

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

GUTACHTEN

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)

26. JUNI 2024

Scheck Eur. ● _____
Anl. GKM _____

im Auftrag des Amtsgerichts Landshut

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 24/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des Anwesens Hauptstraße 59 in 84183 Niederviehbach

Grundstück Flurstück-Nr. 74/2, Gemarkung Niederviehbach

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 03.05.2024



Gutachten erstellt von Jürgen Huber

Landshut, den 25.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen.....	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2. Hinweise und Annahmen	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Flächen- und Raummaße	8
2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs	9
2.6 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten bei der Ersatzbebauung.....	9
3. Beschreibung und Beurteilung.....	10
3.1 Standort und Lage	10
3.2 Grundbuch.....	14
3.3 Grund und Boden	15
3.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	18
3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation	18
3.4.2 Denkmalschutzrechtliche Situation.....	18
3.4.3 Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht	18
3.4.4 Umwelt-, Natur- und Wasserschutz.....	18
3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung	19
3.4.6 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	20
3.4.7 Entwicklungszustand des Grundstücks	20
3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	21
3.5.1 Wohngebäude.....	21
3.5.2 Nebengebäude.....	24
3.5.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	25
3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	25
3.8 Gesamtbeurteilung und Marktpositionierung	26
4. Verkehrswertermittlung	27
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
4.2 Vergleichswertverfahren	27
4.2.1 Bewertungssystematik.....	27
4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert.....	28

4.2.3	<i>Allgemeinen Wertverhältnisse</i>	33
4.2.4	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	33
4.2.5	<i>Vergleichswert</i>	34
4.3	Verkehrswert	35
4.3.1	<i>Verkehrswert des Grundstücks</i>	35
4.3.2	<i>Verkehrswert des Zubehörs</i>	35
5.	Schlusswort	36

Anlagen

Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 09.04.2024 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 24/24) – die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für das Grundstück Flurstück-Nr. 74/2, Gemarkung Niederviehbach mit der Adresse Hauptstraße 59 in 84183 Niederviehbach. Der Grundbesitz ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Nebengebäude (Pkw-Garage mit Lagerschuppen) bebaut.

Das Gutachten dient zur Bestimmung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 03.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 03.05.2024 durch den Unterzeichner unter Teilnahme der Antragstellerin, deren Sohn und des Antragsgegners.

Nicht zugänglich war das Dachgeschoss über der Pkw-Garage. Die Wertableitung unterstellt, dass die zugrunde gelegten Sachverhalte mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut:
 - beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Niederviehbach, Blatt 1283, Ausdruck des Amtsgerichts Landau a.d. Isar vom 28.03.2024
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 19.03.2024, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar

¹ Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

- Arbeitsunterlagen der Antragstellerin:
 - Eingabeplan zur Anbringung eines Kamins, mit Grundrissen über das Erd- und Obergeschoss sowie einem Querschnitt für das Einfamilienhaus im Maßstab 1: 100, samt Baugenehmigungsbescheid, aus dem Jahr 1931, im Original
 - Eingabeplan zum Einbau von Fenstern sowie eines Badezimmers mit Klärgrube, mit Grundrissen über das Erd- und Obergeschoss sowie einem Querschnitt für das Einfamilienhaus im Maßstab 1: 100, samt Baubeschreibung, Bauantrag und Baugenehmigungsbescheid, aus dem Jahr 1964, im Original
 - Genehmigter Tekturplan zur Untermauerung des Wohnhauses, mit Grundrissen über das Erd- und Obergeschoss sowie einem Querschnitt für das Einfamilienhaus im Maßstab 1: 100, erstellt am 05.03.1965, im Original
 - Eingabeplan für das Nebengebäude, mit Erdgeschossgrundriss und Gebäudequerschnitten im Maßstab 1:100, samt Baubeschreibung, Bauantrag und Baugenehmigungsbescheid, aus dem Jahr 1972, im Original
 - Feuerstättenbescheid des örtlichen Bezirksschornsteinfeger vom 14.02.2022, im Original
 - Fotoaufnahme zum Hochwasserereignis im Jahr 1991, mit Blick von Norden auf das gegenständliche Anwesen, im Original
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar, Online-Abruf vom 03.05.2024
 - Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Boris Bayern zum gegenständlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022), Online-Abruf vom 12.05.2024
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Dingolfing-Landau am 14.05.2024 betreffend vergleichsgerechte Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskünfte der Gemeinde Niederviehbach vom 17.05.2024 und 21.05.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht, zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserentsorgung sowie zur Erschließungsbeitragssituation und Widmung der Hauptstraße und der Flst.-Nr. 15/31
 - schriftliche Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Isar-Vils vom 11.06.2024 zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserversorgung

- schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 15.05.2024, übersandt durch das Landratsamt Dingolfing-Landau, Fachbereich Umwelt und Natur
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 03.05.2024, betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
- Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 03.05.2024 betreffend den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken (Online-Recherche)

Die Erhebungen wurden am 25.06.2024 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des Grund und Bodens wurden nicht untersucht. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert. Bei Verdachtsmomenten wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen ist nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch plausible Annahmen ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, erfolgt gegebenenfalls ein Hinweis.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Beim Wohngebäude weicht im Erdgeschoss die tatsächliche Raumaufteilung des WCs, Bade- und Schlafzimmers von den Darstellungen der Tekturpläne ab (vgl. Anlage 1). Hinzu kommen Unterschiede bei der Ausführung der Treppen.

Die Wertableitung geht von der formellen und materiellen Legalität der auf den Grundstücken existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächen- und Raummaße

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI) der baulichen Anlagen erfolgen in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV. Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus den Genehmigungsplänen sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine planimetrische Ermittlung.

Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 bis 2/4 des Gutachtens ersichtlich.

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Die mit dem Eigentum an der zu bewertenden Immobilie gegebenenfalls verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) in Abteilung III des Grundbuchs werden in der Fachliteratur und Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Nicht erfasst wird auch der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 vorgetragene Versteigerungsvermerk, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist.

