

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS

Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (6)	
19. SEP. 2024	
Scheck ☐	Euro _____
Anl. ☐	GKM _____

12.09.2024 drfipa-MBI
Az.: L3148/2023

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB
Flurstück Nr. 4124/2, Gemarkung Mamming

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren
(Aufhebung der Gemeinschaft)

Antragsteller:
Siehe Beiblatt

Antragsgegner:
Siehe Beiblatt

Eigentümer:
Siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 3 K 100/23

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 937 90 0
Fax +49 (0)8765 937 90 19

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubeuern
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e.G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Sparkasse Landshut
IBAN: DE87 7435 0000 0021 0402 81
BIC: BYLADEM1LAH

Kurzbeschreibung

Objekt: Flurst. Nr. 4124/2
Gemarkung Mammig
Größe: 1.050 m²
Nutzung: Wohnhaus mit weiteren Wirtschaftsgebäuden und Umgriff
Zustand der Gebäude: bis auf Holzschuppen alt, schlecht
Vermietung/Verpachtung: nein
Lagepläne: siehe Anlagen 1 und 2
Lichtbilder: siehe Anlagen 4.0 bis 4.18
Lage: südlich der Isar, östlich von Gottfrieding, südwestlich von Mammig, südlich der Kreisstraße DGF 3, im südöstlichen Bereich von Pilberskofen
Geschäftslage: keine
Oberfläche: relativ eben, teilweise leicht nach Norden geneigt
Zuwegung: von der Straße im Westen
Flächennutzungsplan: allgemeines Wohngebiet (WA)
Bebauungsplan: nein
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm: kein Verdacht, kann aber nicht endgültig ausgeschlossen werden
Lasten und Beschränkungen: keine messbar wertbeeinflussenden
Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden
Erschließung: ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanal, Strom), keine Erschließungskosten nach BauGB erhoben
Ökologische Altlasten: kein Verdacht (siehe Kapitel 4.1.2)
Zubehör: siehe Kapitel 7

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m ²	Nutzung	Verkehrs-/Marktwert	
			€	€/m ²
4124/2	1.050	Wohnhaus und weitere Gebäude mit Umgriff	82.771,62	78,83
Summe gerundet			82.800,00	78,86
Zubehör (Brennholz-Wippkreissäge, Balkenmäher, siehe Kapitel 7)			150,00	
Gesamt mit Zubehör			82.921,62	
gerundet			82.900,00	

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2	Lagemerkmale	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	11
2.3	Immissionen:	12
2.4	Demografische Entwicklung	12
2.5	Regionaler Grundstücksmarkt	13
3	Rechtliche Grundlagen	15
3.1	Grundbuch	15
3.2	Liegenschaftskataster	16
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	16
3.3.1	Planerische Grundlagen	16
3.3.2	Baurecht	17
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	18
4.1	Grundstückszustand	18
4.1.1	Nutzungsmöglichkeit	18
4.1.2	Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund	18
4.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	20
4.1.4	Landschafts-, Naturschutz, Biotope	20
4.1.5	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	20
4.1.6	Denkmalschutz	21
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	21
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
4.2.2	Lasten und Beschränkungen	23
4.2.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	23
4.2.4	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie	24
5	Entwicklungszustand	25
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	26
6.1	Bodenrichtwerte	26
6.2	Grundstückspreise	26
6.3	Auswertung	27
6.3.1	Allgemeines	27
6.3.2	Lokalisierung	28
6.3.3	Ausscheiden von Kaufpreisen	28
6.3.4	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	28
6.3.5	Basiswert baureifes Land	29
6.4	Werteinstufung	29
6.4.1	Bodenwertermittlung	30
6.4.2	Gebäudewertermittlung	30
6.4.2.1	Baubeschreibungen	30
6.4.2.2	Altersgeminderte Herstellungskosten	38
6.4.2.3	Abbruch-/Freilegungskosten	40
6.4.3	Vorläufiger Grundstückssachwert	41
6.4.4	Verkehrs-/Marktwertableitung	42
7	Zubehör	45
8	Ergebnis	46

Anlage	1	Auszug aus der Topografischen Karte, Originalmaßstab M 1 : 200.000 (Verkleinerung, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet)
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 1.000 (nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet)
Anlage	3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming, M 1 : 10.000
Anlagen	4.0–4.18	Fotos Nr. 1 bis 38 vom Ortstermin am 19.12.2023

Die Anlage 3 ist aus Datenschutzgründen in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks ermittelt werden.

Auftrag

Auftrag und Beschluss des AG Landshut vom 23.10.2023.

Bewertungsobjekt

Flurst. Nr. 4124/2, Gemarkung Mamming, ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden

Siehe auch Kapitel 2.1, 2.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

Amtsgericht Landau a. d. Isar von Mamming, Band 52, Blatt 3080

Siehe Kapitel 3.1

Eigentümer

Siehe Beiblatt

Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft) erstellt.

Ortstermin

Am 19.12.2023 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.11.2023 über den Ortstermin benachrichtigt. Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

Art der Wertermittlung

Laut Auftrag ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

Bewertungsstichtag

Qualitätsstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Bestand/Zustand:	Zeitpunkt der Ortsbesichtigung
Wertstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Wertermittlungsverfahren

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten. Sollten keine geeigneten Vergleichspreise bzw. sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für vergleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV, bei ertragsorientierten Objekten (Renditeobjekten)¹ und nach dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV, bei sachwertorientierten Objekten² vorgenommen.

Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts nach § 194 BauGB aus dem/den Verfahrenswert(en) der/des herangezogenen

¹ In erster Linie ist die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke).

² In erster Linie ist der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke).

Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und/oder Kaufpreisen ermittelt. Der Gebäudewert wird im Rahmen der Sachwertermittlung in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt, da es sich um keine Renditeobjekte handelt.

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben und Beschluss des Amtsgerichts Landshut vom 23.10.2023
- Übersichtslageplan, M 1 : 200.000
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 1.000
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Landau a. d. Isar von Mamming, Band 52, Blatt 3080
- Bestandsnachweis mit Bodenschätzung aus dem Liegenschaftskataster vom 27.09.2023
- Auskunft zur planerischen Situation der Verwaltungsgemeinschaft Mamming vom 26.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 09.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Dingolfing-Landau vom 17.07.2024
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Dingolfing-Landau zum 01.01.2022 und 01.01.2024
- Auskunft zur Erschließung der Wasserversorgung Mittlere Vils vom 14.08.2024
- Auskunft zur Erschließung der Stromversorgung über das Planauskunftsportaal <https://www.bayernwerk-netz.de>

Urheberrecht und ergänzende Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien und Anlagen ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Davon ausgenommen sind Kopien des Auftraggebers zur internen Verwendung oder für Verhandlungen mit der/dem/den Betroffenen im Rahmen des Zweckes, für den das Gutachten erstellt worden ist.

Beschreibungen des Grundstücks stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte³ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, sodass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen

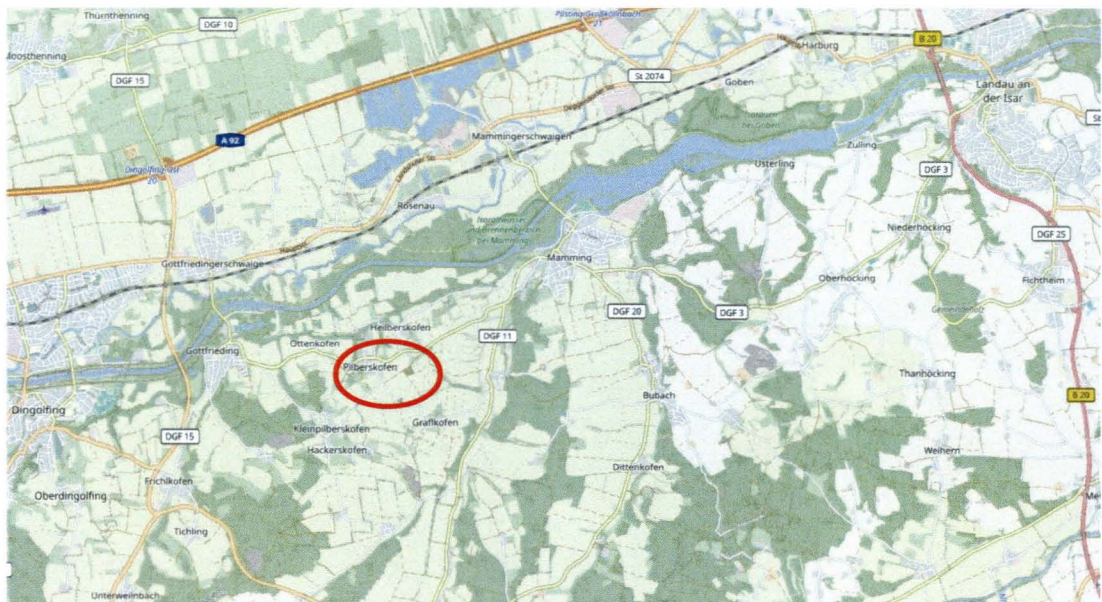
³ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

2 Lagemerkmale

2.1 Makrolage

Abb.: Übersichtslageplan OpenStreetMap



© Open Database License (ODbL), OpenStreetMap-Daten, Abruf vom 18.12.2023. Rote Umrandung: Lage des Bewertungsgrundstückes, eingefügt durch Dr. Fischer & Partner, nicht maßstäblich

Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Gemeinde:	Mamming
Gemarkung:	Mamming
Naturraum:	Unteres Isartal
Agrargebiet:	5, Tertiär-Hügelland (Nord)
Flurstück:	4124/2, östlich von Gottfrieding, südwestlich von Mamming (siehe Übersichtslageplan und Anlagen 1 und 2)

Hinweis: Alle Entfernungsangaben sind ca.-Angaben und wurden in Luftlinie gemessen.

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	DGF 3 (ca. 160 m nördlich), DGF 11 (ca. 1,6 km östlich), DGF 15 (ca. 2,9 km westlich)
Staatsstraße(n):	St 2074 (ca. 2,1 km nördlich), St 2327 (ca. 3,2 südwestlich)
Bundesstraße(n):	B 20 (ca. 9,2 km östlich)
Bundesautobahn:	BAB A 92: Anschlussstelle Dingolfing – Ost (ca. 4,4 km nordwestlich), Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach (ca. 6,0 km nordöstlich)
Bahnanschluss:	Dingolfing (ca. 6 km westlich)
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München (FJS), ca. 65 km südwestlich, Flugplatz Dingolfing, ca. 5,6 km nordwestlich

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Gottfrieding, Mamming
Grundschule:	Gottfrieding, Mamming
Mittelschule:	Mamming
Realschule:	Dingolfing
Gymnasium:	Dingolfing
Hochschule:	Landshut, Dingolfing

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Gottfrieding und Mamming verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in Dingolfing und Landau an der Isar.

