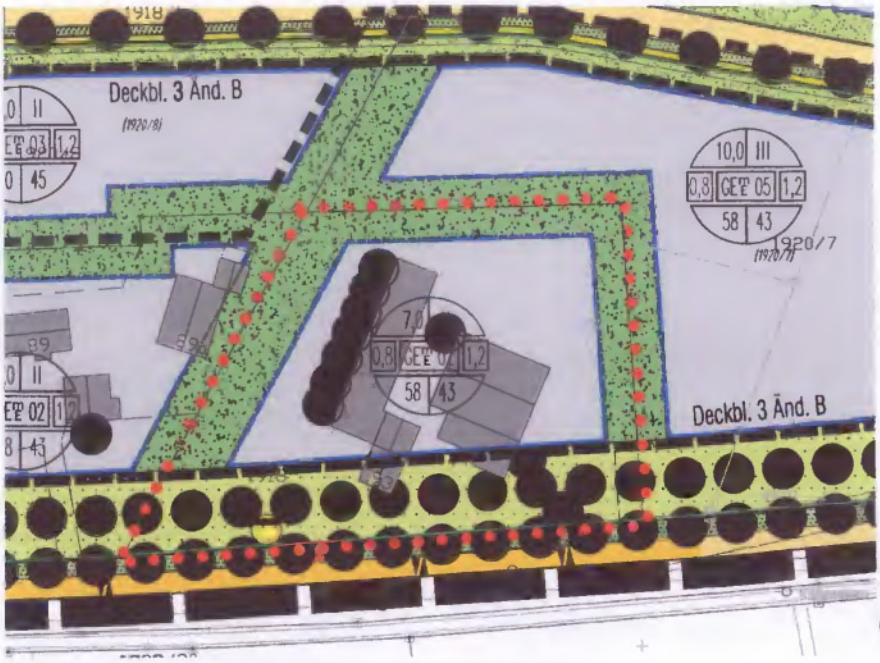

Der Bebauungsplan setzt für die Bewertungsfläche fest:

- Nutzung als GE mit Einschränkungen (nach § 8 BauNVO)
- Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig
- Bauraum und Grünstreifen
- max. Grundflächenzahl GZR = 0,8
- max. Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
- zulässige Lärmemission tags 58 db(A) und nachts 43 db (A)
- max. Wandhöhe 7,0 m
- max. zwei Vollgeschosse
- ergänzende Vorschriften hinsichtlich Gestaltung und Grünordnung

Im Hinblick auf den Immissionsschutz gilt:

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter bebaubarer Grundstücksfläche die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. …

Bei Büros muß nachgewiesen werden, dass in ihnen … der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 45 dB(A) (nach Richtlinie VDI 2719) nicht überschritten wird.

Zusätzlich sind für die Gewerbegebietsflächen mit der Bezeichnung GE 01, GE 02, GE 03, GE 04, GE 05, GE 06, GE 08 und GE 13 neue Wohnungen und neue Wohngebäude nur dann zulässig, wenn ein Zusammenhang der Wohnnutzung mit einer landwirtschaftlichen Nutzung nachgewiesen wird.

Aufgrund der Emissionen durch öffentliche Verkehrswege (Staatsstraße St 2074, Bahnlinie …) ist bei der Detailplanung und Bauausführung der Büro-, Aufenthaltsräume und (ausnahmsweise zulässigen) Wohnungen sicherzustellen, dass durch geeignete planerische und/oder bauliche Maßnahmen … gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Demnach wären bei Neubauten oder sonstigen baulichen Nutzungen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Zulässig sind insofern gewerbliche Nutzungen, insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen mit Einschränkungen.

Die vorhandene Bebauung und ihre Nutzung hat historischen Ursprung und steht augenscheinlich unter Bestandsschutz.

Der Bewertung wird die marktübliche Sichtweise zu Grunde gelegt, dass die Mehrzahl potenzieller Erwerber das Grundstück als Gewerbebauland betrachtet und unabhängig der vorhandenen Struktur zukünftig auch einer zeitgemäßen Gewerbenutzung zuführt.

