Hofbereich, faktisch Grünfläche, Gehölz, geringfügi-<br>ger Überbau der Bauteile 5 bis 7 (Bienenhaus, Sta-<br>del 2 und 3 von Flurst. Nr. 2630 auf Flurst. Nr. 2631)<br>von untergeordneter Bedeutung, eigenständig nicht<br>wirtschaftlich als Hofbereich nutzbar |

### Werteinstufung

Für die TF 1 Acker, die mit rd. 5,87 ha größer als der Durchschnitt der Vergleichspreise ist, wird ein Zuschlag von +5,00 % sowie für die ungünstige Ausformung wird ein Abschlag von –2,50 % einberechnet.

Bei der TF 2 Hofbereich handelt es sich um einen eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbaren Teil der Hofstelle. Der Bodenwert der TF 2 Hofbereichsfläche (faktisch Grünfläche mit Gehölz, z.T. Biotop, geringfügiger Überbau der Bauteile 5 bis 7, siehe Kapitel 5.2.1) wird mit ca. 25 % des Basiswerts landwirtschaftlicher Flächen (Durchschnitt von Acker und Grünland, 7.3.4.6) angesetzt.

Die TF 3 unkultivierte Teilfläche/Forstteilfläche wird mit 25% des Basiswerts landwirtschaftlicher Flächen bewertet.

Der Verkehrs-/Marktwert unbelastet ergibt sich wie folgt:

| Vergleichswert                                                |         | Flurst. Nr. 2631 |        | Wert  |
|---------------------------------------------------------------|---------|------------------|--------|-------|
|                                                               |         | TF Acker         |        | €/m²  |
| Basiswert Acker (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert) |         |                  |        | 17,10 |
|                                                               | Detail  | Anteil Fläche    |        |       |
| Zu-/Abschläge wegen                                           | Merkmal | in Prozent       |        |       |
| Bonität                                                       | 63 BP   | 100,00%          | 0,00%  | 0,00  |
| Größe (> 5 ha)                                                |         | 100,00%          | 5,00%  | 0,86  |
| Ausformung, Nutzbarkeit (L-Form)                              |         | 100,00%          | -2,50% | -0,43 |
| Oberfläche                                                    |         | 100,00%          | 0,00%  | 0,00  |
| Zuwegung                                                      |         | 100,00%          | 0,00%  | 0,00  |
| Sonstiges                                                     |         | 100,00%          | 0,00%  | 0,00  |
| Vergleichswert unbelastet                                     |         |                  |        | 17,53 |

**Verkehrs-/Marktwert Flurst. Nr. 2631, unbelastet**

TF 1 Acker

$$58.768 \text{ m}^2 \times 17,53 \text{ €/m}^2 = 1.030.203,04 \text{ €}$$

TF 2 Hofbereichsfläche (eigenständig wirtschaftlich nicht nutzbar, z.T. Biotop)

$$432 \text{ m}^2 \times 12,83 \text{ €/m}^2 \times 25,00\% = 1.385,64 \text{ €}$$

TF 3 unkultivierte Fläche, Forstfläche

$$922 \text{ m}^2 \times 12,83 \text{ €/m}^2 \times 25,00\% = 2.957,32 \text{ €}$$

$$60.122 \text{ m}^2 \times 17,21 \text{ €/m}^2 \text{ Ø} = 1.034.546,00 \text{ €}$$

$$\text{gerundet} \quad 1.034.500,00 \text{ €}$$

## 8 Zubehör

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich verschiedene Maschinen und Geräte auf dem Flurstück Nr. 2630. Die Funktionsfähigkeit wurde im Orts-termin nicht überprüft.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich weitere Objekte auf dem Flurstück Nr. 2630. Sie stehen lt. Auskunft im OT im Fremdeigentum und werden daher nicht berücksichtigt:

- alte Getreidequetsche (Standort beim OT: Stadel 1)
- alter Gummiwagen (Standort beim OT: Stadel 3)
- alter Gummiwagen (Standort beim OT: südwestlich von Stadel 3)
- Wildschutzzäune (Standort beim OT: südwestlich von Stadel 3)
- altes Bauholz (Standort beim OT: südwestlich von Stadel 3)

Die weiteren vorhandenen Objekte oder Geräte bleiben aufgrund des schlechten Zustands ohne Wertansatz.

