



Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB

| | |
|---|------------|
| Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (16) | |
| 04. DEZ. 2024 | |
| Scheck <input type="checkbox"/> | Euro _____ |
| Anl. <input type="checkbox"/> | GKM _____ |



WE Nr. 24083823
Aktenzeichen **4** K 57/24

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

OBJEKT

Gewerbegrundstück mit Altbestand
Hauptstraße 93
84130 Dingolfing

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

24.09.2024

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

840.000 EUR

2 . Ausfertigung

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

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom-Ingenieure
Immobilien Gutachter HypZert F
Chartered Surveyors (MRICS)

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

T + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 90
F + 49 (0) 81 02 / 77 79 - 91

buero.muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

T + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 75
F + 49 (0) 8 71 / 9 45 47 - 69

kilian.koenigsberger@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Inhalt

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

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

| | |
|--------------------------|---|
| Bewertungsgegenstand | Zu bewerten ist das mit einer Resthofstelle bebaute Grundstück Flurstück 1916 der Gemarkung Teisbach in Dingolfing. |
| Auftraggeber | <p>Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 28 84028 Landshut</p> |
| Zweck der Wertermittlung | <p>Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 08.12.2023 zu schätzen.</p> <p>Die Schätzungsanordnung wurde schriftlich am 02.08.2024 ausgestellt.</p> |
| Wertermittlungsstichtag | 24.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag) |
| Ortsbesichtigung | <p>Die Ortsbesichtigung fand am 24.09.2024 vormittags statt.</p> <p><u>Teilnehmer:</u> Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) eine Mitarbeiterin des Sachverständigen Antragstellerin (zeitweise) zwei Personen aus dem Kreis der Antragsgegner</p> <p>Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde von einer weiteren Person aus dem Kreis der Antragsgegner nicht wahrgenommen.</p> <p><u>Besichtigungsumfang:</u> Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von außen und innen (größtenteils) sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden.</p> <p><u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes ergibt sich an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte und konnte bei der Besichtigung zweifelsfrei nachvollzogen werden.</p> |
| Unterlagen | <ul style="list-style-type: none"> – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) – DIN 277 – Wohnflächenverordnung - WoFIV – Grundbuch Blatt 1496 vom 17.07.2024 – Bebauungs- und Grünordnungsplan St 2074 mit Änderungen durch Deckblatt 1 bis 4, in Kraft seit 24.02.2010 – Einsicht in den Flächennutzungsplan |

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

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse auf Grund solcher Auskünfte keine Gewähr.

Berechnungen

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

Ergebnisse der Berechnung sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.

Währung

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

Beschreibungen

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

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

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

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

Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen.

Grundsätzlicher Hinweis: Altlastenuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Alle Ergebnisse dieser Ausarbeitung unterstellen Altlastenfreiheit. Finanzielle Auswirkungen von ggf. vorhandenen Altlasten in Grund und Boden oder aufstehender Bebauung wären durch umweltfachliche Sachverständige in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen und separat zu berücksichtigen.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt sich, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist.

Hochwasser

Die Bewertungsfläche liegt nicht in einer Zone, die im online-Dienst „Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt als „Hochwassergefahrenfläche“ o.ä. dargestellt wäre.

Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble

Es besteht kein Eintrag in der Denkmalliste.

Abkürzungen

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| BauGB | = Baugesetzbuch |
| BauNVO | = Baunutzungsverordnung |
| ImmoWertV | = Immobilienwertermittlungsverordnung |
| GEG | = Gebäudeenergiegesetz |
| KAG | = Kommunalabgabengesetz |
| Wfl. | = Wohnfläche |
| NUF | = Nutzungsfläche |
| UG | = Untergeschoss, Keller |
| EG | = Erdgeschoss |
| OG | = Obergeschoss |
| DG | = Dachgeschoss |

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

Der Verfasser hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

1.3 Anlagen

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

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

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

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

Beschreibung

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

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

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

Kennzahlen des Standorts

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

2.2 Mikrolage

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

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

Öffentliche Verbindungen bieten Regionalbuslinien.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Stadtmitte Dingolfing ca. 3,5 km

nächste Autobahn A92 Anschlussstelle Dingolfing-West ca. 1,5 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung

individuell überdurchschnittliche Erreichbarkeit über örtliche Hauptverkehrsstraßen

öffentlich normal, nächste Bushaltestelle am Gewerbegebiet, geringe Taktfrequenz

2.4 Beurteilung

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

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|--------------------------|----|-----------|----------|-----------|------|------------------------|--|-------|----------------------|
| Amtsgericht | Landau a.d. Isar | | | | | | | | | | |
| Grundbuch von | Teisbach | | | | | | | | | | |
| Band | 33 | | | | | | | | | | |
| Blatt | 1496 | | | | | | | | | | |
| amtlicher Ausdruck vom | 17.07.2024 | | | | | | | | | | |
| Bestandsverzeichnis | <table> <tr> <td>lfd. Nr. der Grundstücke</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Teisbach</td> </tr> <tr> <td>Flurstück</td> <td>1916</td> </tr> <tr> <td>Wirtschaftsart u. Lage</td> <td>Höfen, Hauptstraße 93, Gebäude- und Freifläche</td> </tr> <tr> <td>Größe</td> <td>5.648 m²</td> </tr> </table> | lfd. Nr. der Grundstücke | 12 | Gemarkung | Teisbach | Flurstück | 1916 | Wirtschaftsart u. Lage | Höfen, Hauptstraße 93, Gebäude- und Freifläche | Größe | 5.648 m ² |
| lfd. Nr. der Grundstücke | 12 | | | | | | | | | | |
| Gemarkung | Teisbach | | | | | | | | | | |
| Flurstück | 1916 | | | | | | | | | | |
| Wirtschaftsart u. Lage | Höfen, Hauptstraße 93, Gebäude- und Freifläche | | | | | | | | | | |
| Größe | 5.648 m ² | | | | | | | | | | |
| Abteilung I (Eigentümer) | siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt | | | | | | | | | | |

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

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

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

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

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung

Für die aufstehenden Baulichkeiten sind verschiedene Teilpläne vorhanden, die im Kern auf das Jahr 1890 zurückgehen. Ansonsten stammen die Pläne aus den Jahren 1912, 1954, 1963, 1970 und 1975. Aus den vorhandenen Plänen ergibt sich keine lückenlose Dokumentation von Genehmigungen.

Hinweise, dass das Objekt nicht zulässigerweise errichtet worden wäre oder nicht genehmigungsfähig wäre, bestehen aber nicht.

