



Architekt J.- P. WEBER • Allersdorf 26 • 94262 Kollnburg

Amtsgericht Landshut
 - Abt. f. Zwangsversteigerungssachen -

Maximilianstrasse 22
 84 028 Landshut

| | |
|--|------------|
| Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (3) | |
| 07. APR. 2025 | |
| Scheck <input type="checkbox"/> | Euro _____ |
| Anl. <input type="checkbox"/> | GKM _____ |

02.04.2025

Ihr Aktenzeichen : **1K 108/24**
 Mein Aktenzeichen : 25 - 01 / 1059

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des
 unbelasteten Grundstückes

Fl.Nr. 560 – Gemarkung Dingolfing
 Am Herrenweiher 1 / 84 130 Dingolfing



Der Verkehrswert ermittelt sich zum 06.01.2025
 -nach äusserem Augenschein- mit:

Fl.Nr. 560 - Gemarkung Dingolfing: : 477.000 €

Zeitwert der beweglichen Gegenstände : 0 €

Dieses Gutachten umfasst 39 Seiten, einschliesslich 6 Anlagen und 6 Bildtafeln.

2. Fertigung

Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | | | |
|---|--|------------------|-------------------|
| Bewertungsobjekt | <p>Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im südlichen Teil der Stadt Dingolfing, bebaut mit/genutzt als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ehemaliges Gasthofgebäude, zweigeschossig mit Steildach und ausgebautem DG, Massivbau, Grundbausubstanz aus ca. 1871, Holzbalken-/Massivdecken, Holzdachstuhl, Ziegeldeckung, Ausbaustandard ca. 1990, wegen starker Überlagerung mit losen Bauteilen, Möbeln, Gerätschaften, Maschinen, Werkzeugen, Sperrmüll, etc. nicht zugänglich - Bauteile tlw. aufgelöst • eingeschossiger Anbau an Gasthof nach Süden, Massivbau Bj. ca. 1986, Pultdach, Wellplattendeckung - nicht zugänglich • eineinhalbgeschossiger Anbau an Gasthof nach Osten, Massivbau, Bj. ?, Teil einer ehemaligen Kegelbahn, Steildach, Holzdachstuhl, Ziegeldeckung - nicht zugänglich • eingeschossiger Anbau an Gasthof nach Westen, EG überwiegend aufgelöst, Steildach provisorisch abgestützt - statisch instabil und baufällig - nicht zugänglich • eingeschossiger Anbau an Anbau Westen nach Süden, tlw. aufgelöst, baufällig - nicht zugänglich • Hoffläche im Nordwesten (Parkplatz), mit Fertigteilgarage, ehemal. Biergarten mit 5 Grossbäumen, alle Flächen mit Bauteilen, Baumschienen, Gerätschaften, Fahrzeugen und Fahrzeugteilen, Sperrmüll, etc. überlagert | | |
| Wertermittlungsstichtag | | | 06.01.2025 |
| Ortstermin/Qualitätsstichtag | | | 06.01.2025 |
| Abschluss der Recherchen | | | 28.01.2025 |
| Nutzung der Gebäude/Baujahr | ehemaliger Gasthof mit Anbauten | | 1871/1990 |
| Bruttogrundflächen | erhaltenswerte Gebäude | m ² | 778,5 |
| Grundstücksgrösse | | m ² | 1.778 |
| Bodenwert relativ, incl. Erschliessungskosten | | €/m ² | 260,00 |
| Bodenwert absolut | | € | 462.300 |
| Freilegungs- und Abbruchkosten | | € | 115.000 |
| Zeitwert Besondere Bauteile | | € | 0 |
| Zeitwert der Aussenanlagen | | € | 20.000 |
| Anteil der verwertbaren Bauteile | | | 35% |
| vorläufiger Sachwert | | € | 656.200 |
| Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale | | € | -126.835 |
| Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert - gerundet | | € | 529.400 |
| Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein | | € | -52.900 |
| aus Sachwert abgeleiteter Verkehrswert - gerundet | | € | 477.000 |
| Zeitwert der beweglichen Gegenstände | | € | 0 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|---|---------|--------------------------------|
| Zusammenstellung wesentlicher Daten | 2 | Verwendete Abkürzungen: |
| Inhaltsverzeichnis | 3 | |
| 1 Vorbemerkungen | | Allgemein : |
| 1.1 Auftraggeber | 4 | Fl.Nr. = Flurstücknummer |
| 1.2 Gutachtenzweck | 4 | BBPL = Bebauungsplan |
| 1.3 Bewertungsobjekt | 4 | FLNPL = Flächennutzungsplan |
| 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag | 4 | BauNVO = Baunutz.verordnung |
| 1.5 Wertermittlungsstichtag | 4 | BauGB = Baugesetzbuch |
| 1.6 Unterlagen | 5 | ebp = erschliessungs- |
| 1.7 Bewohner/Nutzer | 5 | ebf = erschliessungs- |
| | | beitragspflichtig |
| | | beitragsfrei |
| | | z.Zt. = zur Zeit |
| | | tlw. = teilweise |
| | | n.A. = nach Angabe |
| | | Zu Baubeschreibungen : |
| | | Whs = Wohnhaus |
| | | KG = Kellergeschoss |
| | | EG = Erdgeschoss |
| | | OG = Obergeschoss |
| | | DG = Dachgeschoss |
| | | TH = Treppenhaus |
| | | HWR = Hauswirtschaftsraum |
| | | Flez = Hausflur |
| | | GH = Geschosshöhe |
| | | WH = Wandhöhe |
| | | kW = Kilowatt |
| | | HWC = Hänge-WC |
| | | BW = Badewanne |
| | | HWB = Handwaschbecken |
| | | WT = Waschtisch |
| | | EHM = Einhebelmischer |
| | | ZGA = Zweigriffarmatur |
| | | DFE = Dachliegefenster |
| | | a. P. = auf Putz |
| | | u. P. = unter Putz |
| | | WW = Warmwasser |
| | | KW = Kaltwasser |
| | | WSG = Wärmeschutzverglas. |
| | | BT = Bauteil |
| | | Stb. = Stahlbeton |
| | | APL = Arbeitsplatte |
| | | WD = Wärmedämmung |
| | | MW = Mauerwerk |
| | | LM = Leichtmetall |
| | | WM = Waschmaschine |
| | | DN = Dachneigung |
| | | Gk = Gipskarton |
| | | TW = Trennwand |
| | | N+F = Nut- und Feder |
| | | PSK = Parallel-Schiebe- |
| | | Kipp - Tür |
| | | Gabionen= mit Natursteinen |
| | | gefüllte Körbe |
| | | WDVS = Wärmedämm- |
| | | Verbundsystem |
| 2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Fl.Nr. 560 – Gemarkung Dingolfing | | |
| 2.1 Grundstücksmerkmale | | |
| 2.1.1 Rechtliche Merkmale | 6 | |
| 2.1.2 Lagemerkmale | 9 | |
| 2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten | 11 | |
| 2.1.4 Grundstücksbeschreibung | 12 | |
| 2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung | | |
| 2.2.1 Gasthof + Anbauten | 13 | |
| 2.2.2 Freilegungs- und Abbruchkosten | 15 | |
| 2.2.3 Besondere Bauteile | 15 | |
| 2.3 Aussenanlagen | 16 | |
| 2.4 Nutzungsperspektive | 16 | |
| 3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 560 – Gemarkung Dingolfing | | |
| 3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl | 17 | |
| 3.2 Bodenwert | 18 | |
| 3.3 Sachwert | 20 | |
| 3.4 Ertragswert | 23 | |
| 3.5 Definition / Ableitung / Äusserer Augenschein - Verkehrswert | 23 | |
| 3.6 Verkehrswert | 24 | |
| 3.7 Bewegliche Gegenstände | 24 | |
| 3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen | 25 | |
| Anlagen | | |
| 1 Auszug Landkarte / Ortsplan Dingolfing | 28 | |
| 2 Lageplan M ≈ 1:1000 | 29 | |
| 3 Luftbild | 30 | |
| 4 Übersichtslageplan BGF | 31 | |
| 5 Berechnung BGF | 32 | |
| 6 Ermittlung der verwertbaren Bauteile | 33 | |
| Bildtafeln | 34 - 39 | |

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Landshut
- Abt. f. Zwangsversteigerungssachen -
Maximilianstr. 22 / 84 028 Landshut
Az: **1K 108/24**
- 1.2 Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung des Grundstückes im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt.

- 1.3 Bewertungsobjekt** : zu bewerten ist:

Bebautes Grundstück in Mischgebietslage im südlichen Teil der Stadt Dingolfing, bebaut mit/genutzt als:

- ehemaliges Gasthofgebäude, zweigeschossig mit Steildach und ausgebautem DG, Massivbau, Grundbaubsubstanz aus ca. 1871, Holzbalken-/Massivdecken, Holzdachstuhl, Ziegeldeckung, Ausbaustandard ca. 1990, wegen starker Überlagerung mit losen Bauteilen, Möbeln, Gerätschaften, Maschinen, Werkzeugen, Sperrmüll, etc. nicht zugänglich - Bauteile tlw. aufgelöst
- eingeschossiger Anbau an Gasthof nach Süden, Massivbau Bj. ca. 1986, Pultdach, Wellplattendeckung - nicht zugänglich
- einhalbgeschossiger Anbau an Gasthof nach Osten, Massivbau, Bj. ?, Teil einer ehemaligen Kegelbahn, Steildach, Holzdachstuhl, Ziegeldeckung - nicht zugänglich
- eingeschossiger Anbau an Gasthof nach Westen, EG überwiegend aufgelöst, Steildach provisorisch abgestützt - statisch instabil und baufällig - nicht zugänglich
- eingeschossiger Anbau an Anbau Westen nach Süden, tlw. aufgelöst, baufällig - nicht zugänglich
- Hoffläche im Nordwesten (Parkplatz), mit Fertigteilgarage, ehemal. Biergarten mit 5 Grossbäumen, alle Flächen mit Bauteilen, Baumschienen, Gerätschaften, Fahrzeugen und Fahrzeugteilen, Sperrmüll, etc. überlagert