Hinweis:

Angaben zur Bebaubarkeit werden nur unverbindlich erteilt. Verbindliche Aussagen sind nur durch schriftlichen Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag erhältlich. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

3.5 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks ist in § 3 der ImmoWertV definiert:

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei Bewertungsfläche handelt es sich um baureifes Land, weil es baulich nutzbar ist.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Die aufstehende Bebauung ist ein Resthofensemble mit Wohnhaus und ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden

Baujahr

Wohnhaus, im Kern wohl vor 1900 laut Angaben und Unterlagen, verschiedene Umbauten und Veränderungen im Laufe der Jahrzehnte, zuletzt in den 1990er Jahren

anschließend an das Wohnhaus eine Werkstatt- und Maschinenhalle, im mittleren Grundstücksbereich ein ehemaliger Rinderstall mit Scheune und Milchkammer, beide Bereiche stammen als Neu- oder Umbau vermutlich weitgehend aus den 1960er Jahren

Baukörper

Wohnhaus mit geringfügiger Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden

eingeschossige Werkstatt und Maschinenhalle

eingeschossiger Rinderstall, mit teilweise begehbarer Dachebene

Konzeption

Das Gebäudeensemble hat eine historisch bedingte und auf die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung abgestimmte Konzeption.

Die gewachsene Objektstruktur entspricht weder heutigen Anforderungen an landwirtschaftliche Nutzungen noch aktuellen Anforderungen an Gewerbe- und Betriebsimmobilien.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich der Freiflächen gepflastert, ansonsten aufgekiest oder Wiese/Wildwuchs, hinter dem Wohnhaus auch eine Streuobstwiese.

4.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den augenscheinlich erkennbaren, vorgefundenen Zustand und Bestand gemäß Besichtigung. Die Fotodokumentation ist zudem wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung.

Wohnhaus

Konstruktion	gewöhnliche Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk, verputzt
Fundamente	massiv
Dach/Dachform	Satteldach, keine bzw. keine zeitgemäße Dämmung
Dachtragwerk	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung	Dachsteine
Entwässerung	übliche Dachentwässerung
Haustechnik	funktionaler, insgesamt einfacher Standard
Heizung	Zentralheizung, Gas, Brennwerttechnik, Einbau um 1998
Elektro	funktionale Ausstattung mit geringer Zahl von Steckdosen

Ausbau	teilmodernisierter Innenausbau einfachen Standards, nicht mehr heutigem Zeitgeschmack entsprechend
Treppe / Aufzüge	einläufige Holztreppe ins Dachgeschoss, Einschubtreppe zum Spitzboden, schlecht zugängliche Massivtreppe zur Teilunterkellerung
Fenster	Kunststofffenster, soweit erkennbar mit Isolierverglasung
Türen	glatte Futtertüren
Innenwände, Decken	überwiegend Mauerwerk
	Holzbalkendecke, mit Profilholzbrettern verkleidet
	über Keller gemauertes Gewölbe
Sanitär / Bäder	ein Bad, vor einigen Jahren modernisiert mit Eckwanne, WC, Urinal, Waschtisch
Zustand	normal gepflegt und instandgehaltener Zustand, v.a. im Dachgeschoss Stellen von Feuchte und Schimmel
Grundriss / Beurteilung	Insgesamt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Flur, Küche, Esszimmer, Kammern, Bad, Schlaf- und Wohnzimmer im EG und vier bis sechs Individualräumen im DG. Die lichten Raumhöhen sind mit knapp 2,20 m gering und entsprechen nicht den Anforderungen der BayBO an Aufenthaltsräume. Die Räume sind teils gefangen, der Zuschnitt insgesamt verschachtelt. Derartige Grundrisslösungen entsprechen nicht mehr heutigen Wohnvorstellungen.

Nebengebäude

Konstruktion	einfache Mischbauweise Mauerwerk / Holz
Außenwände	Holz, Blech, Putz
Fundamente	massiv
Dach/Dachform	Satteldach, Pultdach
Dachtragwerk	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung	überwiegend Dachsteine oder Blech
Entwässerung	übliche Dachentwässerung
Ausbau	einfacher Ausbau, überwiegend Betonböden, Roll-, Schiebe- oder Flügeltore
Haustechnik	keine relevante Haustechnik außer Strom / Licht
Zustand	einfach bis normal gepflegt und instandgehaltener Zustand
Grundriss / Beurteilung	kleinteiliger Zuschnitt, für einfachste Lagezwecke etc. geeignet

4.3 Flächen

Wohnhaus

Die Wohnfläche ergibt sich gemäß Aufmaß bzw. Planskizze gemäß Bauordner, die in ihrer Genauigkeit überschlägig geprüft wurde. Die Wohnfläche lehnt sich an die Vorgaben der WoFlVO an, die sich so ergebende Wohnfläche ist für die Bewertung hinreichend genau ermittelt. Flächen unter Dachsschrägen wurden überschlägig anteilig zu ½ berücksichtigt.