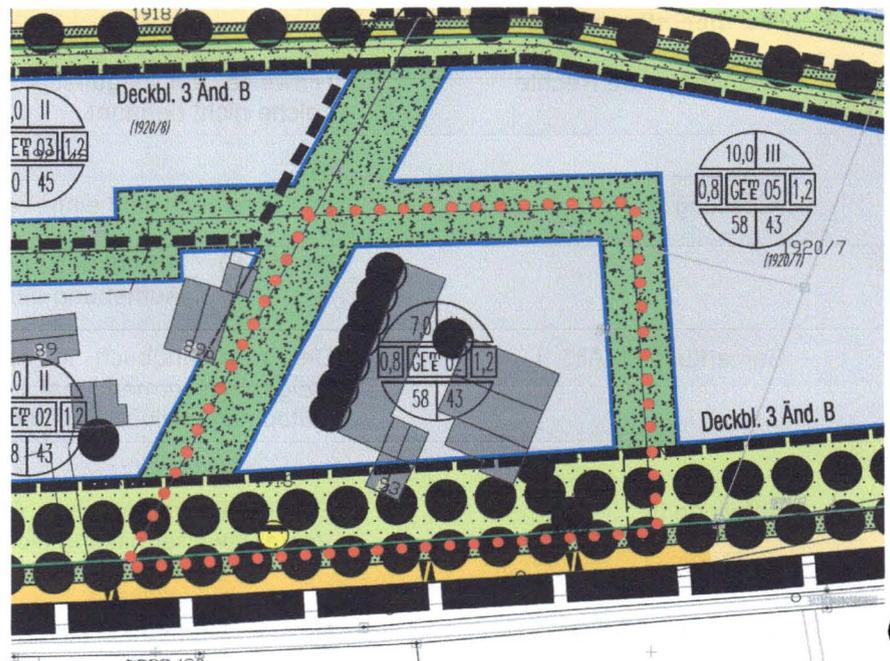
§ 30 BauGB

Die Beurteilung von Art und Maß baulicher Nutzung richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

§ 35 BauGB:

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der für eine die Bebauung relevante Bebauungsplan ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan St 2074 mit Änderungen durch Deckblatt 1 bis 4, in Kraft seit 24.02.2010:



Der Bebauungsplan setzt für die Bewertungsfläche fest:

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

Im Hinblick auf den Immissionsschutz gilt:

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

3.5 Entwicklungszustand

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

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

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

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

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

Baujahr

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

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

Baukörper

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

eingeschossige Werkstatt und Maschinenhalle

eingeschossiger Rinderstall, mit teilweise begehbare Dachebene

Konzeption

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

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

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

4.2 Baubeschreibung

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

Wohnhaus

Konstruktion

gewöhnliche Massivbauweise

Außenwände

Mauerwerk, verputzt

Fundamente

massiv

Dach/Dachform

Satteldach, keine bzw. keine zeitgemäße Dämmung

Dachtragwerk

zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dacheindeckung

Dachsteine

Entwässerung

übliche Dachentwässerung

Haustechnik

funktionaler, insgesamt einfacher Standard

Heizung

Zentralheizung, Gas, Brennwerttechnik, Einbau um 1998

Elektro

funktionale Ausstattung mit geringer Zahl von Steckdosen

| | |
|--------------------------------|--|
| Ausbau | teilmodernisierter Innenausbau einfachen Standards, nicht mehr heutigem Zeitgeschmack entsprechend |
| Treppe / Aufzüge | einläufige Holztreppe ins Dachgeschoss, Einschubtreppe zum Spitzboden, schlecht zugängliche Massivtreppe zur Teilunterkellerung |
| Fenster | Kunststofffenster, soweit erkennbar mit Isolierverglasung |
| Türen | glatte Futtertüren |
| Innenwände, Decken | überwiegend Mauerwerk Holzbalkendecke, mit Profilholzbrettern verkleidet über Keller gemauertes Gewölbe |
| Sanitär / Bäder | ein Bad, vor einigen Jahren modernisiert mit Eckwanne, WC, Urinal, Waschtisch |
| Zustand | normal gepflegt und instandgehaltener Zustand, v.a. im Dachgeschoss Stellen von Feuchte und Schimmel |
| Grundriss / Beurteilung | Insgesamt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Flur, Küche, Esszimmer, Kammern, Bad, Schlaf- und Wohnzimmer im EG und vier bis sechs Individualräumen im DG. Die lichten Raumhöhen sind mit knapp 2,20 m gering und entsprechen nicht den Anforderungen der BayBO an Aufenthaltsräume. Die Räume sind teils gefangen, der Zuschnitt insgesamt verschachtelt. Derartige Grundrisslösungen entsprechen nicht mehr heutigen Wohnvorstellungen. |
| Nebengebäude | |
| Konstruktion | einfache Mischbauweise Mauerwerk / Holz |
| Außenwände | Holz, Blech, Putz |
| Fundamente | massiv |
| Dach/Dachform | Satteldach, Pultdach |
| Dachtragwerk | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl |
| Dacheindeckung | überwiegend Dachsteine oder Blech |
| Entwässerung | übliche Dachentwässerung |
| Ausbau | einfacher Ausbau, überwiegend Betonböden, Roll-, Schiebe- oder Flügeltore |
| Haustechnik | keine relevante Haustechnik außer Strom / Licht |
| Zustand | einfach bis normal gepflegt und instandgehaltener Zustand |
| Grundriss / Beurteilung | kleinteiliger Zuschnitt, für einfachste Lagezwecke etc. geeignet |

4.3 Flächen

Wohnhaus

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

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

Nebengebäude

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

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

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

4.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

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

4.5 Beurteilung

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

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

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

4.6 Inventar und Zubehör

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

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

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

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

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

5.2 Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

6. Bodenwert

6.1 Allgemein

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

Definition Bodenrichtwert gemäß BauGB:

§ 196 Bodenrichtwerte

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

6.2 Fläche und WGFZ

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

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

6.3 Bodenrichtwert

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

175 EUR/m²

aus.

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

5.4 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

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

5.5 Bodenwertableitung

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

zeitliche Anpassung

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

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

Nutzung

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

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

Lage, Größe, Topographie,
Zuschnitt

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

6.6 Bodenwert

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

$$5.648 \text{ m}^2 \times 175 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{988.400 \text{ EUR}}$$

7. Ertragswert

7.1 Allgemein

In den §§ 27 bis 39 ImmoWertV wird die Methodik des Ertragswertes beschrieben.

Im vorliegenden Fall wird zunächst der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen). Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Das herangezogene Modell entspricht insofern dem Allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV.

Etwaige Abweichungen zwischen dem marktüblich erzielbaren Ertrag und den tatsächlichen Erträgen wären in Form von Mehr- oder Mindererträgen im Kapitel „Verkehrswert“ unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nach § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

7.2 Mietsituation/Mietvertrag

Das Wohnhaus und Teile der ehemaligen landwirtschaftlichen Hallen sind leerstehend bzw. innerhalb des Eigentümerkreises eigengenutzt.

Für drei Hallenbereiche bestehen Mietverhältnisse, jeweils mit 3 Monaten Kündigungsfrist und Mieten zwischen 180 und 200 EUR monatlich, bei knapp ausformulierten Mietverträgen ohne weitere relevante Regelungen.