2.6 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten bei der Ersatzbebauung

Die Darstellungen zu den baulichen Nutzungsmöglichkeiten bei der Ersatzbebauung dienen ausschließlich im Zusammenhang mit der vorliegenden Verkehrswertermittlung und können nur als Anhalt dienen. Endgültige Aussagen sind erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

Makrolage

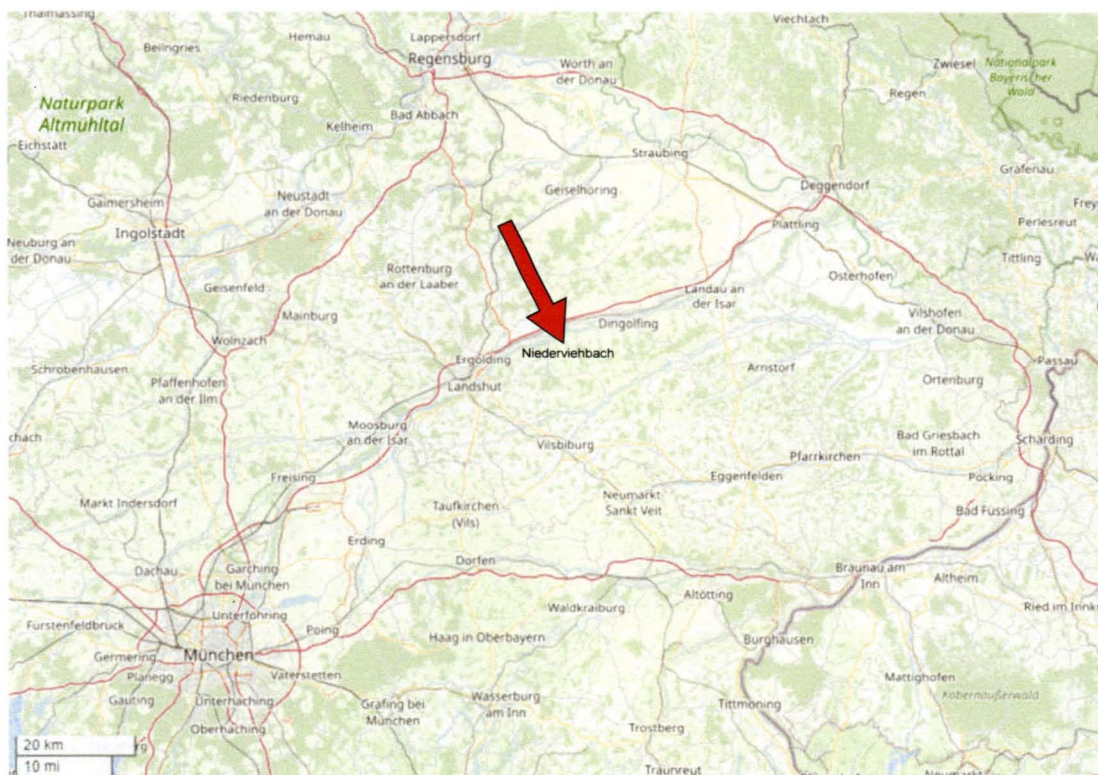


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

(Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 06.06.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)



Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Einwohnerzahl im Landkreis:	rd. 101.000 Einwohner (Stand 30.09.2023), in den letzten 10 Jahren um rd. 9,0 % gestiegen
überregionale bedeutende Städte:	Landshut (rd. 22 km südwestlich), München (rd. 98 km südwestlich), Regensburg (rd. 70 km nordwestlich), Deggendorf (rd. 55 km nordöstlich), Passau (rd. 100 km östlich)
Wirtschaftsstruktur:	durch die BMW Group am Standort Dingolfing geprägt, größter Arbeitgeber der Region und einer der größten Industrie- und Ausbildungsbetriebe des Landes

- Wirtschaftsstruktur (Forts.): stabile Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im April 2024 bei 3,3 % lag
- Kaufkraft: im Landkreis Dingolfing-Landau mit 105,6 unter dem Landesdurchschnitt von 108,7 und über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2023)
- überregionale Straßenanbindung: Autobahn A 92, Bundesstraße B 20 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen
- Flughafen: Flughafen München im Erdinger Moos rd. 62 km in südwestlicher Richtung entfernt

Mikrolage



Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken
 (Quelle: © OpenStreetMap / Zugriff vom 06.06.2024 / www.openstreetmap.org/copyright)

- Gemeinde / Einwohnerzahl: Gemeinde Niederviehbach, westlichste Gemeinde des Landkreises Dingolfing-Landau
rd. 2.700 Einwohner (Stand 30.09.2023), in den letzten 10 Jahren um ca. 8,1 % gestiegen
- raumordnerische Bedeutung: Gemeinde mit Angebot an Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, allgemeinärztliche Versorgung

Wirtschaftsstruktur:	von Kleingewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben geprägt
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für Niederviehbach – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 5,9 % bis 2033
Bevölkerungsstruktur:	mittelständisch, Durchschnittsalter rd. 44 Jahre, ca. 43 % der Bevölkerung 50 Jahre und älter
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, für die örtliche Bevölkerung sind Beschäftigungsmöglichkeiten außerhalb der Gemeinde Niederviehbach von Bedeutung
Lage im Gemeindegebiet:	im Hauptort Niederviehbach, unmittelbar östlich der Hauptstraße und am Flusslauf des Viehbachs
regionale Straßenanbindung:	Staatsstraße St 2074 nördlich in rd. 2,0 km erreichbar, Anschluss an die A 92 in rd. 7,5 km (Ausfahrt Wörth a.d. Isar)
örtliche Straßenerschließung:	Hauptstraße; asphaltierte Kreis- und Ortsdurchgangsstraße, die auch für den überörtlichen Verkehr von Bedeutung ist; am westlichen Verlauf Gehweg mit Pflasterbelag insgesamt ortsüblich ausgebaut
Schienenverkehr:	Anschluss an das Regionalbahnnetz in Wörth a.d. Isar (rd. 6,0 km) bzw. in der Kreisstadt Dingolfing (rd. 11 km), mit direkten Verbindungen nach Landshut, München und Passau
ÖPNV:	fußläufige Anbindung an das regionale Busnetz
Parkplatzsituation:	grundstückseigene Parkmöglichkeiten
Umgebungsbebauung:	dörfliche Siedlungsstruktur mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden unterschiedlichen Baualters westlich der Hauptstraße z.T. geschlossene und im Übrigen offene Bauweise, Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebauter Dachgeschosse
Nahversorgung mit Gütern:	im Ortszentrum Bäckerei und Hofladen fußläufig erreichbar, im rd. 10 km entfernten Mittelzentrum Dingolfing weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs

Bildungseinrichtungen:	im Hauptort Niederviehbach Kinderkrippe, Kindergarten, Mittelschule und private Klosterrealschule im Umkreis von 700 m erreichbar Grundschule in der Nachbargemeinde Loiching, staatliche Realschule und Gymnasium in Dingolfing
Immissionsbelastungen:	aufgrund der unmittelbar vorbeiführenden Kreisstraße ist zu den Hauptverkehrszeiten mit Verkehrsimmissionen zu rechnen
Freizeitgestaltungsmöglichkeiten:	Vereine mit sportlicher und geselliger Ausrichtung
Grünanlagen / Freizeitflächen:	Erholungspark am Wörther See in rd. 5,0 km erreichbar, Flusslauf der Isar rd. 750 m entfernt, im Übrigen Rad- und Wanderwege im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Hauptort der Gemeinde Niederviehbach östlich der Hauptstraße. Prägend sind eine dörfliche Siedlungsstruktur mit einem einfachen und dichteren Bebauungsumfeld sowie der direkt angrenzende Flusslauf des Viehbachs. Südöstlich auf dem Nachbarflurstück-Nr. 74 existiert in Grenzbebauung ein größeres landwirtschaftliches Betriebsgebäude (vgl. Abbildung 3). Dies beeinträchtigt die Belichtungssituation und Wohnqualität des zu bewertenden Grundbesitzes.

Die örtliche Infrastruktur liegt im fußläufigen Entfernungsbereich und stellt eine Grundversorgung sicher. Nachteile ergeben sich aus der vorbeiführenden Kreisstraße und möglicher Verkehrsimmissionen.

Die regionalen und überregionalen Anbindungen des privaten Individualverkehrs sind bezogen auf den Landkreis Dingolfing-Landau gut. Üblich für dörfliche Lagen ist die geringe Taktfrequenz der verkehrenden Buslinie. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel.

Innerhalb der Gemeinde Niederviehbach handelt es sich um eine **weitestgehend einfache Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Landau a.d. Isar geführten Grundbuch von Niederviehbach in Blatt 1283 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Niederviehbach
Flurstück-Nr.:	74/2
Wirtschaftsart und Lage:	Niederviehbach, Hauptstraße 59, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum
Größe:	335 m ²

Im Bestandsverzeichnis sind keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte vorgetragen.

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks bestehen keine Eintragungen in Abteilung II (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.5).

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Entsprechend dem Hinweis in Abschnitt 2.5 bleiben Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten unberücksichtigt.

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

3.3 Grund und Boden



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

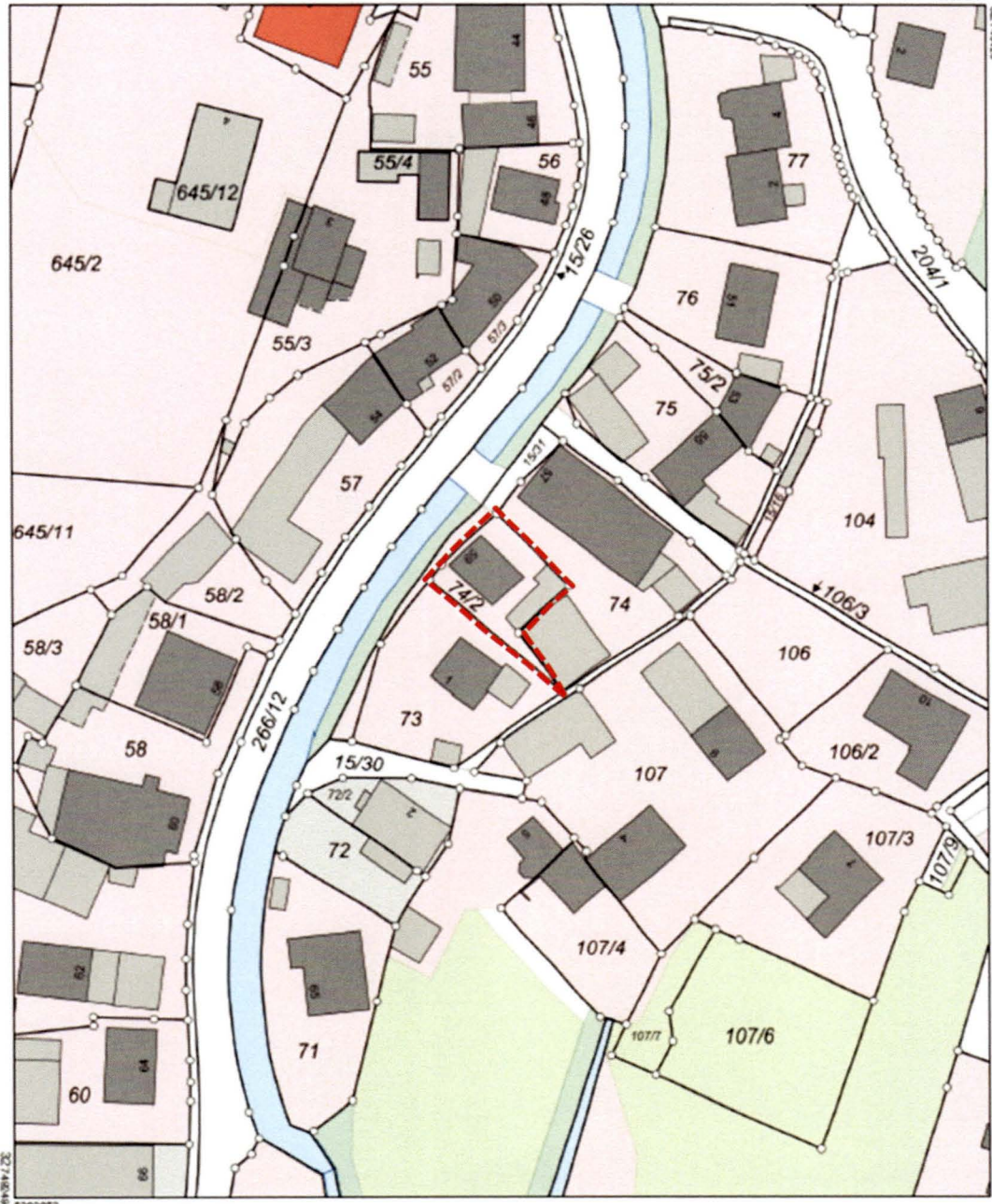
Auszug aus dem Liegenheitskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 03.05.2024