- 1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 06.01.2025 im Beisein von zwei Miteigentümern statt.
Die Gebäude und die Freiflächen waren wegen der starken Überlagerung mit losen Bauteilen, Möbeln, Gerätschaften, Maschinen, Maschinenteilen, Werkzeugen, Sperrmüll, etc. t nicht begehbar und schwer einsehbar. Einige Gebäudeteile waren zudem baufällig
Die Bewertung erfolgt deshalb nach äusserem Augenschein.
Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 Wertermittlungsstichtag** : **06.01.2025**
Ende der Recherchen: 23.01.2025 (Auskunft Stadt DGF)



1.6 Unterlagen

- : Es wurden folgende Unterlagen vom AG übergeben:
- Grundbuchabschrift : vom 12.12.2024
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 09.12.2024
- Folgende Unterlagen und Informationen wurden vom Verfasser des Gutachtens angefordert und eingeholt:
- Lageplan M 1:1000 : vom 14.01.2025
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 14.01.2025
 - Bodenrichtwerte des Landkreises
Dingolfing-Landau : zum 01.01.2024
 - Auskünfte Stadt Dingolfing : vom 28.01.2025
 - Auskunft Gutachterausschuss
Landkreis Dingolfing-Landau : vom 21.01.2025
 - verschiedene internet-Recherchen
 - digitale Flurkarte
 - örtliche Gebäudeaufnahmen – aussen : vom 06.01.2025

1.7 Bewohner / Mieter

- : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das gesamte Anwesen nicht bewohnbar oder nutzbar. Die Belegung der Parkplätze im Hof war eingeschränkt.

→ siehe auch Anmerkung zu den beweglichen Gegenständen in Ziff. 3.8 !

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes - Fl.Nr.560 - Gemarkung Dingolfing

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landau a.d. Isar von Dingolfing, Band 210, Blatt 7894.

Bestandsverzeichnis:

| | |
|-------------------------|--|
| lfd. Nr | 1 |
| Gemarkung | Dingolfing |
| Flurst. | 560 |
| Wirtschaftsart und Lage | Am Herrenweiher 1; Gebäude- und Freifläche |
| Grösse | 1.778 m ² |

Erste Abteilung:

| | |
|----------------------------|--|
| lfd. Nr. zu lfd. Nr. im BV | 2.1 bis 2.3 zu 1 |
| Eigentümer | Angaben zu den Eigentumsverhältnissen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt. |

Zweite Abteilung:

| | |
|---------------------------|--|
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 1 |
| Lasten und Beschränkungen | Geh-, Reparaturvornahme und Gerüstaufstellungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 566; gemäss Bewilligung vom 20.02.1978; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 14.04.1978. |
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 2 |
| Lasten und Beschränkungen | Bau- und Lagerungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 566; gemäss Bewilligung vom 20.02.1978; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 14.04.1978. |
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 3 |
| Lasten und Beschränkungen | KFZ-Stellplatzrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 560/2; gemäss Bewilligung vom 03.04.1995 -URNr. 739 P Notariat Dingolfing-; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 12.05.1995. |
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 4 |
| Lasten und Beschränkungen | KFZ-Stellplatzrecht für den Freistaat Bayern; gemäss Bewilligung vom 03.04.1995 -URNr. 739 P Notariat Dingolfing-; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 12.05.1995. |
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 5 |
| Lasten und Beschränkungen | KFZ-Stellplatzrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 560/2; gemäss Bewilligung vom 21.03.1996 -URNr. 563 P Notariat Dingolfing-; Gleichrang mit Abt. II/6; eingetragen am 29.03.1996. |
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 6 |
| Lasten und Beschränkungen | KFZ-Stellplatzrecht für den Freistaat Bayern; gemäss Bewilligung vom 21.03.1996 -URNr. 739 P Notariat Dingolfing-; Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen am 29.03.1996. |



noch Grundbuchangaben:

| | |
|---------------------------|---|
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| lfd. Nr. | 1 |
| Lasten und Beschränkungen | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; (Amtsgericht Landshut, AZ: 1K 108/24); eingetragen am 12.12.2024. |

Dritte Abteilung:

| | |
|--|---|
| zu lfd. Nr. im BV | 1 |
| Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden | Angaben hierzu werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht dargestellt. |

Katasterangaben:

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar, ist das Grundstück wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------|---|---|
| Fl.Nr. | : | 560 |
| Gemarkung | : | Dingolfing |
| Lage | : | Am Herrenweiher 1 |
| Fläche | : | 1.778 m ² |
| Tatsächliche Nutzung | : | 1.778 m ² Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen |
| Bodenschätzung | : | Flurstück nicht geschätzt |
| Eigentümer | : | wie Grundbuch, Abt. I |

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:

Bauleitplanung:

Für den betroffenen Bereich in Dingolfing liegt, nach Auskunft der Stadtverwaltung Dingolfing, keine qualifizierte Bauleitplanung als Bebauungsplan vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dingolfing ist der Bereich am südöstlichen Rand entlang des Strassenzuges -Am Herrenweiher/Reisbacher Strasse- als MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO¹ definiert.

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich demnach nach § 34 BauGB² - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Die Art und der Umfang der Bebauung orientieren sich hierbei an der bestehenden, umgebenden Bebauung und dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung.

Baugenehmigungen:

Von der Stadt Dingolfing wurden Auszüge aus folgenden Baugenehmigungsunterlagen übermittelt.

- Erneuerung der Klosettanlage – genehmigt am 15.07.1970
- Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus – genehmigt am 03.02.1986
(Anmerkung: = Anbau Süden an den Gasthof)

Weitere Baugesuche sind nicht bekannt. Das Gasthofgebäude mit dem Anbau nach Süden ist bereits im Urkataster von 1876 eingezeichnet.

Die Bewertung unterstellt die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit aller vorhandenen Gebäude und Gebäudeteilen.

¹ BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

² BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021



Altlasten / Naturschutz:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Dingolfing sind keine Eintragungen im Altlastenkataster, bzw. Biotopkartierungen auf dem Bewertungsgrundstück bekannt.

Denkmalschutz:

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Nach Angabe eines Miteigentümers ist die Fassade des Gasthofes als „Barocker Schweifgiebel“ bezeichnet worden. Die Grundstücksfläche liegt im Bereich eines grösseren Bodendenkmalbereiches. Dieser ist wie folgt beschrieben:

Bodendenkmal

Aktennummer D-2-7340-0277

Kurbeschreibung Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der unbefestigten historischen Stadterweiterungen von Dingolfing, u.a. in der Vorstadt „Unter den Fischern“ und bei einer abgegangenen Kirche vor dem Wollertor.

Öffentliche Erschliessung / Erschliessungsbeiträge:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Dingolfing sind alle bekannten Erschliessungsbeiträge zur Strassen-, Kanal- und Wassererschliessung zu dem Bewertungsgrundstück entrichtet. Da es sich um Altbeiträge handelt, sind absolute Zahlen nicht bekannt.

Das Grundstück ist demnach technisch und abgabenrechtlich voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf) einzustufen.

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Mischgebietslage, in voll erschlossenem Zustand.

2.1.2 Lagemerkmale

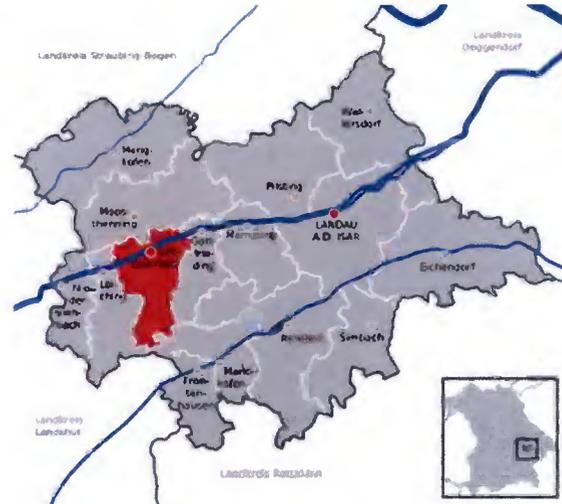
Ort + Verkehrslage + Struktur + Gemeindedaten:

Ort:

Die Stadt Dingolfing liegt im westlichen Mittelteil des Landkreises Dingolfing-Landau. Der Ort im Isartal wird von der Isar geteilt. Der ursprüngliche Stadtbereich von Dingolfing ist südlich der Isar angesiedelt und hat eine Ober- und eine Unterstadt. Die Stadtgemeinde mit 22 Ortsteilen, Weilern und Kleinorten wurde im Jahr 2018 zum Oberzentrum erhoben.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Südosten der Altstadt, am Talfluss der Oberstadt.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !



Verkehrslage:

Dingolfing liegt an der BAB **A92** Deggendorf München und verfügt über 3 Autobahnanschluss-Stellen. Die Bundesstrasse **B11** wurde im Bereich Dingolfings nach der Fertigstellung der A 92 zur Staatsstrasse ST 2074 abgestuft. Beide Verkehrsadern verlaufen nördlich des nördlichen Stadtteiles von Dingolfing. Der südliche Stadtteil ist überörtlich mit der ST 2111 Dingolfing – Frontenhausen angebunden. In Dingolfing liegt der Bahnhof Dingolfing der Bahnstrecke der DB Landshut–Plattling. Der ÖPNV innerhalb des Stadtgebiets besteht aus sechs städtischen Buslinien. Der Flugplatz Dingolfing ist ein Sonderlandeplatz.

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt südöstlich an dem überörtlichen Strassenzug -Reisbacher Strasse/Am Herrenweiher-, und wird ausschliesslich von dieser Strasse aus erschlossen.

→ siehe Anlagen 1 - 3 !