7.3 Mietfläche

Gemäß Punkt „Flächen“ im Kap. „Gebäude“:

| | |
|---------------------|--|
| Wohnhaus | 151 m ² |
| landw. Nebengebäude | 299 m ² + 406 m ² = 705 m ² |

7.4 Marktgeschehen

Wohnen

Wohnungen in einem Gebiet, das gemäß Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu nutzen ist, können i.d.R. nur als Betriebsleiterwohnung genutzt werden. Wohnen im Zusammenhang mit Landwirtschaft wäre nach Bebauungsplan auch zulässig.

Wohnungen mit solchen Nutzungseinschränkungen nehmen nur bedingt am örtlichen Mietwohnungsmarkt teil.

Örtliche Wohnungsmieten

Ein qualifizierter Mietspiegel wurde für Dingolfing nicht veröffentlicht.

Online-Immobilienbörsen wie z.B. Immoscout 24 geben für Dingolfing aktuell an:

Entwicklung der Mietpreise für Häuser in Dingolfing

Ø 8,91 €/m²

durchschnittlicher Preis

8,76 €/m²

niedrigster Preis

11,15 €/m²

höchster Preis

Eine Auswertung von Mietangeboten der letzten zwei Jahre (Q2/2022 bis Q2/2024), eingeholt über „ongeo“, ergibt für einen Umkreis von 2.500 m:

| Mietpreise: Umkreis 2500 Meter | | | | |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Größe | Angebote | | | Gesuche |
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Angebote | 43 | 10,24 € | 6,20 € - 13,61 € | 24.620 |
| >120 m ² | 10 (23,3%) | 9,43 € | 4,24 € - 13,68 € | 18.105 (73,5%) |

Zu beachten ist, dass es sich um Mietangebote handelt, die noch nicht endverhandelt sind. Auch unterscheiden sich die angebotenen Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Zustand und Ausstattung vom Bewertungsobjekt.

Gewerbe

Marktberichte für Geschäfts- und Gewerbeflächen liegen für Dingolfing in Form des Gewerbeimmobilienmarktberichts 2022/2023 der IHK vor:

Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Vergleich

| | Landkreis Dingolfing-Landau | Stadt Dingolfing (*) | Stadt Landau a.d. Isar (*) |
|------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 2017 | 3,42 (1,50-6,00) | 3,42 | 2,95 |
| 2018 | 3,33 (1,50-6,86) | 4,00 | 2,78 |
| 2019 | 3,13 (1,54-5,62) | 3,00 | 2,30 |
| 2020 | 3,87 (1,50-6,00) | 3,00 | 2,40 |
| 2021 | 4,59 (2,17-6,38) | 2,40 | 3,00 |

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (*) sehr geringe Fallzahlen

Eine Auswertung von Mietangeboten der letzten zwei Jahre (Q2/2022 bis Q2/2024), eingeholt über „ongeo“, ergibt für einen Umkreis von 10.000 m:

| Gewerbemieten im Umkreis 10000 Meter | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Immobilientyp | Angebote | | | Gesuche |
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Hallen / Produktion | 8 (25,8%) | 7,19 € | 3,33 € - 10,83 € | 607 (18,6%) |

Zu beachten ist auch hier, dass es sich um Mietangebote handelt, die noch nicht endverhandelt sind. Auch unterscheiden sich die angebotenen Objekte hinsichtlich Lage, Größe, Zustand und Ausstattung vom Bewertungsobjekt.

7.5 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgend Meten netto kalt angesetzt, die marktgewöhnlich zu erzielen sind:

7,00 EUR/m² für das Wohnhaus als Betriebsleiterwohnung

2,50 EUR/m² für die Nebenflächen als einfaches Lager

Die Nutzung von Nebenräumen, Keller, Freiflächen, Stellplätzen etc. ist in der Höhe des Mietansatzes pauschal enthalten.

Ausgehend von dem als marktgerecht beurteilten Mietansatz ergibt sich ein Jahresrohertrag von:

| | | | |
|------------------------|---|----------|-------------------|
| <u>Jahresrohertrag</u> | 151 m ² x 7,00 EUR/m ² x 12 | = | 12.684 EUR |
| | 705 m ² x 2,50 EUR/m ² x 12 | = | 21.150 EUR |
| | gesamt | = | 33.834 EUR |

7.6 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind in § 32 ImmoWertV definiert:

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des BGB.

Verwaltungskosten

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

298 EUR jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung

Die Verwaltungskosten beziehen sich auf den Stand 01.01.2021 und sind jährlich anzupassen. Im Hinblick auf den Bewertungsstichtag im Jahr 2024 ergibt sich bei Anwendung der nach ImmoWertV vorgesehenen Indexierung:

352 EUR jährlich je Wohnung

Nebenrechnung:

Index VPI Oktober 2001: 77,1 (2020 = 100)

Index VPI Oktober 2023: 117,8 (2020 = 100)

Erhöhung: $117,8 / 77,1 = \text{rund } 1,53$

Ausgangsgrößen für die Indexierung 230 EUR jährlich je Wohnung

Bei rein gewerblicher Nutzung werden die Verwaltungskosten prozentual angesetzt. Eine Anpassung gemäß Indexierung ist daher nicht vorzunehmen.

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die für die vorhandene Nutzungsstruktur marktüblich sind.

Instandhaltungskosten

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

11,70 EUR jährlich je m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt, sofern der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt:

- 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
- 30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Die Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Stand 01.01.2021 und sind jährlich anzupassen. Im Hinblick auf den Bewertungsstichtag im Jahr 2024 ergibt sich bei Anwendung der nach ImmoWertV vorgesehenen Indexierung:

13,80 EUR jährlich je m² Wohnfläche (auch Büro u.ä.)

4,10 EUR jährlich je m² Nutzfläche Produktionshalle (Lager)

Nebenrechnung:

Index VPI Oktober 2001: 77,1 (2020 = 100)

Index VPI Oktober 2023: 117,8 (2020 = 100)

Erhöhung: $117,8 / 77,1 = \text{rund } 1,53$

Ausgangsgrößen für die Indexierung: 9,00 EUR jährlich je m² Wohnfläche

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die unter Beachtung des Baualters, des Zustands und Modernisierungsgrades sowie der baualterstypischen Bauweise und Ausstattung marktüblich sind.

Mietausfallwagnis

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde zu legen:

- 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
- 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung

Aus Gründen der Modellkonformität werden die vorstehend zitierten Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes herangezogen. Im Übrigen handelt es sich bei den Kosten auch um Kosten, die für die vorhandene Nutzungsstruktur marktüblich sind.