Wirtschaftsstandort

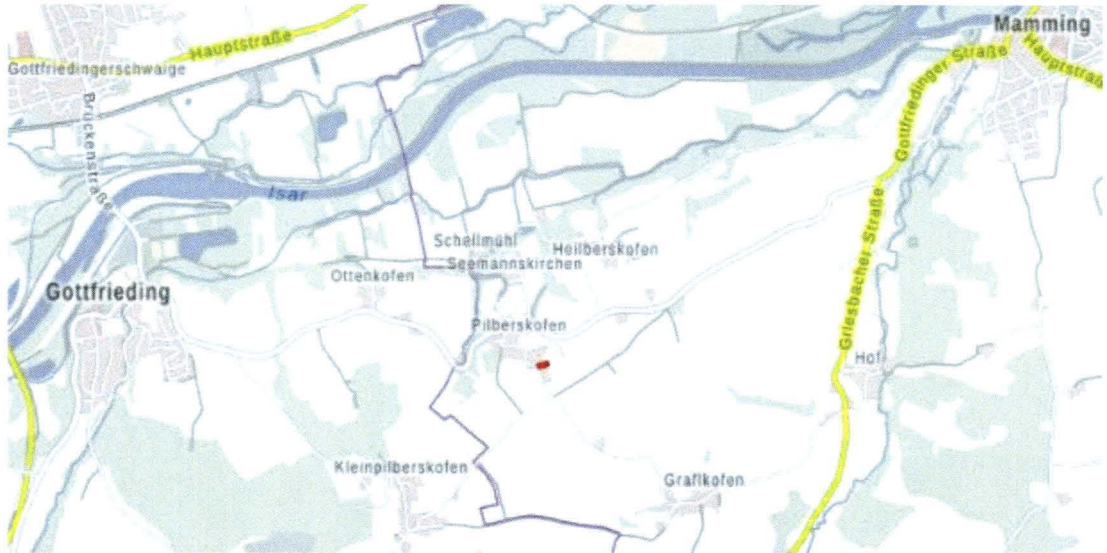
Die Gemeinde Mamming verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Bundesautobahn A 92 und die Bundesstraße B 20 bilden wichtige Standortfaktoren. Die Wirtschaft ist neben den üblichen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besonders durch den Automobilhersteller BMW in Dingolfing geprägt. Hinzu kommen Zulieferbetriebe und die Einhell Germany AG in Landau als Arbeitgeber. Die Arbeitslosenquote ist im Landkreis Dingolfing-Landau mit 3,3 % gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,6 % (Berichtsmonat Juli 2024).

Im Landesentwicklungsprogramm ist Dingolfing als Oberzentrum dargestellt. Die Gemeinde Mamming ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Im Prognos Zukunftsatlas 2022⁴ belegt der Landkreis Platz 34 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Stärke- und Dynamikindikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage.

⁴ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

2.2 Mikrolage

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, ALKIS Flurkarte, nicht maßstäblich⁵



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 14.08.2024.

Das Bewertungsgrundstück liegt im südöstlichen Bereich des Ortes Pilberskofen in der Gemeinde Mamming. Es befindet sich südlich der Kreisstraße DGF 3. Von der DGF 3 führt eine Verbindungsstraße in südöstliche Richtung von Pilberskofen nach Grafkofen, von der das Grundstück im Westen zu erreichen ist. Nördlich des Grundstücks befindet sich ein Gemeindeweg (Flurst. Nr. 4116, siehe Anlage 2).

Nördlich, südlich und westlich vom Grundstück befinden sich ebenfalls bebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. nördlich als Dorfgebiet (MD) dargestellt sind. Die Flächen auf der östlichen Seite werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Wohnlage ist gemäß Capital-Immobilienkompass als mittel zu klassifizieren⁶ und ländlich geprägt.

⁵ Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2401-0943.

⁶ Vgl. Capital-Immobilienkompass, <https://www.capital.de/immobilien-kompass/>, Abruf: 23.08.2024.

2.3 Immissionen:

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁷ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁸ liegt für die Umgebung des Objekts keine signifikante Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

Im Ortstermin konnten keine Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß hinausgehen.

Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) sind nicht übermäßig vorhanden.

2.4 Demografische Entwicklung

Gemäß § 2 (2) ImmoWertV sind bei der Wertermittlung auch die demografischen Entwicklungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Demografiedaten	Bayern	Niederbayern	Landkreis	Gemeinde
			Dingolfing-Landau	Mamming
	2022 bis 2042			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	4,6%	6,2%	9,3%	5,1%
Einstufung (verbal)	zunehmend	zunehmend	stark zunehmend	zunehmend
Durchschnittsalter 2022/2019	44,0	44,4	43,6	42,7
Durchschnittsalter 2042/2033	45,4	46,4	45,4	44,7
Veränderung	3,2%	4,5%	4,1%	4,7%
Jugendquotient 2022/2019	31,2	30,8	30,9	30,2
Jugendquotient 2042/2033	33,2	33,1	33,6	35,5
Veränderung	6,4%	7,5%	8,7%	17,5%
Altenquotient 2022/2019	34,7	35,5	32,0	27,8
Altenquotient 2042/2033	44,7	48,6	44,3	42,9
Veränderung	28,8%	36,9%	38,4%	54,3%

Im Landkreis Dingolfing-Landau wird sich die Bevölkerung von 2022 bis 2042 um voraussichtlich ca. +9,3 % (= Einstufung „stark zunehmend“) und in der

⁷ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de. Abruf: 14.08.2024.

⁸ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Abruf: 14.08.2024.

Gemeinde Mamming (2019 bis 2033) um ca. +5,1 % („zunehmend“) verändern.⁹ Dagegen wird im niederbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von +6,2 % erwartet („zunehmend“).

Es ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 43,6 Jahren (2022) auf ca. 45,4 Jahre (2042 = + 4,1 %) zu erwarten.

Der Jugendquotient¹⁰ wird im Landkreis voraussichtlich zunehmen (2042 = + 8,7 %) und der Altenquotient¹¹ ansteigen (2042 = + 38,4 %). Für die Gemeinde Mamming wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 42,7 (2019) auf ca. 44,7 (2033) prognostiziert. Der Jugendquotient wird in der Gemeinde voraussichtlich weniger ansteigen als der Altenquotient.

Das Durchschnittsalter wird im Landkreis weniger stark ansteigen als in Niederbayern. Es wird deutlich, dass der Landkreis Dingolfing-Landau, aber auch die Gemeinde Mamming für die Bevölkerung attraktiv sind.

2.5 Regionaler Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Mamming ist aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis guten Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 bzw. 553, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

¹⁰ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

¹¹ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst¹². Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation einschließlich stark gestiegener Baukosten und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist, wie auch in anderen Teilmärkten, z.T. eine nur noch abgeschwächte Preissteigerung, z.T. eine Stagnation auf hohem Niveau und z.T. ein (leichter) Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen. Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar.¹³ Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Sie basiert auf Daten aus der Vergangenheit, die – soweit erforderlich – auf den Wertstichtag angepasst werden.

¹² Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.
So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6.
Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54.
Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.

Bodenpreise erreichen neue Rekordwerte, BLW 46/2023 vom 17.11.2023, S. 25, 26.
¹³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html.
<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/haeuserpreisindex-preisrutsch-bei-grossstadt-immobilien/29406344.html>. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck_84324_164932.html. <https://www.vdpresearch.de/vdp-immobilienpreisindex-rueckgang-der-immobilienpreise-haelt-weiter-an/>. <https://www.giese-immobilien.de/deutscher-immobilienmarkt-2024-anhaltende-herausforderungen-und-rueckgang-bei-transaktionen>.
https://ivd.net/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_31_IVD_Medieninfo_Transaktionsvolumen.pdf. Datenabruf jeweils am 05.02.2024. <https://report.europace.de/...> (EPX hedonic und EPX mean 2019 bis 2023).

3.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgerichts Landau a.d. Isar von Mamming, Band 52, Blatt 3080				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m²
Gemarkung Mamming				
5	4124/2	Pilberskofen 19	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	1.050
Gesamt				1.050

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

¹⁴ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹⁵ und Wertzahlen¹⁶ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster											
Tatsächliche Nutzung						Flächen in der Bodenschätzung					
Flurstück Nr.	Wohnbau- fläche m ²	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe LF m ²	Gesamt m ²	Acker A, AGr m ²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m ²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m ²	Boni- tät BP
4124/2	1.050	0	0	0	1.050					0	
Gesamt	1.050	0	0	0	1.050	0		0		0	

Gemäß Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Flurstück Nr. 4124/2 als Wohnbaufläche genutzt.

Die Grundstücksgröße gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der im Grundbuch überein.

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Mamming vom 26.02.2024 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3). Der FNP der Gemeinde Mamming wurde am 10.10.2005 genehmigt und am 11.10.2005 rechtswirksam.

Darstellung

Das Bewertungsgrundstück ist im FNP als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die südlich und westlich anliegenden Flurstücke sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen nördlich des Bewertungs-

¹⁵ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

¹⁶ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

grundstücks sind als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet. Bei den östlichen Flächen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB (siehe Anlage 3).

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß

§ 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Trifft für das Bewertungsgrundstück nicht zu.

3.3.2 Baurecht

Unbeplanter Innenbereich

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein Bebauungsplan besteht,¹⁷ ist im § 34 BauGB geregelt. Im Zusammenhang der bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur zulässig, das sich nach „*Art¹⁸ und Maß¹⁹ der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*“ Als Bebauungszusammenhang ist eine aufeinanderfolgende Bebauung anzusehen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.²⁰ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Art und Maß der baulichen Nutzung eines Vorhabens aus der vorhandenen Umgebungsbebauung und den Grundsätzen des § 34 BauGB abzuleiten.

Gemäß Schreiben vom 26.02.2024 ist das Flurst. Nr. 4124/2 aus Sicht der Gemeinde nach § 34 BauGB zu beurteilen.²¹

¹⁷ Unbeplante Innenbereiche.

¹⁸ Art der baulichen Nutzung: vgl. § 1 (1) und §§ 2 bis 11 BauNVO.

¹⁹ Maß der baulichen Nutzung z.B. in Form der absoluten Geschoss- und der absoluten Grundfläche sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Grundflächenzahl (GRZ).

²⁰ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014, Teil IV, S. 646, Rn. 209. BVerwG-Urteil vom 06.11.1968 – 4 C 2/66, ES 31, 20 = BayVBl. 69, 316, BBauBl. 69, 404, MDR 69, 247, GuG 8.27. BVerwG-Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15/84, ES 75, 34, BauR 87, 52, NJW 1987, 1656. Kleiber a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 652, 653, Rn. 209.

²¹ Dabei handelt es sich um eine Frage des Baurechts. Der Unterzeichner übernimmt die Beurteilung der Gemeinde in seinem Gutachten.

Für Bauerwartungslandflächen nach § 3 (2) ImmoWertV lässt sich im Gegensatz zu Rohbauland gemäß § 3 (3) ImmoWertV und baureifem Land nach § 3 (4) ImmoWertV kein Baurechtsanspruch ableiten.

4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Grundstückszustand

4.1.1 Nutzungsmöglichkeit

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsfläche eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Mamming vom 26.02.2024 ist für die zu bewertende Fläche in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorhandene zu erwarten.

4.1.2 Altlasten, Bodenverhältnisse und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV²² sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt.

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Laut Auskunft des Landratsamts Dingolfing-Landau vom 09.01.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

²² Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

Bodenverhältnisse

Gemäß BayernAtlas Boden (Digitale geologische Karte und Bodenkundliche Karten)²³ handelt es sich im Bereich des zu bewertenden Grundstücks um die geologische Einheit „Löß oder Lößlehm“ mit der Gesteinsbeschreibung „Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig feinsandig, karbonatfrei“.

In Hinblick auf den Boden liegt „fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonschluff (Löss)“ vor.

Eignung als Baugrund

Das Flurst. Nr. 4124/2 ist zum Stichtag bebaut. Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor. Für das zu bewertende Grundstück und dessen nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne bzw. mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen sowie ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

Hinweise

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche(n) sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialfachverständige beauftragen.