Geschoss	Raum	Länge m	Breite m	Fläche m²	gesamt m²
Erdgeschoss	Diele	1,75	4,50	7,9	
	abzgl. Treppe	1,00	3,50	-3,5	
	Esszimmer	3,50	4,00	14,0	
	Küche	3,50	2,50	8,8	
	Kammer	1,75	2,00	3,5	
	Bad	2,50	3,00	7,5	
	Wohnen	3,65	6,60	24,1	
	Vorraum	2,75	3,50	9,6	
		1,65	1,00	1,7	
	Kammer	2,10	1,50	3,2	
Dachgeschoss	Flur	1,75	6,50	11,4	
	abzgl. Treppe	1,00	3,50	-3,5	
	Zimmer 1	3,50	3,50	12,3	
	Zimmer 2	3,50	2,00	7,0	
	Zimmer 3	4,40	2,90	12,8	
	Zimmer 4	3,65	2,90	10,6	
	Zimmer 5	3,65	2,70	9,9	
	Zimmer 6	4,40	3,20	14,1	**151**

Nebengebäude

Komplett bemaßte Grundrisse liegen nicht vor, auch konnten die Gebäude wegen teils fehlender Zugänglichkeit nicht vollständig aufgemessen werden.

Die Nutzflächen werden daher überschlägig an Hand eines sachgerechten Faktors aus den Gebäudeaußenmaßen nach Flurkarte abgeleitet. Die sich so ergebenden Nutzflächen sind für die Zwecke des Gutachtens hinreichend genau ermittelt.

Gebäude	Länge m	Breite m	Faktor	Fläche m²
Werkstatt- und Maschinenhalle	37,0	8,5	0,95	**299**
ehem. Rinderstall mit Milchkammer	20,0	16,0	0,95	304
	5,5	16,0	0,95	84
	2,5	7,5	0,95	18
			gesamt	**406**

4.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gemäß Besichtigung wird der energetische Gesamtzustand als baujahrestypisch und insofern veraltet angesehen. Punktuelle Verbesserungen wie isolierverglaste Fenster sind nicht ausreichend.

Bei Eigentümerwechsel sind die Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) zu beachten wie z.B. Dämmpflichten der obersten Geschossdecke.

4.5 Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um ein konzeptionell und wirtschaftlich überaltertes Gebäudeensemble.

Die ehemals für landwirtschaftliche Zwecke errichteten Gebäude werden seit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kleinteilig gewerblich oder untergeordnet innerhalb des Eigentümerkreises genutzt.

Derartige Liegenschaften ohne wirtschaftlich nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten werden in der Regel von potenziellen Erwerbern erworben, um dien Altbestand abzubrechen und das Grundstück mit einer zeitgemäßen Bebauung neu zu nutzen.

4.6 Inventar und Zubehör

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass verschiedenes Inventar, Mobiliar, Betriebsvorrichtungen, Maschinen, Kfz und Photovoltaikanlagen vorhanden sind.

Sofern diese Gegenstände und Einrichtungen nicht im Eigentum der Eigentümergemeinschaft stehen, sind sie laut Angabe Eigentum der Mieter.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung bezieht sich nur auf das Grundstück und die aufstehenden Gebäude und enthält keine Wertanteile von Inventar, Mobiliar, Betriebsvorrichtungen, Maschinen, Kfz und Photovoltaikanlagen. Auch sind etwaige Erlöse aus Stromeinspeisevergütungen nicht berücksichtigt.

Insbesondere hinsichtlich der PV-Anlagen wird auf verschiedene Urteile verwiesen (OLG Nürnberg, Az.: 14 U 1168/15, Urteil vom 10.10.2016 oder LG Heilbronn, Az.: 1 T 20/14, Beschluss vom 03.03.2014). Demnach handelt es sich bei PV-Anlagen weder um wesentliche Bestandteile noch um Zubehör, insofern um Gegenstände, deren Eigentum im Rahmen einer Zwangsversteigerung nicht automatisch verloren geht.

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

5.2 Verfahren

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf dem unmittelbaren Vergleich bekannter, möglichst zeitnaher Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren maßgeblich zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen. Die Datenlage ist hinsichtlich Bodenrichtwerten gut und wird durch tatsächliche Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung unterstützt.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Auf dem Immobilienmarkt hat es sich durchgesetzt für die Preisfindung von vermieteten und renditeorientierten Immobilien

Im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Satz 3 wird im Bewertungfall die vorhandene bauliche Nutzung als nicht wirtschaftlich nutzbar betrachtet, im Ertragswertverfahren verbleibt nach Abzug der Bodenwertverzinsung kein positiver Ertragsanteil. Solche Objekte sind im Sinne der ImmoWertV „Liquidationsobjekte".