Flurstück: 74/2
Gemarkung: Niederviehbach

Gemeinde: Niederviehbach
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000

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



Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken,
© Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung

Hinweis: gegenständliches Flst.-Nr. 74/2 verfassenseits rot gekennzeichnet

Zuschnitt:	unregelmäßig, siehe im Detail Abbildung 3 Hauptfläche mit mittlerer Breite von ca. 16,70 m und mittlere Tiefe von ca. 19,00 m nach Südosten spitzwinklige Nebenfläche mit mittlerer Breite von ca. 1,5 m und einer Tiefe von ca. 13,50 m
Größe:	335 m ² lt. Grundbuch
prägende Ausrichtung:	von Südosten nach Nordwesten
Untergrundbeschaffenheit:	siehe Hinweis in Abschnitt 2.1
Altlasten ² :	das gegenständliche Grundstück ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Stand keine Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor im Übrigen wurden am Ortstermin keine Anzeichen oder Hinweise zu Altlasten festgestellt
Topographie:	zu den benachbarten Grundstücken abgesenkte Lage mit Höhendifferenz von augenscheinlich bis zu ca. - 50 cm, Zufahrt abgebösch, Hauptfläche in sich weitestgehend eben, Nebenfläche nach Nordwesten hin leicht abfallend
Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus, an der südöstlichen Grundstücksgrenze Nebengebäude (Pkw-Garage mit Lagerschuppen)
Erschließungssituation:	die fußläufige Erschließung und Zufahrt erfolgt von der öffentlichen Kreisstraße DGF 1 (Hauptstraße) aus über eine kleine Brücke und über das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück Flst.-Nr. 15/31 nach Auskunft der Gemeinde handelt sich hierbei um den Loichinger Weg; dieser ist öffentlich gewidmet, allerdings ist eine andere (falsche) Flst.-Nr. verzeichnet, die Kommune konnte somit nicht abschließend die öffentliche Widmung für die Flst.-Nr. 15/31 feststellen

² Die Tatsache, dass den Behörden oder dem Unterzeichner keine Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen und Altlasten generell nicht aus.

Erschließungssituation (Forts.): es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das kommunale Entwässerungs- und Wasserversorgungsnetz

die Herstellungsbeiträge nach KAG für die Wasserentsorgung wurden für die gesamte Grundstücksfläche von 335 m² und für eine Geschossfläche von rd. 195 m² erhoben und bezahlt

für die Wasserversorgung liegen dem zuständigen Erschließungsträger keine Bescheide vor; er teilte mit, falls keine Herstellungsbeiträge nach KAG erhoben worden sind, wären dies zwischenzeitlich verjährt; somit sind die Beiträge für das vorhandene Grundstück und die Bestandsbebauung abgegolten

im Übrigen ist mit keinen Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB zu rechnen

Beurteilung des Grund und Bodens

Das zu bewertende Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaut. Die spitzwinklige Form der Nebenfläche schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein. Für individuelle Wohnbauflächen ist die Größe mit 335 m² unterdurchschnittlich.

Bei der Beurteilung der verkehrsmäßigen Erschließung bestehen Schwierigkeiten. Ob die Flst.-Nr. 15/31 öffentlich gewidmet ist, lässt sich nicht abschließend feststellen. Verfasserseits kann eine juristische Beurteilung nicht erfolgen. Die Wertableitung stellt auf mögliche Überlegungen der Marktteilnehmer ab. Tendenziell werden diese bei der Kaufpreisbildung keinen separaten Werteeinfluss berücksichtigen, weil anzunehmen ist, dass die Straßenerschließung über den Loichinger Weg auf Dauer zur Verfügung steht. Hierfür spricht, dass die Fläche im Eigentum der Gemeinde steht und vermutlich eine fehlerhafte Flurstücksbezeichnung für die Unwägbarkeiten ursächlich ist. Zudem wird der Weg langfristig und auch durch die angrenzenden Nachbarn als Zugang und Zufahrt genutzt.

Im Übrigen sind die für eine Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden. Nach BauGB ist mit keinen Erschließungsbeiträgen zu rechnen und ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand ableitbar. Herstellungsbeiträge nach KAG wurden erhoben und bezahlt bzw. sind als abgegolten anzusehen. Bei einer Geschossflächenmehrung wären zusätzliche Beiträge für die Wasserver- und Wasserentsorgung erhebungsfähig.

3.4 **Bauliche Nutzungsmöglichkeiten**

3.4.1 **Bauplanungsrechtliche Situation**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach ist der Grundbesitz nach 6 BauNVO als MI – Mischgebiet dargestellt.

Die Immobilie liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und es existiert kein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich und die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

3.4.2 **Denkmalschutzrechtliche Situation**

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegt nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

3.4.3 **Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht**

Das zu bewertende Grundstücke liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

3.4.4 **Umwelt-, Natur- und Wasserschutz**

Das gegenständliche Grundstück ist nach Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Es liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Gebiet eines Extremhochwassers.³

Das Anwesen befindet sich aber aufgrund der unmittelbaren Lage am Viehbach in einem **wassersensiblen Bereich**. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser mit Nutzungsbeeinträchtigungen kommen kann.