²³ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=lfu_domain-boden. Datenabruf vom 13.06.2024.

4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“²⁴ liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

4.1.4 Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „BayernAtlas“²⁵ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop:	Nein
FFH-Gebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²⁶	Nein

Auf der zu bewertenden Fläche befindet sich kein Biotop, jedoch befindet sich ca. 40 Meter nordwestlich ein Biotop. Hierbei handelt es sich um einen Streuobstbestand.

4.1.5 Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung

Die Düngeverordnung (DüV) verpflichtet die Landesregierungen in § 13 a DüV,

- Gebiete mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers (sogenannte „rote Gebiete“)
- oder einer Eutrophierung von Oberflächengewässern mit Phosphor (sogenannte „gelbe Gebiete“)

²⁴ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index>. Abfrage vom 23.08.2024.

²⁵ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Datenabruf vom 23.08.2024.

²⁶ Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte und gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

per Landesverordnung auszuweisen und für diese Gebiete zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Bestimmte Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.²⁷ Die von der bayerischen Landesregierung am 22.12.2020 beschlossene Verordnung über besondere Anforderungen an die Düngung und Erleichterung bei der Düngung (Ausführungsverordnung Düngeverordnung – AVDüV)²⁸ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²⁹

Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem roten noch in einem gelben Gebiet.

4.1.6 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler auf dem Grundstück.³⁰ Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass keine wertrelevanten denkmalbezogenen Einflüsse bestehen.

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

Das Flurstück 4124/2 ist mit einem Wohnhaus (1), daran anliegend mit einem zu Wohnzwecken umgebauten Stall (2), einem Stadel (3) mit Pultdachanbau sowie einem Garagengebäude (4) bebaut. Außerdem befinden sich ein Holzschuppen (5) und eine Jauchegrube (J) auf dem Grundstück.

Der alte Stall ist direkt am Wohnhaus angebaut und wird mittlerweile im Erdgeschoss als Badezimmer und im Obergeschoss als Schlafzimmer genutzt.

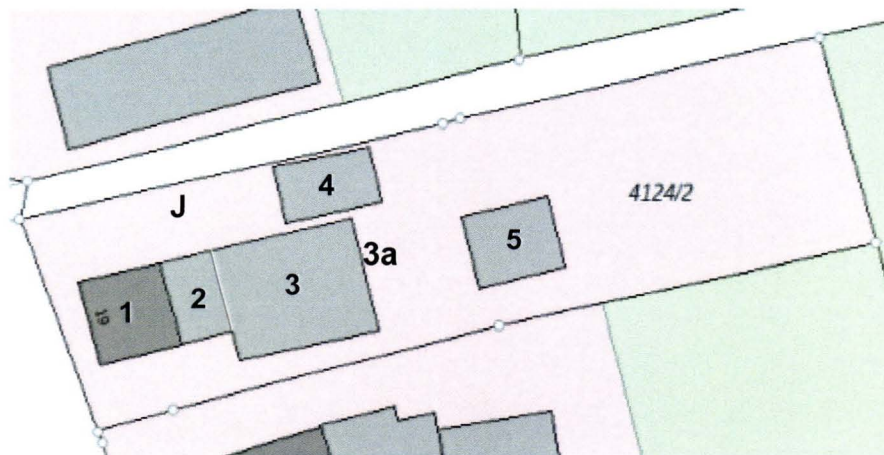
²⁷ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 23.08.2024.

²⁸ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbi/2020/783/baymbi-2020-783.pdf>.

²⁹ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

³⁰ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>..., Denkmal, Datenabruf vom 23.08.2024.

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück:



- 1: Wohnhaus
- 2: ehemaliger Stall (umgebaut zu Wohnzwecken)
- 3: Stadel mit Pultdachanbauten nach Süden und Osten (3a)
- 4: Garagengebäude
- 5: Holzschuppen
- J: Jauchegrube

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ³¹ und GFZ³²) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung. Deshalb werden die Bodenrichtwerte – wie im vorliegenden Fall – häufig ohne Angaben einer GRZ und/oder GFZ festgesetzt.

³¹ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

³² GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) löst sich von den baurechtlichen Vorgaben und kann daher von der GFZ abweichen. Die WGFZ ist eine wertermittlungstheoretische Kennziffer, von der keine baurechtlichen Schlüsse abgeleitet werden können. Die Berechnung der WGFZ ist stets an der Berechnungsweise der für die Bewertung zugrundeliegenden Daten auszurichten.

4.2.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 3.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Abt. II, lfd. Nr. 2, 4, 5, 9, Leibgeding, Erbanteile verpfändet, Zwangsversteigerung

Gemäß Auftrag vom 23.10.2023 soll das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 2 eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Laut Auskunft im Ortstermin sind die Berechtigten des in Abteilung II Nr. 2 eingetragenen Rechts bereits verstorben. Somit hat es keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Die weiteren Eintragungen haben ebenfalls keinen messbaren Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

4.2.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV. Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mamming vom 26.02.2024 wurden für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungskosten nach BauGB³³ abgerechnet. Es liegt an einer öffentlichen Durchgangsstraße (Verbindungsstraße Pilberskofen-Graflkofen).

Das Flurstück 4124/2 ist an die öffentliche Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Es wurden folgende Herstellungsbeiträge nach KAG³⁴ erhoben und bezahlt:

³³ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

³⁴ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

Zusammenfassung der Erschließung	
Erschließung	Auskunft der VG Mamming vom 26.02.2024 (Abwasser) Auskunft der Wasserversorgung Mittlere Vils vom 14.08.2024 (Wasserversorgung) Auskunft über bayernwerk-netz am 23.08.2024 (Strom)
KAG Abwasser:	Grundstück angeschlossen Grundstücksfläche: 1.050 m ² Geschossfläche: 81,90 m ² Herstellungsbeiträge gesamt: 4.439,93 €
KAG Wasserversorgung:	Grundstück angeschlossen Grundstücksfläche: 1.050 m ² Geschossfläche: 105,21 m ² Herstellungsbeiträge gesamt: 2.835,95 DM + 7 % Mwst
Strom	Grundstück angeschlossen

Bei einer Änderung der baulichen Nutzung ist nicht auszuschließen, dass zukünftig Erschließungskosten und/oder Herstellungsbeiträge anfallen.

4.2.4 Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie

Flurst. Nr.	Beschreibung
----------------	--------------

4124/2	Das Bewertungsgrundstück hat mit 1.050 m ² eine im ländlichen Raum durchaus noch übliche Größe für Wohnbauflächen und ist nicht verpachtet/vermietet.. Die Ausformung ist nahezu rechteckig. Das Flurstück ist von Westen nach Osten etwa 63 Meter lang sowie von Norden nach Süden etwa 16 Meter breit. Ca. ein Drittel der Fläche im Osten wird als Garten bzw. Auslauf für Hühner genutzt, in diesem Bereich stehen einige Bäume auf dem Grundstück. Die Fläche ist gering nach Norden geneigt. Die Zuwegung erfolgt von der Straße im Westen. Die Fläche ist umgeben von weiteren bebauten Flächen sowie im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
--------	--

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Luftbild+Flurkarte (ALKIS), nicht maßstäblich³⁵



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics. Datenabruf durch DrFiPa am 23.08.2024.

5 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:³⁶

baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, laut Auskunft der Gemeinde unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB, Wohnhaus mit Umgriff, Wirtschaftsgebäuden, ortsüblich erschlossen (ebf)

³⁵ Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Geobasisdaten: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2401-0943.

³⁶ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

6 Verkehrs-/Marktwertermittlung

Auftragsgemäß ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

6.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau hat für baureifes Land jeweils folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Baureifes Land (B)				Richtwerte	
				01.01.2022	01.01.2024
Gemarkung	Zone	Zonen-Bezeichnung	Art der Nutzung		
Mamming	12507010	Pilberskofen	MD	45,00	80,00

6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Wohnbaufläche								
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe ca. in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	BRW	Bemerkungen
1	Mamming	01	2024	800	W	192,84	115,00	P*
2	Mamming	02	2024	800	W	273,97	105,00	F*
3	Mamming	04	2024	700	W	194,04	200,00	P*

abzüglich Erdgasanschluss 1.500 EUR,
Hanschlussschacht 3800 EUR
erschlossener Bauplatz
Differenz Marktwert und Kaufpreis: 70,00 EUR/m²,
Aufzahlungsverpflichtung: XX EUR

Die den Wohnbauflächen vom Gutachterausschuss zugeordneten Richtwerte liegen zwischen 105,00 und 200 €/m². Bei den drei aufgelisteten Grundstückspreisen handelt es sich um die einzigen, die bisher im Jahr 2024 in der Gemarkung Mamming vorliegen.

6.3 Auswertung

6.3.1 Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der Preise widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise auszuscheiden, bei denen hinsichtlich der weiteren Grundstücksmerkmale gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV (Art und Maß der baulichen Nutzung) keine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.³⁷ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³⁸ oder Konkursverfahren (Insolvenz)³⁹ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.⁴⁰ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert⁴¹ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

³⁷ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

³⁸ BGH-Urteil vom 19.03.1971 – V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 01.10.1979 – 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

³⁹ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

⁴⁰ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 2 \times$ Standardabweichung.

⁴¹ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1 \times$ Standardabweichung.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung⁴² auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

6.3.2 Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS⁴³ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	192,84	Bauplatz, regelmäßige Ausformung, Ortsrand, ebf
2	273,97	erschlossener Bauplatz, regelmäßige Ausformung, innerorts, ebf
3	194,04	Bauplatz, regelmäßige Ausformung, Ortsrand, ebf

6.3.3 Ausscheiden von Kaufpreisen

Keiner der vorliegenden Kaufpreise ist zum Vergleich geeignet, da es sich um Flächen mit einem anderen Preisniveau (Nähe Mamming) handelt. Dies zeigen die deutlich höheren BRW der Flächen und die Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen.

6.3.4 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte

Es ist davon auszugehen, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für baureifes Land auch zum Wertstichtag noch angemessen und marktgerecht ist. Aufgrund der Erfahrungen des Unterzeichners ist die aktuelle Marktlage zudem von Vorsicht geprägt. Siehe dazu auch Kapitel 2.5 – Regionaler Grundstücksmarkt.

⁴² BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

⁴³ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/)

6.3.5 Basiswert baureifes Land

Nachdem keiner der Kaufpreise zur Wertermittlung herangezogen werden kann, richtet sich der Basiswert nach dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024.

Somit ist nach Einschätzung des Unterzeichners ein **Basiswert** für **baureifes Land in Pilberskofen** (ebf) als durchschnittlicher Lagewert zum Stichtag von

rd. **80,00 €/m²**

angemessen und marktgerecht.

6.4 Werteinstufung

Vor der Werteinstufung werden jeweils die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsflächen zusammengefasst.

Flurstück Nr.:	4124/2
Gemarkung:	Mamming
Größe:	1.050 m ²
Lage:	Pilberskofen 19, südlich der Isar, östlich von Gottfrieding, südwestlich von Mamming, südlich der Kreisstraße DGF 3, im südöstlichen Bereich von Pilberskofen, keine Geschäftslage, Wohnlage mittel, ländlich geprägt
Art der Nutzung:	Wohnhaus mit weiteren Wirtschaftsgebäuden und Umgriff
Ausformung:	regelmäßige Ausformung
Oberfläche:	eben bis leicht nach Norden geneigt
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanal, Strom)
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	Siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bebauungsplan:	nein

Ökologische Altlasten: kein Verdacht

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV (§ 34
BauGB)⁴⁴, ortsüblich erschlossen

6.4.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird vom Basiswert (Bodenrichtwert) für baureifes Wohnbau-
land in Pilberskofen von 80,00 €/m² (ebf) abgeleitet (siehe Kapitel 6.3.5).

