



Dipl.-Ing. Franz Höng

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hochstraße 18 · 94081 Fürstzell · Telefon 08502/3427 · Telefax 08502/3484 · e-mail: info@sv-hoeng.de

Exposé für das Amtsgericht Passau im Zwangsversteigerungsverfahren

- Aktenzeichen: 803 K 50/20
- Anschrift: **Doblmühle 1a, 94575 Windorf**
- Objektart: Aufgelassene Gaststätte mit Wohnung
auf Flurnummer 2778/5 zu 1620m² Gemarkung Albersdorf
Doblmühle 1a, 94575 Windorf
- Nutzung: Der Gaststättenbetrieb ist lt. Angabe seit 2019 eingestellt, das Anwesen wird vom Eigentümer zu untergeordneten Lagerzwecken genutzt, die Wohnung ist aufgelassen und steht leer
- Flächen:
- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Bruttogrundfläche | |
| Untergeschoss | 213 m ² |
| Erdgeschoss..... | <u>347 m²</u> |
| Gesamt..... | 560 m ² |
| Wohnfläche | |
| Untergeschoss (Wohnen)..... | 129,8 m ² |
| Erdgeschoss (Gewerbe)..... | 213,0 m ² |
| insgesamt | 342,8 m ² |
- Makrolage: Markt Windorf
- Microlage: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 2,1 km nördlich des Ortskerns von Windorf im Außenbereich in Doblmühle.
- Erschließung: teilerschlossen
- Verkehrslage: über Geh- und Fahrrechte an das öffentliche Verkehrsnetz (Staatsstraße 2127) angeschlossen
- Verkehrswert: EUR 180.000,00** im miet- und lastenfreien Zustand
(einhundertachtzigtausend Euro)
- Stichtag: 30.07.2021
- Baurecht: Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächen-nutzungsplan ist das Grundstück als Außenbereich dargestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Haftungsausschluss: Dieser Auszug aus diesem Gutachten dient der Kurzinformation und kann in wesentlichen Teilen das Objekt nur unvollständig beschreiben. Es ist deshalb in jedem Falle bei näherem Interesse das beim Amtsgericht aufliegende Originaldokument einzusehen.
Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

Grundbuch:

Amtsgericht Passau			
Gemarkung Albersdorf			
lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
4	2778/5	Doblmühle am Perlbach 1a, Gebäude- und Freifläche	1.620

Zuschnitt und Beschaffenheit

unregelmäßiger Zuschnitt, im Mittel 30m breit und rd. 52m tief. Das Gelände an sich ist nach Westen hängig. Der Höhenunterschied zwischen Ost- und Westgrenze beträgt ca. 5 m

Das Anwesen befindet sich nach Osten orientiert auf dem Grundstück, im Südosten als Grenzbebauung bzw. angebaut an die Gebäude der Flurnummer 2778.

Altlasten:

Bereits im Jahr 2014 wurde dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bekannt, dass auf dem Grundstück unsortierter Bauschutt am Ufer des Perlbachs abgelagert ist. Mit Bescheid vom 07.06.2018 des Landratsamtes Passau wurde der Grundstückseigentümer aufgefordert das gesamte abgelagerte/eingebaute Material einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Im Rahmen eines Rechtsstreits zwischen den aktuellen Eigentümern und den Voreigentümern wurden diverse Gutachten hinsichtlich vorhandener Schäden und Bodenverunreinigungen eingeholt. Im Gutachten eines Sachverständigen aus dem Jahr 2016 (18.02.2016) wurden für die Beseitigung der Boden- und Bauschuttauffüllung und weiterer erforderlicher Maßnahmen Kosten in Höhe von 68.800,00 € veranschlagt.

Beim aktuellen Ortstermin am 30.07.2021 äußerte der Eigentümer weiterhin den Verdacht, dass auch entlang der Ostseite des Gebäudes Verunreinigungen vorhanden sind. Es wurde daher ein Gutachter mit ergänzenden Untersuchungen zu den bereits erfolgten Berichten vom 23.07.2015 und 11.02.2016 beauftragt.