³ Hinweis: Hochwassergefahrenkarten liegen nur für ausgewählte Gewässer und i.d.R. nicht für kleinere Bäche vor. Dennoch besteht eine Gefahr durch Hochwasser. In diesem Fall können die sogenannten wassersensiblen Bereiche Hinweise auf die Ausdehnung von potentiellen Überflutungen geben. Für diese Flächen liegen bodenkundliche Hinweise auf potentielle Überflutungen vor. Sie decken je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis ab. Es existiert aber keine Angabe, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Die Antragstellerin und der Antragsgegner teilten am Ortstermin übereinstimmend mit, dass im Jahr 1991 im Bereich des gegenständlichen Anwesens ein Hochwasserereignis mit einem Wasserstand von ca. 1,10 m über dem Erdgeschossfußboden eingetreten ist. Dies ist durch eine Fotoaufnahme dokumentiert. Die Antragstellerin verwies auf eine weitere Überschwemmung mit einem Wasserstand von ca. 40 cm beim Pfingsthochwasser 1999. Hierzu liegt keine Dokumentation und keine Bestätigung des Antragsgegners vor.

Die Hinweiskarte⁴ im UmweltAtlas Bayern zeigt eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten. Bei Starkregenereignissen kann sich der als „stark“ klassifizierte Abfluss auf den Fließweg des Viehbachs konzentrieren und es sind Überschwemmungen möglich. Außerdem ist das gegenständliche Grundstück wegen der abgesenkten Lage und des Standorts an einer kleinen Brücke als Geländesenke und als potentieller Aufstaubereich dargestellt.⁵

Im Falle einer Neubebauung ist es möglich, dass ein Nachweis der hydraulischen Verträglichkeit des Vorhabens zu erbringen ist. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist bei einer Ersatzbebauung anzuraten.

3.4.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Auf dem Anwesen ist ein nicht unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit EG, 1. OG und nicht ausgebautem DG errichtet. An der südöstlichen Grundstücksgrenze existiert ein nicht unterkellertes Nebengebäude. Dieses setzt sich aus einer Pkw-Garage mit Speicher und einem eingeschossigen Schuppen zusammen.

Mittels der Messwerkzeuge des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ergibt sich nach § 19 BauNVO eine Grundfläche von ca. 150 m². Gemäß 19 Abs. 4 BauNVO wurde der befestigte Zugang nordöstlich des Wohngebäudes angerechnet.

Für das Wohngebäude ermittelt sich auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen nach § 20 BauNVO eine Geschossfläche von rd. 167,40 m² (siehe Berechnung in Anlage 2/1).

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 335 m² führt dies zu einer

- **Grundflächenzahl (GRZ):** $150 \text{ m}^2 / 335 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,45$
- **Geschossflächenzahl (GFZ):** $167,40 \text{ m}^2 / 335 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,50$.

⁴ Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zu Grunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

⁵ **Geländesenken** sind lokale Geländetiefpunkte, aus denen das Regenwasser nicht von selbst abfließen kann. Bei potentiellen **Aufstaubereichen** handelt es sich um Flächen, die sich oberstromig von Durchlässen und kleinen Brücken befinden. Bei Starkregen bilden sich Engstellen, an der das Wasser nicht schnell genug abgeleitet werden kann. Außerdem neigen sie zur Verstopfung mit Treibgut.

3.4.6 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Die folgenden Darstellungen dienen ausschließlich im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verkehrswertermittlung und können nur als Anhalt dienen. Endgültige Aussagen sind erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.

Im Falle einer Ersatzbebauung wäre aufgrund der im Umfeld existierenden Wohnnutzungen ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. $7,50 \text{ m} \times 11,00 = 82,5 \text{ m}^2$ und einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen mit Satteldach (Dachneigung ca. 30 Grad) realisierbar. Zusätzlich könnte an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Garage oder ein Carport errichtet werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wurde bei der Bebauungsmöglichkeit berücksichtigt.

Wegen der Lage unmittelbar am Viehbach und in einem wassersensiblen Bereich ist es zweckmäßig, auf einen Keller zu verzichten und im Falle einer hydraulischen Verträglichkeit die Geländesenke aufzufüllen.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße von 335 m^2 ist der Gartenanteil gering.

3.4.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Der Grundbesitz liegt im Innenbereich der Gemeinde Niederviehbach. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks ermöglicht eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken. Entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 3.3 ist anzunehmen, dass dauerhaft über den Loichinger Weg ein Anschluss an die öffentliche Kreisstraße DGF 1 (Hauptstraße) zur Verfügung steht. Im Übrigen existieren die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen. Somit ist das Grundstück nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar und wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“

eingestuft.

3.5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.5.1 Wohngebäude

3.5.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Das Ursprungsbaujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Vermutlich stammt es aus dem frühen 20. Jahrhundert. 1931 errichtete man einen Kamin und 1964/65 wurden ein Badezimmer eingebaut, die Fenster und Türen erneuert (inkl. Vergrößerung der Öffnungen) sowie die Umfassungswände mit Bimshohlblocksteinen untermauert. Aus den 1960er Jahren stammen vermutlich die Elektroinstallationen. Im Übrigen sind keine wertsignifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erkennbar.

Es ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnung siehe Anlage 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 251 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):	ca. 477 m ³
BRI/BGF:	rd. 1,90 m (= 477 m ³ / 251 m ²)
Wohnfläche (WFL):	insgesamt ca. 135 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,54 (= 135 m ² / 251 m ²)
lichte Raumhöhen ⁶ :	ca. 2,01 m (EG), ca. 1,95 m (1. OG), bis zu ca. 2,10 m (DG)

3.5.1.2 Grundrissituation des Wohngebäudes

Der Gebäudeeingang liegt im **Erdgeschoss** an der Nordostfassade. Es folgt ein Mittelflur mit Treppenaufgang. Rechts sind die Wohnküche und das Wohnzimmer und links ein Nebenflur mit Zutritt zum WC, Bad und Schlafzimmer. Der Wohnbereich ist zusätzlich über die Küche zugänglich.