7.7 Reinertrag

Zur Ermittlung des Jahresreinertrages sind gemäß § 31 ImmoWertV die Bewirtschaftungskosten aus dem Jahresrohertrag herauszurechnen.

| | | | |
|------------------------|---|---|-------------------|
| Bewirtschaftungskosten | Verwaltung | gesamt | 987 EUR |
| | Nebenrechnung | | |
| | Wohnung | 352 EUR | |
| | Nutzfläche Gewerbe | 21.150 EUR x 0,03 = | 635 EUR |
| | Instandhaltung | gesamt | 4.9754 EUR |
| | Nebenrechnung | | |
| | Wohnfläche | 151 m ² x 13,80 EUR/m ² = | 2.084 EUR |
| | Gewerbefläche | 705 m ² x 4,10 EUR/m ² = | 2.891 EUR |
| | Mietausfallwagnis | gesamt | 1.100 EUR |
| | Nebenrechnung | | |
| | Wohnfläche | 12.684 EUR x 0,02 = | 254 EUR |
| | Gewerbefläche | 21.150 EUR x 0,04 = | 846 EUR |
| | Bewirtschaftungskosten gesamt | | 7.062 EUR |
| | das sind rund 21 % des Jahresrohertrags | | |
| | Damit errechnet sich | | |
| Jahresreinertrag | Jahresrohertrag | | 33.834 EUR |
| | abzgl. Bewirtschaftungskosten | | - 7.062 EUR |
| | Jahresreinertrag | | 26.772 EUR |

7.8 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Im Liegenschaftszins drücken sich Chancen und Risiken aus, die ein potentieller Erwerber dem Objekt zuordnet.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Dingolfing-Landau veröffentlicht keine im Bewertungsfall anwendbaren Liegenschaftszinssätze. Auch aus benachbarten Landkreisen liegen keine Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen für Gewerbeimmobilien vor.

In der Literatur (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch von Kleiber, 10. Auflage) werden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,0 % für Mietwohngrundstücke über 5,0 % für Büros bis über 8,0 % für Industrieimmobilien angegeben.

Die Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ der HypZert Fachgruppe Industrie vom Januar 2023 nennt für Werkstatt- und Handwerksimmobilien, die hinsichtlich Nutzung und Kleinteiligkeit am besten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, eine Schwerpunktspanne von 4,9 bis 6,8 % als Liegenschaftszins, auf Grundlage einer bundesweiten Auswertung.

Die Modellgrößen, die der Liegenschaftszinssatzableitung zu Grunde liegen, entsprechen den Kriterien der „neuen“ ImmoWertV Anlage 2 und 3 und auch den im Gutachten verwendeten Parametern.

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz entspricht damit den Kriterien des § 33 ImmoWertV.

Im Hinblick auf den von BMW geprägten Standort im Landkreis Dingolfing-Landau, die wirtschaftlich überalterte Objektstruktur, die keine dauerhaft nachhaltigen Nutzungen ermöglicht und das seit dem 2. Quartal 2022 wieder erkennbar steigende Zinsniveau mit alternativen Anlagemöglichkeiten wird unter Berücksichtigung aller sonstigen Bewertungsmerkmale der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt mit 7,0 % als angemessen angesehen.

7.9 Gebäudeertragswert

Der Reinertrag setzt sich zusammen aus dem Verzinsungsbetrag für den Bodenwert und dem verbleibenden Ertragsanteil für das Gebäude.

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von 7,0 %:

$$988.400 \text{ EUR} \times 0,070 = 69.188 \text{ EUR}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Reinertrag | 26.772 EUR |
| - Bodenwertanteil | - 69.188 EUR |
| Gebäudeertragsanteil | negativ |

Verbleibt kein Gebäudeertragsanteil zur Kapitalisierung, weil der Gebäudeertragsanteil null oder negativ ist, so ist dies regelmäßig ein Hinweis auf ein Missverhältnis zwischen Bodenwert und marktgewöhnlich erzielbaren Erträgen. Im Bewertungsfalle liegt dies an der wirtschaftlich überalterten Gebäudestruktur. Damit handelt es sich beim Bewertungsobjekt um ein sog. „Liquidationsobjekt“.

Die ImmoWertA erläutern diese Situation:

8.(3).4 § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 regelt nicht nur die Berücksichtigung von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, sondern enthält auch eine Legaldefinition der Liquidationsobjekte.

a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage im Sinne der Legaldefinition ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,

- wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
- wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist,
- wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

b) Bei Liquidationsobjekten, die im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind zur Ermittlung der Wertminderungen, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, gegebenenfalls zu berücksichtigen

- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.

7.10 Vorläufiger Verfahrenswert

Eine alsbaldige Freilegung erscheint jederzeit möglich, Verpflichtungen, die den dauerhaften Gebäudebestand bedeuten würden, sind nicht erkennbar.

Die abgeschlossenen Mietverhältnisse für die kleinteilige Lagenutzung wurden alle mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist abgeschlossen, sodass kurzfristig Abbruch und Freilegung umsetzbar sind.

Das Ergebnis der Bewertung ist daher der Bodenwert, der noch um die Abbruch- und Freilegungskosten zu bereinigen ist, wobei etwaige Verwertungserlöse und Einsparungen bei zukünftiger Verwendung von Bauteilen zu berücksichtigen sind.

Abbruchkosten werden i.d.R. auf Basis des abzubrechenden Volumens ermittelt. Zur Ermittlung des Volumens wird auf Grundflächen gemäß Messtool des Bayernatlas und geschätzte Höhen zurückgegriffen.

| Bauteil | Fläche m ² | mittl. Höhe m | Volumen m ³ |
|------------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|
| Wohnhaus | 230 | 6 | 1.380 |
| Werkstatt- u. Maschinenhalle | 315 | 5 | 1.575 |
| ehem. Rinderstall | 426 | 7 | 2.982 |
| | | gesamt | 5.937 |

Zur Berücksichtigung weiterer sonstiger Baulichkeiten wie Anbauten, Vordächer, Rampen etc. wird das Volumen auf 6.000 m³ aufgerundet.

Allgemein recherchierbare Abbruchkosten liegen in einer Spanne von 15 bis 35 EUR/m³. Im Bewertungsfall mit einer heterogenen Altbebauung, teils mit großem Luftraumanteil und in leichter Bauweise, aber auch unübersichtlicher Struktur wird ein mittlerer Ansatz von 25 EUR/m³ herangezogen, was bei 6.000 m³ zu 150.000 EUR führt. Die Abbruchkosten berücksichtigen in Ihrer Höhe Verwertungserlöse und etwaige Einsparungen bei etwaiger Wiederverwendung.

Gemäß Rechenmodul der Hypzert, welches für die finanzwirtschaftliche Immobilienbewertung entwickelt wurde, liegen 25 EUR/m³ auch im Bereich der Spanne der erwarteten Rückbaukosten, was den o.g. Ansatz bestätigt.

Kosten für Kontaminationen werden nicht angesetzt, da sich aus der Aktenlage (Altlastenkataster, Bauakte) und Besichtigung keine Hinweise ergeben, dass dafür ein gesonderter Ansatz notwendig wäre.