Die bewerteten Maschinen und Geräte gehen mit Ihrem Schätzwert aus der folgenden Übersicht hervor.

| <b>Zubehör auf Flurstück Nr. 2630 zum Zeitpunkt des Ortstermins</b>                                                                         |                      |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Art des Zubehörs und Beschreibung                                                                                                           | Standort beim OT     | Schätzwert in €         |
| Hatz Motor, Typ L1, 8 PS (Verdampfermotor, Baujahr ca. 1933-1948)                                                                           | Blechgarage          | 250,00                  |
| Hatz Motor, Typ L2, 11 PS (Verdampfermotor, Baujahr ca. 1933-1948)                                                                          | Blechgarage          | 350,00                  |
| Hatz Motor luftgekühlt                                                                                                                      | Blechgarage          | 250,00                  |
| Schlüter mit ca. 18 PS, Baujahr: ca. 1949, schlechter Zustand, Funktion unbekannt                                                           | Blechgarage          | 500,00                  |
| Brennholz (ca. 13 Jahre alt)                                                                                                                | Stadel 1             | 500,00                  |
| alter Kreiselheuer Fella mit Zapfwelle                                                                                                      | Stadel 1             | 50,00                   |
| 3-Schar Beetpflug                                                                                                                           | Stadel 1             | 200,00                  |
| alter Gummiwagen                                                                                                                            | Stadel 1             | 100,00                  |
| alter Gummiwagen                                                                                                                            | Stadel 1             | 100,00                  |
| alter Miststreuer Stilles mit Triebachse, ohne Streuwerk                                                                                    | Stadel 1             | 100,00                  |
| alte Pflanzenschutzspritze Platz                                                                                                            | Stadel 1             | 80,00                   |
| Kreiselegge, Arbeitsbreite ca. 2,50 m                                                                                                       | Stadel 1             | 1.000,00                |
| Sämaschine Amazone, Arbeitsbreite ca. 2,50 m                                                                                                | Stadel 1             | 800,00                  |
| Betonmischer                                                                                                                                | Stadel 1             | 40,00                   |
| 2-Schar Beetpflug                                                                                                                           | Stadel 1             | 150,00                  |
| alte Hammermühle                                                                                                                            | Stadel 1             | 80,00                   |
| Kleingeräte und diverses Werkzeug, u.a. Ständerbohrmaschine, alte elektrische Bügelsäge (Metallsäge), alte Drehmaschine                     | Garagengebäude       | 600,00                  |
| Schlüter S 30, Baujahr ca. 1962                                                                                                             | Garagengebäude       | 4.500,00                |
| Schlüter AS 18, Baujahr ca. 1955, mit Mähbalken                                                                                             | Garagengebäude       | 6.000,00                |
| Schlüter S 50, Baujahr ca. 1961                                                                                                             | Garagengebäude       | 7.000,00                |
| Hatz Motor (Verdampfermotor) 12 PS mit Schweißgerät                                                                                         | Garagengebäude       | 250,00                  |
| alter Bagger mit Sendlinger Motor, weiteres Alteisen und Schrott                                                                            | beim Festmistlager   | 200,00                  |
| alter 2-Achs Kipper mit Metallbrücke und Holzbordwände                                                                                      | Stadel 2             | 1.000,00                |
| 3-Schar Beetpflug                                                                                                                           | Stadel 2             | 200,00                  |
| alte Howard Fräse (konnte am OT nicht genau besichtigt werden)                                                                              | Stadel 2             | 400,00                  |
| alter Hammerschlegel Mulcher (konnte am OT nicht genau besichtigt werden)                                                                   | Stadel 2             | 300,00                  |
| alter Ladewagen Stille                                                                                                                      | Stadel 3             | 50,00                   |
| Fendt Farmer 106 LS Turbomatik, 65 PS, Allrad, Baujahr: ca. 1978, im Bereich des Dieselfilters/-leitungen mit Diesel verschmiert (undicht)  | Stadel 3             | 8.000,00                |
| 2 alte Mähdrescher, Massey Harris 630S und Massey Ferguson 685                                                                              | Stadel 3             | 500,00                  |
| diverser Schrott und Müll im Bereich von Flurst. 2630 (Entsorgungskosten), u.a. 2 ehem. Miststreuer, weitere alte Anhänger, Altreifen, usw. | auf Flurst. verteilt | siehe Freilegungskosten |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                               |                      | <b>33.550,00</b>        |

Insgesamt können sich Anzahl, Zustand und Standort des vorhandenen Zubehörs nach dem Ortstermin bis zum Versteigerungstermin ändern.