Das **1. Obergeschoss** unterteilt sich in vier Schlafräume sowie in einen zentralen Flur mit einer Treppe zum nicht ausgebauten **Dachgeschoss**.

Die Raum- und Flächenaufteilung ergibt sich im Detail aus den Planunterlagen in den Anlagen 1/1 und 1/2.

3.5.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Stampf- und Stahlbeton
Umfassungs-/ Innenwände:	Bimshohlblocksteine und Holzblockbauwände, bis ca. 25 cm
Decken:	Holzbalkendecken

⁶ Hinweis: am Ortstermin ist im EG ein Aufmaß in der Küche erfolgt, im Übrigen wurden die Raumhöhen planimetrisch aus dem vorliegenden Gebäudeschnitt ermittelt

Balkone:	nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 30°-Neigung
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung mit Querlattung
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Stahlblech

3.5.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	Verbund-Drehkipfenster in Holzkonstruktion aus 1964, z.T. Kunststoffrollläden mit Gurtzug im DG Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung aus dem Ursprungsbaujahr
Eingangstüre:	in Holz-/ Glaskonstruktion, aus 1964
Innentüren:	im EG Füllungstüren mit glatten Türblättern bzw. mit Glasausschnitt in Holzzargen, vmtl. aus den 1960er Jahren im 1. OG Holzrahmentüren mit Holzzargen aus dem Ursprungsbaujahr
Bodenbeläge:	überwiegend Holzdielen und -bretter, Teppichboden, Werksteinbelag im Flur und in den Sanitärbereichen, im EG z.T. in den 1990er Jahren aufgrund des Hochwasserereignisses erneuert
Wandbehandlung:	verputzt und gestrichen bzw. Tapetenbelag, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer umlaufend ca. 1,60 m hoch gefliest, beim WC umlaufend ca. 1,00 m hoch Holzschalung, im DG sichtbare Holzblockwände
Decken-/ Dachuntersichten:	verputzt und gestrichen, z.T. sichtbare Holzkonstruktion, keine Wärmedämmmaßnahmen beim DG
Treppen:	einläufige Holztreppen aus dem Ursprungsbaujahr

3.5.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	Stand-WC mit Druckspülung, separates Badezimmer mit Waschbecken und Einbaubadewanne, Standard der 1960er Jahre
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Heizung / Warmwasser:	Holzeinzelöfen mit Abgasführung über Dach Küchenherd (Typ Lohberger LHS 90,3), Nennwärmeleistung 8,5 kW, aus 2007 Badeofen (Typ Kaldewei 315), Nennwärmeleistung nicht bekannt, aus 2009 im Wohnzimmer Kaminofen (Typ Oranier 1210), Nennwärmeleistung und Baujahr nicht bekannt beim Waschbecken im Bad Warmwasserversorgung dezentral über Boiler
Elektroinstallation:	Unterverteilung, Steckdosen, Lichtschalter und Deckenbrennstellen; im Treppenhaus im 1. OG Elektrohauptabsicherung mit Schraubsicherungen und Wechselstromzähler Standard der 1960er Jahre
TV/Audio:	Fernsehantenne

3.5.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die äußere architektonische Gestaltung ist schlicht. Die Bauausführung wird vom Ursprungsbaujahr und den vereinzelt Umbaumaßnahmen in den 1960er Jahren geprägt. Da zwischenzeitlich keine signifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgten, ergibt sich ein sehr veralteter Wohnraumstandard. Die Sanitär- und Elektroinstallationen sind unzureichend. Es existieren nur Holzeinzelöfen und die Räume im 1. OG sind nicht beheizbar. Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen deutliche Schwachstellen. Ein Energieausweis nach GEG liegt für das Gebäude nicht vor.

Aus der Bauzeit des frühen 20. Jahrhunderts resultieren die einfache Grundrissituation, die unterdurchschnittlichen Raumhöhen und die steilen Treppen, die den Wohnwert deutlich einschränken. Die Belichtungs- und Belüftungssituation wurde in den 1960er Jahren mit dem Austausch der Fenster angepasst.

Bezogen auf das Ursprungsbaujahr zeigen sich typische Bauschäden bzw. -mängel, u.a. Feuchtigkeit im Sockelbereich, ausgetretene Treppen- und Bodenbeläge, Putzschäden, Witterungsschäden an den Fensterrahmen sowie Undichtigkeiten bei der Dacheindeckung mit beginnender Holzschädigung.

Aus Sicht der Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist eine zweckentsprechende Nutzung des Einfamilienhauses nicht mehr gegeben. Es wären kostenintensive Maßnahmen bei den konstruktiven Bauteilen, eine Verbesserung der Grundrissituation und die Erneuerung der haustechnischen Installationen erforderlich. Dennoch würden weiterhin baujahrsbedingte Einschränkungen bestehen, insbesondere aufgrund der geringen Raumhöhen.

3.5.2 Nebengebäude

Gebäudeart:	Garage mit Lagerschuppen
Baujahr:	ca. 1972
Geschosse:	eingeschossige und nicht unterkellerte Ausführung, der nicht ausgebaute Dachraum erstreckt sich nur über die Garage, er ist über den Schuppen mit einer Leiter erreichbar
Umbau:	keine
Modernisierung / Sanierung:	keine
Brutto-Grundfläche (BGF):	Garage rd. 40 m ² , Schuppen rd. 31 m ² , insgesamt rd. 71 m ² (Berechnung siehe Anlage 2/4)
Brutto-Rauminhalt (BRI):	Garage rd. 63 m ³ , Schuppen rd. 103 m ³ , insgesamt rd. 166 m ³ (Berechnung siehe Anlage 2/5)
Bauweise:	Massivbauweise und Holzständerkonstruktion
Fundamente / Bodenplatte:	Beton und Stahlbeton
Umfassungs-/ Innenwände:	Betonsteine, Fassaden der Garage verputzt und gestrichen, im Übrigen nur Spritzbewurf bzw. unverputzt bei der Nordwestfassade des Lagerschuppens beplankte Holzständerkonstruktion
Decken:	bei der Garage in Stahlbeton
Dachkonstruktion/-eindeckung:	Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 27°-Neigung, Ziegeleindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Stahlblech
Tore:	manuelles Garagenschwinger in Stahlkonstruktion, beim Schuppen Holztor
Bauausführung:	einfach
Erhaltungs-/ Pflegezustand:	unterdurchschnittlich
Gesamtbeurteilung:	im Rahmen der möglichen Neubebauung steht eine Freilegung von dem Nebengebäude an