Im umwelttechnischen Bericht vom 24.01.2022 sind geotechnische Arbeiten in Höhe von 53.690,00€ festgestellt. Fortgeschrieben analog der Ausarbeitungen in obigem Bericht ergeben sich Kosten zur Beseitigung der Boden- und Bauschuttauffüllungen, so wie der weiteren erforderlichen Maßnahmen von voraussichtlich rd. 100.000,00€ (einschließlich 19% Mehrwertsteuer). Diese Kosten sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Anwesen

Das genaue Baujahr des Anwesens ist unbekannt. Das Untergeschoss dürfte vor 1900 errichtet worden sein. Das Erdgeschoss wurde nach diversen Brandfällen mehrfach wiederaufgebaut, letztmalig nach dem Brand im Jahr 2005 in den Jahren 2010/2011, fiktives Baujahr 1988

Einteilung

Wohnung im Untergeschoss:	Raumaufteilung abweichend von der ursprünglichen Planung: Windfang, WC, Wohnen, Schlafen, Terrasse, Abstellraum, weitere Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum im südlichen Bereich des Untergeschosses Garage, Heizung, Abstellraum
Erdgeschoss:	Windfang, Räumlichkeit für 2 Kühlzellen, Personal WC mit Vorraum, Gäste-WC für Damen und Herren mit Vorraum, Gastraum 1 mit Thekenbereich und Küche, Gastraum 2, großer Lagerraum, überdachter Freisitz

Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Holzverkleidung, Putz, gestrichen
Innenwände	massiv, geputzt, gestrichen
Decken:	Massivdecke über UG
Treppen:	---
Dach:	Pulldach, Blechdeckung
Heizung:	Zentralheizung mit Stückholzfeuerung, 3000l-Pufferspeicher, 2017 erneuert UG: Fußbodenheizung in Teilbereichen
Warmwasser:	über Standspeicher
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Zugangstüre als Holzrahmenkonstruktion mit verglasten Feldern; gestrichene Füllungstüren und Zargen
Bodenbeläge:	UG: Fliesen; Holzböden, Laminat EG: Fliesen, Holzriemen, Rohbeton
Sanitär:	UG: Bad (aus 2011): Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Wände deckenhoch gefliest EG: aus ursprünglich gastronomische Nutzung: WC-D, WC-H, Wände deckenhoch gefliest
Küchen:	übliche Anschlüsse; Fliesenspiegel
Elektro:	zweckentsprechender, einfacher Standard
UG-Terrasse:	gefliest, Überdachung in Holzkonstruktion, Blechdeckung, teilweise provisorisch mit Folie gedeckt
Garage:	Massivdecke, Sektionaltor, Boden gefliest

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen,
Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen auf Flurnummer 1143.
Das Abwasser wird über eine biologische Kleinkläranlage auf Flurnummer 2778 entsorgt.
- Weiterhin Mitbenützungsrechte auf Flurnummer 2778 und auf Flurnummer 2778/2, südlich der Staatsstraße an Abstell- und Parkplatzflächen, sowie weitere Abteilung II - Rechte (Details, siehe Gutachten)
- Zuwegung zur Garage mit Granitkleinstein befestigt

Bauzustand

Anwesen:

- aufgrund von Abgrabungen an der Nordseite des Anwesens wurden Fassadenteile freigelegt, dort fehlt der Außenputz

Wohnung im Untergeschoss:

- Feuchtigkeit im aufgehenden Mauerwerk
- abgewohnter Gesamtzustand und erheblicher Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturrückstau
- energetische Verhältnisse unzureichend
- Terrasse auf der Westseite vor der Wohnung in schlechtem Gesamtzustand (Fliesenschäden, provisorische Abdeckung mit Folie, etc.)
- insgesamt deutliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

ehemalige Gaststätte im Erdgeschoss:

- Starke Abnutzungserscheinungen
- Restfertigstellungsbedarf im Innenbereich und beim der überdachten Freisitz (Rohbetondecke mit Rissen)
- insgesamt im vorgefundenen Zustand ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht vorstellbar, es ist die Erstellung eines neuen Nutzungskonzepts erforderlich