## 9 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlung beträgt der Verkehrs-/Marktwert der Bewertungsobjekte am Wertstichtag:

| <b>Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte</b> |                         |        |                                 |              |                  |
|--------------------------------------------------|-------------------------|--------|---------------------------------|--------------|------------------|
| Flurst.<br>Nr.                                   | Größe in m <sup>2</sup> |        | Verkehrs-/Marktwert, unbelastet |              |                  |
|                                                  | einzel                  | gesamt | €                               | € gerundet   | €/m <sup>2</sup> |
| 2609                                             | 7.918                   | 7.918  | 128.588,32                      | 128.600,00   | 16,24            |
| 2630*                                            | 3.914                   | 3.914  | 62.739,60                       | 62.700,00    | 16,03            |
| 2631                                             | 60.122                  | 60.122 | 1.034.546,00                    | 1.034.500,00 | 17,21            |
| Gesamt                                           | 71.954                  | 71.954 | 1.225.873,92                    |              | 17,04            |
| Gesamt <u>gerundet ohne</u> Zubehör              |                         |        | <u>1.225.900,00</u>             |              | 17,04            |
| Wert des Zubehörs auf Flurst. Nr. 2630           |                         |        | 33.550,00                       | 33.600,00    |                  |
| Gesamt <b>mit</b> Zubehör                        |                         |        | 1.259.423,92                    |              |                  |
| Gesamt <b>gerundet mit</b> Zubehör               |                         |        | <b>1.259.400,00</b>             |              |                  |

\*Vergleichswert Boden abzgl. Freilegungskosten

**Wert des Zubehörs** auf Flurst. Nr. 2630: **33.550,00 €.**

Diese Zusammenstellung gilt nur im Gesamtkontext des Gutachtens unter den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen und Ausschlusskriterien.

Wird das Anwesen als Einheit betrachtet, so kann dessen Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke abweichen.

### **Beantwortung der im Auftrag genannten Fragen:**

- Geschäftslage: keine
- baulicher Zustand, anstehende Reparaturen: Aufgrund des Alters und des Zustands der vorhandenen Gebäude wurden (fiktive) Abriss/Freilegungskosten für die Gebäude und Entsorgungskosten angesetzt.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen: keine  
 Es besteht ein geringfügiger Überbau der Bauteile 5 bis 7 (Bienenhaus, Stadel 2 und 3 von Flurst. Nr. 2630 auf Flurst. Nr. 2631). Eine Überbaurente wurde nach Kenntnis des Unterzeichners bisher nicht vereinbart bzw. bezahlt.

- d) Verdacht auf Hausschwamm: Die Besichtigung des Wohnhauses von innen wurde dem Unterzeichner beim OT nicht ermöglicht. Ein Befall kann aufgrund des Alters der Gebäude jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- a) Gebäudepläne: liegen nicht vor
- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: Es bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Im Ortstermin ergab sich ebenfalls kein Verdacht auf Altlasten.
- b) Kaminkehrer: siehe Beiblatt
- c) Verwalter: nicht bekannt
- d) Pächter, Mieter: siehe Beiblatt, für die landwirtschaftlichen Flächen wurden die Pachtverträge zum Ende der Vegetationszeit 2025 schriftlich gekündigt, das Wohnhaus und die Hofstelle sind nicht vermietet/verpachtet
- e) Wohnpreisbindung: unbekannt
- f) Gewerbebetrieb: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück vorhanden.
- g) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht vom Unterzeichner geschätzt wurden: nein, siehe Kapitel 8
- h) Energieausweis: liegt nicht vor