3.5.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	z.T. Mauerwerkseinfriedung
Geländebefestigungen:	z.T. Betonbelag
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenflächen und Strauchbewuchs
Sonstiges:	Stützmauern und Außentreppe mit Stahlgeländer

Beurteilung: im Rahmen der möglichen Neubebauung steht eine Freilegung der baulichen Außenanlagen an

3.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die gegenständliche Immobilie wird seit Dezember 2022 nicht mehr bewohnt. Es existieren keine mietvertraglichen Vereinbarungen. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

3.7 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Im Landkreis **Dingolfing-Landau** ist in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung sowohl am Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch im Teilmarkt von bebauten Einfamilienhäusern feststellbar gewesen. Ursächlich waren neben den günstigen Finanzierungsbedingungen das anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum. Durch die gestiegene Nachfrage verteuerten sich die Kaufpreise erheblich. Aufgrund der guten Marktsituation wurden in nahezu allen Gemeinden zusätzliche Baugebiete erschlossen.

Während der Corona-Pandemie, die etwa ab März 2020 die weltweite wirtschaftliche Situation beeinflusste, hielt der Aufwärtstrend bei der Preisentwicklung an. Durch das größere Angebot zeigten sich allerdings erste Anzeichen einer leichten Entspannung.

Der Kriegsausbruch in der Ukraine Anfang des Jahres 2022 führte zu einer hohen Inflation, Leitzinserhöhungen, stark gestiegenen Finanzierungskosten, Preissteigerungen in der Energieversorgung und zu Unsicherheiten sowohl bei potentiellen Käufern als auch bei Verkäufern. Hinzu kamen die hohen Baukosten und die Diskussion zur Wärmewende. Dadurch zeichnete sich seit etwa Mitte des Jahres 2022 ein Rückgang bei der Nachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab.

Ab dem Jahr 2023 prägte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten das Marktgeschehen. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Baugrundstücke und Einfamilienhäuser sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Der Kaufmarkt befindet sich seitdem in einer Preisfindungsphase. Im Teilmarkt bebauter Einfamilienhäuser hat durch den Anstieg der Energiekosten die Energieeffizienz deutlich an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf sind deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Zuletzt schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen etwas ab. In einzelnen Gemeinden ist bei der kommunalen Vergabe von Wohnbaulandflächen wieder eine steigende Nachfrage feststellbar. Im Übrigen ist die Gesamtnachfrage weiterhin gedämpft und Kaufinteressenten verhalten sich stark selektiv.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, der einen Überblick über das Preisniveau von Baugrundstücken und Einfamilienhäusern für die Gemeinde Niederviehbach oder auf Kreisebene gibt. Die nachfolgenden Angaben basieren auf eigenen Marktrecherchen.

Innerhalb von **Niederviehbach** werden von der Gemeinde seit etwa Herbst 2022 unbebaute Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet „Kirchblick“ im Ortsteil Oberviehbach vermarktet. Von den ursprünglich 14 zum Verkauf stehenden Parzellen sind aktuelle noch sechs Grundstücke verfügbar. Der Grundstückspreis für die 598 bis 689 m² großen Flächen liegt bei 85 €/m². Hinzu kommen Erschließungsbeiträge, Herstellungsbeiträge für die Wasserver- und Wasserentsorgung sowie einmalige Kosten für Hausanschlüsse (Fernwärme, Schmutzwasser sowie ggf. Regenwasser oder Zisterne).

Die Gemeinde hat Vergaberichtlinien aufgestellt und die Bauflächen werden nach einem Punktesystem und nur innerhalb eines festgelegten Zeitraums vergeben. Interessenten können sich wieder in der Zeit vom 01.07. bis 31.08.2024 bewerben. Die Baufrist beträgt drei Jahre und das Wohnhaus ist vom Bewerber selbst zu beziehen und muss von diesem mindestens 10 Jahre selbst bewohnt werden. Ein Weiterverkauf des Baugrundstücks vor bezugsfertiger Herstellung des Wohngebäudes ist nicht möglich. Andernfalls ist das Baugrundstück der Gemeinde kosten- und lastenfrei zu übertragen. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der dreijährigen Baufrist.

An privaten Angeboten individueller Wohnbaulandflächen ist innerhalb von Niederviehbach nur ein Fall aus dem Ortsteil Lichtensee bekannt. Der Angebotspreis lag weit über dem letzten Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022, konnte aber aufgrund der schwierigen Marktsituation nicht durchgesetzt werden.

3.8 Gesamtbeurteilung und Marktpositionierung

Der Gebäudebestand weist altersbedingte Einschränkungen bei der Baukonstruktion, der Ausstattung und Grundrissituation auf. Die Nutzbarkeit kann in wirtschaftlich vertretbarer Weise, auch wenn ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht wird, nicht mehr herbeigeführt werden. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz und hat keinen einzigartigen Charakter, der eine Nachfrage von Liebhabern historischer Objekte erwarten lässt.

Als Kaufinteressenten kommen insbesondere ortsansässige Familien in Betracht, die ihre Kaufpreisüberlegungen an den Ersatzbebauungsmöglichkeiten orientieren. Der vorhandenen Bausubstanz wird kein Wert mehr beigemessen. Eine Freilegung des Grundbesitzes vom Gebäudebestand wäre sofort möglich, da keine öffentlich- und privatrechtlichen Hindernisse bestehen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Erläuterungen in Abschnitt 3.8 orientieren sich die Kaufpreisüberlegungen an den Ersatzbebauungsmöglichkeiten. Grundlage sind die Kaufpreise für vergleichbare unbebaute Grundstücke. Hierfür liegen vom örtlichen Gutachterausschuss Vergleichskauffälle vor. Die Daten stehen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und weisen eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbildenden Merkmalen auf. Die Abweichungen lassen sich in sachgerechter Weise anpassen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher im **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)** unter Berücksichtigung der Vorschriften zur Bodenwertermittlung in den §§ 40 bis 43 ImmoWertV. Die Werteinflüsse aus den Freilegungskosten der nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen werden bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale erfasst.