Bodenwert Flurst. Nr. 4124/2, unbelastet

1.050 m² x 80,00 €/m² = 84.000,00 €

6.4.2 Gebäudewertermittlung

6.4.2.1 Baubeschreibungen

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung⁴⁵ der v.g. baulichen Anlagen.

Bauteil 1+2

Wohnhaus (1) mit umgebautem Stall (2)

Baujahr:

ca. 1935 (Jahr des Stallumbaus unbekannt)

Bauweise:

massiv

Nutzung:

Einfamilienhaus

Geschosse:

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachboden

An-/Umbauten:

Der am Wohnhaus angebaute Stall wurde zu Wohn-
fläche umgebaut. Im EG befindet sich ein Badezim-
mer, das 2006/2007 renoviert wurde. Der am Bade-
zimmer angrenzende Flur wurde ebenfalls 2006/2007
erneuert. Im OG befindet sich ein Schlafzimmer.

⁴⁴ Laut Beurteilung der Gemeinde.

⁴⁵ Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden. Siehe auch Anhang zum Gutachten.

Tiefe Wohnhaus:	ca. 6,70 m
Breite Wohnhaus:	ca. 6,71 m
Breite ehem. Stall:	ca. 3,72 m
Giebelhöhe:	ca. 6,40 m
Traufhöhe:	ca. 4,50 m
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachstuhl und Ziegel in gutem Zustand, 1994/95 erneuert
Dachrinnen:	verzinkt
Außenwände:	verputzt und gestrichen
Eingangstür:	Holz mit Glaseinlage
Sonstiges:	angeschlossen an Wasserversorgung und Kanal, Elektrik zum Teil veraltet und zum Teil neuere Schalter und Steckdosen, Drehstromzähler, neuer Sicherungskasten, z.T. noch alte Sicherungen, Kabel-TV-Anschluss

Erdgeschoss

Stube/Wohnzimmer

Maße:	3,40 x 3,71 m
Deckenhöhe:	1,98 m
Wände:	verputzt und gestrichen, schlechter Zustand, z.T. feucht, herabfallender Putz und Schimmelbefall
Decke:	verputzt und gestrichen
Boden:	Holzdielenboden, alt, Gebrauchsspuren
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung, alt, z.T. in schlechtem Zustand und durch Feuchtigkeit beeinträchtigt
Fensterbänke:	Holz

Flur/Diele 1

Maße:	1,92 x 5,65 m - 0,76 x 2,16 m (Treppe)
Wände:	verputzt und gestrichen
Decke:	verputzt und gestrichen

Boden: gefliest, uneben, einige Fliesen beschädigt
Fenster: Holz mit Isolierverglasung, alt
Türen: Holz, alt
Sonstiges: Holzofen

Küche

Maße: 3,86 x 2,03 m + 0,37 x 2,03 m (Nische)
Wände: verputzt und gestrichen, abfallender Putz, aufsteigende Feuchtigkeit und Schimmelbefall
Boden: Holzdielenboden (gibt z.T. nach), alt, Gebrauchsspuren, unter Holzofen gefliest
Fenster: Holz mit Isolierverglasung, alt
Ausstattung: Holzofen, Kochherd, Waschbecken

Badezimmer (2006/2007 renoviert, ehemaliger Stall)

Maße: 3,43 x 2,88 m
Deckenhöhe: 2,00 m
Wände: gefliest
Decke: verputzt und gestrichen
Boden: gefliest
Fenster: Holz, alt, schlechter Zustand
Fensterbank: gefliest
Ausstattung: 1 Wand-WC, 1 Waschbecken, begehbare Dusche, Elektroboiler für Warmwasser

Flur/Diele 2 (2006/2007 renoviert, ehem. Stall)

Maße: 2,91 x 1,56 m
Wände: verputzt und gestrichen
Boden: gefliest
Türen: neuere Holz oder Kunststofftüren
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung
Fensterbank: gefliest

Sonstiges: Wasserzuleitung mit Zähler befindet sich im Flur

Treppe zum
Obergeschoss: einfache Holztreppe

Obergeschoss:

Flur/Diele 1

Maße: 3,20 x 2,00 m – 0,77 x 2,47 m (Treppe)
Wände: verputzt und gestrichen
Decke: verputzt und gestrichen
Boden: alter Holzdielenboden, Gebrauchsspuren
Türen: Holz mit Glaseinlage
Fenster: Holz mit Isolierverglasung
Fensterbänke: Marmor / verputzt und gestrichen

Flur/Diele 2 (ehem. Stall)

Maße: 2,57 x 2,01 m
Wände: verputzt und gestrichen
Decke: verputzt und gestrichen

Abstellzimmer (ohne Tür)

Maße: 3,83 x 2,20 m
Wände: verputzt und gestrichen, verschimmelt
Decke: verputzt und gestrichen
Boden: alter Holzdielenboden, uneben, Gebrauchsspuren
Fenster: Holz mit Isolierverglasung, schlechter Zustand, feucht
Fensterbänke: 1 x Marmor, 1 x verputzt und gestrichen

Schlafzimmer 1

Maße: 3,83 x 3,59 m – 0,41 x 0,41 m
Wände: verputzt und gestrichen, Putzschäden, Schimmelbefall
Decke: verputzt und gestrichen, Putzschäden
Boden: Holzdielenboden, Gebrauchsspuren

Fenster:	Holz mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	Wermalit, z.T. nur aufgelegt
Sonstiges:	Elektroheizung, Riss über einem Fenstersturz, Feuchtigkeit im Bereich des Kamins, z.T. veraltete Elektrik mit Aufputzleitungen

Schlafzimmer 2 (ehemaliger Stall)

Maße:	3,30 x 5,86 m
Wände:	Tapete, schlechter Zustand (feucht), Schimmel
Decke:	Holzvertäfelung (Nut und Feder)
Boden:	Teppichboden auf Holzdielenboden
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung
Sonstiges:	kein Heizkörper

Dachboden:

Maße:	3,40 x 6,28 m
Dachstuhl:	Satteldach, eingeschalt, wurde ca. 1994/95 mit Dach-eindeckung erneuert
Giebelwände:	Ziegelmauerwerk, unverputzt
Boden:	alter Holzdielenboden, z.T. mit Holzwurmbefall
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonstiges:	Kamin (versottet) mit angebauter Räucherammer

Wohnflächenaufstellung⁴⁶:

Wohnflächenaufstellung							
Aufmaß im Ortstermin							
Geschoss/Raum	An- teil	Länge m		Breite m		Wohnfläche in m²	
						Teilfläche	Raum/Geschoss
Erdgeschoss							
Stube	-1,00	3,40	x	3,71	=	12,61	12,61
Flur 1		1,92	x	5,65	=	10,85	
Treppenaufgang zum OG		0,76	x	2,16	=	-1,64	9,21
Küche		3,86	x	2,03	=	7,84	
Küchennische		0,37	x	2,03	=	0,75	8,59
Flur 2 (ehem. Stall)		2,91	x	1,56	=	4,54	4,54
Bad (ehem. Stall)		3,43	x	2,88	=	9,88	9,88
Summe EG						44,83	44,83
Obergeschoss							
Flur 1	-1,00	3,20	x	2,00	=	6,40	
Treppenabgang zum EG		0,77	x	2,47	=	-1,90	4,50
Flur 2 (ehem. Stall)		2,57	x	2,01	=	5,17	5,17
Abstellzimmer		3,83	x	2,20	=	8,43	8,43
Schlafzimmer 1		3,83	x	3,56	=	13,63	
Kamin		0,41	x	0,41	=	-0,17	13,46
Schlafzimrr (ehem. Stall)		3,30	x	5,86	=	19,34	19,34
Summe OG						50,90	50,90
Wohnfläche gesamt						95,73	95,73

Baumängel, Bauschäden,

Reparaturstau, Zustand: altes Wohnhaus mit Stallumbau zu Wohnzwecken, aufsteigende Feuchtigkeit, Putzschäden, Schimmelbefall, alte Fenster (schlechter Zustand), z.T. Risse in Wänden, insgesamt sanierungsbedürftig, auch energetisch, wird derzeit unter Inkaufnahme einfacher Wohnverhältnisse und des schlechten Zustands noch genutzt

Bauteil 3

Stadel (Anbau an ehem. Stall) mit Pultdachanbauten nach Süden und Osten (3a)

Baujahr: unbekannt, alt

Breite: ca. 11,43 m

Tiefe: ca. 9,15 m

⁴⁶ **HINWEIS:** Bei dieser Wohnflächenaufstellung handelt es sich nur um näherungsweise ca.-Werte ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung. Eine Verwendung der Flächen für andere Zwecke, wie z.B. Nebenkostenabrechnungen, Verkauf oder Vermietung, ist nicht gestattet und dafür wird keine Haftung übernommen. Für ein exaktes Aufmaß wäre ein Vermessungsbüro zu beauftragen.

Giebelhöhe:	ca. 6,25 m
Traufhöhe:	ca. 4,30 m
Bauweise:	Holzständerkonstruktion
Boden:	kleiner Teil Betonboden, Rest Leimboden
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, einige Ziegel fehlen oder sind beschädigt, Dach undicht
Tore:	zweiteiliges Holzschiebetor im Norden, weiteres kleineres Tor im Süden
Inventar:	u.a. Wippkreissäge, Holz, Briketts für Eigenbedarf, ca. 25-30 Flugenten für Eigenbedarf
Pulldachanau nach Süden (Teil von 3):	Holzständerkonstruktion, Ziegeleindeckung, Verbreiterung des Stadels nach Süden, Holztür
Pulldachanbau nach Osten (3a):	östlich des Stadels ist ein Pulldach angebaut, Holzständerkonstruktion, Ziegeleindeckung, Maße: 3,52 x 7,28 m, Leimboden, Ø Höhe: 2,57 m
Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, Zustand:	alt, schlecht, Dach undicht, z.T. Holzwurmbefall, dem Nutzungsende nahe, Pulldachanbau nach Osten abbruchreif

Bauteil 4

Garagengebäude

Baujahr:	unbekannt, alt
Breite:	ca. 4,33 m
Länge:	ca. 7,52 m (4,00 m Garage + 3,52 m Werkstatt)
Giebelhöhe:	ca. 5,64 m
Traufhöhe:	ca. 3,80 m
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, angeschlepptes Vordach
Garage:	Nutzung als Abstellraum, Fläche: 4,91 x 2,03 m, Höhe: 1,92 m, Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Riss in Außenwand

Werkstatt: östlicher Teil des Garagengebäudes, Wände und Decke verputzt und gestrichen, aufsteigende Feuchtigkeit, Putzschäden, Riss in Außenwand,
Inventar: diverses Werkzeug, Motorbalkenmäher
Kartoffelkeller: kleiner Teil neben Werkstatt ist unterkellert, Wände verputzt und gestrichen
Obergeschoss: ehem. Getreidelager, Treppe defekt und nicht be-
gebar
Anschlüsse: Licht und Stromanschluss, Aufputzleitungen
Baumängel, Bauschäden,
Reparaturstau, Zustand: alt, schlecht, keine wirtschaftliche Nutzung, ab-
bruchreif

Bauteil 5

Holzschuppen

Baujahr: 2001
Bauweise: Holzständerkonstruktion
Dach: Satteldach mit Betonpfannen eingedeckt
Breite: ca. 5,71 m
Länge: ca. 6,90 m
Giebelhöhe: ca. 4,50 m
Traufhöhe: ca. 3,67 m
Nutzung: 2 Abteilungen mit Holzwand abgetrennt: Durchfahrt
und Lager
Boden: Lehm Boden, kleiner Anteil alter und unebener Be-
tonboden
Türen: 2 Holztüren
Zustand: mittel

Jauchegrube (J)

rechteckig, unterirdisch, Fläche: 4,50 x 2,50 m, Tiefe: 2,50 m, alt, keine wirt-
schaftliche Nutzung

6.4.2.2 Altersgeminderte Herstellungskosten

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Objekt, für das auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie sachwertorientierte Gesichtspunkte (Herstellungskosten, Eigennutzung i.V.m. dem Besitz des Objekts) und nicht Renditegesichtspunkte (die Erzielung von nachhaltigen Erträgen) wertbestimmend sind. Aus diesem Grund wird die Wertermittlung in Anlehnung an das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) vorgenommen.