Außenanlagen

- insgesamt: mäßiger Gesamtzustand im westlichen Bereich, im nördlichen und östlichen Bereich wegen Abgrabungen und zu entsorgender Altlasten schlechter Gesamtzustand

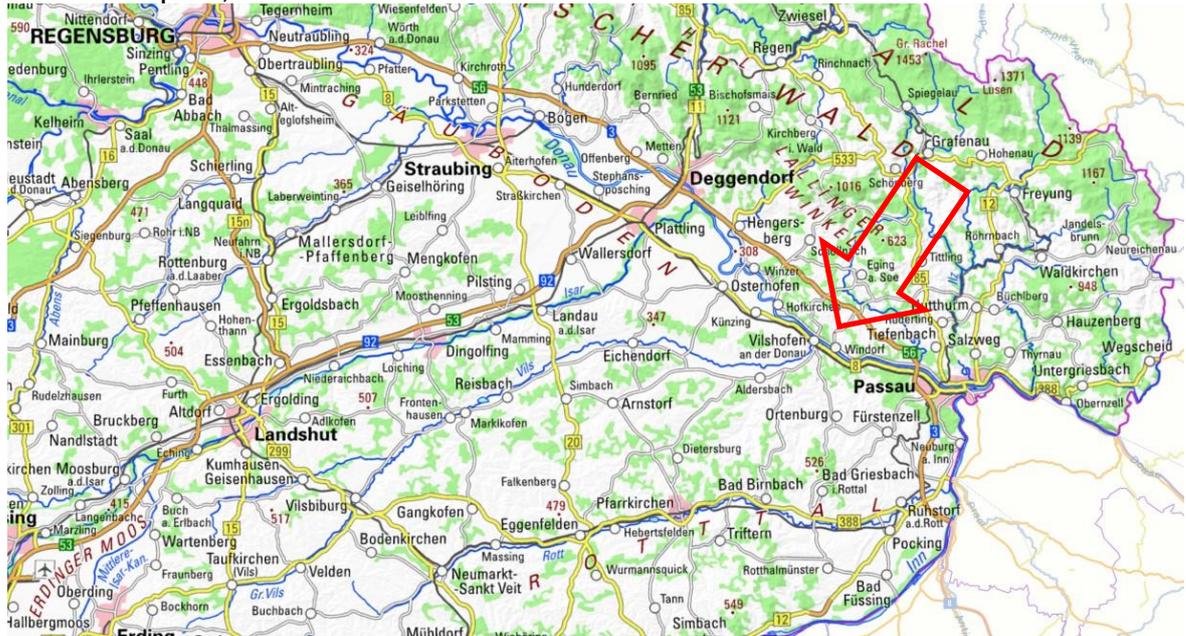
Energieausweis: liegt nicht vor

Fazit: Aufgelassene Gaststätte mit Wohnung im Untergeschoss in einem insgesamt weit unterdurchschnittlichen Gesamtzustand und anstehenden erheblichen Aufwand für die Entsorgung der vorhandenen Altlasten.

Anlagen:

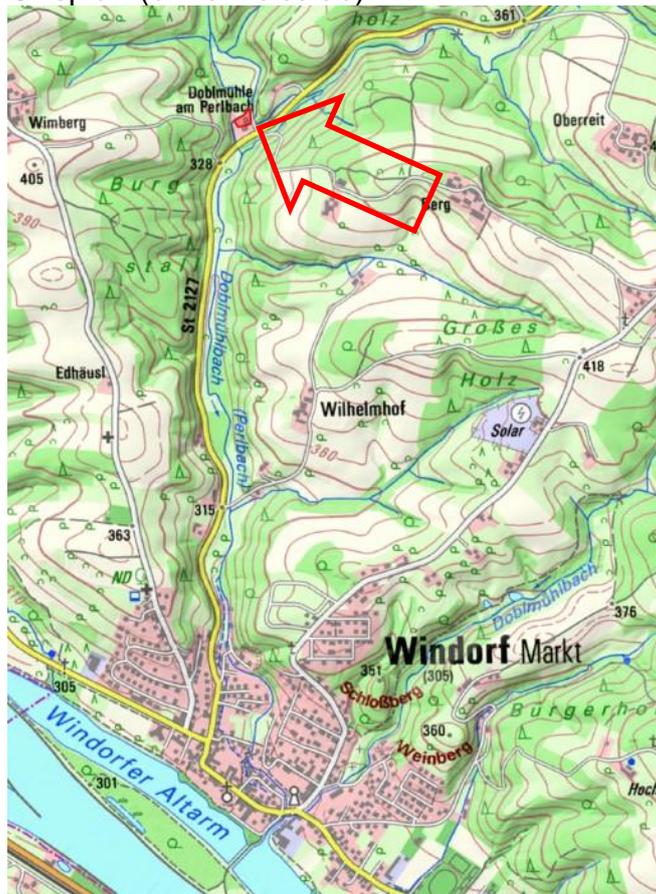
- Übersichtskarte
- Digitaler Ortsplan
- Lageplan- und Luftbildausschnitt
- Grundrisse/Schnitte