Struktur:

Dingolfing war und ist ein bedeutender Standort des Fahrzeugbaus. Die ehemalige Automarke Glas und der frühere Traktorhersteller Eicher stammen aus Dingolfing. Grösster Arbeitgeber für die Stadt und ihr Umland sind die BMW-Werke mit rund 18.300 Arbeitnehmern ist damit der grösste Produktionsstandort der BMW Group in Europa. Es sind noch zahlreiche mittelständische Unternehmen, Dienstleister, Handwerksbetriebe, etc. in Dingolfing angesiedelt. Im Westen der Stadt an der Isar liegt das Wasserkraftwerk Dingolfing. In Dingolfing sind alle Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes vorhanden. Sie gewährleisten einen zeitgemässen Lebensstandard in Dingolfing.

Gemeindedaten:

| Stadt Dingolfing | 2016 | 2018 | 2022 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| Einwohner | 19.145 | 19.503 | 20.191 |
| Bestand an Wohngebäuden | 4.601 | 4.740 | 4.954 |
| Wohnungsbestand insgesamt | 8.603 | 8.846 | 9.127 |
| Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen | 3.408 | 3.466 | 3.527 |

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München

Demographische Entwicklung und Bevölkerungspotenzial:

Örtliche demographische Erhebungen und Prognosen sind für die Stadt Dingolfing erst seit wenigen Jahren bekannt. Die veröffentlichten Daten zeigen auf, dass zwar, entgegen der für die gesamte südostbayerische Region prognostizierte Abwanderung nicht zutrifft, die allgemein angenommene leichte schleichende Überalterung aber zu erwarten ist. Die Region um Dingolfing zählt zu den strukturstärkeren Bereichen im niederbayerischen Siedlungsraum. Entsprechend gut ausgeprägt ist die Kaufkraft in der Region.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Stadt Dingolfing:

| | | |
|---|------|--------|
| Bevölkerung insgesamt | 2019 | 19.985 |
| Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet | 2029 | 20.900 |
| Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet | 2039 | 21.500 |
| Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in % | | |
| insgesamt | | 7,3 |
| unter 18-Jährige | | 10,9 |
| 18- bis 40-Jährige | | -3,8 |
| 40- bis 65-Jährige | | -2,9 |
| 65-Jährige und Ältere | | 12,0 |
| Durchschnittsalter in Jahren | 2019 | 42,7 |
| | 2039 | 44,5 |
| Jugendquotient | 2019 | 30,5 |
| (Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren) | 2039 | 34,9 |
| Altenquotient | 2019 | 29,0 |
| (Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren) | 2039 | 42,8 |
| Gesamtquotient | | |
| (Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht | 2019 | 59,5 |
| erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter) | 2039 | 77,7 |
| Billetter-Mass | | |
| (Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter) | 2019 | -0,9 |
| Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung) | 2039 | -0,7 |

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb.-Demographie-Spiegel für Bayern-Stand: 08/2021

Lagequalität:

Das Grundstück hat eine ruhige Ortskernrandlage an den beiden historischen Stadträndern. Mit seiner Tallage und der platzartigen Aufweitung ist das Grundstück prädestiniert als Standort für öffentliche, gewerbliche oder allgemeine Nutzseinrichtungen. Der nicht mehr funktionsfähige Gasthofstandort mit Biergarten bestätigt diese Annahme.

2.1.3 Lage- und Grundstücksqualitäten:

Das Bewertungsgrundstück liegt südöstlich am nordöstlichen Beginn des talseitigen Platzes mit der Bezeichnung Am Herrenweiher. Nach Nordosten und Norden schliesst die abbiegende Stadtfahrtsstrasse mit der Bezeichnung -Reisbacher Strasse- an. Die Gebäude sind zurückversetzt angeordnet und bilden zum Herrenweiher hin einen kleinen Platz.

Vorhandene Wertmerkmale:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Grundstückslage | <ul style="list-style-type: none">- Stadtkernrandlage- Tallage südöstlich der „Oberen Stadt“- platzartige städtebauliche Gebäudeanordnung- leicht nach Südwesten geneigtes Urgelände mit hoch und steil ansteigendem Hang nach Südosten |
| Grundstücksbebauung / -nutzung | <ul style="list-style-type: none">- ehemaliger Gasthof, E+I+D mit Ziergiebel, Steildach, Ziegeldeckung- hangseitiger Anbau nach Südosten an den Gasthof, eingeschossig, Pultdach, Hangfuss abgegraben- Anbau Osten, an den Gasthof angebaut, 1 ½-geschossig, Steildach, Ziegeldeckung, n. A. ehemalige Kegelbahn, Gebäude läuft mit gleichem Querschnitt auf Nachbargrundstück weiter nach Nordosten weiter- Anbau Westen an den Gasthof, eingeschossig, Satteldach, EG - Aussenwände tlw. aufgelöst, Dachkonstruktion abgefangen, statisch instabil, baufällig- Anbauten an Gasthof/Anbauten, tlw. aufgelöst, baufällig- Parkplatzbereich im Nordwesten mit Fertigteilgarage, erhöht liegender ehemaliger Biergarten mit 5 Grossbäumen- Gebäude und Freiflächen mit starken Überlagerungen mit losen Bauteilen, Möbeln, Gerätschaften, Maschinen, Maschinenteilen, Werkzeugen, Sperrmüll, etc.- GRZ Bestand: 0,25 |
| Bebauung/Nutzung der Umgebung | <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude E+I+D im Nordosten und im Südwesten- Vorplatzfläche mit Strassenraum -Am Herrenweiher im Nordwesten- bewaldete hohe Hangfläche nach Südosten ansteigend |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">- best. Zufahrt und Zugang aus Nordwesten von Ortsstrasse -Am Herrenweiher-- Abwasseranschluss an das städtisches Entsorgungsnetz- Trinkwasseranschluss an städtisches Wassernetz- Stromanschluss an überörtliches Netz - Erdanschluss |



2.1.4 Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmässigen, fast trapezförmigen Grundrisszuschnitt. Das Urgelände fällt leicht nach Südwesten ab. Nach Südosten beginnt direkt hinter den Gebäuden die steile bewaldete Hangfläche, die zu den Gebäuden hin abgegraben wurde. Die Gebäude sind etwa mittig in Südwest-Nordost-Richtung aufgereiht im Grundstück platziert. Der mittig stehende Gasthof zeigt seinen Gebäudegiebel nach Nordwesten zur Strasse hin. Der südwestliche Anschlussbereich und die Nachbargrundstücke sind bis auf deren Kellerniveau freigelegt. Nach Angabe besteht hangseitig ein langer Gewölbekeller, der aber nicht eingesehen werden konnte. Dieser hangseitige Bereich ist vom Grundstück aus nicht erreichbar. Die befestigte Parkplatzfläche und der leicht erhöhte ehemalige Biergarten sind zur Strasse hin nordwestlich vor den Gebäuden angeordnet. In diesem Bereich ist eine Fertigteil-Einzelgarage aufgestellt.

Die die Freiflächen sind stark mit losen Bauteilen, Möbeln, Gerätschaften, Maschinen, Maschinenteilen, Werkzeugen, Sperrmüll, etc. überlagert.

Das Grundstück ist nicht eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NW - SO - Richtung : ca. 50 m

SW - NO - Richtung : ca. 45 m

Grundstücksgrösse : 1.778 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch

→ siehe Anlagen 2 -4 und Bilder 1 - 17 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Gasthof + Anbauten

Die vorgefundenen Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück bildeten früher erkennbar eine wirtschaftliche Einheit. Das dominierende Gebäude ist der ehemalige Gasthof mit dem geschwungenen Giebel zum Vorplatz nach Nordwesten hin. Der nach Osten an das Gasthofgebäude angebaute Anbau läuft fluchtgerecht und querschnittsgleich auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 566 weiter.

Da die Gebäude innen nicht einsehbar waren, werden nachfolgend nur die einzelnen Gebäudeteile beschrieben und die von aussen erkennbaren Bauteile aufgelistet.

Gasthof:

Die Grundbausubstanz des zweigeschossigen massiven Gebäudes stammt nach Angabe aus dem Jahr 1871. Das Gebäude ist erkennbar seit vielen Jahren ungenutzt und unbewohnt. Nach Angabe wird es seit ca. 20 Jahren mit Baumaterialien, Werkzeugen, Maschinen, ausgebauten Bauteilen, Möbeln, Sperrmüll, etc. vollgestellt. Vorher wurde das Gebäude als Gasthof im EG und Wohnungen im OG und im DG genutzt. In den 1970-iger bis 1990-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts wurde die Gaststätte neu ausgestattet und anscheinend die WC-Anlagen dazu erneuert. Einige Einrichtungen in der Gastwirtschaft sind noch vorhanden, aber unbrauchbar. Nach Südwesten sind an der Traufseite Anbauten erkennbar (=frühere WCs), die aber teilweise rückgebaut sind.

Grundrissteilungen in den 3 oberirdischen Geschossen sind nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass Gewölbekeller unter, bzw. hangseitig hinter dem Gebäude vorhanden sind.

Angaben zum Brandschutz, Wärmeschutz und zum Schallschutz können aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der damit fehlenden Bauteilaufnahmen gemacht werden.

Folgende Bauwerksdaten¹ sind ableitbar und von aussen sichtbare Bauteile vorhanden:

| | |
|-----------------------------------|--|
| BGF– Bruttogrundfläche insgesamt: | 528,60 m ² - siehe Anlage 5 |
| Gesamtnutzungsdauer | : 100 Jahre - Massivbauweise – historische Altbauten |
| Verwertbare Bauteile | : 35% - siehe Anlage 6 |
| Restnutzungsdauer | : 30 Jahre - geschätzt – nur verwertbare Bauteile |

Bauteile Gasthof:

| | |
|-----------------------------|---|
| Aussenwände | Mauerwerk verputzt und gestrichen |
| Dachkonstruktion / -deckung | Steildach als Satteldach mit Holzdachstuhl / Ziegeldeckung, überaltert, tlw. vermoost |
| Kamine / Kaminköpfe | gemauert / geputzt – sanierungsbedürftig |
| Blechteile | Kupferblech |
| Aussenbekleidung | mineralischer Aussenputz, Oberlage farbig abgesetzt |
| Fensterelemente | Holzfenster, Isolierverglasung, tlw. einfach verglast, stark abgewittert |

→ siehe Bilder 1 – 6 + 9 + 11 und Anlagen 2 – 4 !