Für die Bewertung nach dem Sachwertverfahren werden die NHK 2010 herangezogen, soweit diese eine ausreichende Datengrundlage bilden. Siehe folgende Berechnungen.

Bauteil 1+2	Wohnhaus + ehem. Stall (umgebaut zu Wohnzwecken)	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
Bauteil 3	Stadel mit Pultdachanbau nach Süden	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>
Bauteil 3a	Pultdachanbau an Stadel nach Osten	
ohne Wert	<u>0,00 €</u>	(→ Ansatz von Abbruchkosten)
Bauteil 4	Garagengebäude	
ohne Wert	<u>0,00 €</u>	(→ Ansatz von Abbruchkosten)
Bauteil J	Jauchegrube	
ohne Wert	Ansatz:	<u>0,00 €</u>

Bauteil: 5 Holzschuppen									
Wertstichtag:		Monat:		9					
		Jahr:		2024					
Grunddaten:		lt. DIN 277/1987							
Bauwertberechnung NHK 2010									
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		1	2	3	4				
Erdgeschoss:	Breite(b) m:	5,71	0,00	0,00	0,00				
	Länge(l) m:	6,90	0,00	0,00	0,00				
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	39,40	0,00	0,00	0,00			
Obergeschoss:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Anzahl OG (Z):	0	0	0	0				
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l x Z >	0,00	0,00	0,00	0,00			
Dach:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00			
Keller:	Breite(b) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Länge(l) m:	0,00	0,00	0,00	0,00				
	Bruttogrundfläche(BGF) m²:	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00			
BGF je Gebäudeteil:	m²:	39,40	0,00	0,00	0,00				
1 Basis NHK 2010 Gebäudetyp: 18.5 Landw. Mehrzweckhallen									
2 Wertstichtag		Monat		9		Jahr		2024	
3 Baupreisindex		1,8326		Mai 24					
4 Bruttogrundfläche in m²		39,40							
5 Baujahr		2001		Alter		23		Jahre	
fikt. Baujahr		2004		fikt. Alter:		20		Jahre	
6 Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		20							
7 Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		40							
8 Alterswertminderung in % linear		50,00							
9 Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		11,0		BNK in NHK 2010 enthalten					
Ausstattungsstandard (Standardstufe)		Stufe 3							
10 Grundflächenpreis (GfP) in €/m² 2010		245,00							
Korrekturfaktoren Land/Kreis		1,06		Bayern					
Ortsgröße		0,95		Pfliberskofen					
bei MFH: Grundrissart		1							
Größe < 250 m²		1,3		sachverständige Schätzung					
11 korrigierter Grundflächenpreis 2010		1,3091		320,73		€/m²			
12 Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3)		587,78		€/m²					
13 Zwischensumme <= BGF x GfP 2010 >		(m²) x (€/m²)		12.636,76		€ =		12.636,76	
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €									
15		0,00 €							
16		0,00 €							
17		0,00 €							
18		0,00 €				= +		0,00	
19 Zwischensumme (ohne / mit BNK)		11,384,47 €		€ =		12.636,76			
20 Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten)		11,00%		=		1.252,29 €			
21 Gebäudeherstellungskosten inkl. Baunebenkosten (Basis NHK 2010) 2010		12.636,76 €		€ =		12.636,76			
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z21)				€ =		23.158,43			
23 Technische Wertminderung				€ =					
24 - Alterswertminderung (linear) 50,00 % aus Z 22				€ =		-11.579,22			
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ =		11.579,21			
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €				€ =		0,00			
27				€ =					
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ =		11.579,00			

6.4.2.3 Abbruch-/Freilegungskosten

Von einer Freilegung wird, außer bei Bauteil 3a (abbruchreifer Pultdachanbau an Stadel) und Bauteil 4 (abbruchreifes Garagengebäude), nicht ausgegangen, da die baulichen Anlagen noch genutzt werden, das Dach vom Wohnhaus 1994/95 erneuert und der Stallumbau zu Wohnzwecken in 2006/07 im EG renoviert wurde. Solche Wohngebäude werden häufig im ländlichen Raum nicht abgebrochen, sondern von Erwerbern nach den eigenen (z.T. auch einfacheren) Wohnbedürfnissen saniert/modernisiert. Das Wohnhaus und der Stallanbau sowie der Stadel werden aber vom Grundstücksmarkt aufgrund der geringen Restnutzungsdauer und der hohen zu erwartenden Sanierungskosten (beim Wohnhaus und Stallumbau auch energetisch) nicht mehr mit einem eigenen Wertansatz honoriert. Der Pultdachanbau und das Garagengebäude sind jedoch in sehr schlechtem Zustand und überaltert. Eine Instandsetzung ist nicht wirtschaftlich. Unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass diese Gebäude abgebrochen werden und die Fläche freigelegt wird.

Bruttorauminhalt				
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		Bauteil 4 (Anteil) Garage + OG	Bauteil 4 (Anteil) Werkstatt	Bauteil 3a (Anteil) Pultdachanbau Ost
Erdgeschoss:	Breite(b) m :	4,00	3,52	3,52
	Länge(l) m :	4,33	4,33	7,28
	Bruttogrundfläche(BGF) m ² :	17,32	15,24	25,63
	Traufen-Höhe (th) m:	3,80	-	-
	Bruttorauminhalt (BRI) Grundkörper m ³ :	65,82	-	-
	Giebel-Höhe (gh) m:	1,84	-	-
	Durchschnittshöhe Pultdach (dh) m:	-	2,50	2,57
	Bruttorauminhalt (BRI) Dachraum m ³ :	15,93	-	-
	Bruttorauminhalt (BRI) gesamt m ³ :	81,75	38,10	65,86

Als Freilegungskosten⁴⁷ werden unter Berücksichtigung der Größe des Objekts für Wirtschaftsgebäude (Holzkonstruktion, einfach) 30,00 €/m² angesetzt.

⁴⁷ In Anlehnung an Kleiber, W.: a.a.O., 2022: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Übliche Freilegungskosten (S. 1884 ff., § 43 ImmoWertV, Rn. 47 bis 50, 57 bis 61) und Bleifuß, M.Ph. (BLB Agrarberatung GmbH): „Berücksichtigung der Freilegung bei der Bewertung von landwirtschaftlichen Hofstellen“ bei HLBS-SV-Tagung, München, 2019. Die Kostensätze stellen Durchschnittswerte dar.

Für das Ausräumen und Entsorgen wertloser bzw. unbrauchbarer Gegenstände und Müll in den Gebäuden werden pauschal

1.000,00 €

und für sonstige Freilegung (z.B. anteilige Außenanlagen etc.) ebenfalls

1.000,00 €

angesetzt.

Es kommen folgende Abbruch- und Freilegungskosten zum Ansatz:

Freilegungskosten						€
Bauteil 4 Garage + OG	81,75	m ³	x	Ø 30,00	€/m ³	2.452,51
Bauteil 4 Werkstatt	38,10	m ³	x	Ø 30,00	€/m ³	1.143,12
Bauteil 3a Pultdachanbau Ost	65,86	m ³	x	Ø 30,00	€/m ³	1.975,73
Ausräum- und Entsorgungskosten des Inventars						1.000,00
Sonstige Freilegung (z.B. Jauchegrube)						1.000,00
Gesamt						7.571,37
./I. Abschlag wg. kein Abschlag						0%
Abbruch-/Freilegungskosten gesamt						7.571,37
						gerundet
						7.600,00

6.4.3 Vorläufiger Grundstückssachwert

Bei der Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwerts bleiben die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG),⁴⁸ wie z.B. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Architektur und Gestaltung sowie von den marktüblichen Verhältnissen abweichende Erträge oder Bewirtschaftungskosten, zunächst unberücksichtigt.⁴⁹ Der vorläufige Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich aus der Summe von Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).⁵⁰ Er errechnet sich wie folgt:

⁴⁸ Siehe § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

⁴⁹ Siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV, § 37 ImmoWertV.

⁵⁰ Siehe § 35 ImmoWertV.

Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		Wert €
1 Wohnhaus		0,00
2 Stallanbau		0,00
3 Stadel mit Pultdachanbau nach Süden		0,00
3a Pultdachanbau an Stadel nach Osten (Abbruch)		0,00
4 Garagengebäude (Abbruch)		0,00
5 Holzschuppen		11.579,00
J Jauchegrube		0,00
= Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag	% der HKo	11.579,00
+ Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	4,00%	463,16
= Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW	
	12,54%	12.042,16
+ Bodenwert	1.050 m ²	87,46%
		84.000,00
= Vorläufiger Grundstückssachwert <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	100,00%	96.042,16
Grundstücksfläche m ² und vorläufiger SW ohne boG €/m ²	1.050	91,47
Wohnfläche m ² und vorläufiger SW ohne boG €/m ²	95,73	1.003,26

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

6.4.4 Verkehrs-/Marktwertableitung

Zunächst wird aus dem vorläufigen Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch eine Marktanpassung gemäß § 21 (1) und (3) sowie § 39 ImmoWertV der marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert ohne boG abgeleitet. Ausgehend vom marktangepassten Grundstückssachwert werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 6 (2) 2. und § 8 (3) ImmoWertV durch Zu-/Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert			Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert <u>ohne</u> besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)			96.042,16
⇒ Marktanpassungsfaktor	0,95	-4.802,11	
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert ohne boG			91.240,05
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)			
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)			
5 Holzschuppen	11.579,00 € x 0,075 =	-868,43 €	
- Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV			
- Abbruch-/Freilegungskosten (Garagengebäude, Werkstatt, Pultdachanbau an Stadel nach Osten, Jauchegrube)			
		-7.600,00 €	-8.468,43
= Verkehrs-/Marktwert inkl. boG			€ / m ²
Verkehrs-/Marktwert gerundet			82.771,62
Grundstücksfäche 1.050 m ²			78,86
Wohnfläche 95,73 m ²			864,93
			82.800,00

© Dr. Fischer & Partner, 7/2010

Anpassung an die Marktlage und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Der vorläufige Grundstückssachwert entspricht i.d.R. nicht dem Verkehrs-/Marktwert. Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation.

Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite ist von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppe für das zu bewertende Objekt infrage kommt und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV).

Das nach einem bestimmten Wertermittlungsverfahren (hier Sachwertverfahren) errechnete Ergebnis ist zunächst in einem Zwischenschritt durch eine

Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert zu korrigieren.⁵¹ Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Generell muss jedoch davon ausgegangen werden, dass am Grundstücksmarkt nicht die Summe aller Einzelwerte (der Sachwert) erzielt werden kann, da die individuelle Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude auf den bisherigen Eigentümer abgestimmt ist und diese i.d.R. nicht (vollständig) mit den Vorstellungen eines potenziellen Erwerbers übereinstimmen. Auch die Vermarktungsdauer ist zu berücksichtigen, die i.d.R. nur durch eine marktgerechte Anpassung des Sachwerts auf ein angemessenes Maß verkürzt werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Anwesen mit einem alten Wohnhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden, dessen Gebäude wirtschaftlich eingeschränkt nutzbar sind. Die Gebäude (außer Holzschuppen) weisen einen Instandhaltungsstau auf und das Wohnhaus ist sanierungsbedürftig. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur bedingt gegeben. Insgesamt handelt es sich um ein Anwesen, dessen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung des Standortes und der zurückhaltenden Nachfrage am Wertstichtag als noch mittel bezeichnet werden kann.

Vom Gutachterausschuss wurden keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht. Die Marktanpassung ist in der vorgenommenen Höhe angemessen und marktgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert sind die jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

⁵¹ Siehe § 6 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3, § 35 Abs. 3 i.V.m. § 8, § 39 ImmoWertV.

gemäß § 8 (3) ImmoWertV (Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung) durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.⁵²

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der im Rahmen der boG geschätzte Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.⁵³ Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob es sich um einen Schaden handelt, der ggf. nicht oder nicht unmittelbar behoben werden muss. Eine Beurteilung der tatsächlichen Schadenshöhe war nicht beauftragt und liegt auch nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. Hierzu wäre ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen.

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde marktüblich eingeschätzt und gilt, sofern keine Ansprüche gegenüber Dritten zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus bestehen, die im Rahmen eines Verkaufs an den Käufer abgetreten werden würden.

7 Zubehör

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich folgende Maschinen und Geräte auf dem Grundstück, denen ein Wert zuzuordnen ist:

Brennholz-Wippkreissäge Güde, DWS 600, E-Motor, 380 kV, Bj. 2001

Wertansatz geschätzt	100,00 €
<u>Balkenmäher, alt</u>	<u>50,00 €</u>
Summe	<u>150,00 €</u>

⁵² Siehe § 8 Abs. 3 und § 35 Abs. 4 ImmoWertV.

⁵³ Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.01.1963 – III ZR 149/61, BGHZ 39, 40.

Die weiteren vorhandenen Altmaschinen und –geräte bleiben aufgrund des schlechten Zustands ohne Wertansatz.

Für den Eigenbedarf waren Brennholz und Briketts vorhanden. Ebenfalls für den Eigenbedarf werden ca. 25 bis 30 Flugenten und einige Hühner gehalten. Sie werden nicht mitbewertet.

Insgesamt können sich Anzahl, Zustand und Standort des vorhandenen Zubehörs nach dem Ortstermin bis zum Versteigerungstermin ändern.

8 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlungen beträgt der Verkehrs-/Marktwert am Wertstichtag:

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m ²	Nutzung	Verkehrs-/Marktwert	
			€	€/m ²
4124/2	1.050	Wohnhaus und weitere Gebäude mit Umgriff	82.771,62	78,83
Summe gerundet			82.800,00	78,86
Zubehör (Brennholz-Wippkreissäge, Balkenmäher, siehe Kapitel 7)			150,00	
Gesamt mit Zubehör			82.921,62	
gerundet			82.900,00	

Beantwortung der im Auftrag genannten Fragen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten: Es bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Im Ortstermin ergab sich ebenfalls kein Verdacht auf Altlasten.
- b) Kaminkehrer: siehe Beiblatt 1
- c) Verwalter: keiner
- d) Vorhandene Mieter oder Pächter: keine
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: unbekannt, es ist nicht davon auszugehen.
- f) Gewerbebetrieb: nein
- g) Vorhandene Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden: nein
- h) Energieausweis: wurde nicht vorgelegt

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Aufgestellt:

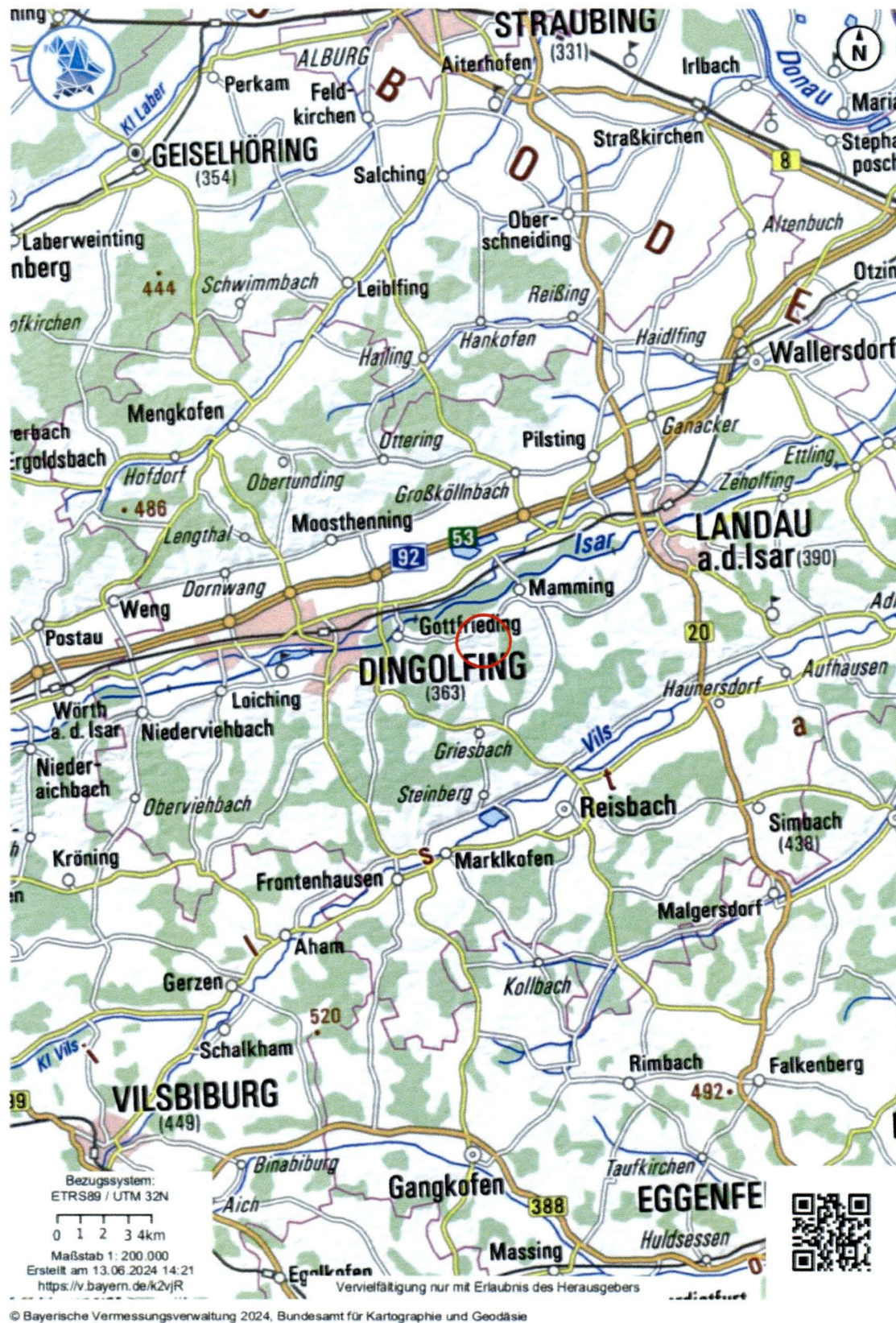
84079 Bruckberg, den 12.09.2024



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner



Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Topografische Karte



Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr.2401-0943. Datenabruf durch DrFiPa am 13.06.2024.

Rote Markierung ergänzt durch Unterzeichner. Lageplan nicht maßstabsgetreu, nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für folgende Nutzungsarten wird keine besondere Erlaubnis benötigt: Vervielfältigung oder öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit sowie Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte)



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d. Isar
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d. Isar

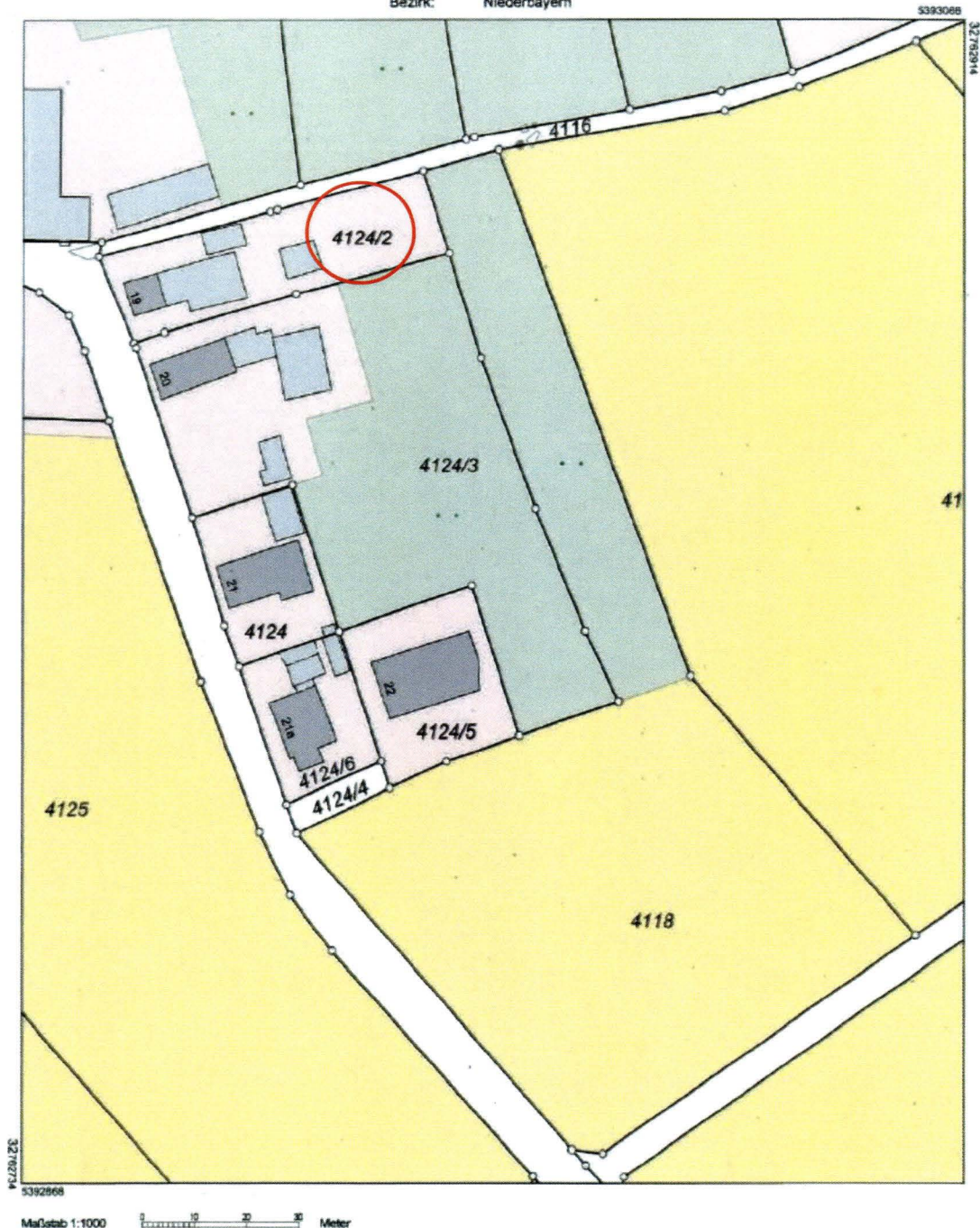
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 13.12.2023

Flurstück: 4124/2
Gemarkung: Mamming

Gemeinde: Mamming
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000

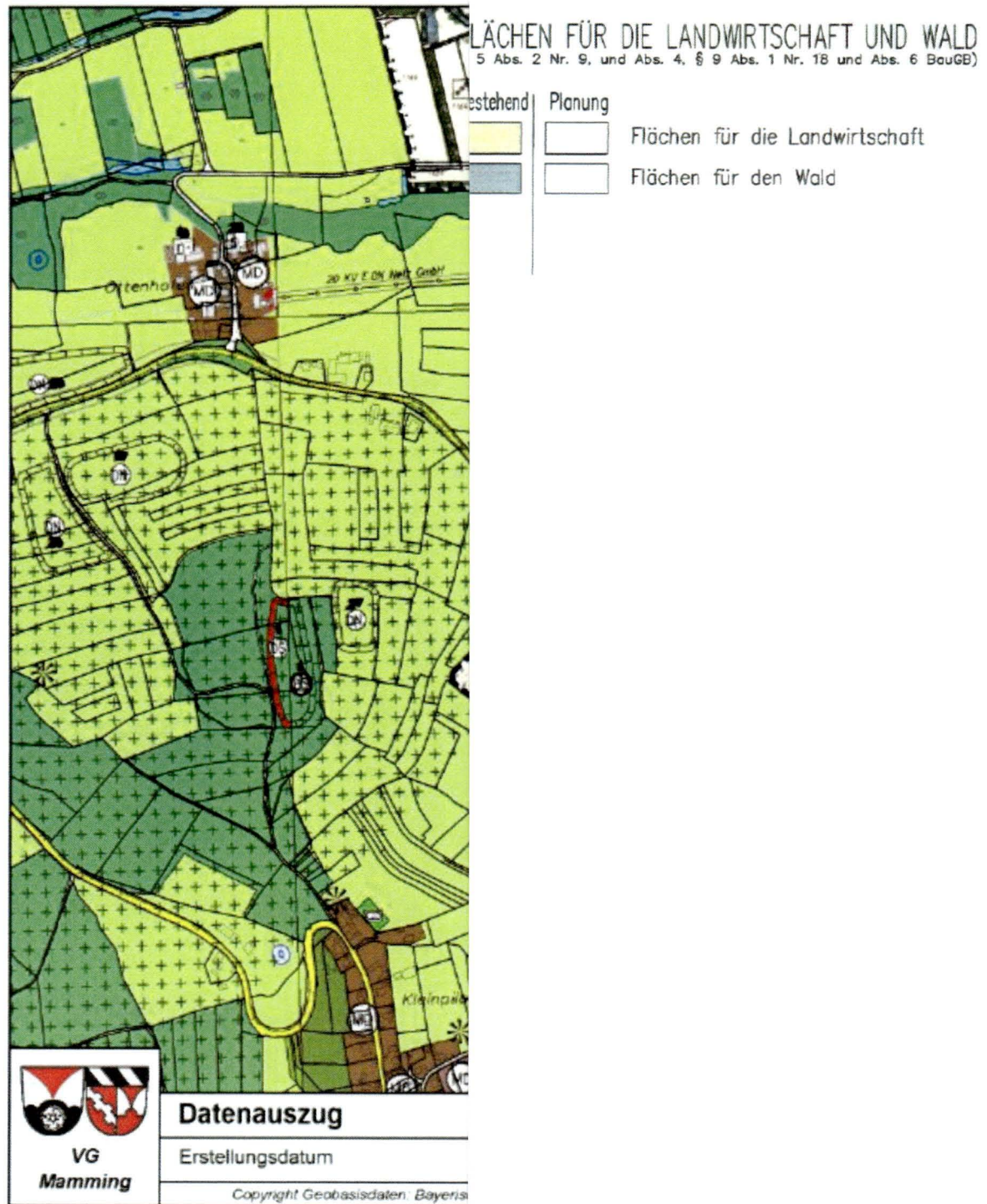
0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Rote Umrandung: Lage des Bewertungsgrundstücks, eingefügt durch Dr. Fischer & Partner, nicht maßstäblich

Anlage 3

Auszug aus dem Flächennutzungsplan d



Blauer Pfeil: Lage des Bewertungsgrundstücks, eingezeichnet
 WA: allgemeines Wohngebiet
 MD: Dorfgebiet

Anlage 4.0



Bild Nr. 1

Fotos vom
Ortstermin am
19.12.2023

Wohnhaus auf
Flurstück 4124/2

Blick Richtung
Süden

Putzschäden, auf-
steigende Feuch-
tigkeit



Bild Nr. 2

Ehemaliger Stall,
direkt an Wohn-
haus angebaut und
zu Bad im EG und
Schlafzimmer im
OG umgebaut

Blick Richtung
Süden

Putzschäden, auf-
steigende Feuch-
tigkeit

Anlage 4.1



Bild Nr. 3

Wohnhaus, EG

Stube

teilweise starke
Putzschäden mit
aufsteigender
Feuchtigkeit im EG
des Wohnhauses



Bild Nr. 4

EG Flur

teilweise alte
Elektroinstallation
im Wohnhaus

niedrige Decken-
höhe

Anlage 4.2



Bild Nr. 5

EG Flur

teilweise neuere
Lichtschalter und
Steckdosen

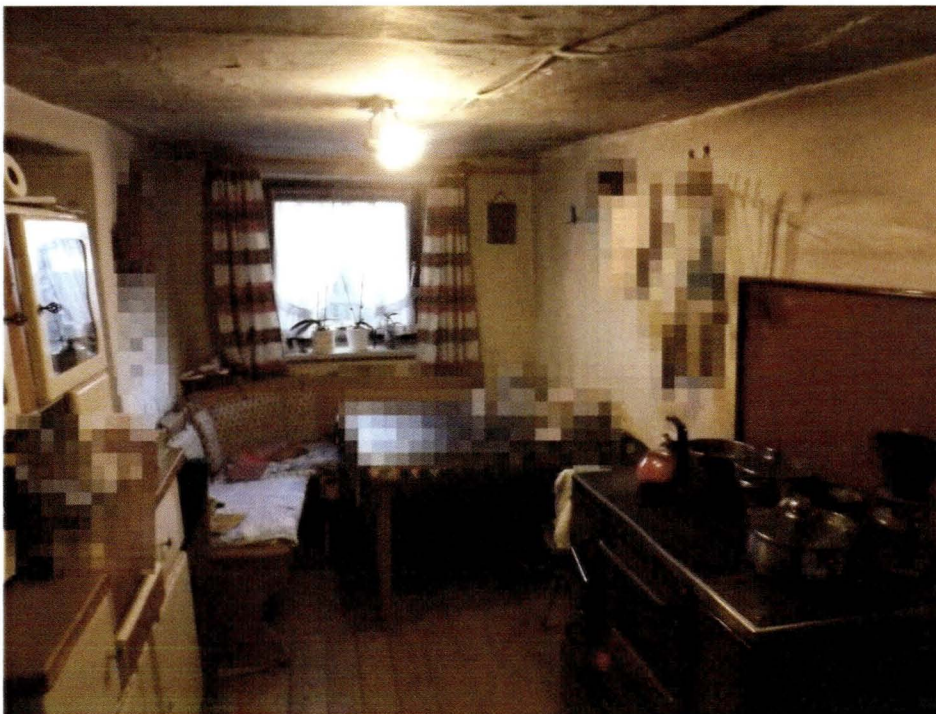


Bild Nr. 6

Wohnhaus

Küche EG hinterm
Wohnzimmer

Anlage 4.3



Bild Nr. 7

Wohnhaus

starke Putzschäden in der Küche, aufsteigende Feuchtigkeit, teilweise Schimmelbefall



Bild Nr. 8

Ehemaliger Stallanbau

renoviertes Badezimmer in gutem Zustand

Anlage 4.4



Bild Nr. 9

renoviertes Badezimmer in gutem Zustand



Bild Nr. 10

Wohnhaus Flur im OG

Anlage 4.5



Bild Nr. 11

Zimmer ohne Tür
im OG

aufsteigende
Feuchtigkeit, teil-
weise Schimmel-
befall im OG



Bild Nr. 12

Schlafzimmer im
OG

Anlage 4.6



Bild Nr. 13

Riss beim
Fenstersturz im
Schlafzimmer

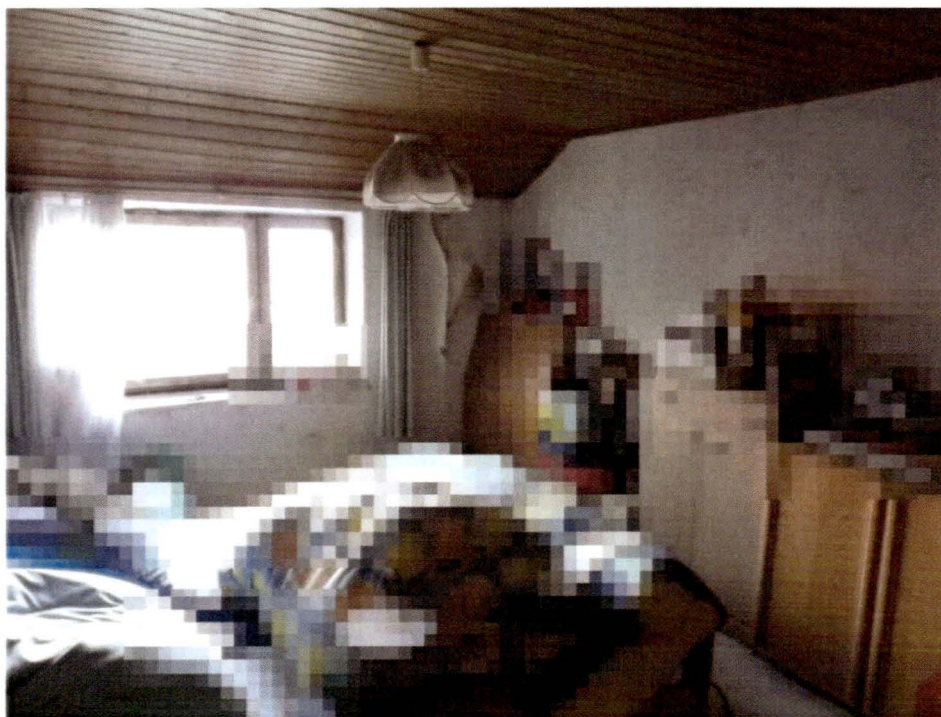


Bild Nr. 14

Schlafzimmer im
OG des ehemali-
gen Stalls

Anlage 4.7



Bild Nr. 15

Feuchtigkeit im
Schlafzimmer (OG
des ehem. Stalls)



Bild Nr. 16

ablösende Tapeten
im Schlafzimmer
(ehem. Stall)