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV beschrieben. Bei dem Sachwert handelt es sich um die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen, marktangepasst mit einem Sachwertfaktor.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser, wenn nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen. Im vorliegenden Fall wird kein Sachwert ermittelt, da er nicht zutreffend wäre.

6. Bodenwert

6.1 Allgemein

Der Bodenwert ist für das angenommen unbebaute Grundstück maßgeblich. Der Wert des Bodens ist auf der Basis von §§ 40 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Grundlage bilden Vergleichspreise und vorhandene Richtwerte.

Definition Bodenrichtwert gemäß BauGB:

§ 196 Bodenrichtwerte
(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. …

6.2 Fläche und WGFZ

Die Größenangabe wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Fläche erscheint im Abgleich mit Lageplan und den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung plausibel.

Da der Bodenrichtwert ohne wertrelevante Geschossflächenzahl ermittelt wurde, ist die Ermittlung der WGFZ nicht notwendig.

6.3 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses weist für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von

175 EUR/m²

aus.

Der Richtwert gilt für erschließungsbeitragsfreien Zustand, baureifes Grundstück und Nutzung als Gewerbefläche.

5.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Für diese Bewertung wurden Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen unbebauter, voll erschlossener Gewerbegrundstücke beim Gutachterausschuss angefordert.

Die verwendbaren Kauffälle haben eine geringe Stückzahl und sind daher für eine unmittelbare Bodenwertableitung nur eingeschränkt geeignet.

Aus dem Jahr 2024 sind zwei Kauffälle aus der westlichen Umgebung von Dingolfing (Gemeinde Loiching) vorhanden, die beide einen Kaufpreis haben, der etwa 15 % über dem örtlichen Richtwert liegt. Diese Grundstücke sind kleiner und haben eine ausreichende, aber dennoch weniger vorteilhafte Verkehrsanbindung.

Im Jahr 2023 haben zwei Verkäufe stattgefunden. Ein Vergleichsgrundstück ist mit dem Bewertungsfall sehr gut vergleichbar, der entsprechende Kaufpreis liegt nur geringfügig unter dem Richtwert Stand

01.010.2024. Ein weiterer Kauffall betrifft ein Grundstück mit mäßiger Zuwegungsmöglichkeit und erkennbar eingeschränkter Bebaubarkeit durch eine Leitung. Berücksichtigt man diese Nachteile, so bestätigt der Kauffall den Richtwert.

Aus den Jahren 2021 und 2022 sind weitere Kauffälle aus Loiching und Dingolfing bekannt, in einer heterogenen Spanne von unter 100 bis 200 EUR/m². Die konjunkturelle Entwicklungen ist bei diesen 2 bis 3 Jahre zurückliegenden Kauffällen zu beachten.

5.5 Bodenwertableitung

Der Bodenwert wird im Hinblick auf die geringe Zahl geeigneter Kauffälle als mittelbarer Preisvergleich auf Basis der vom Gutachterausschuss festgesetzten Richtwerte abgeleitet, der nach § 40 ImmoWertV objektspezifisch angepasst wird. Dies ist sachgerecht, da die bekannten Kaufpreise das Richtwertniveau bestätigen.

zeitliche Anpassung

Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren und mittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten.

Wegen Fehlen unterjähriger Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik (derzeit nur bis 2023 verfügbar) oder auch des Gutachterausschusses wird eine weitere Differenzierung wegen ungesicherter statistischer Datenlage und des zu erwartenden geringen Einflusses zwischen Richtwertfestsetzung 01.01.2024 und Stichtag 24.09.2024 nicht vorgenommen.

Nutzung

Die Bewertungsfläche kann entsprechend dem Bebauungsplan gewerblich bebaut und genutzt werden.

Insofern sind für die möglichen Nutzungsarten im Abgleich mit der dem Richtwert zu Grunde liegenden Nutzungsart keine Anpassungen erforderlich.

Lage, Größe, Topographie, Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück entspricht dem richtwerttypischen Grundstück. Für die gewerbliche Nutzung sind keine besonderen Vor- oder Nachteile erkennbar, die speziell zu berücksichtigen wären. Anpassungen sind nicht erforderlich.

6.6 Bodenwert

Damit errechnet sich als Bodenwert für das angenommen unbebaute und frei verfügbare Grundstück:

5.648 m² x 175 EUR/m² = **988.400 EUR**