Ergebnis

Aus den vorstehenden Überlegungen ergibt sich:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Bodenwert | 988.400 EUR |
| abzgl. Abbruch und Freilegung | - 150.000 EUR |
| vorläufiger Verfahrenswert | 838.400 EUR |

8. Verkehrswert

8.1 Zusammenfassung

Zu bewerten ist das mit einer Resthofstelle bebaute Grundstück Flurstück 1916 der Gemarkung Teisbach in Dingolfing.

Die im Kern wohl über 100 Jahre alte Bebauung ist konzeptionell und wirtschaftlich überaltert, mögliche erzielbare Erträge stehen in keinem Verhältnis um örtlichen Bodenwertniveau.

Marktgerecht wurde daher der vorläufige Verfahrenswert vom Bodenwert nach Abbruch und Freilegung ermittelt (Liquidation).

Der vorläufiger Verfahrenswert wurde mit 838.400 EUR ermittelt.

8.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (Gewerbegrundstücke mit Altbestand) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Bodenwert unter Berücksichtigung der Abbruch- und Freilegungskosten gehandelt und zu Unternehmenszwecken erworben.

Typische Branchen können Werkstattbetreiber, metallverarbeitende Betriebe, Großhandel und Service, Handwerksbetriebe und Unternehmen aus dem Kfz-Sektor sein.

Ein Erwerb zur Kapitalanlage ist im Hinblick auf die Objektstruktur nicht anzunehmen, Renditeüberlegungen sind nicht preisbestimmend.

Marktanpassung

Gemäß ImmowertV § 7 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in den angewendeten Bewertungsparametern berücksichtigt. Eine separate Marktanpassung gemäß ImmoWertV § 7 ist daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß ImmowertV § 8 (3) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bis zur Wirksamkeit der Kündigung können aus den vorhandenen Mietverhältnissen noch Erträge erwirtschaftet werden, die bei Monatsmieten von 180 und zweimal 200 EUR netto kalt zu 580 EUR monatlich führen. Bei drei Monaten sind es 1.740 EUR.

Sonstige Umstände, die einer separaten Berücksichtigung bedürfen, sind nicht erkennbar.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert nach Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie Rundung, ergänzende Zu- oder Abschläge sind nicht vorzunehmen.

| | |
|---|--------------------|
| vorläufiger Verfahrenswert | 838.400 EUR |
| Marktanpassung | nicht erforderlich |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 1.740 EUR |
| Rundung | - 140 EUR |
| Verkehrswert | 840.000 EUR |

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das mit einer Resthofstelle bebaute Grundstück Flurstück 1916 der Gemarkung Teisbach, Hauptstraße 93 in 84130 Dingolfing zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 zu

840.000 EUR

in Worten: Achthundertvierzigtausend EUR.

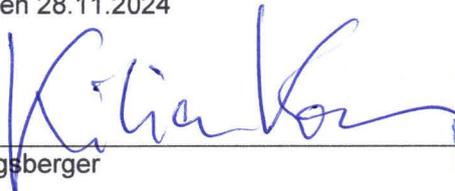
Der Verkehrswert gilt für das Grundstück ohne Berücksichtigung etwaigen Inventars oder Zubehörs (z.B. PV-Anlage und deren Einspeisevergütungen).

9. Verfasser

Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
Kattowitzer Straße 12
84028 Landshut

Landshut den 28.11.2024

Verfasser


Kilian Königsberger





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar**

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

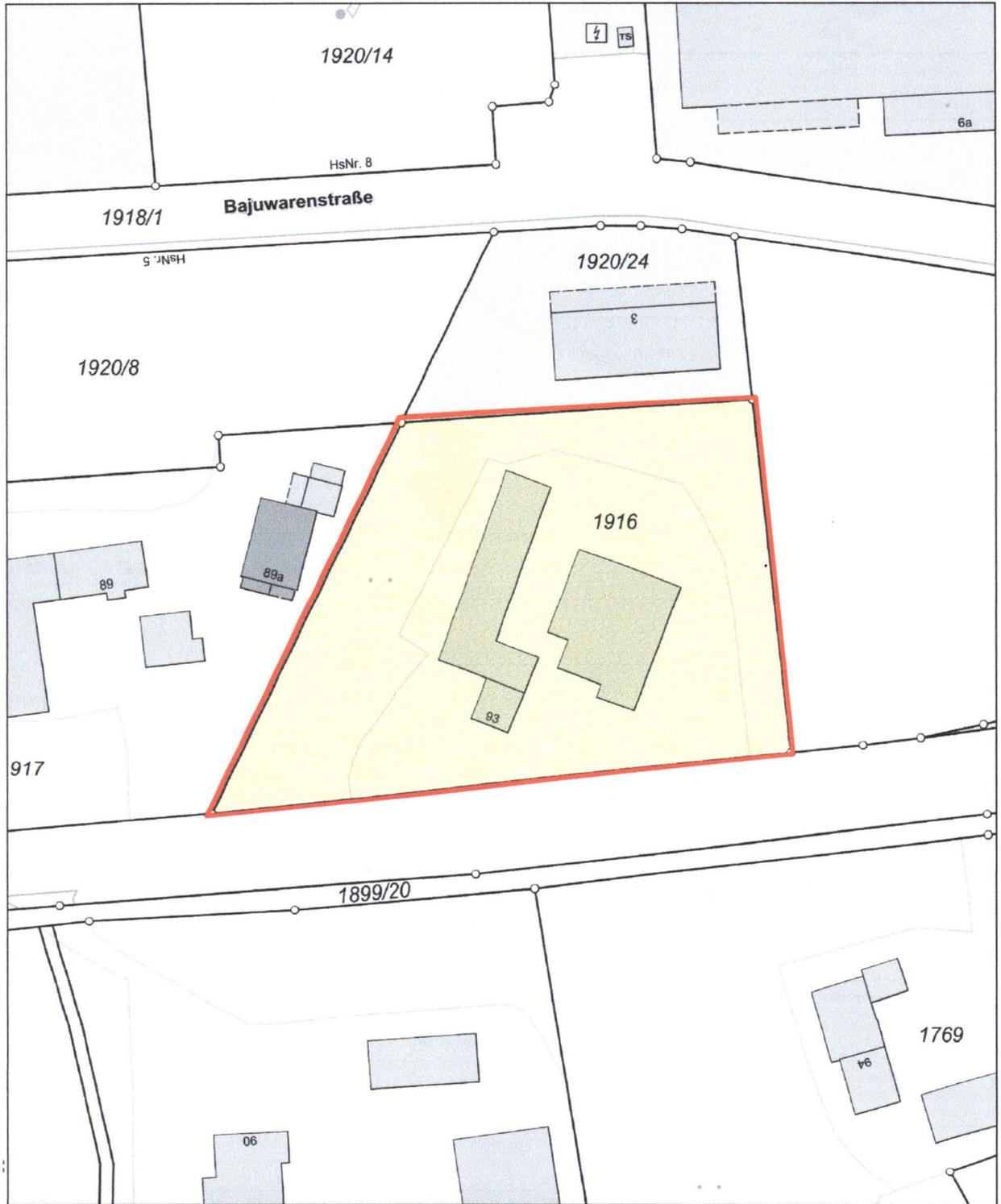
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 28.08.2024

