Keber
Königsberger

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (16)
04. DEZ. 2024
Scheck ☐ Euro
Anl. ☐ GKM

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB

WE Nr. 24083823
Aktenzeichen 1 K 57/24

AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22 84028 Landshut
OBJEKT	Gewerbegrundstück mit Altbestand Hauptstraße 93 84130 Dingolfing
WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	24.09.2024
VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB	840.000 EUR

2. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 44 Seiten
und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger
Sachverständige GmbH & Co. KG
von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Diplom-Ingenieure
Immobiliengutachter HypZert F
Chartered Surveyors (MRICS)
www.kk-sv.de

Büro München
Helmut Keber
Geschäftsführer
Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn
T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79- 91
buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut
Kilian Königsberger
Geschäftsführer
Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut
T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 -69
kilian.koenigsberger@kk-sv.de

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)
RICS

Inhalt

1. **Allgemeines** 3
   - 1.1 Grundlagen
   - 1.2 Hinweise
   - 1.3 Anlagen
2. **Standort, Lage** 6
   - 2.1 Makrolage
   - 2.2 Mikrolage
   - 2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen
   - 2.4 Beurteilung
3. **Grundstück** 8
   - 3.1 Grundbuch
   - 3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung
   - 3.3 Wertbeeinflussende Merkmale
   - 3.4 Art und Maß baulicher Nutzung
   - 3.5 Entwicklungszustand
4. **Gebäude** 12
   - 4.1 Aufstehende Bebauung
   - 4.2 Baubeschreibung
   - 4.3 Flächen
   - 4.4 Energetische Eigenschaften
   - 4.5 Beurteilung
   - 4.6 Inventar und Zubehör
5. **Wertermittlungsverfahren Verkehrswert** 16
   - 5.1 Definition Verkehrswert
   - 5.2 Verfahren
6. **Bodenwert** 17
   - 6.1 Allgemein
   - 6.2 Fläche und WGFZ
   - 6.3 Bodenrichtwert
   - 6.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
   - 6.5 Bodenwertableitung
   - 6.6 Bodenwert
7. **Ertragswert** 19
   - 7.1 Allgemein
   - 7.2 Mietsituation / Mietvertrag
   - 7.3 Mietfläche
   - 7.4 Marktgeschehen
   - 7.5 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
   - 7.6 Bewirtschaftungskosten
   - 7.7 Reinertrag
   - 7.8 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
   - 7.9 Gebäudeertragswert
   - 7.10 Vorläufiger Verfahrenswert
8. **Verkehrswert** 27
   - 8.1 Zusammenfassung
   - 8.2 Ermittlung des Verkehrswertes
9. **Verfasser** 28

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten ist das mit einer Resthofstelle bebaute Grundstück Flurstück 1916 der Gemarkung Teisbach in Dingolfing.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 28 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 08.12.2023 zu schätzen. Die Schätzungsanordnung wurde schriftlich am 02.08.2024 ausgestellt.
Wertermittlungsstichtag	24.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 24.09.2024 vormittags statt. Teilnehmer: Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) eine Mitarbeiterin des Sachverständigen Antragstellerin (zeitweise) zwei Personen aus dem Kreis der Antragsgegner Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde von einer weiteren Person aus dem Kreis der Antragsgegner nicht wahrgenommen. Besichtigungsumfang: Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von außen und innen (großteils) sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. Identitätsfeststellung Die Identität des Bewertungsgegenstandes ergibt sich an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte und konnte bei der Besichtigung zweifelsfrei nachvollzogen werden.
Unterlagen	– Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) – DIN 277 – Wohnflächenverordnung - WoFlV – Grundbuch Blatt 1496 vom 17.07.2024 – Bebauungs- und Grünordnungsplan St 2074 mit Änderungen durch Deckblatt 1 bis 4, in Kraft seit 24.02.2010 – Einsicht in den Flächennutzungsplan

- Einsicht in die Bauakte mit Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung
- Informationen zur Nutzungssituation, Einsicht in Mietverträge und Unterlagen der PV-Anlagen bei der Ortsbesichtigung
- Informationen vom 29.08.2024 zu Bauakte und Erschließung durch die Stadt Dingolfing
- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 28.08.2024
- Bodenrichtwert und Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 24.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 09.09.2024 durch das Landratsamt Dingolfing-Landau
- Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landkreis Dingolfing-Landau vom Wertermittlungsstichtag 03.08.2023, aufgestellt am 30.10.2023, ohne Unterschriften
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt der Region sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom Tag der Besichtigung

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.