Anbau Süden:

Entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen wurde der eingeschossige Anbau an den Gasthof hangseits nach Süden etwa im Jahr 1986 erstellt. Der Anbau wurde der OG-Ebene des Gasthofes angefügt und mit einem flach geneigten Pultdach überdacht. Das Gebäude wurde nach Süden zum Hang hin wegen Wassereintrüben aus dem Hangwasser bei Grossregenereignissen freigelegt.

¹ Die BGF-Flächen wurden aus der digitalen Flurkarte abgeleitet. Die Brutrauminhalte – BRI konnten nicht ermittelt werden, da die Gebäude nicht höhenbezogen nachgemessen werden konnten.

Der Bestand eines langen Gewölbekellers unter dem Anbau im Süden bis ins östliche Nachbargrundstück wurde angezeigt. Mit der hangseitigen Gebäudefreilegung wurde die Gewölbedecke sichtbar, bzw. stellenweise beschädigt.

Folgende Bauwerksdaten sind ableitbar und von aussen sichtbare Bauteile vorhanden:

| | | | |
|------------------------|---|------------------------|--------------------------------------|
| BGF– Bruttogrundfläche | : | 87,78 m ² - | siehe Anlage 5 |
| Gesamtnutzungsdauer | : | 100 Jahre - | Massivbauweise – wie Gasthof |
| Verwertbare Bauteile | : | 35% - | siehe Anlage 6 - wie Gasthof |
| Restnutzungsdauer | : | 30 Jahre - | geschätzt – nur verwertbare Bauteile |

Bauteile Anbau Süden:

Aussenwände Mauerwerk lt. Plan: d= 24 cm Betonhohlblocksteinen, tlw. verputzt

Dachkonstruktion / Pultdach mit Holzdachstuhl / Plattendeckung, überallert,
-deckung stark vermoost

Fensterelemente tlw. einfach verglast, stark abgewittert

→ siehe Bilder 1 – 6 + 15 und Anlagen 2 – 4 !

Anbau Osten:

Nach dem äusseren Eindruck erfolgte der Anbau des langen, schmalen eineinhalbgeschossigen Gebäudes mit Steildach an den Gasthof nach Osten mit dem Gasthof, bzw. wenige Jahre später. Nach Angabe wurde das, sich auf das weit auf das Nachbargrundstück erstreckende Gebäude früher als Kegelbahn genutzt. Das halbhohe DG wurde augenscheinlich als Dachspeicher genutzt. Der Anschlussbereich zum Gasthof ist überwiegend aufgelöst, und mit nicht fertiggestellten Anbauten nach Norden versehen.

Folgende Bauwerksdaten sind ableitbar und von aussen sichtbare Bauteile vorhanden:

| | | | |
|------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|
| BGF– Bruttogrundfläche | : | 162,12 m ² - | siehe Anlage 5 |
| Gesamtnutzungsdauer | : | 100 Jahre - | Massivbauweise – wie Gasthof |
| Verwertbare Bauteile | : | 35% - | siehe Anlage 6 - wie Gasthof |
| Restnutzungsdauer | : | 30 Jahre - | geschätzt – nur verwertbare Bauteile |

Bauteile Anbau Osten:

Aussenwände Mauerwerk, verputzt

Dachkonstruktion / Steildach als Satteldach mit Holzdachstuhl / Ziegeldeckung,
-deckung überallert, tlw. vermoost stark vermoost

Fensterelemente unvollständig, tlw. einfach verglast, stark abgewittert

→ siehe Bilder 1 – 6 + 7 – 9 + 16 + 17 und Anlagen 2 – 4 !

Anbau Westen:

Dieser eingeschossige Anbau an den Gasthof ist überwiegend aufgelöst. Es bestehen lediglich die hangseitige Aussenwand nach Süden und eine provisorisch abgestützte Satteldachkonstruktion. Diese Abstützung und auch die freigelegten Fundamente der hangseitigen Aussenwand zeigen die Baufähigkeit des gesamten Anbaues auf.

→ siehe Bilder 1 – 6 + 11 - 13 und Anlagen 2 – 4

Anbau Südwesten:

Der eingeschossige Anbau an den Gasthof und südlich an den Anbau nach Westen ist ebenfalls baufällig. Er wurde augenscheinlich bei der Freilegungsarbeiten des Hanges stark beschädigt.

→ siehe Bilder 1 – 6 + 13 - 14 und Anlagen 2 – 4 !

2.2.2 Freilegungs- und Abbruchkosten

Nach den Feststellungen vor Ort sind folgende Gebäudeteile erhaltenswert und sanierbar:

- der Gasthof
- der Anbau an den Gasthof nach Süden, und
- der Anbau an den Gasthof nach Osten.

Bei diesen Gebäudeteilen wird von der notwendigen Freilegung und Entkernung ausgegangen, da alle übrigen Bauteile nicht mehr wirtschaftlich verwertbar sind. In den geschätzten Freilegungskosten sind die Kosten für die Sicherung der verbleibenden Bauteile berücksichtigt

Die restlichen Gebäudeteile sind baufällig und müssen abgebrochen werden.

- der Anbau an den Gasthof nach Westen, und
- der Anbau an den Gasthof nach Südwesten

Beim Abbruch der Gebäude und der Freilegung der Grundstücksteilflächen von baulichen Anlagen entstehen Kosten, die den Verkehrswert des Grundstückes mindern. Zur Feststellung dieses Minderungsbetrages werden die Freilegungskosten mit marktüblichen Kostenansätzen ermittelt.

Freilegung Gasthof / Anbau Süden / Anbau Osten:

- Freilegen und sichern der verwertbaren Bauteile = Ausbau der Innenausbauten und aller defekten Bauteile, einschl. Sicherungs- und Entsorgungskosten
Vorbehaltsbetrag: 45.000,- €
→ siehe Bilder 1 - 6 + 9 + 11 + 15
- Einbau einer Hangsicherung parallel entlang Südgrenze mit Ableitung Oberflächenwasser - ca. 35 lfm - Vorbehaltsbetrag: 20.000,- €
→ siehe Bilder 13 - 17

| | | |
|------------------------------|---|----------|
| geschätzte Freilegungskosten | = | 70.000 € |
|------------------------------|---|----------|

Abbruch Anbau Westen und Südwesten:

- Abbruch + Entsorgung Anbau Westen + Anbau Südwesten wegen statischer Mängel und Instabilität - Vorbehaltsbetrag: 35.000,- €
→ siehe Bilder 11 - 14
- Abbruch + Entsorgung der Anbauten an den Anbau Osten zum Hof hin wegen statischer Instabilität und Überalterung - Vorbehaltsbetrag: 10.000,- €
→ siehe Bilder 7 - 9

| | | |
|--------------------------|---|----------|
| geschätzte Abbruchkosten | = | 45.000 € |
|--------------------------|---|----------|

| | | |
|---|---|------------------|
| geschätzte Freilegungs- und Abbruchkosten | = | 115.000 € |
|---|---|------------------|

2.2.3 Besondere Bauteile

Als **Besondere Bauteile** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden nur im Sachwertverfahren berücksichtigt. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Besonderen Bauteile mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mietansätzen berücksichtigt.

Vor Ort konnten keine derartigen Bauteile festgestellt werden.

2.3 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren erst nach Berücksichtigung der Alterswertminderung eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. in den Mieten berücksichtigt.

Zu den baulichen Aussenanlagen zählen auch untergeordnete Gebäude, wie Schuppen, Gartenhäuser, leichte Gewächshäuser, Remisen, kleine Scheunen, Unterstellen, Carports, Einzelgaragen, etc..

Bepflanzungen können nur Zeitwerte zugerechnet werden, wenn sie gärtnerisch angelegt wurden.

Da die Freiflächen stark mit losen Bauteilen, Möbeln, Gerätschaften, Maschinen, Maschinenteilen, Werkzeugen, Sperrmüll, etc. überlagert sind und nicht begehbar waren, werden nur die Zeitwerte der erkennbaren baulich gestalteten Aussenanlagen aufgelistet.

Fl.Nr. 560 - Gemarkung Dingolfing:

- geschotterte und teilasphalтиerte Hoffläche nordwestlich des Gasthofes - genauer Umfang wegen starker Überlagerung nicht feststellbar - Annahme: ca. 250 m²
→ siehe Bilder 2- 4
- Stb. Fertigteilgarage im Hof, b/l/h= ca. 3,00/6,00/2,50 m, tlw. aufgelöst, stark mit Fahrzeug- und Maschinenteilen überlagert - geringer Zeitwert
→ siehe Bild 10
- 5 grosskronige Laubbäume im nordwestlichen, etwas höher liegenden Grundstücksteil (= ehemal. Biergarten) - ohne naturschutzfachliche Bewertung zur Gesundheit der Bäume
- Zeitwert privater Erschliessungsanlagen
Kanalanschluss an städtisches Entsorgungsnetz
Leitungsanschluss an städtisches Trinkwassernetz
Kabelanschluss an überörtliches Stromversorgungsnetz

Zeitwert Aussenanlagen Fl.Nr. 560 Gemarkung Dingolfing - gesamt = **20.000 €**

2.4 Nutzungsperspektive

Es ist anzunehmen, dass nach den Freilegungs- und Abbrucharbeiten an den Gebäuden der Wiederausbau der erhaltenswerten Gebäude erfolgt. Aufgrund des Gebäudeensembles und der städtebaulichen Platzsituation ist eine gewerbliche Nutzung, aber auch eine Wohnnutzung denkbar.