Flurstück: 1916
Gemarkung: Teisbach

Gemeinde: Stadt Dingolfing
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern

5393310



5393090

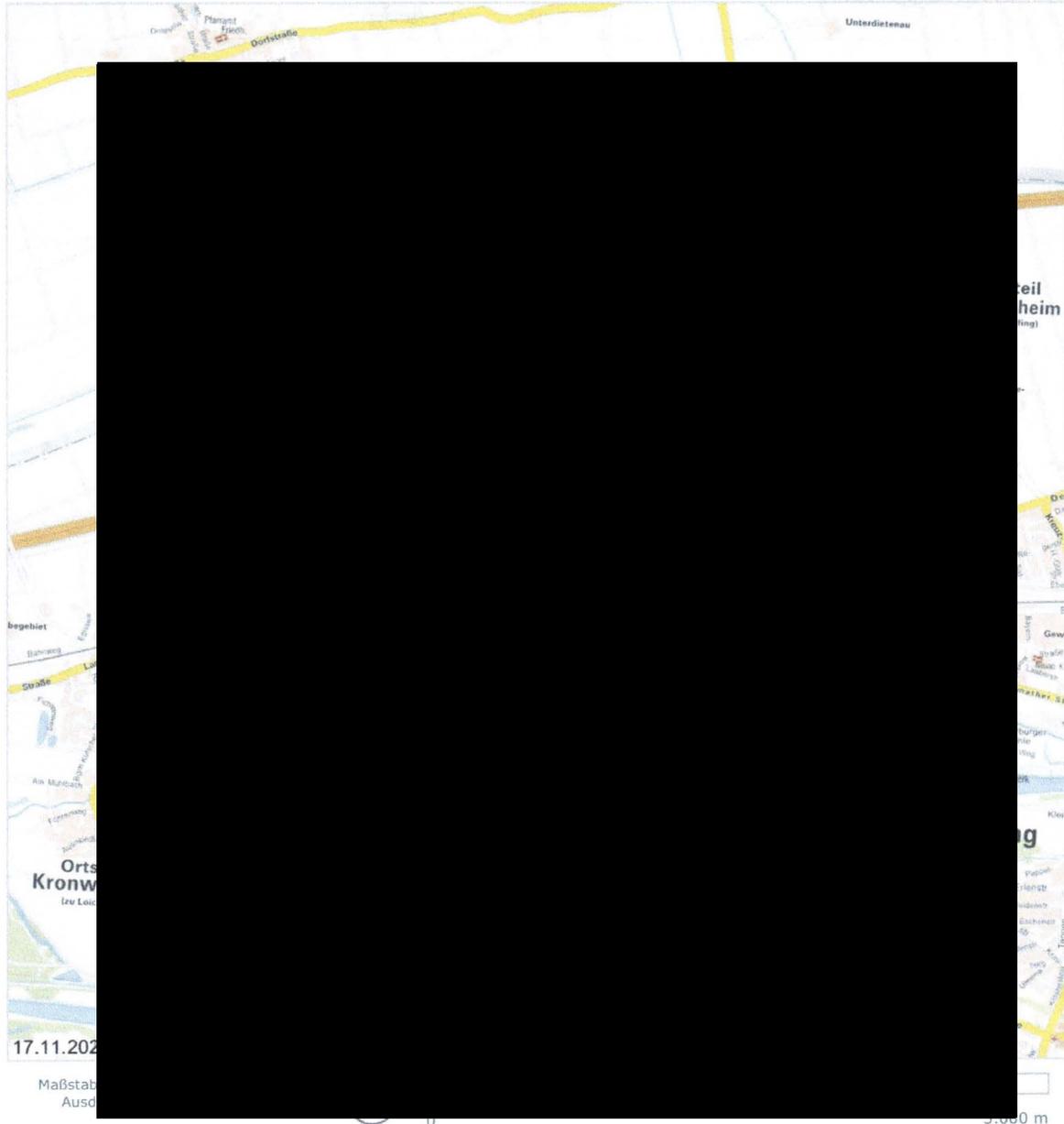
0 10 20 30 Meter

Regionalkarte MairDumont

84130 Dingolfing, Hauptstr. 93



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03030679 vom 17.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