Berechnungen

Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den Plänen oder sonstigen Unterlagen abgeleitet oder entnommen und nach stichprobenartiger Prüfung durch Nachmessen als zutreffend beurteilt. Die Zusammenstellung erfolgt augenscheinlich in Anlehnung an die WoFIV bzw. NUF nach DIN 277.

Ergebnisse der Berechnung sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.

Währung

Alle Angaben im Gutachten sind in Euro (EUR) ausgewiesen und mathematisch / kaufmännisch auf ganze EUR gerundet.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Der optisch erkennbare Gebäudezustand wird zum Bewertungsstichtag lediglich auf Grundlage der Objektbesichtigung von außen reflektiert.

Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Das Grundstück ist mit einer Resthofstelle bebaut, die seit einigen Jahren gewerblich als kleinteilige Lagerflächen und wohnwirtschaftlich genutzt sind. Aus der vorhandenen Nutzung ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente.

Bodenverhältnisse	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen. Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen. Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist.
Hochwasser	Die Bewertungsfläche liegt nicht in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren" des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche" o.ä. dargestellt wäre.
Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble	Es besteht kein Eintrag in der Denkmalliste.
Abkürzungen	BauGB = Baugesetzbuch BauNVO = Baunutzungsverordnung ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung GEG = Gebäudeenergiegesetz KAG = Kommunalabgabengesetz Wfl. = Wohnfläche NUF = Nutzungsfläche UG = Untergeschoss, Keller EG = Erdgeschoss OG = Obergeschoss DG = Dachgeschoss Zitate sind kursiv geschrieben.
Urheberrecht	Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Ver-wendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Objektfotos vom Tag der Besichtigung

Hinweis: Es sind keine aussagekräftigen Grundrisspläne vorhanden, die sich für die Verwendung als Anlage eignen.

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Dingolfing
Einwohner	ca. 20.972 (am 31.12.2023 laut Wikipedia)
Landkreis	Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk	Niederbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

Dingolfing liegt im Isartal und ist als BMW-Standort bekannt.

Vor allem nach 1945 entwickelte sich Dingolfing von einer Kleinstadt zum Industriestandort im ländlich geprägten Umland.

Die Kreisstadt Dingolfing wird als Oberzentrum eingestuft (nach Definition des BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - handelt es sich um eine sog. „kleine Mittelstadt") und bietet gute Infrastruktur mit historischer Altstadt, umfangreichem Geschäftsangebot, breitem Schulangebot und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Landkreis	in der Region traditionell niedrig, z.B.: 3,4 % im Oktober 2024
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2023)	105,2 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung	im bayr. Demographiespiegel von 2017 als „zunehmend" bezeichnet

2.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt liegt im westlichen Stadtrandgebiet von Dingolfing im Ortsteil Höfen auf der Nordseite der Hauptstraße in einem Gewerbegebiet, das sich nördlich der Hauptstraße bis zur Bahnlinie (Landshut-Plattling) erstreckt.

Die Hauptstraße ist zugleich St 2074, welche als frühere B 11 parallel der A 92 durch das Isartal verläuft und Erschließungsfunktion für die Region hat.

Das Gewerbegebiet wurde ab den 2010er Jahren neu aufgeschlossen und wird durch den ringförmig von der Hauptstraße abzweigenden Bajuwarenring oder die Hauptstraße selbst erschlossen. Es befindet sich im Umfeld weiterer Gewerbeneuansiedlungen, die südlich und westlich des BMW-Werks in den letzten Jahren entstanden sind.

Im Gewerbegebiet selbst sind neben vereinzelt noch unbebauten Grundstücken oder Altbebauungen wie das Bewertungsobjekt Werkstätten, metallverarbeitende Betriebe, Großhändler, Kfz-Betriebe etc. ansässig.