3 Ermittlung des Verkehrswertes – Fl.Nr. 560 - Gemarkung Dingolfing

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge² sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu dem Boden- und den Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Grundstück mit nur mehr teilweise verwertbaren Gebäuden und baufälligen Gebäudeteilen ist für einen fiktiven Erwerber nur der Substanzwert der verwertbaren Gebäude wichtig. Dazu ist der Sachwert maßgeblich, der den Bodenwert und den Zeitwert der noch zu verwendenden Bausubstanz beziffert.

Das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren können wegen der fehlenden Vergleichbarkeit und den fehlenden Mietdaten aus dem Bestand, sowie aus der nicht möglichen Innenbesichtigung der Gebäude nicht angewandt werden.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

² für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

3.2 Bodenwert

Allgemeine örtliche Bodenwertverhältnisse:

Bodenrichtwert

In der aktuellen Richtwertliste des Landkreises Dingolfing - Landau weist der Bereich im Stadtbereich von Dingolfing, in dem das Bewertungsobjekt liegt im zutreffenden Richtwertgebiet folgenden Bodenrichtwert, einschliesslich der Erschliessungskosten, auf:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:

| Gemeinde: | Stadt Dingolfing | Richtwert €/m ² |
|------------------|--|--|
| BRW Nr. 11201030 | DGF Mitte Südost / Friedhof mit Erschliessungskosten - ebf | MI - Mischgebiet B - Baureifes Land = 300,00 |

Vergleichend wurden auch der aktuelle Bodenrichtwert des nach Norden anschliessenden Richtwertgebietes (11201012) mit 325,- €/m² betrachtet.

Den Richtwerten sind keine Bezugsgrundstücke zugeordnet. Ein direkter Vergleich kann deshalb nicht angestellt werden. Die Anzahl der Verkäufe ist ebenfalls nicht angegeben.

Der zutreffende Bodenrichtwert stellt deshalb nur einen durchschnittlichen Lagewert als Richtwert der grossen Richtwertzone dar. Andere Einflüsse auf den Richtwert, wie Grundstücksgrösse, Nutzung des Grundstückes oder auch Grundstücksbelastungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück sind zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Allgemeine Anpassungen des Bodenrichtwertes:

| | | |
|---|--------|-------------------------|
| • Bodenrichtwert mit Erschliessung | = | 300,00 €/m ² |
| • Allg. Bodenpreisentwicklung: 01.01.2024 bis 06.01.2025 | 2% = | 6,00 €/m ² |
| • Lageanpassung im BRW-Gebiet: Tallage/Nordwesthang | 5% = - | 15,00 €/m ² |
| • Grundstücksgrösse / - zuschnitt: ohne Anpassung | 0% = | 0,00 €/m ² |
| • Grundstücksbelastungen: Dienstbarkeiten mit Nutzungseinschränkungen - 11% der Grundstücksfläche | 3% = - | 9,00 €/m ² |
| • angepasster Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessung | = | 282,00 €/m ² |

Vergleichspreise:

Die Stadt Dingolfing teilte mit, dass im Bereich des Bewertungsobjektes derzeit keine Kauffälle unbebaute Wohn-/gemischt genutzter Baugrundstücke bekannt sind.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wurden aus einer Vorauswahl die Kaufpreise von 2 Kauffällen aus dem grossen Richtwertgebiet angefordert. Nach Anpassungen an das Bewertungsgrundstücke ergeben diese beiden Kauffälle einen Mittelwert von 270,00 €/m².

Aus dem angepassten Bodenrichtwert und dem gemittelten Vergleichswert aus vergleichbaren zeitnahen Verkäufen von Wohnbaugrundstücken kann folgender Grundwert abgeleitet werden:

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| • angepasster Bodenrichtwert, einschliesslich Erschliessung | = | 282,00 €/m ² |
| • Mittelwert aus 2 Kauffällen von unbebauten Wohn-/gemischt genutzten Grundstücken aus Richtwertgebiet aus den Jahren 2020 und 2021 - angeglichen, einschl. Erschliessung | = | 270,00 €/m ² |
| • daraus abgeleiteter Grundwert (Mittelwert) einschl. Erschliessung | = | 276,00 €/m² |

Wegen der im Richtwertgebiet üblichen Grundstücksgrösse und seiner Bebauung kann der gefundene Grundwert auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden.

Objektbezogene Bodenwertverhältnisse

Bei der Bodenpreisfindung für die Grundstücksfläche sind zudem die lagespezifischen Merkmale noch zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Lage, hier: Lage im Ort - Platzcharakter : bis +/- 5 %
- Nutzungseinschränkung, hier: Böschungsanteil ohne Zugang : bis - 5 %
- Nutzungseinschränkung, hier: vorhandene Bebauung : bis - 5 %

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Objektbezogene Anpassungen:

Bodenpreis:

- ermittelter Grundwert mit Erschliessung = 276,00 €/m²
- Stadtkernrandlage mit städtebaulichem Platzcharakter 2% = 5,52 €/m²
- Abschlag wegen anteiligem Böschungsanteil im Süden mit fehlender Zugänglichkeit 5% = - 13,80 €/m²
- Abschlag wegen bestehender Bebauung 3% = - 8,28 €/m²

| | | |
|------------------------------|---|-------------------------------|
| Bodenpreis Grundstücksfläche | = | 259,44 €/m ² |
| gerundet | = | <u>260,00 €/m²</u> |

Es ergibt sich daraus ein aktueller Gesamtbodenwert von:

| | | | |
|---|------------------------|---------------------------|--------------------|
| Fl.Nr. 560 - Gemarkung Dingolfing: | 1.778 m ² x | 260,00 €/m ² = | 462.280 € |
| | | | = 462.280 € |
| Bodenwert | gerundet | | = <u>462.300 €</u> |

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der in der Gebäudebeschreibung aufgelisteten Gebäudeteile werden nicht einzeln ermittelt, sondern nur der zusammengefasste Gebäudesachwert der noch erhaltenswerten Gebäude.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück können keine direkt vergleichbaren Gebäudetypen festgestellt werden. In Anlehnung kann folgender Gebäudetyp angenommen werden:

- Gasthof + Anbauten Süden und Osten: **Typ 7.1** – Gemeindezentren

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach

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

Es werden nur die BGF der erhaltenswerten Gebäudeteile eingerechnet.

Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI November 2024: **188,3 Gewerbliche Betriebsgebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

Gesamtnutzungsdauer von Gemeindezentren – Immobiliengeschehen : 60 Jahre
→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 40 Jahre

Aufgrund der überwiegenden Grundbausubstanz mit einem Alter über 150 Jahre hätte sich das Gebäude schon zweimal überdauert. Im Immobiliengeschehen werden solche historischen Altbauten in Massivbauweise mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren beurteilt.

Die Restnutzungsdauer wird nur mehr in Bezug auf die noch verwertbaren Bauteile festgelegt. Sie orientiert sich an den Feststellungen vor Ort.

- Gasthof + Anbauten Süden und Osten: GND = 100 Jahre / RND = **30 Jahre**

Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / GND) einzurechnen.

Sachwert Gasthof + Anbauten Süden und Osten:

Grunddaten Sachwert Gasthof + Anbauten Süden und Osten:

| | |
|----------------------------------|---|
| Baubeschreibung | : siehe Ziff. 2.2.1 |
| Ortsbesichtigung | : 06.01.2025 = Qualitätsstichtag |
| Wertermittlungs-Stichtag | : 06.01.2025 |
| Tatsächliches Baujahr/Bezug | : 1871 |
| Restnutzungsdauer RND | : 30 Jahre - nur verwertbare Bauteile |
| Modernisierungen | : Gasthof wurde ca. 1990 ausgebaut |
| Ausstattungsstandard | : Annahme: 1990 |
| Gesamtnutzungsdauer GND | : 100 Jahre - massiver Altbau |
| Tatsächliches Lebensalter LA | : 35 - 154 Jahre |
| Lebensalter entspr. RND (LA) | : 70 Jahre |
| Vollgeschoss | : 1 - 2 |
| Dachgeschoss / Speicher | : im Gasthof + Anbau Osten ausgebaut |
| Keller | : n. A. Gewölbekeller im Süden vorhanden |
| Ausführung und Bauart | : Massivbauten, Holzbalken- u. Massivdecken, Satteldächer, Ziegel- und Wellplattendeckung |
| Grundrissgestaltung | : nicht eingesehen |
| Gebäudeunterhalt | : erkennbar nicht ausreichend |
| Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 5 | : 778,5 m ² - der erhaltenswerten Gebäude |
| Gebäudetyp NHK 2010 | : kein Gebäudetyp in NHK gelistet - in Anlehnung an Typ 7.1 - Gemeindezentren |
| Standardstufen | : 3 |
| Normalherstellungskosten 2010 | : 1.130 €/m ² - Kostenkennwert ¹ |
| Baupreisindex BPI | : 188,3 (Nov. 2024 - Gewerbl. Betriebsgebäude 2010 = 100) |
| Regionalfaktor | : 1,0 nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 |
| verwertbare Bauteile - Anl. 6 | : 35% |
| Alterwertminderung AWM | : 70% linear |

Berechnung Sachwert Gasthof + Anbauten Süden und Osten:

| | | | | |
|---|------------|------------------------|---|-------------------------------|
| 778,5 m ² | x | 1.130 €/m ² | = | 879.705 € |
| | | | | (einschl. 18% Baunebenkosten) |
| Normaherstellungskosten 2010 | | | = | 879.705 € |
| Normalherstellungskosten für den | 06.01.2025 | | | |
| 879.705 € | x | 188,3 | / | 100,0 |
| davon verwertbare Bauteile | | | = | 1.656.485 € |
| 1.656.485 € | x | 35% | = | 579.770 € |
| abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear | | | | |
| 70% | aus | 579.770 € | = | - 405.839 € |
| | | | = | 173.931 € |
| Gebäude - Sachwert -Gasthof + Anbauten S + O - | gerundet | | = | 173.900 € |

¹ NHK 2021 - Durchschnittliche Herstellungskosten 2021 - Vergleich mit BKI Baukosten Gebäude 2012 für Gemeindezentren - unterer Wert aus Spanne von 1.120,- bis 1.760,- €/m² BGF

Zusammenstellung der Sachwerte:**Fl.Nr. 560 - Gemarkung Dingolfing:**

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Gasthof + Anbauten Süden und Osten | = | 173.900 € |
| Wert der baulichen Anlagen | = | 173.900 € |
| Zeitwert der Aussenanlagen | s. Ziff. 2.3 = | 20.000 € |
| Zwischensumme | = | 193.900 € |
| Bodenwert Fl.Nr. 560 - Gemarkung Dingolfing | s. Ziff. 3.2 = | 462.300 € |
| Vorläufiger Sachwert des Gesamtgrundstückes | = | 656.200 € |

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind. Für den Landkreis Dingolfing-Landau liegen derzeit keine Sachwertfaktoren vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Die Marktgängigkeit ist aufgrund des Fehlens von statistisch ermittelten Sachwertfaktoren als besonderes Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Neben dieser Marktanpassung sind alle übrigen besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.