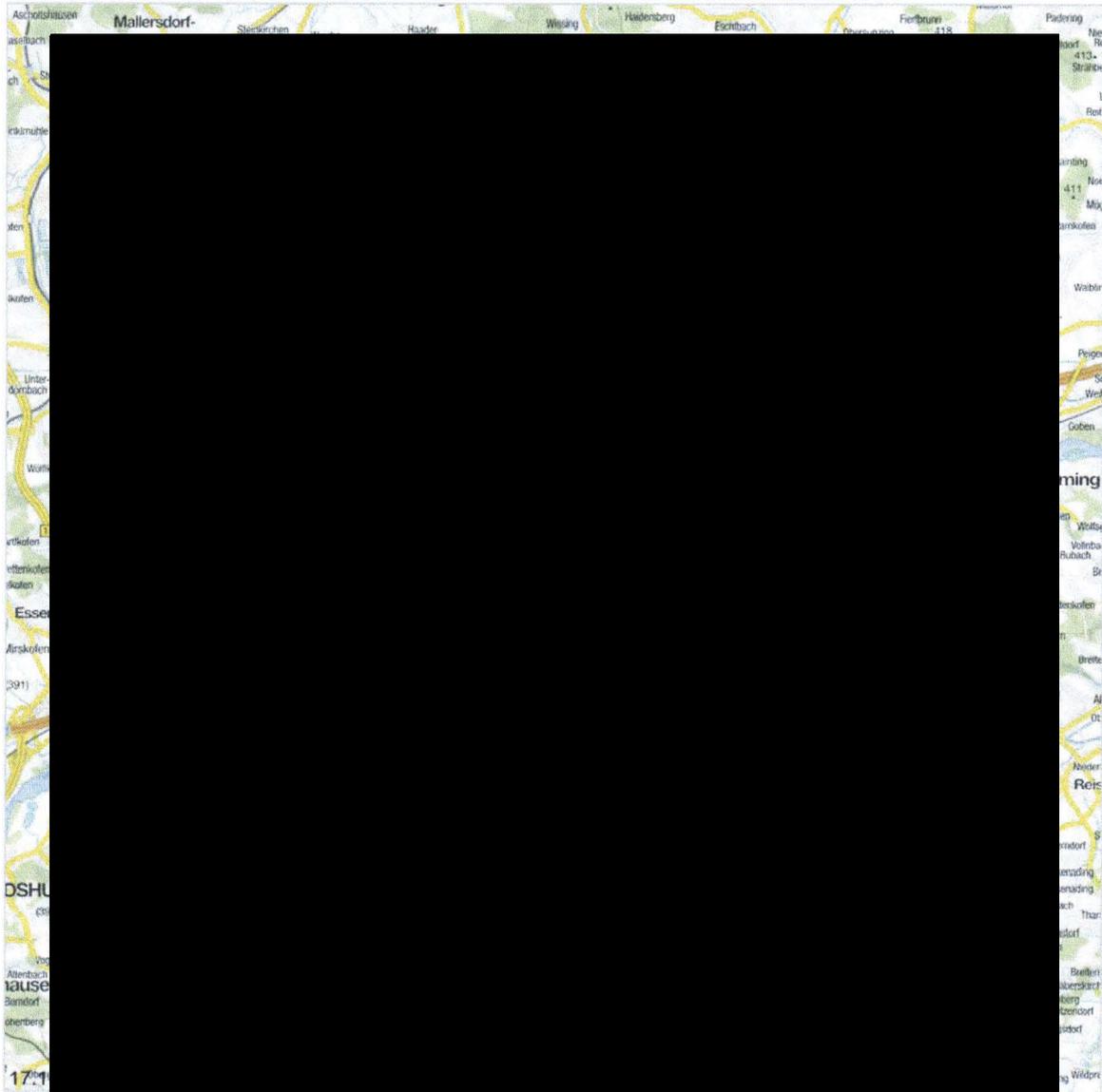


Übersichtskarte MairDumont

84130 Dingolfing, Hauptstr. 93



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03030679 vom 17.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