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Ortsplan (ohne Maßstab)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Lageplan - ohne Maßstab



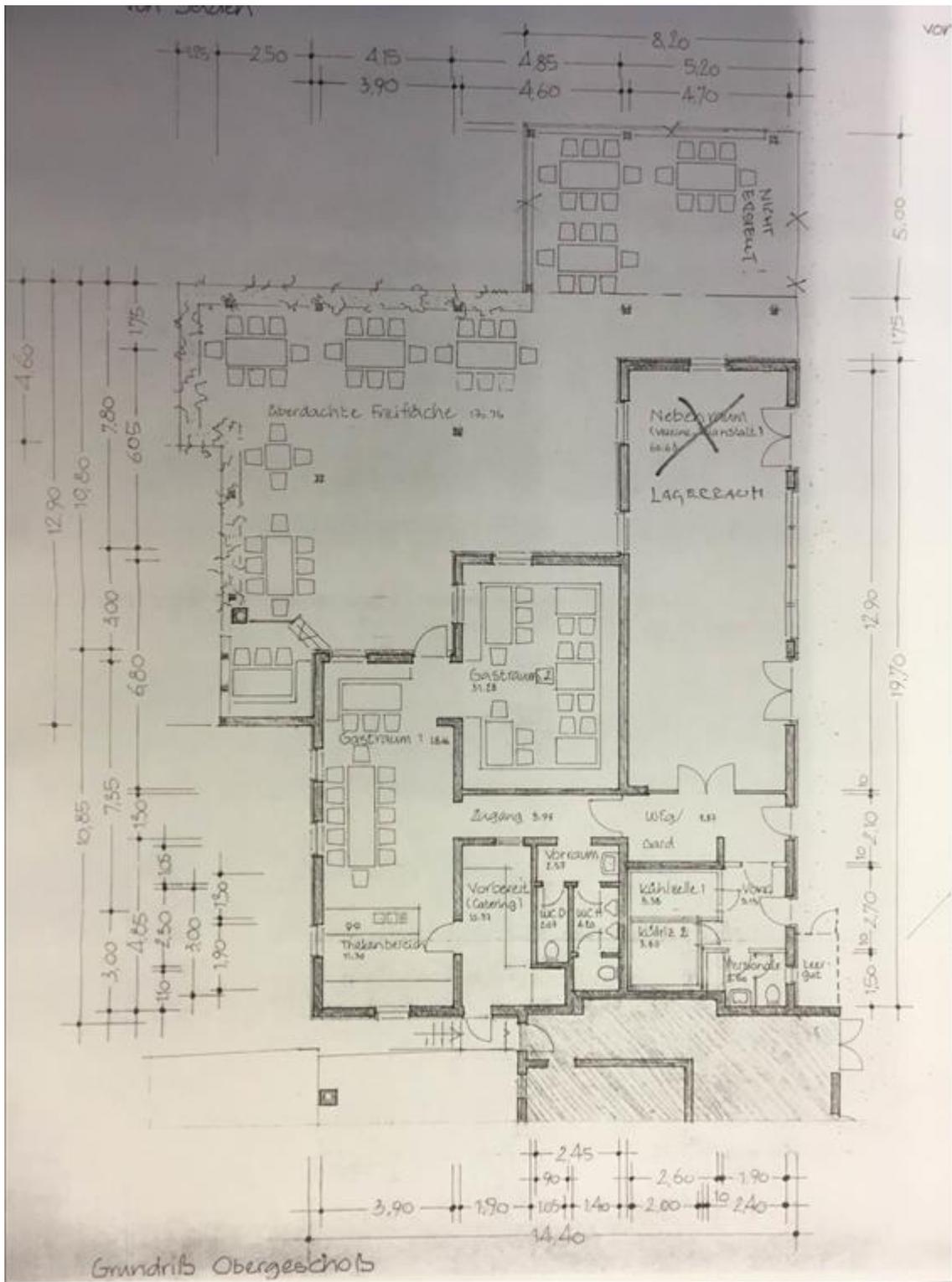
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Luftbild - ohne Maßstab