Die Marktkaufpreisz- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu- (+) / Abschläge (-) bewertet.

Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

| | | |
|--|-----------------------|------------------|
| Vorläufiger Sachwert - ohne Bodenwert - gerundet | = | 193.900 € |
| • abzgl. Freilegungs- und Abbruchkosten | siehe Ziff. 2.2.2 = - | 115.000 € |
| • zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile | siehe Ziff. 2.2.3 = | 0 € |
| | Zwischensumme = | 78.900 € |
| • vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | |
| - Stadtkernrandlage mit städtebaulichem Platzcharakter (+) | | |
| - schwer gängige Sonderimmobilie = Marktanpassung (-) | | |
| - Abschlag wegen grossem Kostenrisiko bei der Freilegung der verwertbaren Bauteile und den Abbruchkosten (-) | | |
| - Nutzungsdefizit: Hofffläche mit 5 nicht nutzbaren Pkw-Stellplätzen (-) | | |
| daraus abgeleiteter Abschlag: | 78.900 € x 15% | = - 11.835 € |
| Gebäudesachwert | = | 67.065 € |
| zzgl. Bodenwert Fl.Nr. 560 Gemarkung Dingolfing | siehe Ziff. 3.2 = | 462.300 € |
| marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet | = | 529.365 € |
| | = | 529.400 € |

Beim Bewertungsobjekt überwiegen die negativen Merkmale.

3.4 Ertragswert

Wie bereits in Ziff. 3.1 erwähnt, kann der Ertragswert aufgrund von Berechnungsdaten und des derzeit nicht vermietbaren Zustandes der Gebäude nicht ermittelt werden.

3.5 Definition / Ableitung / Äusserer Augenschein - Verkehrswert

Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen definiert:

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

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG¹ wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln. Die Marktanpassung wurde durch das Betrachten von Wertvorstellungen eines fiktiven Käufers gedanklich nachvollzogen und bereits eingerechnet.

Ableitung:

Wie in Ziff 3.1 erwähnt leitet sich der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes vom Sachwert ab.

FI.Nr. 560 - Gemarkung Dingolfing:

| | | | |
|---|--------------|---|------------------|
| aus Sachwert abgeleiteter und mit berücksichtigten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelter Verkehrswert | s. Ziff. 3.3 | = | 529.400 € |
| | gerundet | = | <u>529.000 €</u> |

Äusserer Augenschein:

Die nicht mögliche Innenbesichtigung und die eingeschränkte Betrachtungsmöglichkeit von aussen birgt ein Bewertungsrisiko. Dieses Risiko wird in der Bewertungspraxis in eine Spanne von 5% bis 20% als Abschlag berücksichtigt. Aufgrund der Vorgabe, dass bei den erhaltenswerten Gebäuden nur mehr die verwertbaren Bauteile zur Verkehrswertableitung herangezogen werden, die im Wesentlichen die Gebäudehülle darstellen, erscheint ein Abschlag an der mittleren Spannungsgrenze als fachgerecht.

¹ ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.

Daraus ermittelt sich der Verkehrswert nach äusserem Augenschein mit:

| | | |
|---|-------|------------------|
| ermittelter Verkehrswert | = | 529.400 € |
| abzüglich Abschlag wegen teilweiser Bewertung nach äusserem Augenschein | | |
| 529.000 € | x 10% | = - 52.900 € |
| Verkehrswert - nach äusserem Augenschein - | = | 476.500 € |
| gerundet | = | <u>477.000 €</u> |

3.6 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen, unbelasteten Grundstückes für den 06.01.2025 mit

| | |
|---|--------------------|
| Fl.Nr. 560 - Gemarkung Dingolfing: | |
| Am Herrenweiher / 84 130 Dingolfing | = 477.000 € |
| i.W. : vierhundertsevenundsiebzig Tausend EURO | |
| Der Verkehrswert setzt sich nach Berücksichtigung der Markanpassung und der objektspezifischen Grundstückmerkmale zusammen aus: | |
| Bodenwert | = 462.300 € |
| Gebäudewert | = 14.700 € |
| gesamt | = 477.000 € |
| Zeitwert der beweglichen Gegenstände | = 0 € |

Allersdorf, 02.04.2025



3.7 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsversteigerungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort konnten keine derartigen Gegenstände festgestellt werden.

Anmerkung:

Nach Vorgabe aus dem ZVG werden Kosten für die Räumung von Wohn- und Nutzensutensilien, die keine beweglichen Gegenstände darstellen, nicht wertmindernd bei der Festsetzung des Mindestgebotes bei der Zwangsversteigerung berücksichtigt. Diese Utensilien stellen das Privateigentum des Nutzers der Immobilien dar und müssen auf Kosten dieses Nutzers beseitigt werden. Bei nicht freiwilliger Räumung wird eine Zwangsräumung angeordnet. Die Kosten der Räumung sind dann die Kosten des Zwangsräumungsverfahrens und dürfen im Zwangsversteigerungsverfahren bei der Ermittlung des Verkehrswertes ebenfalls nicht wertmindernd berücksichtigt werden.

3.8 Grundbuchrechtliche Belastungen:

Auftragsgemäss sind neben der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes auch die möglichen Werteeinflüsse aus Belastungen, die im Grundbuch, Abt. II eingetragen sind, zu untersuchen und getrennt darzustellen.

Zu den bestehenden Eintragungen konnte anhand der Grundakten folgendes festgestellt werden:

Abt. II Nr. 1: Geh-, Reparaturvornahme und Gerüstaufstellungsrecht

In der Vorurkunde URNr. 2103/1973 des Notariates Dingolfing vom 08.11.1973 wurde als Dienstbarkeit dem Eigentümer der nordöstlich anschliessenden Fl.Nr. 566 (Reisbacherstr. 4) das Recht zugesprochen, dass auf dem dienenden Grundstück, Fl.Nr. 560

- a.) auf einer Teilfläche von 300 m² (?) südwestlich entlang der Grundstücksgrenze das Begehen und die Vornahme von Reparaturen am, an der Grenze stehenden Wohnhaus Reisbacher Str. 4, vorzunehmen und dort Gerüste und dgl. aufzustellen,
- b.) auf der o.a. Teilfläche keine baulichen Anlagen errichtet werden, keine Ablagerungen jeglicher Art vorzunehmen und auf der Fläche keine gewerblichen Betätigungen ausgeübt werden, ausser der Nutzung der Fläche als Wirtsgarten.

Aus der Lesart des beigefügten Lageplanes betrifft diese Nutzungseinschränkungen einen Grundstückstreifen von 2x 3,00 m parallel entlang der Nordwestgrenze mit einer Gesamtfläche von ca. 125 m² Grundstücksfläche.

In der Nachtragsurkunde zur o.a. Urkunde URNr. 280 P/1978 vom 20.02.1978 des Notariates Dingolfing wird nochmals auf die Einräumung der Grunddienstbarkeiten in der Vorurkunde (Ziff. V zu a.) und b.)) hingewiesen.

Werteinfluss: Die Fl.Nr. 560 Gemarkung Dingolfing wird mit den Dienstbarkeiten auf einer Randfläche von max. 300 m² in seiner baulichen und sonstigen Nutzung beeinträchtigt. Innerhalb dieser Fläche liegen auch die Abstandsflächen des Nachbargebäudes mit Bestandsschutz auf Fl.Nr. 566 und damit einhergehende ein Mindest-Brandschutzabstand von 5,00 m. Diese nutzungsbeeinträchtigte Grundstücksteilfläche muss somit als Grundstücksnebenfläche, wie z.B. Gartenland betrachtet werden. Solche Flächen werden mit prozentualen Ansätzen von 20% bis 60% des Wertes von unbelasteten Grundstücksflächen eingeschätzt.

$$300 \text{ m}^2 \times 260,- \text{ €/m}^2 \times 30\% = 23.400,- \text{ €}$$

—> eingeschätzter Werteinfluss: 23.400,- €

Abt. II Nr. 2: Bau- und Lagerungsverbot

In der Nachtragsurkunde zur o.a. Urkunde URNr. 280 P/1978 vom 20.02.1978 des Notariates Dingolfing wird nochmals auf die Einräumung der Grunddienstbarkeiten in der Vorurkunde (Ziff. V zu b.)) hingewiesen. Die betroffene Fläche ist in der Fläche zur Dienstbarkeit nach Abt. II Nr. 1 beinhaltet.

—> eingeschätzter Werteinfluss: 0 €

Abt. II Nr. 3: Kfz-Stellplatzrecht

Mit Urkunde Nr. 739 P /1995 vom 03.04.1995 des Notariates Dingolfing wurde in Ziff. III. die Dienstbarkeit zur dauerhaften und unentgeltlichen Nutzung von 3 Kfz-Stellplätzen mit jeweils 3,00/5,00 m Grundfläche zugunsten des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 560/2 eingeräumt.