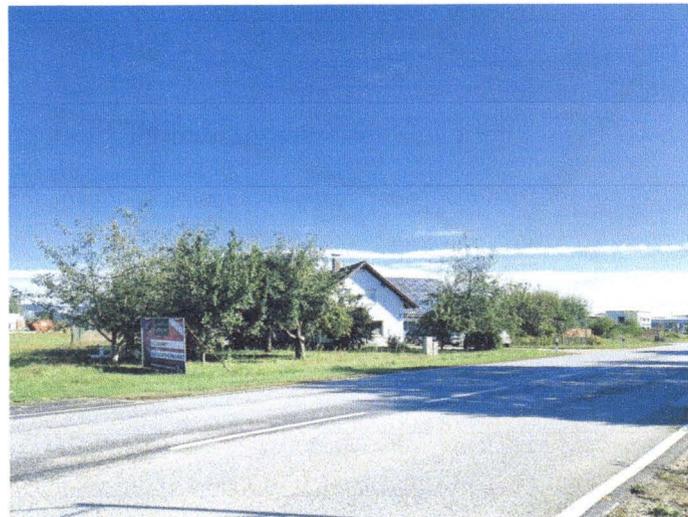
Seite 1

Fotodokumentation

Objekt an der Hauptstraße



Blick Richtung Dingolfing



Blick stadtauswärts



Blick von Norden, vom Bajuwarenring aus



Wohnhaus



Wohnhaus





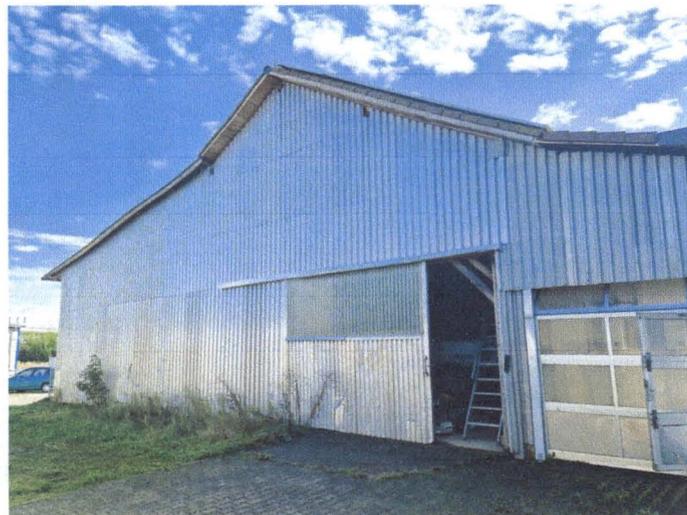
ehemaliger Rinderstall mit Milchammer



Übergang



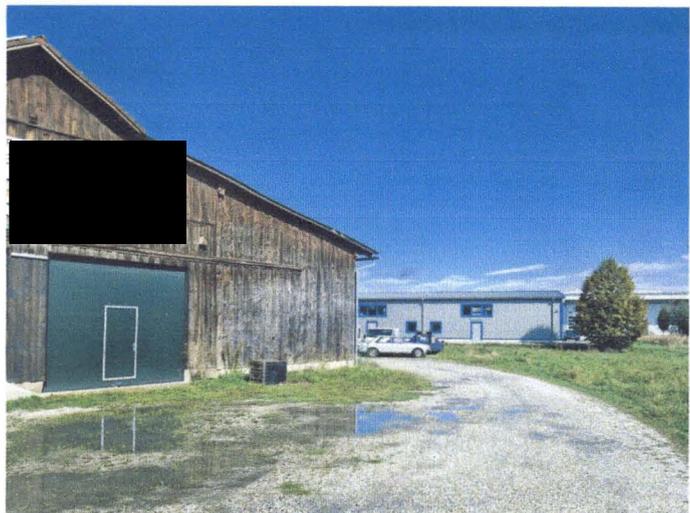
westlicher Giebel ehem. Rinderstall



Rückseite



östlicher Giebel



östlicher Giebel





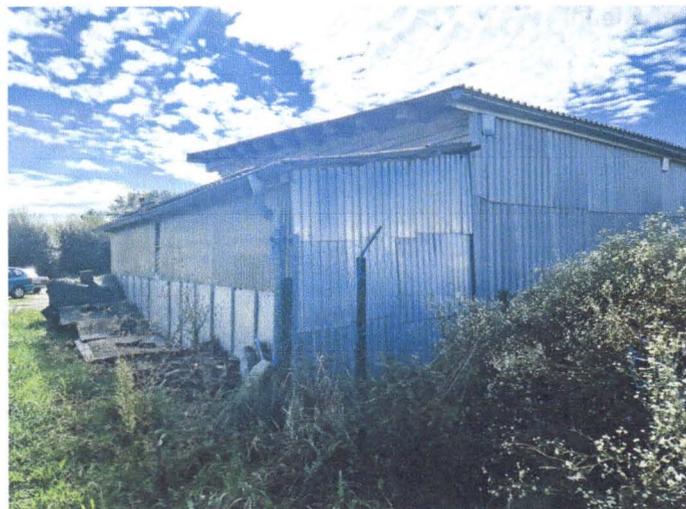
Werkstatt- und Maschinenhalle



Werkstatt- und Maschinenhalle

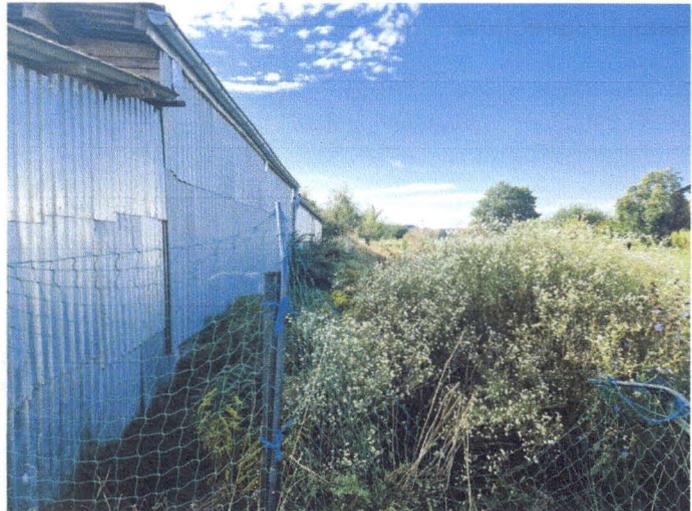


Nordseite Werkstatt- und Maschinenhalle





Rückseite Werkstatt- und Maschinenhalle



Wohnhaus Erdgeschoss



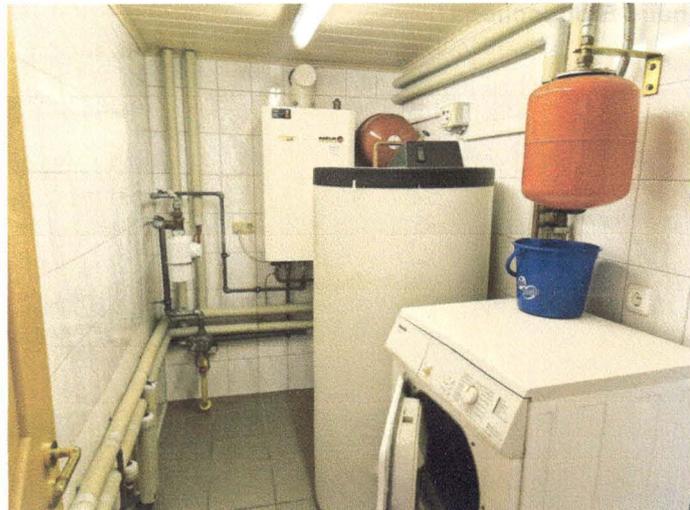
Wohnhaus Erdgeschoss



Wohnhaus Erdgeschoss



**Wohnhaus Erdgeschoss
(Heizung/Waschküche)**



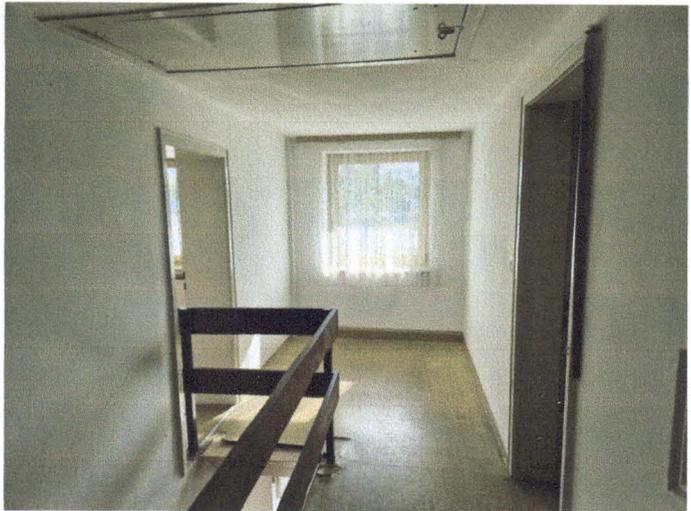
Wohnhaus Erdgeschoss (Bad)



Treppe zum Dachgeschoss mit Treppenlift



Wohnhaus Dachgeschoss



Wohnhaus Dachgeschoss



**Wohnhaus Dachgeschoss (Schimmel /
Feuchte)**



Spitzboden

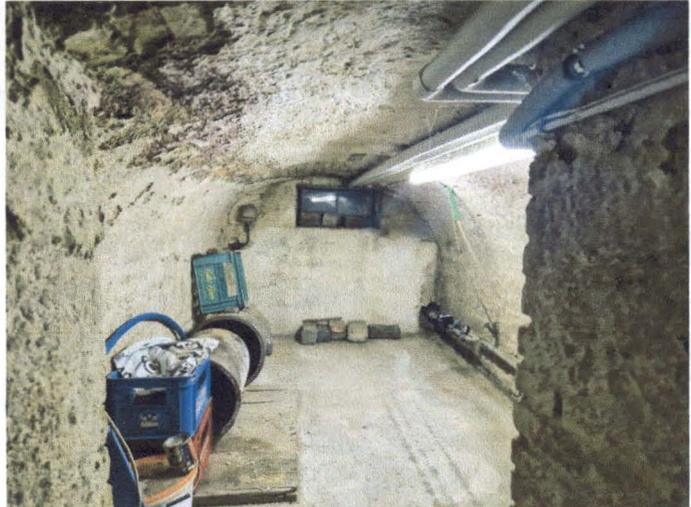


Kellerzugang





Teilunterkellerung



ehem. Milchammer



ehem. Milchammer



ehem. Rinderstall - Lager



Dachstuhl und Unterteilung



Dachstuhl



Werkstatt- und Maschinenhalle innen



Werkstatt- und Maschinenhalle innen



Werkstatt- und Maschinenhalle innen

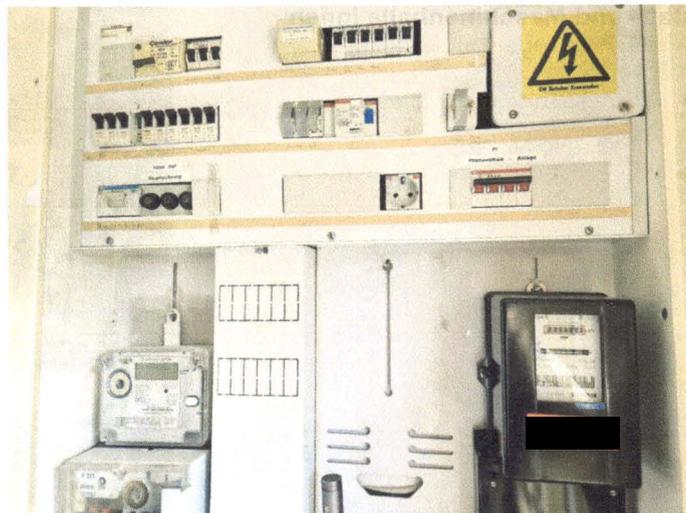




Werkstatt- und Maschinenhalle innen



Elektroverteilung Nebengebäude



**unbebauter rückwärtiger
Grundstücksbereich**