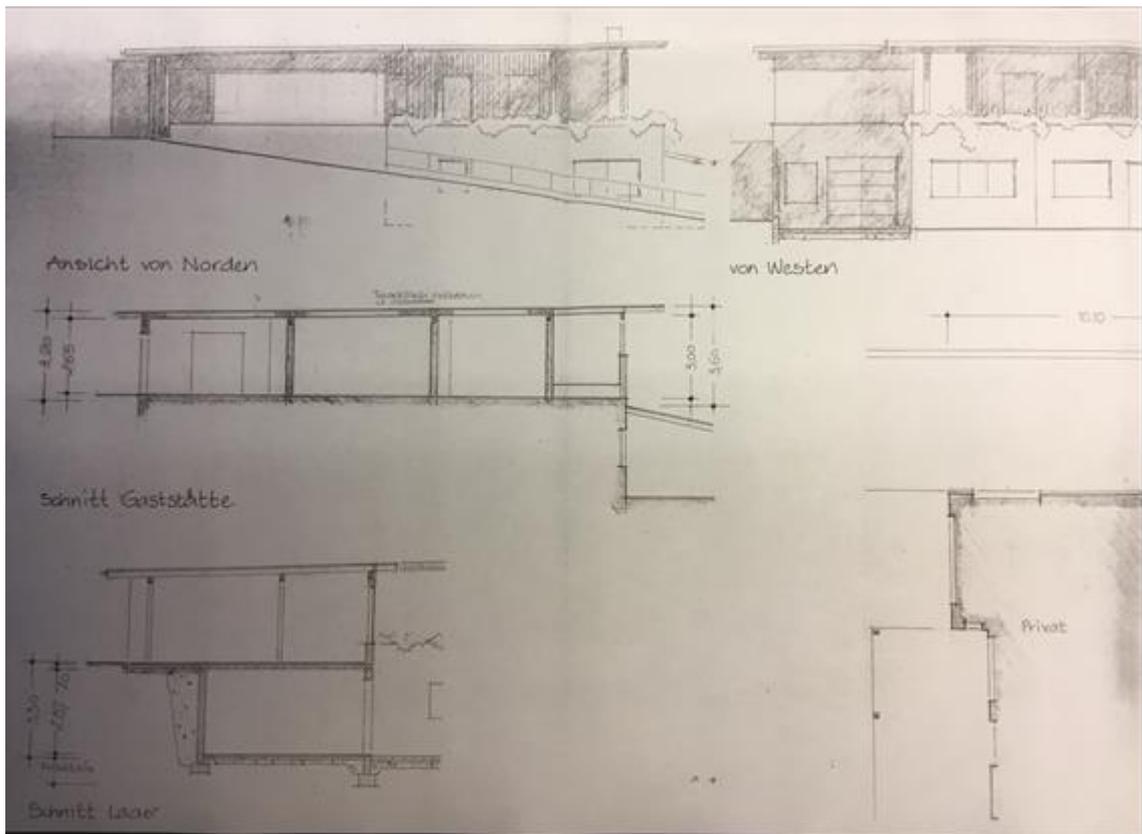
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Erdgeschoss



ohne Maßstab

Schnitt



ohne Maßstab