Werteinfluss: Die Fläche zur eingeräumten Dienstbarkeit mindert den Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 560 mit der Grundfläche der 3 Stellplätze.
 $3 \times 3,0 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} = 45 \text{ m}^2 \times 260,- \text{ €/m}^2 = 11.700,- \text{ €}$

—> eingeschätzter Werteinfluss: 11.700,- €



Abt. II Nr. 4: Kfz-Stellplatzrecht

Mit Urkunde Nr. 739 P /1995 vom 03.04.1995 des Notariates Dingolfing wurde in Ziff. III. die Dienstbarkeit aus Abt. II Nr. 3 zur rechtlichen Sicherung gleichrangig zugunsten des Freistaates Bayern festgeschrieben.

—> eingeschätzter Werteinfluss: 0 €

Abt. II Nr. 5: Kfz-Stellplatzrecht

Mit Urkunde Nr. 562 P /1996 vom 21.03.1996 des Notariates Dingolfing wurde in Ziff. III. die Dienstbarkeit zur dauerhaften und unentgeltlichen Nutzung von 2 Kfz-Stellplätzen mit jeweils 3,00/5,00 m Grundfläche zugunsten des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 560/2 eingeräumt.

Werteinfluss: Die Fläche zur eingeräumten Dienstbarkeit mindert den Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 560 mit der Grundfläche der 3 Stellplätze.
 $2 \times 3,0 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} = 30 \text{ m}^2 \times 260,- \text{ €/m}^2 = 7.800,- \text{ €}$

—> eingeschätzter Werteinfluss: 7.800,- €

Abt. II Nr. 6: Kfz-Stellplatzrecht

Mit Urkunde Nr. 562 P /1996 vom 21.03.1996 des Notariates Dingolfing wurde in Ziff. III. die Dienstbarkeit aus Abt. II Nr. 5 zur rechtlichen Sicherung gleichrangig zugunsten des Freistaates Bayern festgeschrieben.

—> eingeschätzter Werteinfluss: 0 €

Anmerkung: Die o.a. Beurteilungen des Gutachtenverfassers zum jeweiligen Einfluss der Grundbucheinträge auf den ermittelten Verkehrswert stellt nur eine Beurteilung, wie sie in der Immobilienwirtschaft üblich ist, dar. Sie ist keine rechtliche Wertung.



Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die übrigen, in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen (hier: Anordnung Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, Grundschuld) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV - unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:

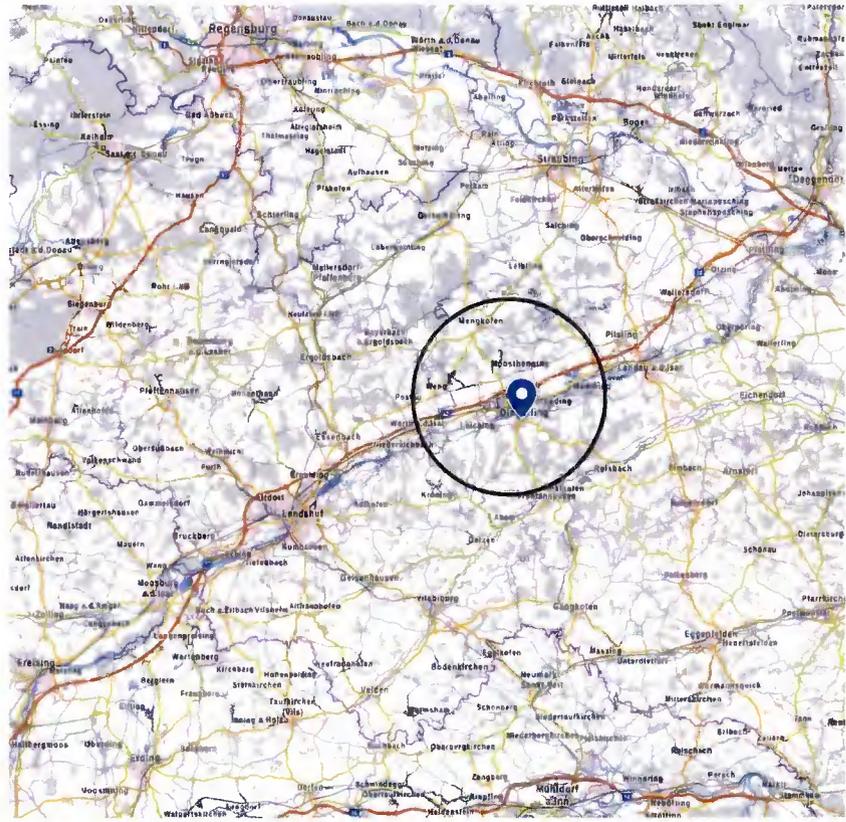
Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert deshalb nicht berücksichtigt.

Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck –Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft– und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

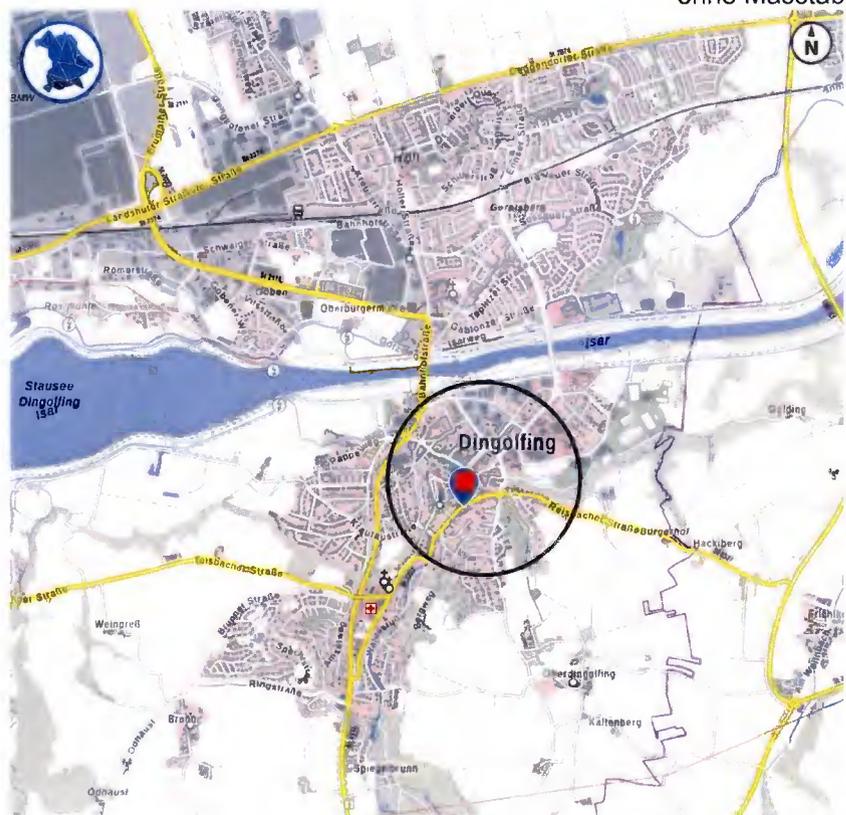
Anlage 1

Auszug Strassenkarte ohne Masstab



© bayernviewer

Ortsplan Dingolfing ohne Masstab



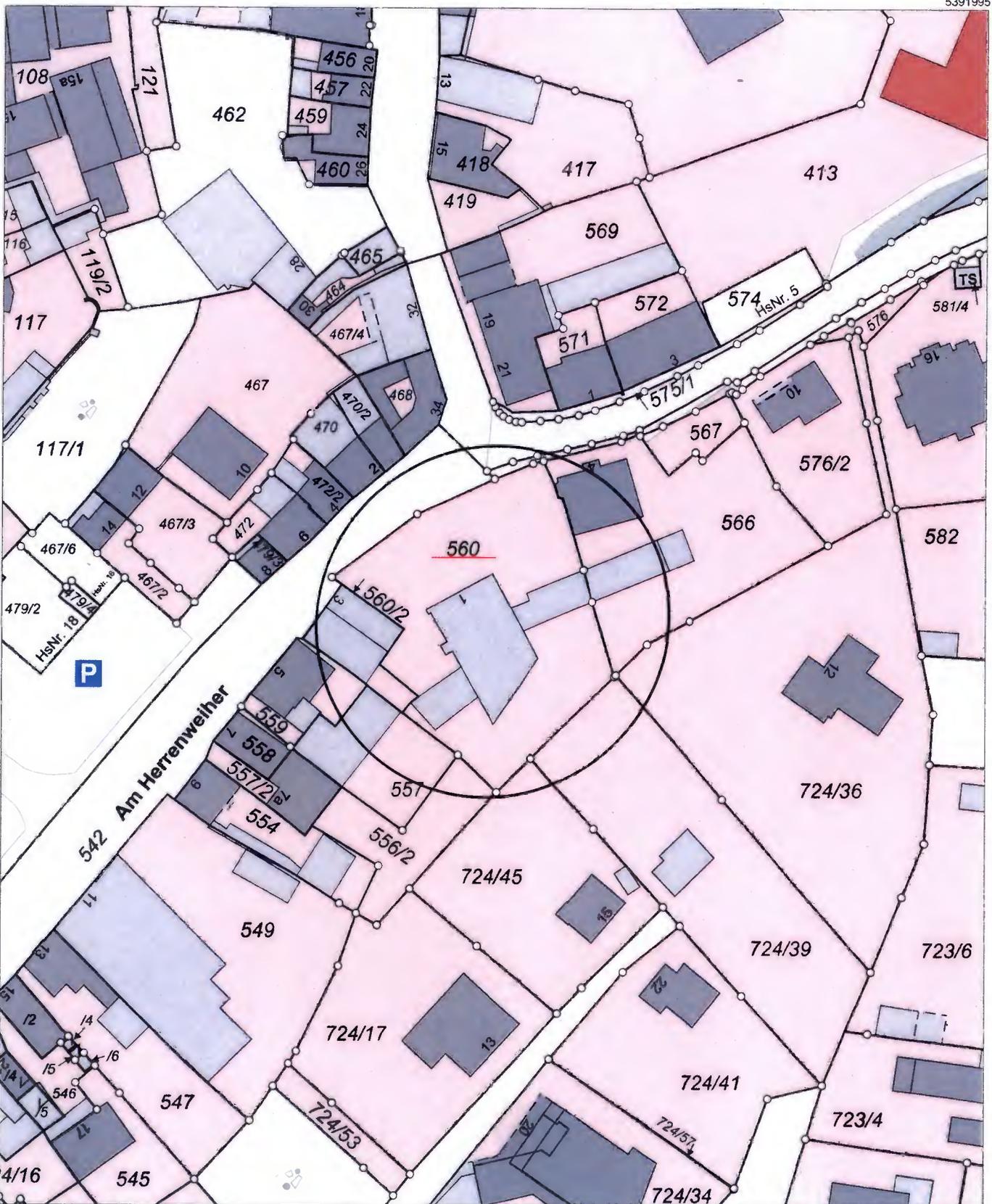
© bayernviewer

Anlage 2
Lageplan M ≈ 1:1000

Erstellt am 14.01.2025

Flurstück: 560
Gemarkung: Dingolfing

Gemeinde: Dingolfing
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Anlage 3

Luftbild
ohne Massstab



Anlage 4

Übersichtslageplan zu BGF - Bruttogrundflächen
o. M.



ARCHITEKT-DIPL.ING.(EFB) J.-P. WEBER
ober-Sachverständiger
MILLERSDORF 26
94262 KOLLBURG 06.01.2025



Anlage 5

Ermittlung der Bruttogrundflächen - BGF

gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

| Bruttogrundflächen - BGF: | | m | x | m | = | |
|---|-------------------------------------|------------|---|-------|---|-------------------------------|
| Gasthof | EG | 13,50 | x | 14,50 | = | 195,75 m ² |
| | | 0,50 | x | 1,00 | = | 0,50 m ² |
| | | 1,40 | x | 2,00 | = | 2,80 m ² |
| | Summe BGF - Gasthof EG - gesamt | | | | = | 199,05 m² |
| | OG | wie EG | | | = | 199,05 m² |
| | DG | 9,00 | x | 14,50 | = | 130,50 m² |
| Summe BGF - Gasthof - insgesamt | | | | | | = 528,60 m² |
| Anbau Süden | EG | 6,65 m.B. | x | 13,20 | = | 87,78 m ² |
| Summe BGF - Anbau Süden - gesamt | | | | | | = 87,78 m² |
| Anbau Osten | EG | 14,00 m.L. | x | 6,15 | = | 86,10 m ² |
| | | -3,60 | x | 1,40 | = | -5,04 m ² |
| | Summe BGF - Anbau Osten EG - gesamt | | | | = | 81,06 m² |
| | OG | wie EG | | | = | 81,06 m² |
| Summe BGF - Anbau Osten - insgesamt | | | | | | = 162,12 m² |
| Summe BGF erhaltenswerter Gebäude | | | | | | = 778,50 m² |
| Anbau Westen | EG | 10,70 m.L. | x | 6,60 | = | 70,62 m ² |
| Summe BGF - Anbau Westen - insgesamt | | | | | | = 70,62 m² |

- Alle Massangaben aus der digitalen Flurkarte übernommen.
- Gebäudegliederung siehe Übersicht in der Anlage 4!

Anlage 6

Ermittlung der Wertanteile – verwertbare Bauteile

**Wertanteile von Bauteilen am Gesamtbauwerk
in Anlehnung an Wohngebäude**

Quelle: BKI - Baukosteninformationszentrum

| Bereich / Bauteil | | Beim Bewertungs- objekt vorhandene Bauteile | Verwertbare Bauteile | Vorhandener Wertanteil am Gesamtgebäude | |
|---|--------------|--|----------------------------|--|------|
| Anzahl der Vollgeschosse | : 2 | | | | |
| DG - Ausbau / Flachdach | : ja/nein | | | | |
| Bauteil | Wertanteil | | | | |
| Gewerk | der Bauteile | | | | |
| Keller insgesamt | 20,2% | 5,0% | | 4,0% | |
| Mauerwerk/Fundamente | 14,4% | 5,0% | 80% | | 4,0% |
| Erd-u.Isolierarbeiten | 2,2% | 0,0% | 0% | | 0,0% |
| Kellerboden | 3,6% | 0,0% | 0% | | 0,0% |
| Decken insgesamt | 13,1% | 13,1% | | 5,5% | |
| Decke ü. Keller (Boden) | 3,8% | 3,8% | 10% | | 0,4% |
| übrige Decken | 5,8% | 5,8% | 70% | | 4,1% |
| Deckenputz | 3,5% | 3,5% | 30% | | 1,1% |
| Umfassungswände insgesamt | 11,0% | 11,0% | | 9,4% | |
| Mauerwerk | 9,2% | 9,2% | 90% | | 8,3% |
| Aussenputz/Verkleidung | 1,8% | 1,8% | 60% | | 1,1% |
| Innenwände unverputzt | 12,0% | 12,0% | | 6,4% | |
| tragend | 6,7% | 6,7% | 80% | | 5,4% |
| nicht tragend | 5,3% | 5,3% | 20% | | 1,1% |
| Dach insgesamt | 15,5% | 15,5% | | 7,1% | |
| Dachstuhl | 10,6% | 10,6% | 60% | | 6,4% |
| Dachhaut | 3,9% | 3,9% | 20% | | 0,8% |
| Dachrinnen, Rohre | 1,0% | 1,0% | 0% | | 0,0% |
| Treppen insgesamt | 2,9% | 2,9% | 10% | | 0,3% |
| Innerer Ausbau insgesamt | 25,3% | 25,3% | | 4,3% | |
| Wandputz | 6,7% | 6,7% | 0% | | 0,0% |
| Bodenbelag | 4,5% | 4,5% | 0% | | 0,0% |
| Installation | 5,0% | 5,0% | 0% | | 0,0% |
| Fenster | 4,2% | 4,2% | 80% | | 3,4% |
| Verglasung | 1,2% | 1,3% | 80% | | 1,0% |
| Türen | 3,7% | 3,7% | 0% | | 0,0% |
| gesamt | 100,0% | 84,8% | | | |
| Wertanteil der verwendbaren Bauteile | | | gesamt | 37,0% | |
| Das entspricht beim Bewertungsobjekt in Bezug auf 100%: | | | gerundet | 37,0% | |
| | | | abzgl. Sicherheitsabschlag | -5,0% | |
| Verwertbare Bauteile beim Bewertungsobjekt: | | | gerundet | 35,2% | |
| | | | | 35% | |

Bildtafel

06.01.2025



Bild 1:
Luftbild zu den
Gebäuden



Bild 2:
Luftbild zum Gesamt-
anwesen von Nord-
westen



Bild 3:
Luftbild zum Gesamt-
anwesen von Westen

Bildtafel

Bild 4:
Ansicht Grundstück
von Westen



Bild 5:
Ansicht Grundstück
von Nordwesten



Bild 6:
Ansicht Gasthof von
Westen



Bild 7:
Ansicht Anbau Osten
von Norden



Bild 8:
Ansicht Anbauten an
den Anbau Osten von
Nordwesten



Bild 9:
Ansicht Gasthof von
Nordwesten



Bild 10:
Ansicht östlicher Hof-
bereich von Südwest-
ten mit Fertigteil-
garage

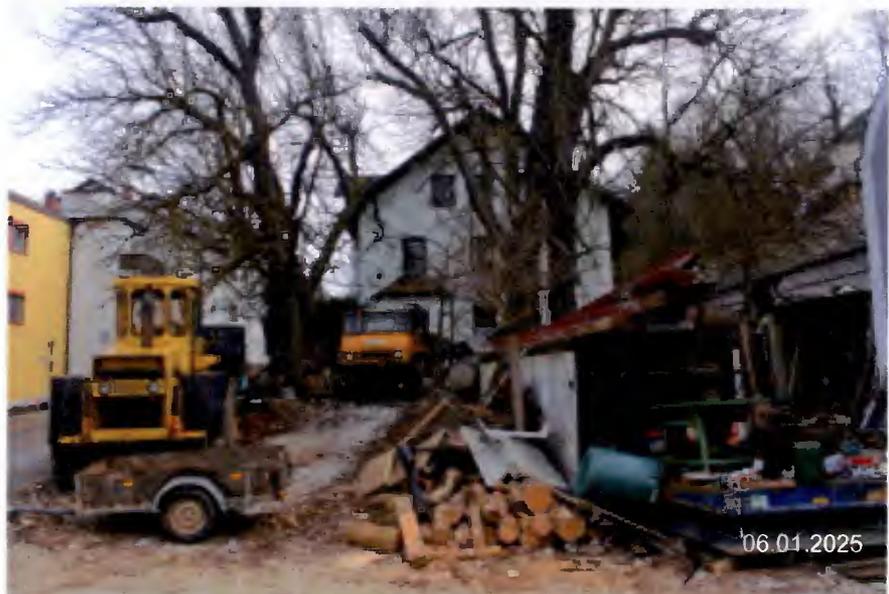


Bild 11:
Ansicht Gasthof von
Südwesten



Bild 12:
Ansicht Gasthof +
Anbau Südwesten
von Südwesten



Bild 13:
Ansicht Anbau Süd-
westen von Süden



Bild 14:
Ansicht Anbau nach
Südosten an Anbau
Südwesten von Sü-
den



Bildtafel

Bild 15:
Ansicht Gasthof +
Anbau Süden von
Süden



Bild 16:
Ansicht Anbau Osten
von Südosten



Bild 17:
Ansicht Osten von
Süden