Die Lage ist verkehrlich durch die ST 2074, aber auch durch Autobahnzubringer wie die Industriestraße an die A 92 gut erschlossen. Sie ist prägnant und werbewirksam.

Die Hauptstraße ist im Bereich des Objektes etwa 8,5 m breit und hat auf der dem Objekt gegenüberliegenden Seite einen Geh- und Radweg.

Immissionen	zum Zeitpunkt der Besichtigung (Werktag vormittags) mittleres Verkehrsaufkommen entsprechend der Funktion der Straße, für eine gewerbliche Nutzung nicht störend
Parkmöglichkeiten	keine Stellplatzmöglichkeiten auf der Hauptstraße gegeben – sie sind auf eigenem Grundstück vorzuhalten
Geschäfte	vereinzelt Versorgungsmöglichkeiten in der Umgebung, breites Geschäftsangebot in der Innenstadt
örtliche Infrastruktur	die Infrastruktur entspricht der Funktion einer kleinen Mittelstadt im ländlichen Raum
soziale Struktur	durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

Dingolfing liegt etwa 100 km nordöstlich von München und 32 km nordöstlich von Landshut und ist über die Autobahn A92 (München-Deggendorf), Staatsstraßen und Bahn erreichbar.

Öffentliche Verbindungen bieten Regionalbuslinien.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Stadtmitte Dingolfing	ca. 3,5 km	
nächste Autobahn A92 Anschlussstelle Dingolfing-West	ca. 1,5 km	
Beurteilung der Verkehrsanbindung	individuell	überdurchschnittliche Erreichbarkeit über örtliche Hauptverkehrsstraßen
	öffentlich	normal, nächste Bushaltestelle am Gewerbegebiet, geringe Taktfrequenz

2.4 Beurteilung

Verkehrlich gut erschlossene, werbewirksame Gewerbelage im Umfeld des BMW-Werks Dingolfing.

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Landau a.d. Isar
Grundbuch von	Teisbach
Band	33
Blatt	1496
amtlicher Ausdruck vom	17.07.2024

Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. der Grundstücke	12
	Gemarkung	Teisbach
	Flurstück	1916
	Wirtschaftsart u. Lage	Höfen, Hauptstraße 93, Gebäude- und Freifläche
	Größe	5.648 m²

Abteilung I (Eigentümer)	siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	ungefähr eben und auf Straßenniveau gelegen
Zuschnitt	das Grundstücksareal hat in etwa trapezförmigen Zuschnitt - siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	normale Nutzbarkeit
Ausdehnungen	Straßenfront rund 107 m Tiefe rund 66 m
Zufahrten	über öffentliche Straße
Versorgungsleitungen	Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.
Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Stadt Dingolfing vom 29.08.2024 sind keine Beiträge ausstehend. Hinweis: Neubebauungen oder bauliche Veränderungen können weitere oder erneute Erschließungskosten auslösen.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte	Hinweise auf begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.
Abteilung II	Im Grundbuch sind eingetragen: lfd. Nr. 10: Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Bemerkung zu Abt. II	Die im Grundbuch in Abteilung II eingetragene Last (Zwangsversteigerungsvermerk) hat im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Abteilung III	Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.
Sonstige Einflüsse	Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung	Für die aufstehenden Baulichkeiten sind verschiedene Teilpläne vorhanden, die im Kern auf das Jahr 1890 zurückgehen. Ansonsten stammen die Pläne aus den Jahren 1912, 1954, 1963, 1970 und 1975. Aus den vorhandenen Plänen ergibt sich keine lückenlose Dokumentation von Genehmigungen. Hinweise, dass das Objekt nicht zulässigerweise errichtet worden wäre oder nicht genehmigungsfähig wäre, bestehen aber nicht.
§ 30 BauGB	Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). *§ 35 BauGB:* *(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.* Der für eine die Bebauung relevante Bebauungsplan ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan St 2074 mit Änderungen durch Deckblatt 1 bis 4, in Kraft seit 24.02.2010: