Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)
25. AUG. 2026
Scheck ☐ Euro
Anl. ☐ GKM

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics
Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung
Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 1 K 93/25

GUTACHTEN
über den Verkehrswert von

Flurstücke Nrn. 3228, 3228/2, 3648; Gemarkung Niederviehbach (Landau/Isar)
— Lichtenseer Kleinhofstelle unweit von Isar & Seen —

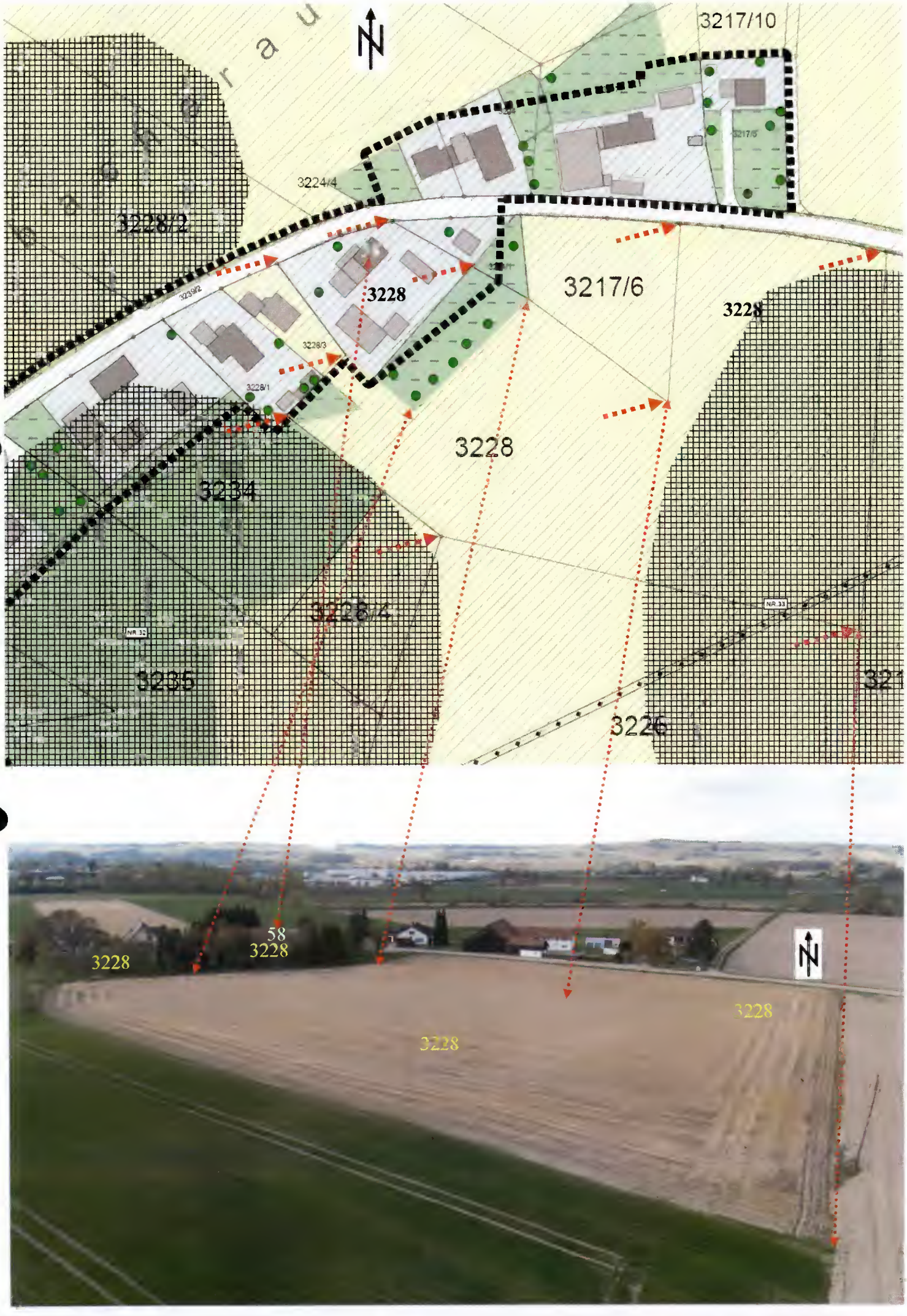
Lage, Navigation: Niederviehbacherau, Untere Au 58, 84183 Niederviehbach



Verkehrswert, insgesamt: 761.000 €

Bewertungsstichtag: 15.08.2026


N
Flst. 3228
Flst. 3228
58


3217/10
3224/4
3228/2
3228
3217/6
3228
3228
3234
3228/4
3235
3226
NR.32
NR.33
58
3228
3228
3228
3228

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

a) einer Hofstelle mit 2,2413 Hektar Flurstücksfläche,
b) eines gegenüber liegenden Ackers mit 1,7807 Hektar Flurstücksfläche,
(in der Niederviehbacher Aue, im Bereich Untere Au 58 von 84183 Lichtensee);

c) verwaldetes Grün-/Schwemmland mit 0,1704 Hektar Auenwald,
(im Bereich der Wörther Wasen, unmittelbar an der Nordseite der Isar);

Amtsgericht Landau an der Isar,
Grundbuch von Niederviehbach,
Blatt 1294,
Flurstücke Nrn, 3228, 3228/2 und 3648;

Der unbelastete **Verkehrs-/Marktwert der 3 Einzel-Flurstücke**
wurde zum Stichtag 15. August 2026 in der Summe (der Einzelwerte) ermittelt mit
761.000 Euro:

Flurstücke, Einzelwerte	
3228 (Hofgrundstück & Acker Untere Au 58)	491.000 €
3228/2 (Ackerland / Untere Au 54, 56, 58)	267.000 €
3648 (Isar-Aue Wörther Wasen)	2.800 €
Summe der Einzel-Flurstücke, lastenfrei	760.800 €
Gesamtsumme, gerundet	761.000 €



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens

ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,

das dem vorliegenden Gutachtenauftrag

– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 1 K 93/25 –

zugrunde liegt.

Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung 8

2. Auftrag und Unterlagen 10

3. Beschreibung 13

3.1 Grundbuch 13

3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen 14
3.2.1 Lage-Übersichten 14
3.2.2 Baurechtliche Flächenwidmung 19

3.3 Örtliche und räumliche Situation 21
3.3.1 Großlage 21
3.3.2 Kleinlage 22

3.4 Grundstücksbeschreiung 26
3.4.1 Flurstück Nr. 3228 26
3.4.2 Bebauung; Bestand Althofstelle Untere Au 58 34
3.4.3 Acker-Grundstück Flst. Nr. 3228/2 48
3.4.4 Wörther Wasen Flurstück Nr. 3648 52

4. Wertermittlung 56

4.1 Methodisches Vorgehen 56
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen 56
4.1.2 Wahl der Bewertungsverfahren 57

4.2 Vergleichswertermittlung 58
4.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert 58
4.2.2 Wertermittlung Bodenwertanteile Hofstelle 61
4.2.3 Bodenwertanteil Hofstelle 69
4.2.4 Vergleichswertverfahren Landwirtschaftsflächen 70
4.2.5 Vergleichswertermittlung Landwirtschaftsfläche 73
4.2.6 Bodenwert Flurstück Nr. 3228– Volleigentum, unbelastet 74

4.3 Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert 75
4.3.1 Ertragswertverfahren 75

4.4 Verkehrswert Flurstück Nr. 3228, Aussage 78
4.4.1 Besondere Grundstücksmerkmale 78
4.4.2 Markt-/Verkehrswert 79

4.5 Vergleichswertermittlung Ackerland Niederviehbacherau 80
4.5.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 3228/2 80
4.5.2 Bodenwert Flurstück Nr. 3228/2 – Volleigentum, unbelastet 81
4.5.3 Ertragswertermittlung 81
4.5.4 Markt-/Verkehrswert Flurstück Nr. 3228/2 82

4.6 Vergleichswertermittlung Auenwald Wörther Wasen 84
4.6.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr. 3648 84
4.6.2 Bodenwert Flurstück Nr. 3648 – Volleigentum, unbelastet 85
4.6.3 Markt-/Verkehrswert Flurstück Nr. 3648 85
4.7 Verkehrs-/Marktwert, insgesamt 86
5. Schlusswort 87

Anlagen

Anlage 1: Kaufwerte Bauland, kreisweite I
Anlage 2: Kaufwerte Landwirtschaftsflächen, kreisweite III

Dieses Gutachten besteht aus 91 Seiten (inklusive Anhang).

1. Kurzbeschreibung

Navigation:	Untere Au 58, 84183 Lichtensee-Niederviehbach;
Objektlage:	Unteres Isartal, Auen-Ebene auf 363 m Seehöhe, 1 Fahrkilometer östlich der Lichtenseer Hauptstraße / Isarstraße in Randlage, bzw. 0,7 km nordwestlich des Gummeringer Wasserkraftwerks der Isar (im Süden – 600 m Luftlinie)
Entfernungen:	BMWerk Loiching – 3,3 km Fuß-/Radweg, A92 AS DGF-West – 5 km, Bahnhof Wörth/Isar – 5 km, Marienplatz DGF - 10 km, Landau / Isar - 25 km, Landshut Altstadt – 25 km, München ≈ 100 Autobahnkilometer;
Grundbucheschrieb und Größe:	

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Niederviehbach

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Niederviehbach	3228	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Niederviehbacherau, Untere Au 58	2,2413	1294
2	Niederviehbach	3228/2	Landwirtschaftsfläche	Niederviehbacherau	1,7807	1294
3	Niederviehbach	3648	Grünland	Wörther Wasen, Aue	0,1704	1294

Verkehrswert:	**Flurstück-Einzelwerte (Zusammenstellung)** 3228 (Hofgrundstück & Acker Untere Au 58) 491.000 € 3228/2 (Ackerland / Untere Au 54, 56, 58) 267.000 € 3648 (Isar-Aue Wörther Wasen) 2.800 € Summe der Einzel-Flurstücke, lastenfrei 760.800 € Gesamtsumme, gerundet 761.000 €
Umgebung; Art und Maß baul. Nutzungen, Beschränkungen:	Mischgebiet Dorf (mit Kleinhofstellen und Einfamilienhäusern bis in 3ter Reihe); Außenbereichssatzung.
Belastungen:	keine
Zustand:	bewirtschaftet, unterhalten;
Bebauung:	Wohn-Kopfhaus, Kleinststall-Anbau, Nebenbau; Remise-

	Garagen, Schuppen/Hühnerstall, Tennen-Stadel;
Erschließung:	voll erschlossener Innenbereich (§ 34 BauGB) im Außenbereich/Außenbereichssatzung
Miet- und Pachtverhältnisse:	bis 30.09.2028 befristete Ackerlandnutzung
Gewerbebetrieb:	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt; keine.

2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 93/25 – 23.11.2025
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstücke Nrn. 3228, 3228/2, 3648; Gemarkung Niederviehbach (Landau/Isar)
Arbeitsunterlagen:	• Amtsgericht Landau, Abdruck aus dem Grundbuch von Niederviehbach, Blatt 1294; • Vermessungsamt Landau/Isar, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster; • Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Dingolfing; • Kaufwert-Listen für Bauland; • Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand: 07.05.2025) • Fachinformation Naturschutz (Stand: 01.07.2026) • Regionalplan • Standortkundliche Grund- und Bodenkarten • Außenbereichssatzung / Flächennutzungsplan
Abschluss der Recherchen:	15.07.2026
Objektbesichtigung:	25.03.26; (17.04.26 – Qualitätsstichtag / Aufmaß)
durch:	den Sachverständigen
Umfang:	Die Flurstücke konnten, mit Ausnahme der verbuschten Grünlandfläche, vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2026
Hinweise:	Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit

Hinweise ff:

und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen bzw. nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Alle abgelichteten Kartografien und Luftbilder sind allgemeines, gebührenfreies Gemeineigentum bzw. für jedermann eigenständig, öffentlich und kostenfrei zugänglich; sog. „barrierefrei“, insbesondere per Internet. Innenaufnahmen der Gebäude liegen vor. Deren allgemeine Veröffentlichung, insbesondere Aufnahmen der individuellen Wohnräumlichkeiten, wurden von den teilnehmenden Parteien ausdrücklich untersagt.

Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom	28.07.2025	Amtsgericht:	Landau / Isar
Grundbuch von:	Niederviehbach	Blatt:	1294

Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart	Größe [m²]
8	3228	Niederviehbacherau, Untere Au 58, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	22.413
9	3228/2	Niederviehbacherau, Landwirtschaftsfläche	17.807
3	3648	Wörther Wasen, Aue	1.704

Flächensumme: 41.924 m² (≈ 4,2 ha)

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 28.07.2025.

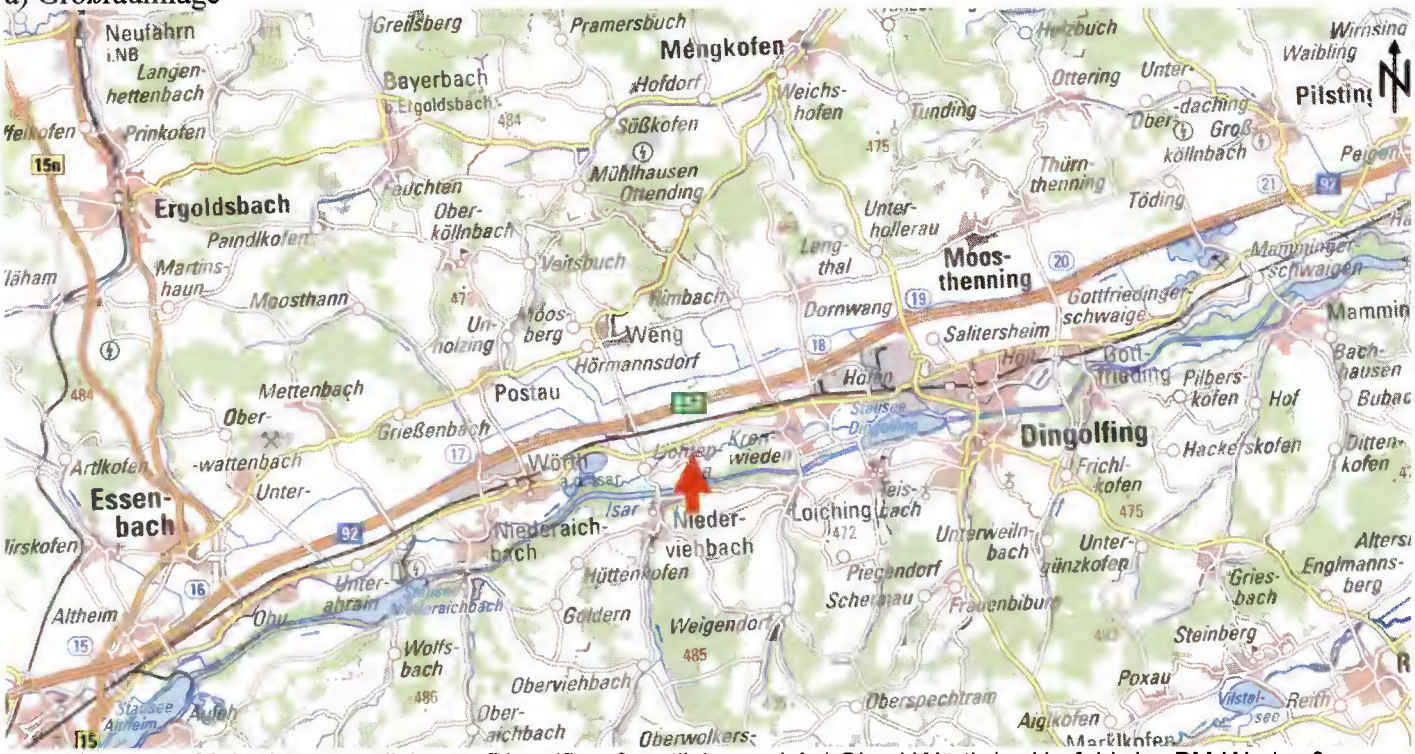
Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Werteinfluss.

3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

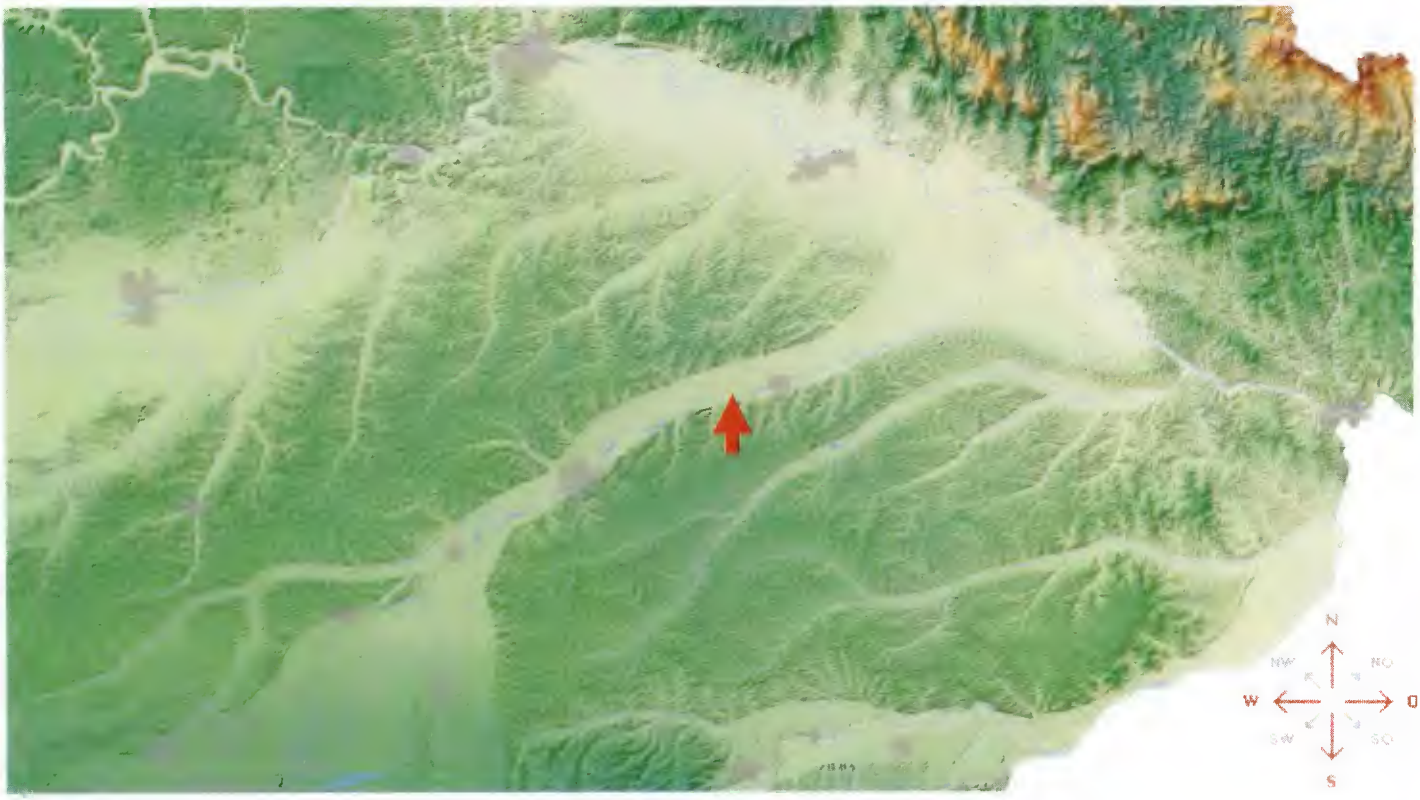
3.2.1 Lage-Übersichten

a) Großraumlage

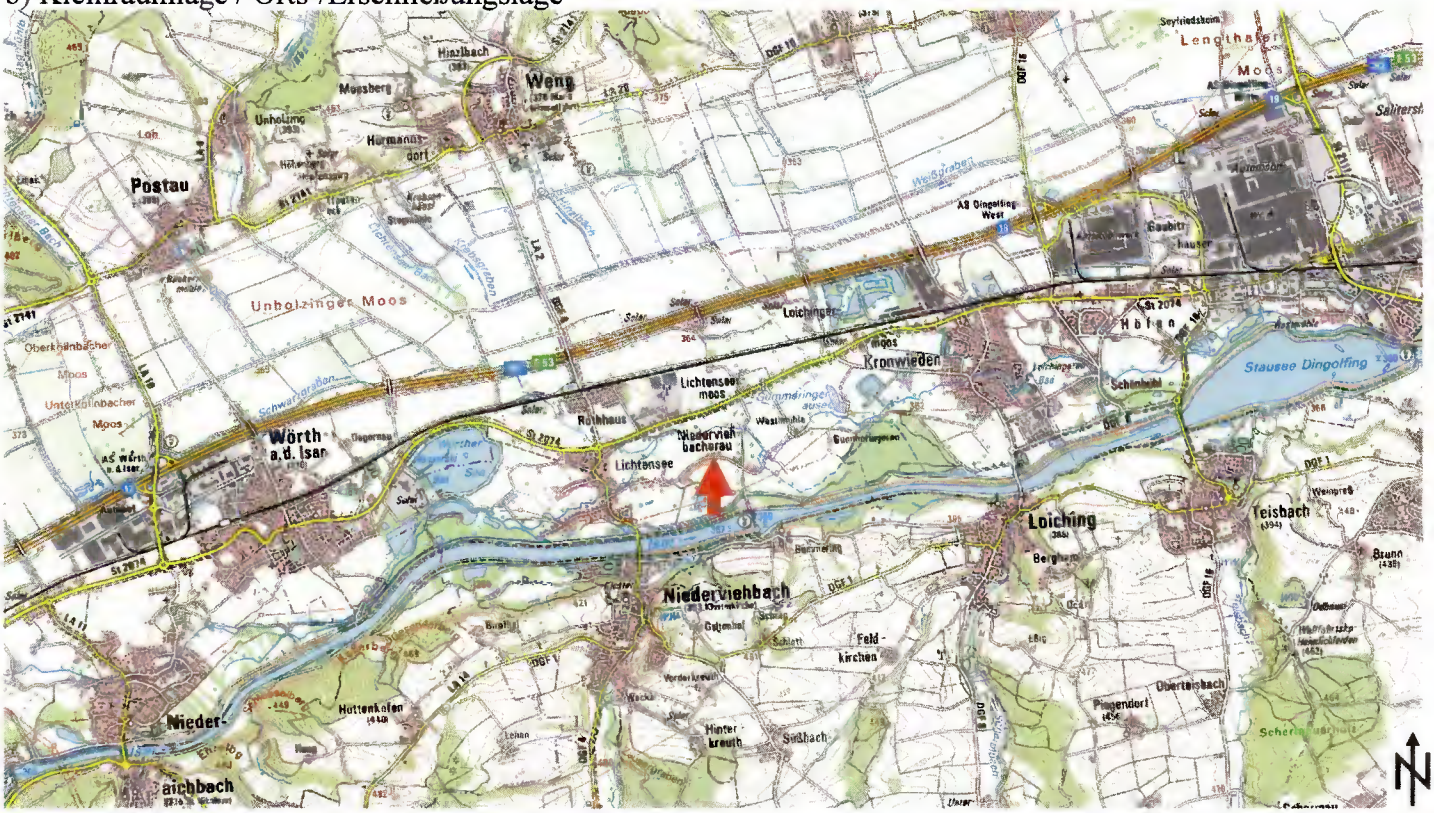


Makrolage westlich von Dingolfing & östlich von LA / Ohu / Wörth im Umfeld der BM-Werke & Zulieferer; interregionale Achse München – Landshut – Dingolfing-Landau-Deggendorf – Straubing – Passau / Österreich (Objektmarkierung: roter Hinweispfeil)

Naturlage Unteres Isartal; Flußauen- / Seenland unweit der 100 Meter breiten Isar am Fuße des Tertiären Hügellandes Süd; Talbreite ≈ 4,5 km Hügelland Süd – Hügelland Nord



b) Kleinraumlage / Orts-/Erschließungslage



Mikrolage Untere Au 58 = südseitig am Auslauf der eineinhalbspurigen Anliegerfahrt; Staatsstr. LA – DGF (St 2074) liegt ca. 500 m nördlich u. ex. Immissioneneinflüsse auf die Untere Au (58);

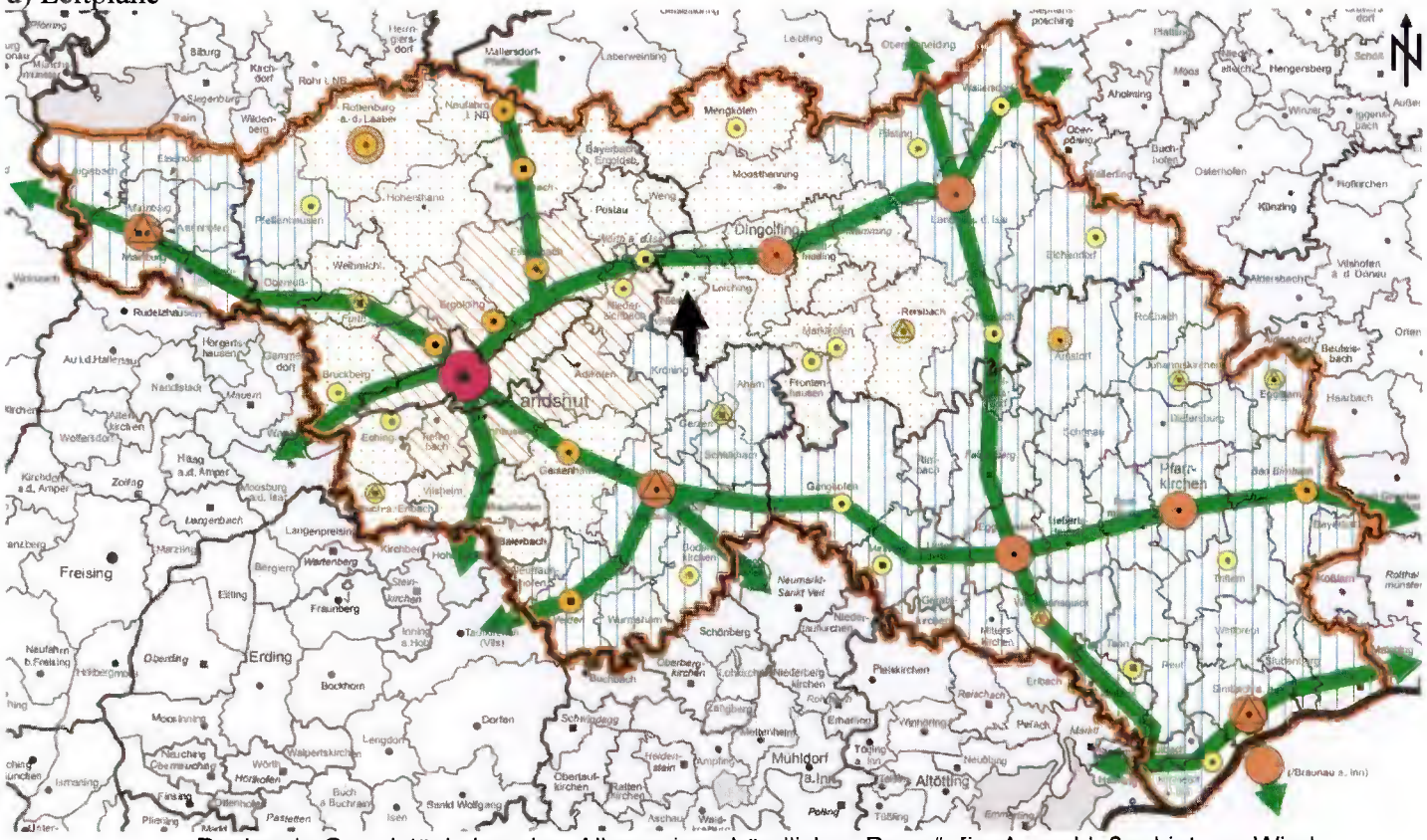
c) Gelände / Topografie



Ebene Tal-Lage auf 363 ≈ 363 m ü.NN; ohne sichtbare Gefälle; mittlerer Grundwasserstand ca. 1 - 2 m unter Gelände-Oberkante (DGF Meßst.); 361 m Seehöhe Baggersee.Topografie / Gelände-Relief ohne größere Auffälligkeiten, geringstfügige Erdwalle der Aufpflanzungen am Hofrand und im Übergang der östlichen Feldstückgrenze: vormaliger Überlauf-/Siedlungsrand



d) Leitpläne

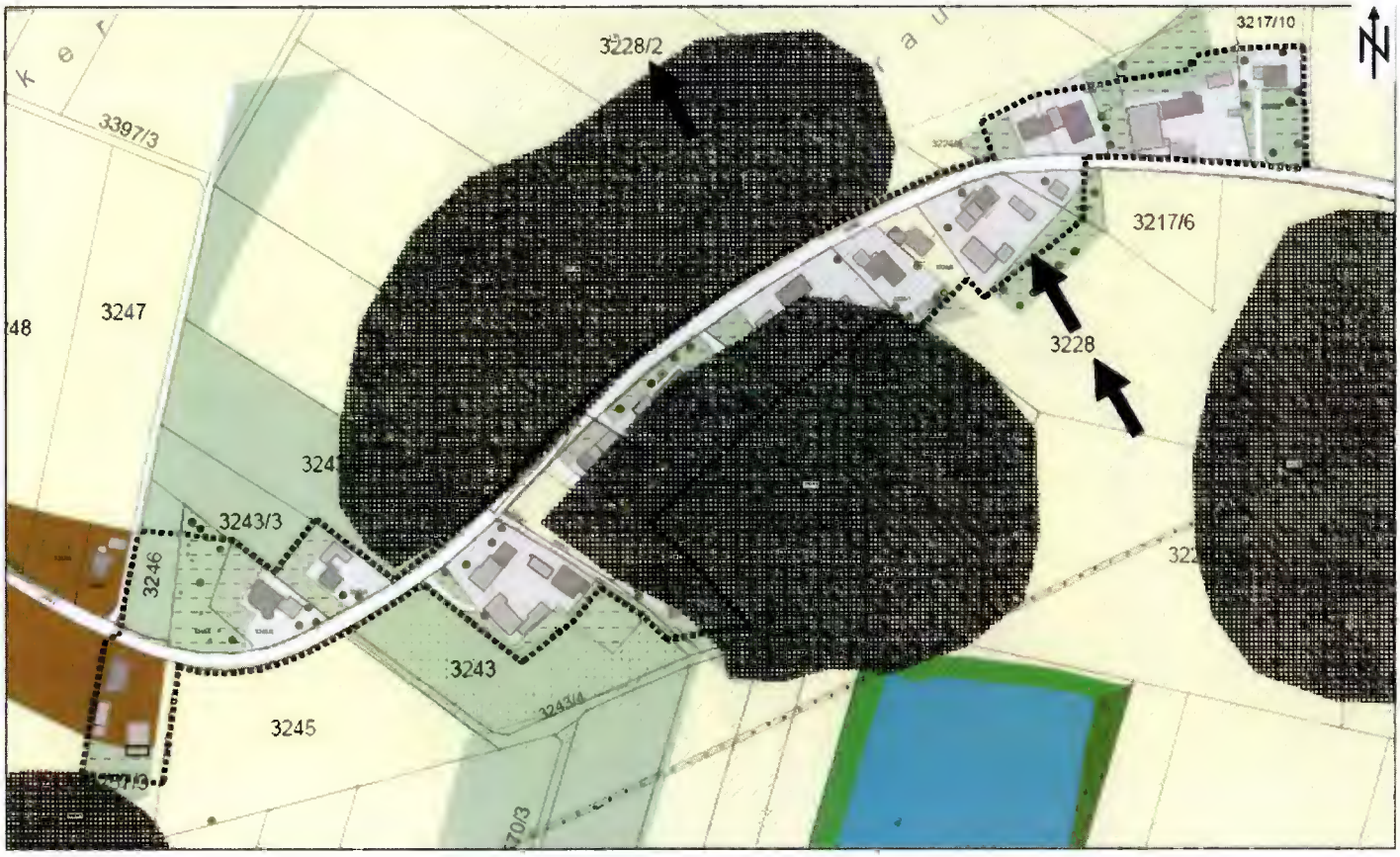


Regionale Grundstückslage im „Allgemeinen Ländlichen Raum"; [im Ausschlußgebiet von Windkraftanlagen (= keine WKAs)] an der vollumfänglich erschlossenen Haupt-Entwicklungsachse, mittig zwischen der Bezirkshauptstadt Landshut LA sowie dem Oberzentrum Dingolfing DGF;

Beide Niederviehbacherau-Grundstücke der Bewertung sind Bestandteile des „Landschaftlichen Vorbehalts" sowie Teile eines Arten- & Biotop-Schwerpunktgebiets: siehe grüne xx Markierung



e) Widmungen der Bewertungsbereiche / Außenbereichsatzung Niederviehbacherau-Lichtensee



Objektmarkierung: rote Hinweis-Pfeile im betreffenden Rahmen; Legende:

LEGENDE

A) Planzeichen als Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3247 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

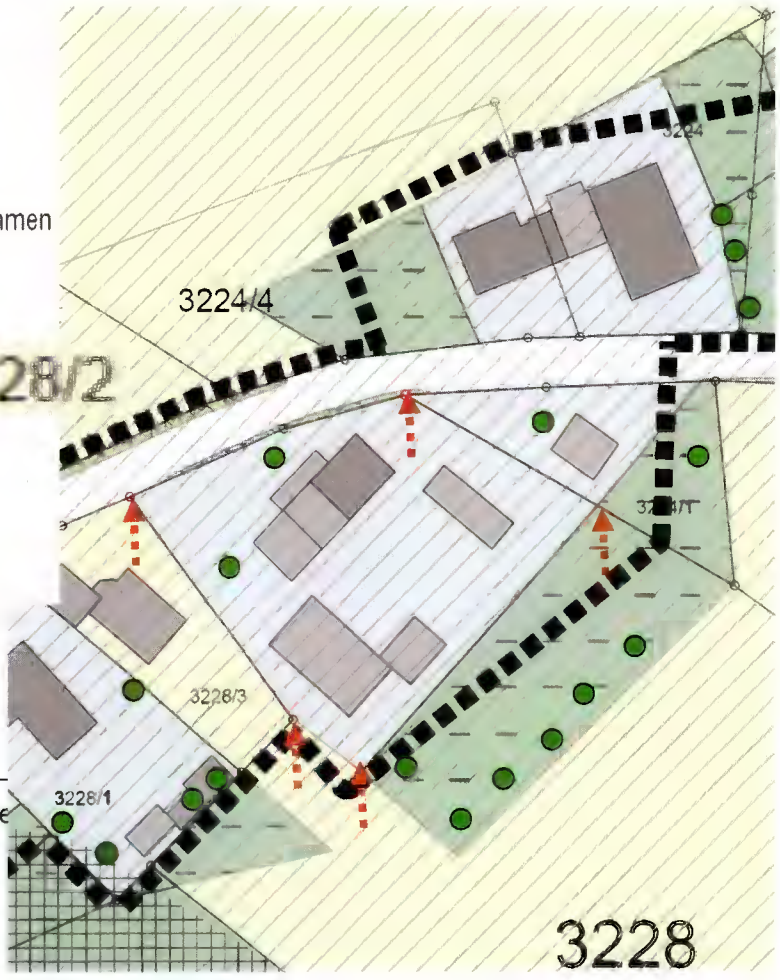
vermutetes Bodendenkmal mit Nr.

Gehölze der Ortsrandeingrünung

Geltungsbereich / Flst. 3228:

Rahmen-Tiefe ca. 60 m

Rahmen-Breite ca. 45 – 60 m



3.2.2 Baurechtliche Flächenwidmung

3.2.2.1 Außenbereichssatzung Untere Au (vormals Mischgebiet Dorf MD)

„Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach stellt den Bereich der Satzung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Splittersiedlung im Außenbereich dar." Gemäß *„Außenbereichssatzung Untere Au"* vom 13.06.2017 (in Anlehnung an § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches) ist der vormals im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (Dorf) dargestellte Bereich der Hofstelle der Bewertung satzungsgemäß reduziert:

a) auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 (i.e. innerhalb des dargestellten räumlichen Geltungsbereichs im Teil-/Hofstellenbereich des Bewertungsobjekts Flst. Nr. 3228); (§ 3)

b) „Die zulässige Gesamthöhe für Gebäude wird auf 10,0 m festgesetzt. Neue Bauvorhaben haben sich an der Bestandsbebauung der Umgebung zu orientieren." (§ 3)

c) „…die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB." (§ 2)

d) „Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen." § 4

e) „Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen." § 6

3.2.2.2 Bauliche Nutzungsmaße Mischgebiet Dorf

§ 17 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990:

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

...

in Dorfgebieten (MD): Grundflächenzahl GRZ: 0,6, Geschossflächenzahl GFZ: 1,2

Nutzbarkeit gemäß § 5 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990:

Gemäß der (ersetzten) kommunalen Widmung als Dorfgebiet galten für das gegebene Areal, entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, die Vorgaben des korrespondierenden § 5 Dorfgebiete (MD) / BauNVO:[1]

(1) 1Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. 2Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

3. sonstige Wohngebäude,

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

6. sonstige Gewerbebetriebe,

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

8. Gartenbaubetriebe,

9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

---

1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176; Geltung ab 01.10.1977;

3.3 Örtliche und räumliche Situation

3.3.1 Großlage

Metropolregion München, Bezirk Niederbayern, Planungsregion Landshut (PR 13), Landkreis Dingolfing-Landau, Altkreis Dingolfing, Gemeinde Niederviehbach als die zweitkleinste Kommune mit 2.738 von 101.040 Einwohnern des Landkreises; Ortsteil Lichtensee, Gemarkung Niederviehbach, Flur Niederviehbacherau; Objektlage am Ende der in Richtung Nordosten auslaufenden Splittersiedlung Untere Au (Straße) ./. Obere Au (Wohnstraße im Südwesten von Lichtensee); ebenso am erstrangigen, südseitigen Hauptgewässer der Isar. Durchschnittliche Einwohnerdichte Niederviehbach = 92 / km²; DGF-LAN = 115 / km²; Bayern = 188 Einwohner / Quadratkilometer Landesfläche.

Der nächste Bahnhof (Wörth / Isar) liegt ca. 5 Fahrkilometer westlich. Die Hauptstraße / „Landshuter Straße" liegt als Staatsstraße ca. 500 Luftlinienmeter nördlich des Objekts. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle Wörth liegt ca. 5 Fahrkilometer westlich bzw. DGF-West liegt auf der Nordwestseite des Werkes 2.7 in ca. 5 Fahrkilometer nordöstlicher Entfernung der diesbezüglichen Hofstelle Unter Au 58.
Der Bewertungsbereich Unter Au erscheint lastenfrei, d.h., frei von Planungslasten, Baulasten und Altlasten. Stellenhafte landesamtliche „Bodendenkmal"-Kartierungen im Ackerbereich sind ohne praktischen, ertragsrelevanten Werteinfluss. Die Siedlungsentwicklung des Oberzentrums Dingolfing erscheint in alle Richtungen zu erfolgen.
Naturraum:
Alpen-Vorland, Naturraum Unterbayerisches Hügelland der Isar-Schotterplatten, Unternaturraum Unteres Isartal eingebettet zwischen dem sog. Tertiären Hügelland Süd (wärmer) und dem nordseitigen (kälter) der Isar; Auenflur zwischen Viehbacher Wasen – Isar-Aufstau (im Süden, bis auf 367 m Seehöhe) mit vormaligen Mäanderbereichen der Isar; Lichtenseer Moos (im Norden); Gesamt-Talbreite ≈ 4 – 5 km.
Die vorliegende Niederviehbacher Aue des Hauptgewässers der Isar ist in der Landesleitplanung als landschaftlicher Vorbehaltsbereich markiert zzgl. „Arten- und Biotopschutz", so dass eine Bebauung der freien landwirtschaftlichen Flur, außerhalb der ortschaftlichen Bestandsbereiche, auszuschließen ist. Die gegebene immissionsfreie und generell unbeeinträchtige Randlage des hauptsächlichen Bewertungsobjekts Untere Au kann demzufolge als dauerhaft angenommen werden.

3.3.2 Kleinlage

Wirtschaftliche Anker des Unteren Isartals & Hügellandes sind die benachbarten BMW-Stätten als größte in Europa. Die „Deggendorfer Autobahn" A92 liegt als Haupterschließung und „Europastraße" (für Österreich, Tschechien, Slowakei und Ungarn), neben der Eisenbahn, unmittelbar am Werksbereich, zwischen den Ausfahrten Dingolfing West und Dingolfing Mitte. Der Bewertungsbereich besitzt neben den Schnellstraßen-Erschließungen auch alle Fahrrad- & Fußgänger-Möglichkeiten. Sämtliche Einrichtungen sind vom Bewertungsbereich aus per Fahrrad, hauptsächlich entlang der Isar, günstig und erholsamst angebunden; u.a. auch das Gymnasium DGF. Dingolfing gehört zum Dutzend der besten Kleinstädte Deutschlands. Die Einwohnerdichte im Zentrum Dingolfing ist seither durchschnittlich um jährlich 1 % gestiegen.

Die überdurchschnittlichen Erschließungen begünstigen, zusammen mit großflächigen Stellmöglichkeiten, das weitläufige Einpendeln ins anliegende Oberzentrum Dingolfing zwecks Lern-, Arbeits- und sonstigen Verdienstmöglichkeiten. Das naturnahe Wohnen im Umfeld des südlichen und nördlichen Isar-Hügellandes, sowie im Bewertungsbereich eines breiten Unteren Isartals, ergänzen Lebensstandard mit naturnaher Lebensqualität und umgekehrt. Die Einwohnerzahl Lichtensee - Niederviehbacherau war zuletzt rückläufig aufgrund höherer Eigentümerschaften etc. entgegen Mietzinsbauten.

Die Arbeitslosenquote (3,9 %) ist im vorliegenden Agenturbezirk inetwa ein Drittel geringer als die bundesweite und geringfügig weniger als die bayernweite.
Die lokale Kaufkraft Niederviehbach liegt mit einem Faktor von rd. 1,05 über der des Landkreises DGF mit 0,93; (BY = 1). Die Kaufkraft bildet die Basis für Aktivitäten und Werthaltigkeiten im örtlichen Grund- und Bodenmarkt.

Der 07/2026 veröffentlichte Bodenrichtwert Untere Au wurde trotz gemeiner Kaufschwäche um 10 Euro of 120 Euro pro Quadratmeter (erschließungsbeitragsfreies Mischbauland Untere Au) angehoben. Der mittlere Kaufwert von „Bauland, insgesamt" (inkl. *Baureifes Land, Rohbauland, Sonstiges Bauland*) ist auf Landkreisebene (DGF) mit rd. 118 €/m² ausgewiesen; bayernweit mit rd. 273 €/m²; Fazit: Bauland ist im Landkreis DGF-LAN 2,3mal leistbarer als im Bayernmittel, d.h., für das gleiche Geld hat man hier mehr als doppelt so viel Fläche und die damit verbundene Lebensqualität.

Der Mietwohnraumbedarf (zzgl. Ausweich- und Neben-Nutzflächen) erscheint vor dem Hintergrund der Wanderungsstatistik/Fluktuation kontinuierlich unter Druck. Trotz Bedarf erscheint die reale Eigenheimnachfrage aufgrund fallender Real-Einkommen, gleich sinkender Kaufkraft (inklusive Sparquote), stagnierend bis rückläufig. Daneben ist eine öffentliche Bevölkerungsvorausberechnung (bis 2043) von + 9,6 % amtlich ausgewiesen; = 9.699,36 Einwohner plus; gleich der Größe einer zusätzlichen Kleinstadt.

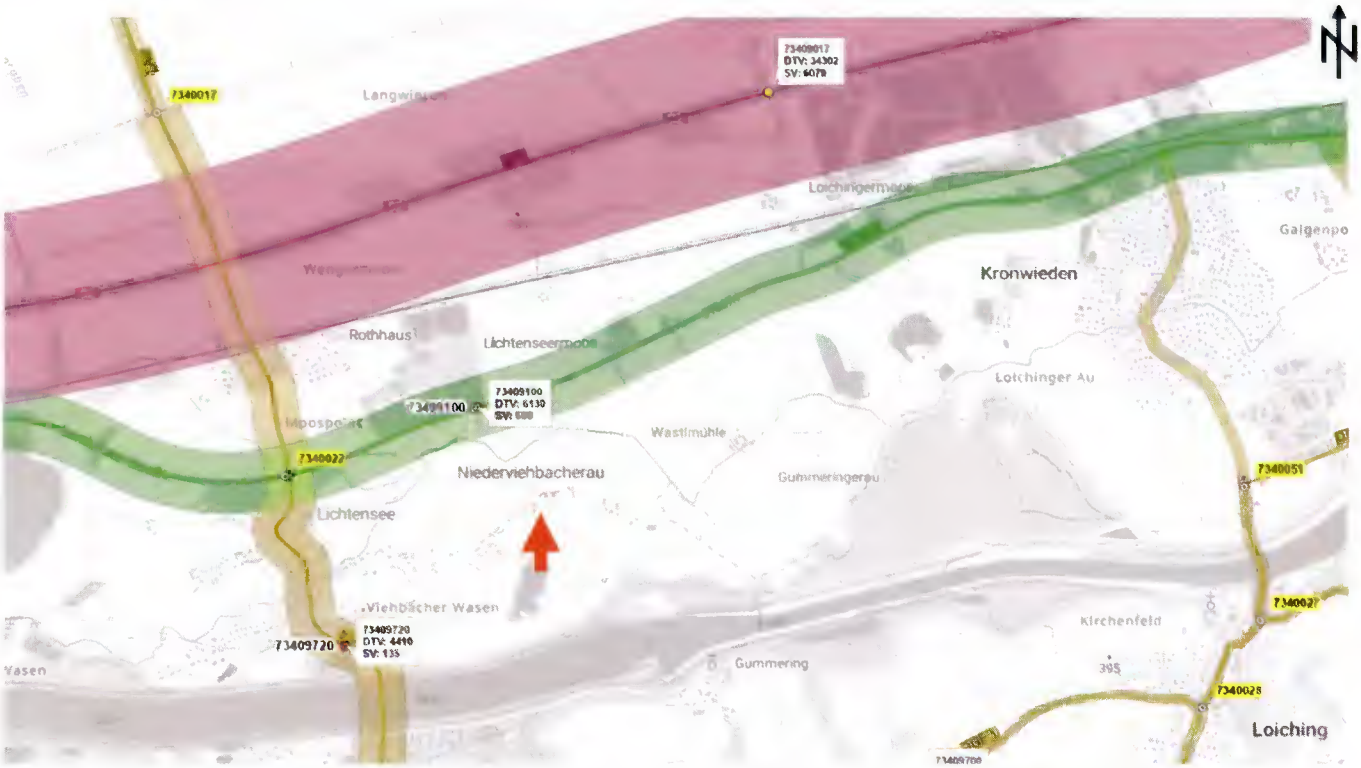
Der durchschnittliche Wohnraum-Mietpreis kann im Sommer 2026 in einem Spannenbereich von ca. 9,00 €/m² bis ca. 12,50 €/m² mit einem mittleren Wert von 10,30 €/m² Wohnfläche angenommen werden; ausgebaute Warmlager mit der Hälfte, Kaltlager mit einem Viertel und Freilager mit einem Achtel des korrespondierenden Wohnwertes (als pauschale Relationen mehrheitlich gängiger Mieten & Pachten).

Landwirtschaft Niederviehbach

Ca. 40 Betriebe bewirtschaften ca. 1.600 ha Landwirtschaftsfläche im Gemeindegebiet; Die Hälfte der Betriebe sind Nebenerwerber. Die andere Hälfte bewirtschaftet 50 Hektar und mehr (je luf Betrieb); zudem im hauptsächlichen Getreide-Anbau.
Weniger als 1/10 der lokalen Flächen dient dem Maisanbau. Hof & Acker Untere Au 58:



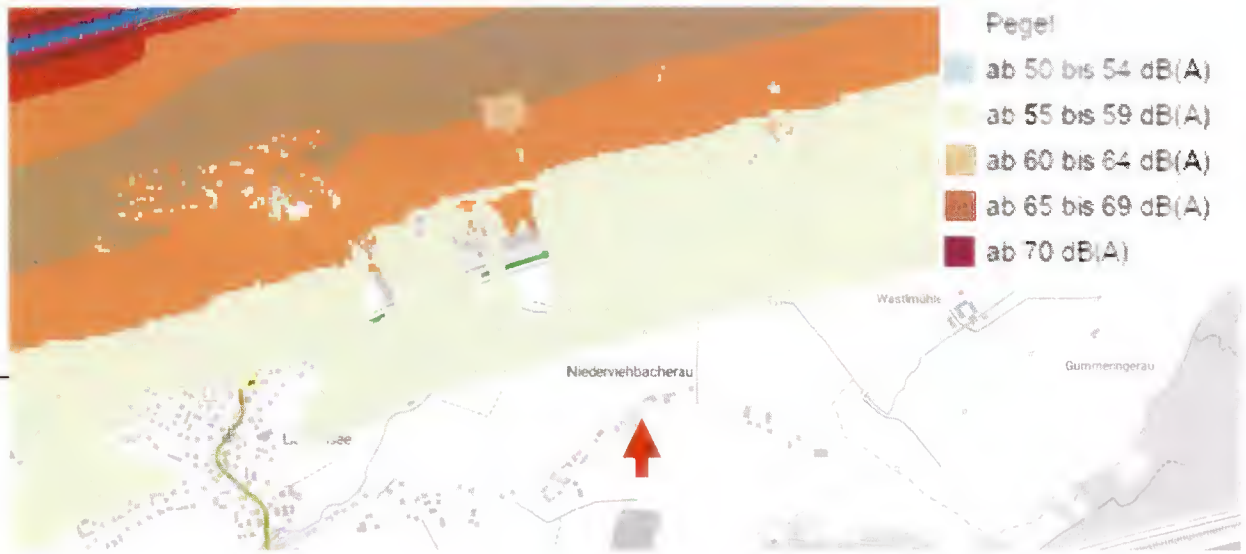
3.3.2.1 Lärmbereich Hauptstraße – Landshuter Straße



Baysis Verkehrskartierung: 6.130 Kfz als durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen ca. 500 m nördlich des Objekts entlang der Hauptstraße (= Staatsstraße St 2074) LA – DGF – LAN

Die mittlere Verkehrsangabe basiert auf der Zählstelle am Gewerbepark. Die westliche Zählstelle an der Haupt-/Kreisstraße „Isarstraße“ von Lichtensee (vor der Brücke) weist 4.410 Kfz pro 24 Stunden aus. Der Schwerlastverkehr ist mit 135 im Bereich Isarbrücke bzw. 580 Fahrzeugen auf Höhe des Gewerbeparks ermittelt.

Die Lärmkartierung des Staatsstraßenbereichs mit mehr als 6.000 Kfz dtV erscheint für den 500 m südlicheren Objektbereich ohne Einfluss. Das äußerste Band lässt gemäß Lärmindex in rd. 200 m Objektentfernung auf eine mittlere Belastung von weniger als 60 dB(A) schließen. 60 dB(A) ≈ normales Sprechen (hier 200 Feldmeter nördlich)



3.3.2.2 TK-Festnetz-Erschließung



Die Hochgeschwindigkeits-Kabel-Erschließung ist im Bewertungsbereich förderfähig markiert; = Gelb-Punkte im Lageplan.

Der Internet-Zugang erfolgt primär über das bestehende Festnetz. (Bei erhöhter Datenlast wird der Zugang über Mobilfunk zugeschaltet).

Die Glasfaseranbindung liegt im Gemeindegebiet bisher bei zehn Prozent.

Die Untere Au ist davon vorläufig unberührt.

Die Prüfung der sofortigen Verfügbarkeit ergibt DSL-Anschluss-Möglichkeiten:
Datenübertragungsraten im bestehenden Festnetz im Runterladen maximal 100 Mbit/s, im Hochladen maximal 40 Mbit/s.
Durchschnittlich stehen 83,8 MBit/s bzw. 33,4 Mbit/s zur Verfügung.
Minimal sind es 54 MBit/s respektive 20 Mbit/s;

3.4 Grundstücksbeschreiung

3.4.1 Flurstück Nr. 3228

3.4.1.1 Grund (& Boden)



Auszug aus der Geologischen Großkarte mit Vergrößerung der Grundkartierungen:
Rotpfeil = Hof im Grundbereich älteren Schwemmlandes „Postglazialterrasse 2";
Braunpfeil = Hofanschlussfläche Acker, jüngere Grund-/Drauflagerung „Postglazialterrasse 3"

Beide Acker-Grundstücke der Bewertung liegen im Bereich der Niederviehbacher Aue als einer kiesig-sandigen Nieder-Terrasse/Isar-Aue auf ca. 363 m Seehöhe Die Isar wird hier zu Zwecken des Gummeringer Laufwasserwerks bis auf 367 m Seehöhe aufgestaut.



Der Hofbereich liegt im sog. jüngeren Auengrundbereich („*Postglazialterasse 2*"), wobei der südlichere Ackerfeldbereich, näher an der Isar, länger im Schwemmbereich lag und damit die dortige Grundsetzung mitsamt Bodenaufbau als nochmals jüngere „*Postglazialterrasse 3*" erfasst ist.

Die landesamtlichen Untersuchungen zeigen für beide Bereiche sandig-kiesige Ablagerungen „zum Teil unter Flusslehm oder Flussmergel" mit wechselhafter, mittlerer, teils hoher Tragfähigkeit.

Die dortige geologische Baugrund-Klassifikation mit dem Kürzel „L, bn" verweist auf „*Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen*". Allgemeine Baugrundhinweise sind „*oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z.T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, zT. eingeschränkt befahrbar*";

3.4.1.2 Boden

Für den Bewertungsbereich liegt eine umfängliche amtliche Bodenschätzung vor.

Boden / Basis im tatsächlichen Feld-/Ackerbereich des Grund-/Flurstücks 3228:
Bodentyp „84c": mittelschwerer Auenboden fast ausschließlich aus Kalkpaternia, d.h. aus Carbonat-Sandkies (Auensedimente / Schwemmland). Im Gesamtbereich des Grundstücks sind stark humose Oberböden und humusfreier Unterboden und Untergrund ausgewiesen; kein Oberflächenzufluss aber Grundwassereinfluss bis gelegentlich < 1 m ansteigend. über Carbonatsandkies (Schotter) gegeben. Die amtliche Bodenschätzung (vor Ort) bestätigt den kartierten Bodenaufbau und zeigt eine geringe natürliche Nährstoffversorgung und geringes pflanzenverfügbares Bodenwasser mit einem „sehr stark steinigen, kiesigen, grusigen Grobbodengehalt".

3.4.1.3 Kennwerte der amtlichen Bodenschätzung, Anmerkungen

Sandiger Lehm – lehmiger Sand mit Ertragsmeßzahlen von insgesamt 6.995 EMZ für eine ausschließlich innerlandwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von 17.952 m² von 22.413 m² Gesamt-Flurstücksfläche;

Ø Ackerzahl der effektiven Feldfläche / Flst. Nr. 3228: 38,97 AZ.

(Die BayKompV listet 49 GZ als mittlere Grünland- bzw. bzw. 58 AZ als mittlere Ackerzahlen AZ des Landkreises DGF-LAN).

Die beschriebene Art und Güte des Bodens und in Wertzahlen skalierte Ertragskraft („Bonität“) zeigt in welchem Verhältnis die landwirtschaftlich nutzbare Fläche in ihrer nachhaltigen Ertragsfähigkeit zu den ertragfähigsten Flächen steht.

Erfasst sind die Ertragsunterschiede, die durch unterschiedliche Böden, mikroklimatische Wachstumsbedingungen und Grundwasserverhältnisse bedingt sind; die Bodenzahlen berücksichtigen zudem die Geländegestaltung und sonstige Abweichungen die auf natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

Die Bodenzahlen berücksichtigen weder Form noch Größe eines Flurstücks bzw. Feldstücks.

Flächen mit Sondernutzung, z.B. Hofräume und Hausgärten, Bauland, Angerflächen und Waldgrundstücke, Ödland und Wasserflächen, ferner Wege, Hoch- und Grenzraine, Böschungen und Dämme u.a.m. werden von der Bodenschätzung nicht erfasst.

3.4.1.4 Tatsächliche & leitplanerische Nutzung Flst. Nr. 3228



Darstellung Flächenqualitäten 1 = bebauter Bereich, 2 = Anger-Bereich, 3 = Acker im Anschluss

1. Baufenster

   a) Bestand / Kataster: 3.426 m² Gebäude- u. Freifläche Land- und Forstwirtschaft

   b) Baufensterwidmung / Außenbereichssatzung; (siehe 3.2.2 + Planauszug)
   Grau-Rahmen-Tiefe ca. 60 – 50 m
   Grau-Rahmen-Breite ca. 45 – 50 m
   → Gebäude- und Gebäude-Freiflächentiefe ≈ 55 m
   → Gebäude- und Gebäude-Freiflächenbreite ≈ 47,5 m
   Planometrische Gebäude- & Freifläche von ≈ 55 m x ≈ 47,5 m ≈ 2.612,5 m²;
   aufgerundet in Anlehnung an das Bestands-Bauvolumen von rd. 2.760 m³ →
   2.760 m² darstellbare Gebäude- und Freiflächen innerhalb des Satzungsrahmens.

2. Grünfläche – bestockter Hofanger / Ortsrandgrün

   a) Bestand / Kataster: 3.426 m² luf Gebäude-/Freifläche inkl. bestockter Randfläche

   b) Ortseingrünung / Außenbereichssatzung
   3.426 m² Landwirtschaftsfläche abzüglich 2.760 m² Brutto-Baufenster (1) neu = 666 m² Grünfläche / Orts-/Bebauungsrand (hauptsächlich mit Fichtenbestand)
   zuzüglich
   1.035 m² Obst-Angerfläche entlang der Südseite der Anwesen Unter Au 56 u. 54;
   ≈ 1.701 m² teilbestockte (2) Ortsrand-Eingrünung (rel. zur Außenbereichssatzung).

3. Ackerland

   17.952 m² Ackerland – Lehmiger Sand (lS), Ackerzahlen Ø 39 AZ;

Die aufgrund der kommunalen Flächenwidmung darstellbare Mischbaulandfläche summiert sich auf ca. 2.760 m² Grundfläche von ca. 3.426 m² Mischfläche (bebaute und unbebaute Landwirtschaftsfläche inkl. „Waldfläche“ (per Definition) als Hofrand-, Feldabgrenzung, stehender Holzvorrat und Wetterschutz) der Altwidmung.





3.4.1.5 Erschließungen

- Kommunale, geteerte, unausgebaute Straßenfront des Anwesens der Bewertung: ca. 46,5 lfd. m Anliegerschaft / Flst. Nr. 3228; zzgl. Hinterhof-Erschließung per Schmutzweg entlang der linken, westseitigen Flanke (gleichzeitige Hinterhof-Erschließung Unter Au 56) zur Südflanke als beschirmte Hinterhof-Einfahrt;
- Schmutzwasser-Hausanschluss: keiner; Grube im Bestand / EFH Untere Au 58;
- Frischwasser Versorgung / Isar-Vils-Gruppe: im Bestand des Kopfhauses Untere Au 58 + Brunnen; Gartenbrunnen / Südostecke der Hofstelle („hinter der Garage");
- Stromanschluss / Überlandzentrale Wörth/Isar – Altheim Netz AG: im Bestand
- Telefon-Festnetzanschluss-Möglichkeit: im Bestand
- Erdwärmekollektoranlage möglich;
- Erdwärmesondenanlage nicht möglich;
- Grundwasserwärmepumpe möglich;
- Geogefahren nicht bekannt; Hochwassergefahren nicht bekannt; vor dem Hintergrund der kanalisierten Isar extrem unwahrscheinlich – seither nicht mehr bekannt.

3.4.1.6 Einfriedung

Massive, geschlossene Thujen-Altbestände komplettieren umfassende Baumbestände und gewähren zusammen eine lückenlose Privatsphäre der Hofstelle und insbesondere des Innenhofs (in der Hauptsache erschlossen über den Südrand).

3.4.1.7 Relative Umgebungsbebauung

Laut *„Außenbereichssatzung Untere Au"* vom 13.06.2017 ist der vormals im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (Dorf) dargestellte Bereich der Hofstelle der Bewertung satzungsgemäß (§§ 2 - 3) reduziert auf „…die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB", bzw. eine maximale Grundflächen-Überbauung von 0,35 und eine Gesamthöhe von 10 m.

Umgebungsbebauung gemäß Gebäude-Grundfläche GF ./.Satzungsbereichsfläche SB

Siehe nächste Seite.

3.4.1.8 Bestandsbebauung des Bewertungsobjekts Flst. Nr. 3228

Ca. 503 m² GF / ca. 2.760 m² BG ≈ 0,1823 (Vergleichszahl / Grundflächenzahl GRZ); Das Bewertungsobjekt besitzt im gegebenen Bestand eine relative Bebauungsdichte von rd. 0,18, d.h., auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Satzungsbereichs entfallen circa 0.18 m² Gebäude-Grundfläche (im gegebenen Bestand).

Umgebungsbebauung auf der unmittel- bis mittelbaren Ostseite - Nordostseite:

a) Garagengrundstück, GF ≈ 0,125; (ca. 50 m² GF ./. ca. 400 m² SB)

b) Untere Au 59, GF ≈ 0,107; (ca. 107 m² GF ./. ca. 993 m² SB)

c) Untere Au 61, GF ≈ 0,231; (ca. 269 m² GF ./. ca. 1.163 m² SB)

Umgebungsbebauung auf der unmittel- bis mittelbaren Westseite:

d) Untere Au 56, GF ≈ 0,218; (ca. 156 m² GF ./. ca. 717 m² SB)

e) Untere Au 54, GF ≈ 0,264; (ca. 350 m² GF ./. ca. 1.328 m² SB)

Rechnerischer Mittelwert der 5 Vergleichsfälle = GRZ 0,189; sind 54 % von GRZ 0,35 als satzungsmäßig maximal zulässige Überbauung.

Median, mittiger Wert = „d) Untere Au 56“ mit einer GRZ von 0,218 mit einem Sokkelgeschoss, Erdgeschoss und umfänglich ausgebauten Dachgeschoss; E + DG.

Rechnerisches Mittel der Mittelwerte = 0,2035 GRZ;

Zu Einwertungszwecken wird im Neubebauungsfall, (für den gegebenen Bestandsgebäudebereich im Rahmen der rechtskräftigen Außenbereichssatzung von 2017), eine genehmigungsfähige mittlere Grundflächenzahl von 0,2 angenommen.

Mit der Annahme eines Baufensters von ca. 2.760 m² mit einer GRZ von 0,2 ergeben sich 552 m² überbaubare Grundfläche. Dieses Ausmaß spiegelt annähernd den vorherrschenden Altbestand mit rd. 503 m² bebauter Hofstellenfläche = GRZ 0,18.



3.4.1.9 Fiktive Neubebauung Althofstelle

Für den noch zu verprüfenden Neubebauungsfall (der Hofbrache) können auf Basis der obigen Beschreibungen vorläufig folgende Zerlegungs- und Taxationsgrößen (nach dem Bestpreisprinzip) für 3 Neubau-Grundstücke im dann freizulegenden Bereich der Althofstelle Untere Au 58 angenommen werden.

45,xy laufende Meter nordseitige Erschließungsfront / 3 ≈ Ø 15 m pro Parzellen-Front;

60,xy laufende Meter südostseitige Endweite / 3 ≈ Ø 20 m pro Parzellen-Endbreite;

2.760 m² Bauland-Areal / 3 ≈ Ø 920 Quadratmeter Grundstücksfläche pro Neubau-Parzelle;

3.4.1.10 Altbestand

Ermittlung des Bruttorauminhalts nach DIN 277/ 1973, 1987

Objekt: Untere Au 58, Niederviehbach

Gebäudeteil	Fläche	Höhe	Faktor	Umbauter Raum
1	198,806 m²	3,100 m	1,0	616,299 m³
1	198,806 m²	3,045 m	0,5	302,682 m³
2	68,500 m²	2,800 m	1,0	191,800 m³
2	68,500 m²	1,770 m	0,5	60,623 m³
3	50,220 m²	3,500 m	1,0	175,770 m³
3	50,220 m²	3,100 m	0,5	77,841 m³
4	164,000 m²	5,300 m	1,0	869,200 m³
4	164,000 m²	5,000 m	0,5	410,000 m³
Anbauten	27,775 m²	2,000 m	1,0	55,550 m³
SUMME:	990,827 m²			2.759,764 m³

gerundet: 2.760 m³

Freilegungsvolumen im Neubebauungsfall:
2.760 Kubikmeter Gebäude-Altbestand zzgl. Fundamente und Ausfaulgrube (zwecks Neubauland frei von Altbau-Lasten).

3.4.2 Bebauung; Bestand Althofstelle Untere Au 58



Luftbild mit Drauflage-Markierung der Gebäude-Grundflächen im Bestand

Die Bebauung des Flurstücks besteht aus vier Gebäudebereichen im Uhrzeigersinn:

1. Wirtschafts-, Stall- und Wohnwirtschaftstrakt entlang der Straßen-/Nordwestseite;
2. Reihen-Garagenbau auf der Nordostseite; „Remise“
3. Hühnerstall-Anbau auf der Hof-Südseite;
4. Stadel mit Tenne



Blick vom bestockten südseitigen Feld-/Ackerrandbereich über die Hofstelle in Richtung Norden / Anliegerstraße „Untere Au“ inmitten der Niederviehbacherau von Niederviehbach-Lichtensee

Nachfolgend werden die Gebäudebereiche insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während der Ortsbegehung bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung. Die Beschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Besichtigung am 25.03.2026 vorgefundenen Zustand vorgenommen. Auf etwaige sichtliche Mängel / Schäden wird an den gegebenen Stellen hingewiesen. (Deren Berücksichtigung erfolgt jedoch unter dem gesonderten und zusammenfassenden Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).
Pläne stehen nicht zur Verfügung.

3.4.2.1 Wirtschafts-, Stall- und Wohnwirtschaftstrakt





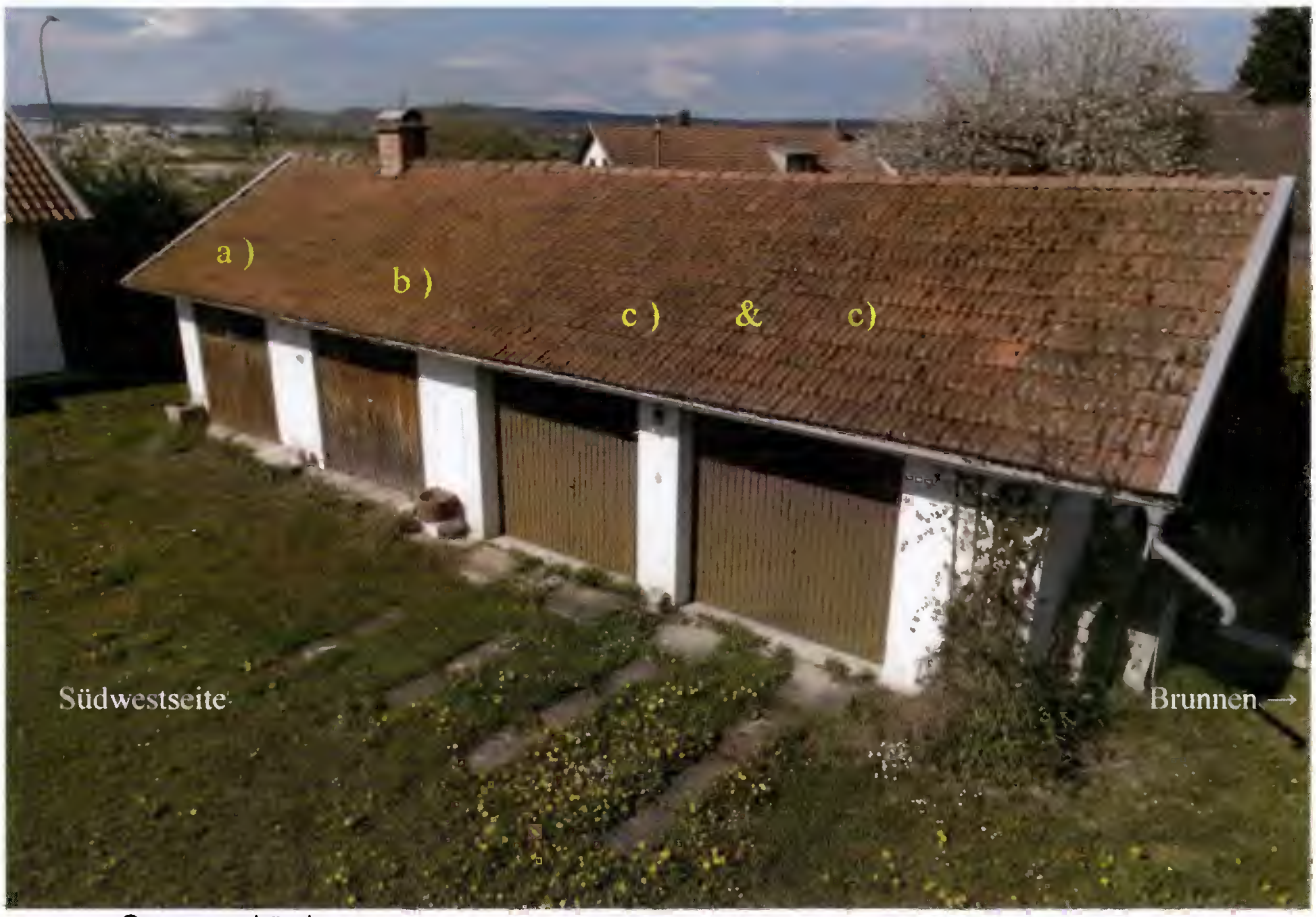
Langhaus: Wirtschafts-/Lager-Anbau & mittiger Kleinstall; Kopf-/Wohnhaus im Bestand

Gebäudeart .....:	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude inklusive Wohn-/Kopfhaus
Vergleichbarer Gebäudetyp.....:	NHK 2010, Typen 18.2.1 Kleinstall/Lager, 18.2.1 Kuhstall und 2.01 Einfamilien-Endhaus; (Standard: 1-2 v. 5)
Baujahr / Alter.....:	unbekannt / ca. 70 - 80 Jahre
Bauweise.....:	Massivbau, Mischkonstruktion; Beton-Streifen- und Einzelfundamente und Stütz-



	mauern;
Anzahl der Vollgeschosse VG .....:	ein VG; erschlossener Speicherboden EFH;
Gebäude-Grundflächen (GRs), ca.....:	a) 56,44 m², b) 48,97 m², c) 93,4 m² (EFH); zzgl. 27,76 m² straßenseitiger Verbundbau.
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87), ca.....:	c) 169,416 m² / Wohn-/Kopfhaus
Brutto-Raum-Inhalt (BRI), ca .....:	c) 918,981 m³
Nutzflächen .....:	c) 135,533 m² (Nutzflächenfaktor: 0,8);
	b) 62,164 m² („Stall", jetzt Werkstatt: 0,9)
	a) 50,796 m² (Kleinstall, Futtermittel; 0,9)
Dach, Decken .....:	Satteldach mit Ziegel-Eindeckung; Pultgauben; lichte Raumhöhe < 1,9 m (GG/EG)
Außenwände.....:	b) + c) massiv; Kopfhaus mit Aufdämmung; verputzt und weiß gestrichen; a) Holzverkleidungen schwarz lasiert.
Tore, Türen & Fenster.....:	Neuwertige, beschichtete Metall-Konstruktionen im Kopf-/Wohnbereich, Wirtschaftsbereiche: verkleidet bzw. Holzrahmen; fehlende lichte Höhen.
Heizung, Bad.....:	keine; singulärer „Festbrennstoff" – Holzofen im Küchen-/Stubenbereich; Duschbad mit elektrischen Warmwasser-Speicher
Energieausweisung.....:	keine
Elektroinstallationen .....:	Lichtanschluss zzgl. 1 – 2 Steckdosen / Raum
Böden .....:	Stein, Keramik, Holz;
Gesamtausstattung.....:	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand .....:	unterhalten
Baumängel / Bauschäden .....:	Deckenhöhen Wohnhaus ≠ Art. 45 BayBO

3.4.2.2 Remise mit a) Waschküche (mit Kamin), b) Flügeltor-Kleingarage - Werkstatt, c) 2 Schwingtore einer Doppelgarage (ohne innere Trennwand);



Garagengebäude

Gebäudeart	:	Reihengaragen;
Vergleichbarer Gebäudetyp	:	NHK 2010, Typ 14.1; (Standard: 1/3 / 3/5)
Baujahr / Alter	:	unbekannt / ca. 40 Jahre
Bauweise	:	Massivbau, Mischkonstruktion;
Anzahl der Vollgeschosse	:	ein VG;
Gebäude-Grundfläche (GRs)	:	ca. 68,5 m² (ca. 5 m x ca. 13,7 m)
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87)	:	ca. 68,5 m²
Brutto-Raum-Inhalt (BRI)	:	ca. 252,423 m³
Nutzflächen	:	≈ 57 m² (drei Räumlichkeiten)

Dach	:	Satteldach mit Ziegelpfanneneindeckung; unerschlossener Kriechspeicher auf Holzbretterdecke im Garagen- bzw. Stahlbeton im Kleingaragen-/Werkstatt- u. Waschküchenbereich;
Außenwände	:	Massive, verputzt, gestrichen;
Tore, Türen & Fenster	:	Flügeltor; holzverkleidete Rahmen auf Eisenscharnieren, gestrichen; 2 Metallschwingtore.
Heizung	:	keine
Energieausweisung	:	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung	:	Kaminanschluss für holzbef. Waschbottich; Wasserversorgung = Gartenbrunnen - Tragen
Elektroinstallationen	:	Decken- bzw. Wand-Leuchtstoffröhren; Steckdosen auf Putz.
Böden	:	Sichtbeton
Gesamtausstattung	:	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand	:	unterhalten
Baumängel / Bauschäden	:	keine;
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre;
Restnutzungsdauer	:	- (gewillkürte)

3.4.2.3 Schuppen, vormaliger Hühnerstall



Nord-/Ost-/Hofinnenseite des Hühnerstall/Schuppen-Anbaus mit Holzverschalungen



West-/Süd-/Außenansichten der Wetterseiten mit Trapezblech verkleidet

Gebäudeart	:	Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude
Vergleichbarer Gebäudetyp	:	NHK 2010, Typ 18.4.1; (Standard: 3/5)
Baujahr / Alter	:	unbekannt / ca. 60 Jahre
Bauweise	:	Massivbau, Mischkonstruktion; Einzelfun-

	damente, Schmutzbodne;
Anzahl der Vollgeschosse ..... :	ein VG; unerschlossener Heuboden;
Gebäude-Grundflächen (GRs) ..... :	ca. 50,22 m²
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87) ..... :	ca. 50,22 m²
Brutto-Raum-Inhalt (BRI) ..... :	ca. 253,611 m³
Nutzfläche ..... :	≈ 137 m² (Nutzflächenfaktor: 0,9);
Dach ..... :	Satteldach mit Ziegel-Eindeckung
Außenwände ..... :	verschalter Ständerbau; Holz & Blech
Tore, Türen & Fenster ..... :	aufgehängtes Schiebetor auf Flacheisen-schiene; mit Laufrollen aufgehängte, Holz-rahmen mit Kreuz-Spünden;
Heizung ..... :	keine
Energieausweisung ..... :	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung ..... :	keine
Elektroinstallationen ..... :	unbek.
Böden ..... :	unbek.
Gesamtausstattung ..... :	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand ..... :	unterhalten
Baumängel / Bauschäden ..... :	mangelhafte bzw. fehlende Drainagen
Gesamtnutzungsdauer ..... :	30 - 60 Jahre;
Restnutzungsdauer ..... :	- (gewillkürte)