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

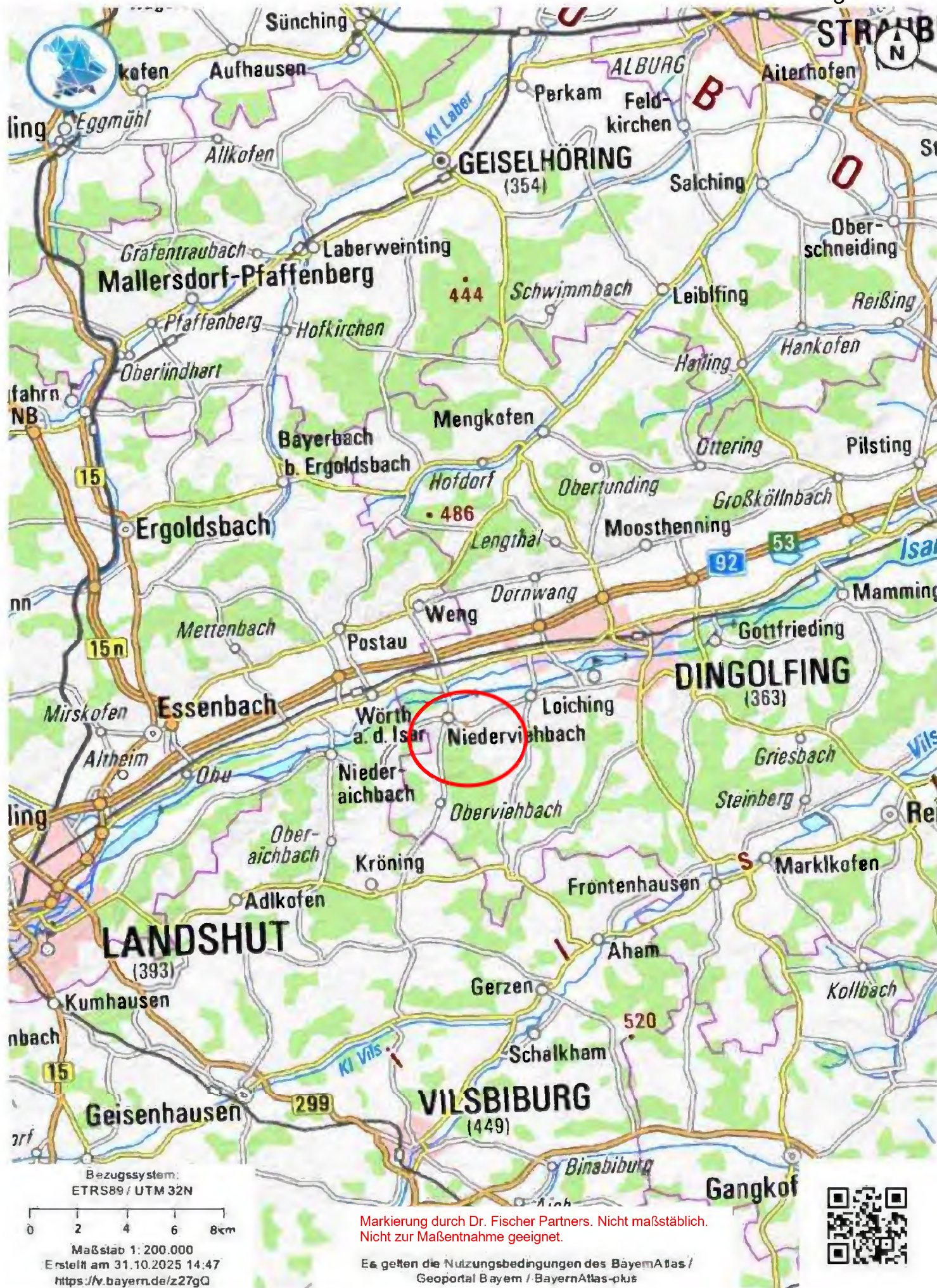
Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 26.03.2026



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.





Auszug aus der Flurkarte (M 1 : 2.800)





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**Landau a.d. Isar**  
 Marienplatz 5a  
 94405 Landau a.d. Isar

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

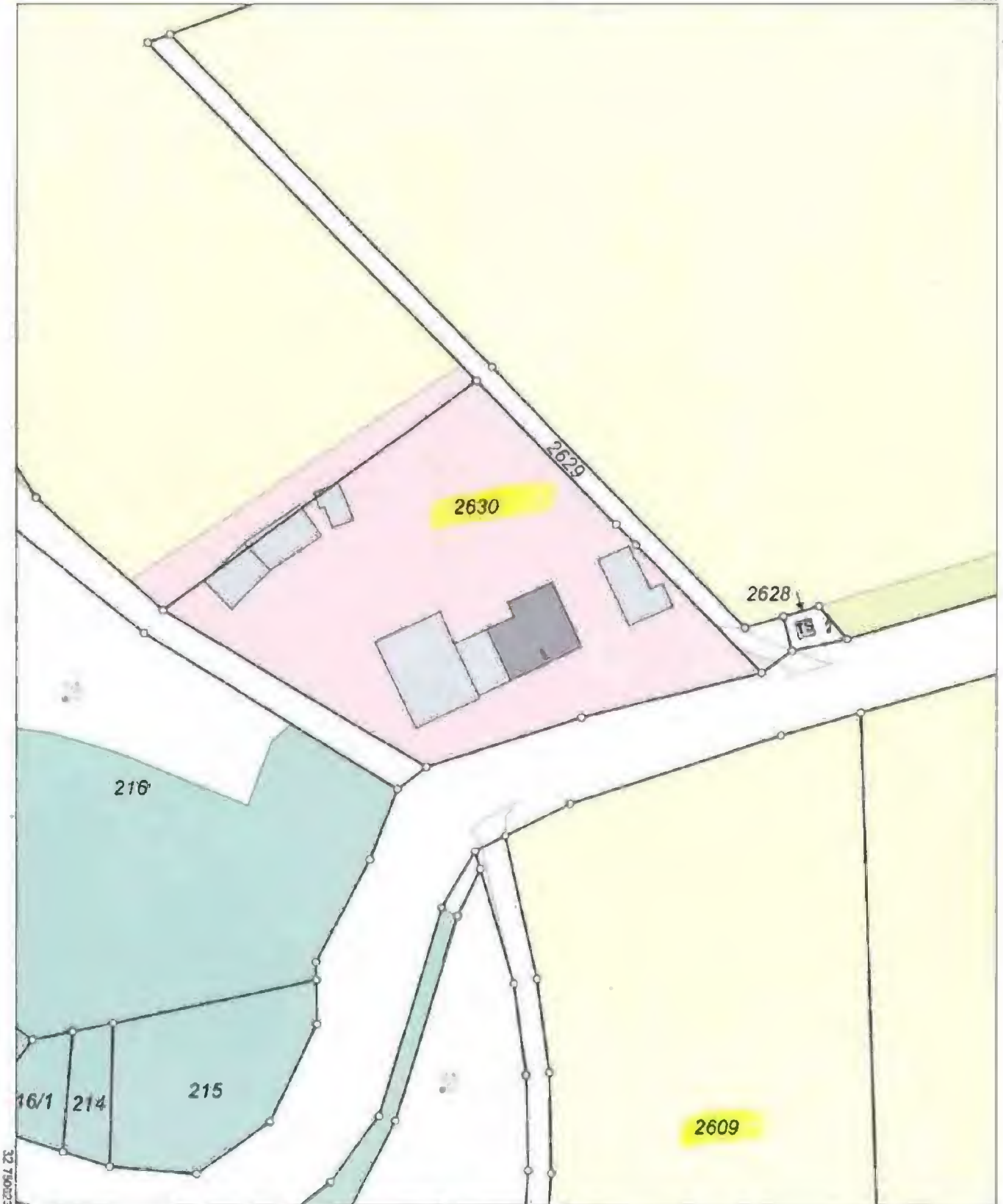
Erstellt am 08.07.2025

Flurstück: 2630  
 Gemarkung: Niederviehbach

Gemeinde: Niederviehbach  
 Landkreis: Dingolfing-Landau  
 Bezirk: Niederbayern

5389855

32 750203



32 750203

5389835

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Nicht zur Maßentnahme geeignet.

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



**Bild Nr. 1**

Ortstermin am  
22.07.2025

Flurst. Nr. 2609  
Gemarkung  
Niederviehbach

Acker

Standort am süd-  
westlichen Eck,  
fotografiert von Sü-  
den nach Norden



**Bild Nr. 2**

Flurst. Nr. 2609  
Gemarkung  
Niederviehbach

rechts: Acker  
(nördlicher Be-  
reich)  
Kreisstraße DGF 1

fotografiert von  
Westen nach Os-  
ten



**Bild Nr. 3**

Flurst. Nr. 2630  
Gemarkung  
Niederviehbach

Wohnhaus  
Schlott 1

Blick von der  
Straße DGF 1  
Richtung Norden



**Bild Nr. 4**

Stallanbau und  
Wohnhaus, ganz  
links Stadel (Anbau  
an Stall)

Südseite

im Hintergrund  
Garagengebäude

Blick Richtung  
Nordosten



**Bild Nr. 5**

Flurst. Nr. 2630

Wohnhaus,  
Ostseite

Blick von Südosten  
nach Nordwesten

rechts am Bildrand  
Garagengebäude



**Bild Nr. 6**

Wohnhaus,  
Rückseite (Nord-  
seite)



**Bild Nr. 7**

Flurst. Nr. 2630

Stallgebäude,  
Rückseite (Nord-  
seite)

auf ehem. Jauche-  
grube bzw. Fest-  
mistlager (nördlich  
vom Stallgebäude)  
befindet sich größ-  
tenteils Schrott

Blick Richtung  
Süden



**Bild Nr. 8**

Stadel (Anbau an  
Stall)

Hofinnenseite

Blick Richtung  
Süden/Südwesten



**Bild Nr. 9**

Flurst. Nr. 2630

Stadel (Anbau an  
Stall),  
Westseite

Blick Richtung  
Osten



**Bild Nr. 10**

Stadel (Anbau an  
Stallgebäude)

Straßenseite (Süd-  
seite)

Blick Richtung  
Norden



**Bild Nr. 11**

Flurst. Nr. 2630

ehemaliger Rinder-  
stall, innen



**Bild Nr. 12**

ehemaliger Rinder-  
stall, innen



**Bild Nr. 13**

Flurst. Nr. 2630

ehemaliger  
Schweinestall

aufsteigende  
Feuchtigkeit, Putz-  
schäden,  
Schimmel



**Bild Nr. 14**

ehemaliger  
Schweinestall

Deckenverkleidung  
beschädigt, alt,  
schlecht



**Bild Nr. 15**

Stadel (Anbau an Stall), innen



**Bild Nr. 16**

Stadel (Anbau an Stall), innen

Abteil mit Brennholz (von 2012),  
Gummiwagen



**Bild Nr. 17**

Flurst. Nr. 2630

Stadel (Anbau an Stall), innen



**Bild Nr. 18**

Stadel (Anbau an Stall), innen,  
Durchfahrtsbereich

2 Gummiwagen



**Bild Nr. 19**

Flurst. Nr. 2630

Abteil im Stadel

u.a. mit  
Kreiselegge und  
Sämaschine



**Bild Nr. 20**

Pflanzenschutz-  
spritze



**Bild Nr. 21**

Flurst. Nr. 2630

alte Schmotzer-  
Hammermühle



**Bild Nr. 22**

Miststreuer Stilles  
ohne Streuwerk



**Bild Nr. 23**

Flurst. Nr. 2630

Garagengebäude,  
Pulldachanbau  
(links)

Blick Richtung  
Nordosten/Osten



**Bild Nr. 24**

Garagengebäude  
mit Pulldachanbau  
im Osten (links,  
ehem. Hühnerstall)

Blick Richtung  
Norden/Nordosten



**Bild Nr. 25**

Garagengebäude,  
Abteil 1, innen

Montagegrube,  
Werkstatt



**Bild Nr. 26**

Schlüter AS 18 in  
der Doppelgarage  
(Abteil 2) des  
Garagengebäudes



**Bild Nr. 27**

Schlüter S30 in der  
Doppelgarage  
(Abteil 2) des  
Garagengebäudes



**Bild Nr. 28**

Schlüter S50 in der  
Doppelgarage  
(Abteil 2) des  
Garagengebäudes



**Bild Nr. 29**

Innenhof:

alter Bagger mit  
Sendlinger Motor



**Bild Nr. 30**

Innenhof:

Schrott auf Fest-  
mistlager



**Bild Nr. 31**

Furst. Nr. 2630  
Blechgarage,  
nördlich des  
Wohnhauses

im Vordergrund:  
Grube für Hausab-  
wässer



**Bild Nr. 32**

Blechgarage,  
innen

Inventar:  
2 Hatz-Ver-  
dampfermotoren

1 weiterer Hatz-  
Motor (luftgekühlt)

alter Schlepper  
Schlüter

und wertlose bzw.  
unbrauchbare  
Gegenstände und  
Müll



**Bild Nr. 33**

Inventar in der  
Blechgarage



**Bild Nr. 34**

Schlüter,  
Baujahr 1949  
im Inneren der  
Blechgarage



**Bild Nr. 35**

Flurst. Nr. 2630

altes Bienenhaus  
mit Schrott im Süden

Blick Richtung  
Nordwesten



**Bild Nr. 36**

altes Bienenhaus  
mit Schrott im  
Westen

Blick Richtung  
Nordosten



**Bild Nr. 37**

Anbau an altes  
Bienenhaus,  
weiterer Schrott



**Bild Nr. 38**

zwischen Bienen-  
haus und Stadel 2,  
alte Dachziegel



**Bild Nr. 39**

Flurst. Nr. 2630

Stadel 2, neben  
Bienenhaus



**Bild Nr. 40**

Stadel 2, innen



**Bild Nr. 41**

Stadel 2, innen,  
Kipper



**Bild Nr. 42**

Stadel 2, innen



**Bild Nr. 43**

3-Schar-Beetpflug



**Bild Nr. 44**

Stadel 3



**Bild Nr. 45**

Flurst. Nr. 2630

Stadel 3,  
Rückseite,  
Tore driften nach  
außen



**Bild Nr. 46**

Stadel 3:  
alter Mähdrescher  
Massey Ferguson  
685



**Bild Nr. 47**

Flurst. Nr. 2630

alter Mähdrescher  
Massey Harris  
630S



**Bild Nr. 48**

alter Mähdrescher  
Massey Harris  
630S



**Bild Nr. 49**

Flurst. Nr. 2630

Fendt Farmer 106  
LS Turbomatik



**Bild Nr. 50**

Fendt Farmer 106  
LS Turbomatik



**Bild Nr. 51**

Flurst. Nr. 2630

Fendt Farmer 106  
LS Turbomatik  
mit austretendem  
Diesel im Bereich  
des Dieselfilters



**Bild Nr. 52**

südlicher Bereich  
von Flurstück Nr.  
2630

Blick Richtung  
Osten



**Bild Nr. 53**

Flurst. Nr. 2630

Grünfläche,  
zwischen Garagen-  
gebäude und  
Straße

Schrottablagerung  
am südöstlichen  
Randbereich von  
Flurstück Nr. 2630



**Bild Nr. 54**

Obstwiese,  
nördlich des Gara-  
gengebäudes

fotografiert in Rich-  
tung Norden



**Bild Nr. 55**

Flurst. Nr. 2630

Obstwiese

fotografiert von  
Nordosten nach  
Südwesten



**Bild Nr. 56**

Bereich zwischen  
Wohnhaus und  
den Stadeln

Blick Richtung  
Osten



**Bild Nr. 57**

südwestliche  
Zufahrt zum  
Flurstück Nr. 2630  
sowie süd-  
westlicher Grenz-  
bereich des  
Flurstücks (links)

Blick Richtung  
Südosten



**Bild Nr. 58**

Flurst. Nr. 2631  
südlicher Bereich

Hofbereichsfläche  
(Rückseite der Sta-  
del, Rasen, Baum-  
bestand)

fotografiert von  
Nordosten nach  
Südwesten



**Bild Nr. 59**

Flurst. Nr. 2631

Acker,  
nördlicher Bereich

Starkstrom-  
Freileitung am  
westlichen  
Grenzbereich

fotografiert entlang  
der Grenze von  
Nordwest nach  
Südosten



**Bild Nr. 60**

Flurst. Nr. 2631

Acker,  
nordwestlicher Be-  
reich

fotografiert in Rich-  
tung Osten



**Bild Nr. 61**

Flurst. Nr. 2631

Acker,  
nördlicher Bereich,  
Grasweg nördlich  
des Flurstücks

fotografiert in Rich-  
tung Nordosten



**Bild Nr. 62**

Flurst. Nr. 2631

Acker,  
nördlicher Bereich,  
Grasweg nördlich  
des Flurstücks

fotografiert in Rich-  
tung Südwesten