Anlage 4.8



Bild Nr. 17

Wohnhaus mit zu Wohnzwecken umgebautem Stall und angrenzender Stadel (links)

Blick Richtung Südosten



Bild Nr. 18

Stadel von innen, angrenzend an ehemaligen Stall

Anlage 4.9



Bild Nr. 19

Flugenten im
Stadel

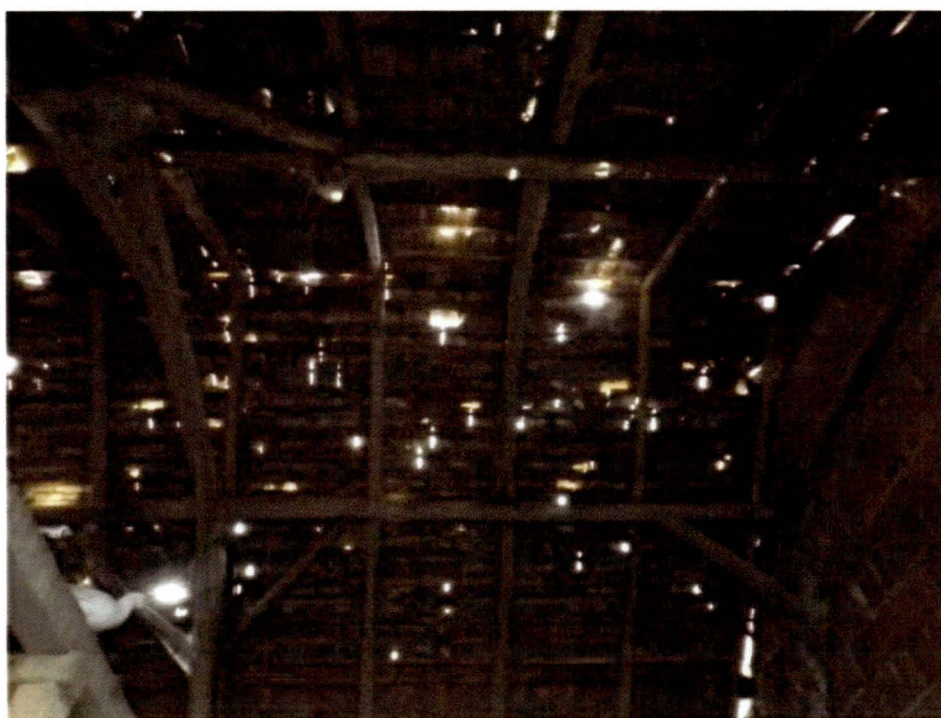


Bild Nr. 20

Dach vom Stadel,
kaputte sowie feh-
lende Ziegel

Anlage 4.10



Bild Nr. 21

Stadel von innen
mit Pulldachanbau
nach Süden



Bild Nr. 22

Pulldachanbau
östlich vom Stadel
(Bauteil 3a)

abbruchreif

Anlage 4.11

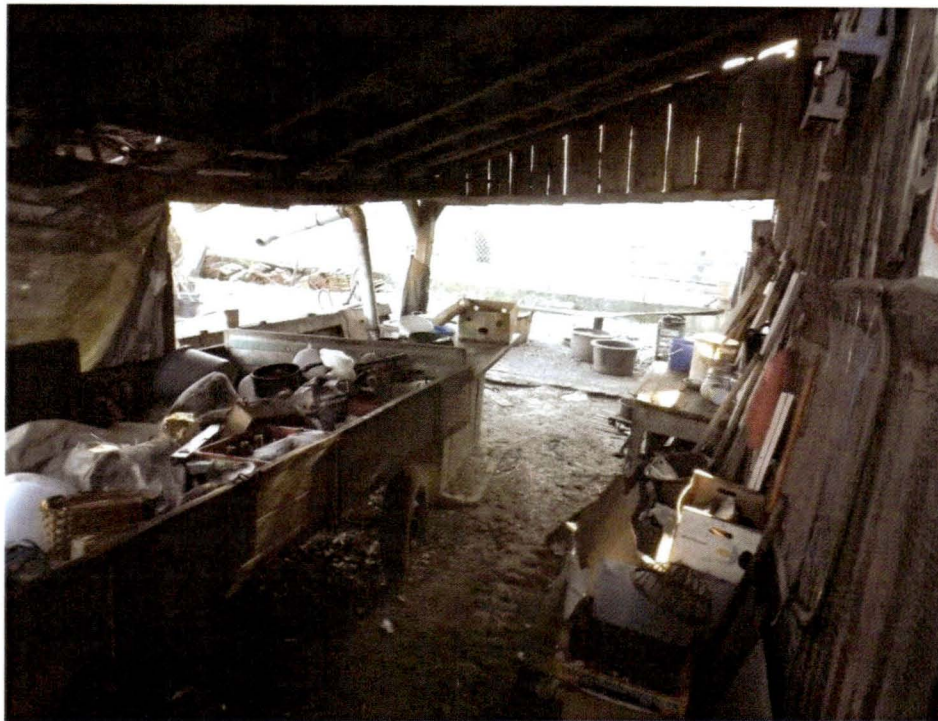


Bild Nr. 23

Pulldachanbau an
Stadel (Bauteil 3a)
nach Osten von in-
nen



Bild Nr. 24

Garagengebäude
nördlich vom Sta-
del

Blick Richtung
Osten

Anlage 4.12



Bild Nr. 25

Garage von innen



Bild Nr. 26

östlicher Teil des
Garagegebäudes,
Nutzung als Werk-
statt

Anlage 4.13



Bild Nr. 27

Werkstatt mit starken Putzschäden und aufsteigender Feuchtigkeit



Bild Nr. 28

Kartoffelkeller am Garagengebäude

Anlage 4.14



Bild Nr. 29

östliche Seite des
Garagengebäudes,
sehr schlechter Zu-
stand, feucht

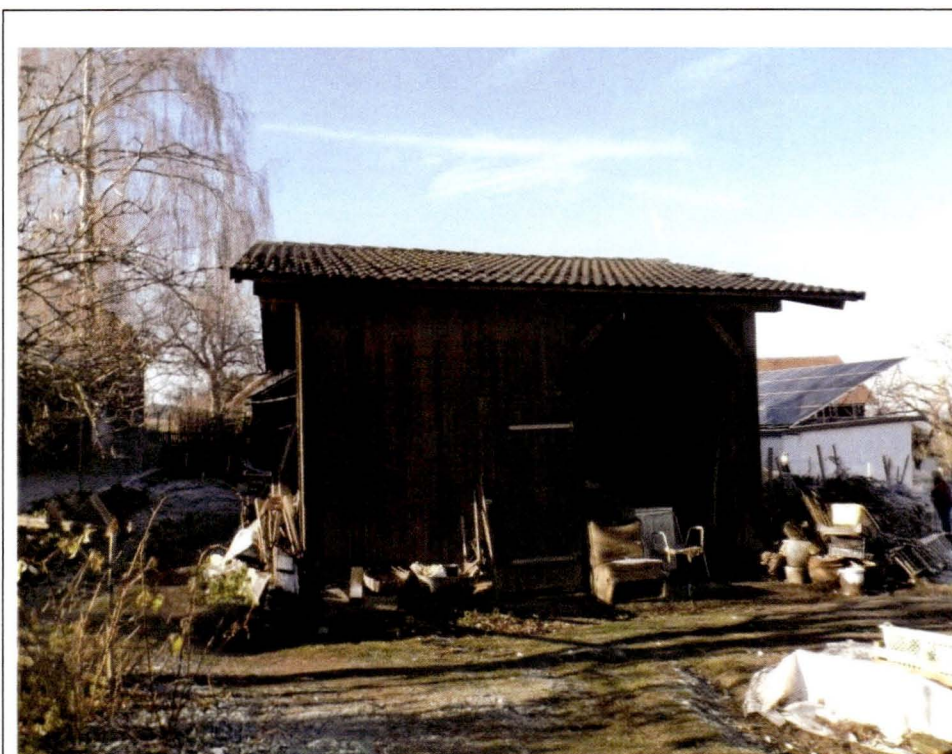


Bild Nr. 30

Holzschuppen

Blick von Osten
nach Westen

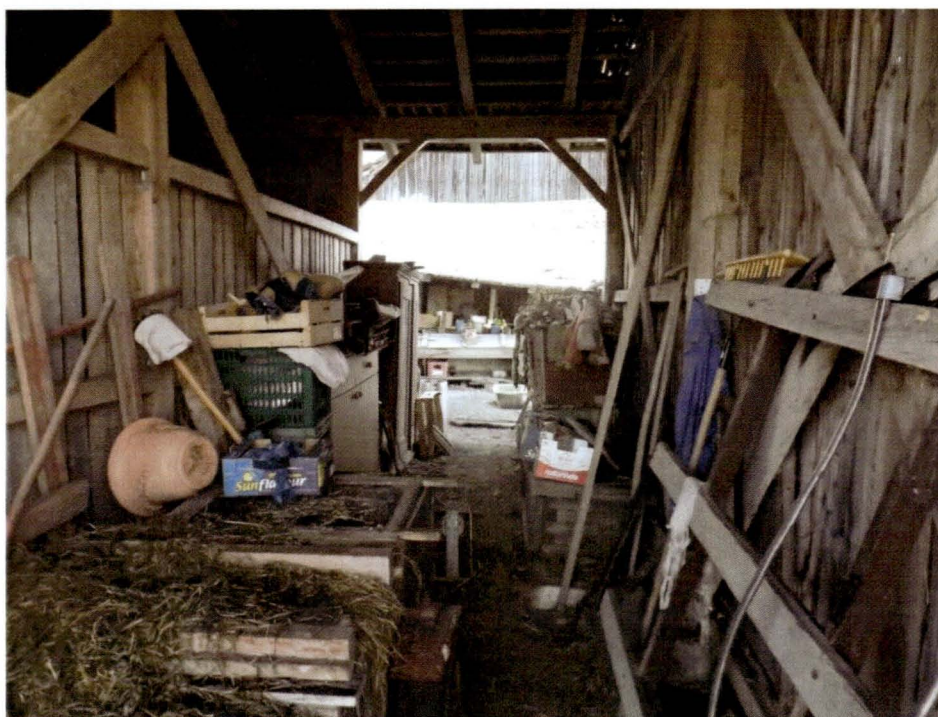


Bild Nr. 31

Durchfahrt des
Holzschuppens



Bild Nr. 32

mit Holzwand ab-
getrenntes Abteil
im Holzschuppen

Anlage 4.16



Bild Nr. 33

Holzschuppen

Blick Richtung
Nordosten



Bild Nr. 34

Zufahrt zum Flur-
stück 4124/2

Anlage 4.17



Bild Nr. 35

Blick auf das Wohnhaus mit angebautem (zu Wohnzwecken umgebauten) Stall und angebautem Stadel mit Pultdachanbau nach Süden

Blick Richtung Nordosten, Standort auf Nachbargrundstück



Bild Nr. 36

östlicher Teil des Flurstücks 4124/2

alter PKW-Anhänger als Unterstand für Hühner

Blick Richtung Osten



Bild Nr. 37

östlicher Teil
des Flurstücks
4124/2

Grünfläche,
Auslauf für Ge-
flügel

Blick Richtung
Osten



Bild Nr. 38

Blick auf den
Gemeindeweg,
nördlich von
Flurst. Nr.
4124/2 Rich-
tung Nordosten

Gemeindeweg,
Blick Richtung
Westen