4.2 Vergleichswertverfahren

4.2.1 Bewertungssystematik

Grundlage des Vergleichswertverfahrens sind nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen i.S.v. § 25 ImmoWertV, die nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen sind. Heranzuziehen sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundbesitz hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft wurden.

Bei der Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

Etwaige Abweichungen in den wertbildenden Merkmalen sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert des Grundstücks ermittelt sich aus dem angepassten und statistisch ausgewerteten Vergleichspreis je m² Grundstücksfläche und der Größe des Grundbesitzes.

Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der marktangepasste vorläufige Vergleichswert. Zusätzlich ist zu prüfen,

ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussen. Dies führt zum Vergleichswert des Anwesens.

4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert

4.2.2.1 Auswahlkriterien der Vergleichskauffälle

Aus der auf Grundlage des § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses sind Vergleichspreise angefordert worden. Die Auswahl beschränkte sich auf individuelle Wohnbaulandflächen im gesamten Gemeindegebiet Niederviehbach mit notarieller Beurkundung zwischen dem 01.01.2023 und dem Wertermittlungsstichtag 03.05.2024. Da keine privaten Transaktionen vorlagen, wurden bei der Suche kommunale Verkäufe einbezogen.

4.2.2.2 Darstellung der Vergleichskauffälle

Auf Basis der o.g. Auswahlkriterien stellte die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses folgende Vergleichspreise zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	Grundstücksfläche*	Nutzungsart	Bemerkung	Erschließung**	Kaufpreis gerundet
1	Niederviehbach	26.07.23	900-1.000 m ²	WI	-	ebf	184 €/m ²
2	Oberviehbach	28.08.23	900-1.000 m ²	WI	-	ebf	148 €/m ²
3	Oberviehbach	28.08.23	550-650 m ²	WI	Eckgrundstück	ebf	165 €/m ²
4	Oberviehbach	07.11.23	650-750 m ²	WI	Eckgrundstück	ebf	148 €/m ²

* aus Gründen des Datenschutzes Spanne angegeben

** ebf: erschließungskostenbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Mittelwert:	161 €/m²
Median:	157 €/m²
Min:	148 €/m²
Max:	184 €/m²
Standardabweichung:	17 €/m²
Variationskoeffizient:	10,6%

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Kauffälle anonymisiert. Die Angaben wurden der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen und beschränken sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale.

Das absolute Kaufpreisniveau der vier Vergleichsgrundstücke streut zwischen rd. 102.000 € und rd. 175.000 €. Es handelt sich ausschließlich um kommunale Verkäufe.

4.2.2.3 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 13001010 (Niederviehbach Ort) letztmalig veröffentlichte **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2022 beträgt **80 €/m²** für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen im Dorfgebiet. Die Zone erstreckt sich im Hauptort Niederviehbach

im Wesentlichen auf Grundstücke entlang der Hauptstraße und der abzweigenden Nebenstraßen.

4.2.2.4 Ausgangsdaten

Die vier Vergleichskauffälle weisen hinreichend übereinstimmende Merkmale mit dem zu bewertenden Grundbesitz auf und bilden den räumlichen Teilmarkt unbebauter Wohnbaulandflächen zutreffend ab. Sie wurden zwischen Juli und November 2023 notariell beurkundet und stehen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2024. Die bestehenden wertrelevanten Abweichungen können berücksichtigt werden. Alle vier Kauffälle sind für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens hinreichend geeignet.

Das Kaufpreisniveau der vier Vergleichsgrundstücke liegt deutlich über dem letzten Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022. Auch unter Berücksichtigung der Unterschiede in den wertbildenden Merkmalen bildet dieser das zum Wertermittlungsstichtag erzielbare Kaufpreisniveau nicht ab. Er wird vom weiteren Vergleich ausgeschlossen.

4.2.2.5 Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Die Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt auf Basis der vier Vergleichsgrundstücke. Die Ausgangswerte sind an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Bei einem positiven Merkmal des Vergleichskauffalls ist der Werteinfluss gegenüber dem Bewertungsobjekt negativ und umgekehrt. Im Einzelnen ergeben sich folgende wertbestimmende Sachverhalte:

Anpassung konjunkturelle Preisentwicklung

Die Kauffälle wurden zwischen Juli und November 2023 notariell beurkundet. Sie stehen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2024. Indexreihen liegen nicht vor. Basierend auf eigenen Marktbeobachtungen sind in vergleichbaren Lagen zwischenzeitlich keine signifikanten Preisveränderungen im gegenständlichen Teilmarkt von Wohnbaulandflächen feststellbar gewesen. Es erfolgen keine Korrekturen.

Anpassung Lageeigenschaften

Anders als das gegenständliche Grundstück liegen die vier Vergleichskauffälle nicht an einer Hauptdurchgangsstraße. **Verkehrsimmissionen** wirken sich bei Wohnbaulandflächen i.d.R. wertmindernd aus und werden insbesondere in kleineren Gemeinden als nicht ortsüblich angesehen.

Zum Werteinfluss existieren keine regionalen Untersuchungen. In der Bewertungsliteratur werden Bodenwertminderungen von *Borowski* auf Grundlage von Bodenrichtwertvergleichen in Abhängigkeit von den Lästigkeitsfaktoren nach der VLärmSchR

97 angegeben.⁷ Demnach sind Abschläge von bis zu 10 % möglich. Durch das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen am gegenständlichen Standort sind die Beeinträchtigungen reduziert. Nach sachverständiger Einschätzung liegt die Wertminderung bei unter 5,0 %.

Die vier Vergleichsgrundstücke weisen gegenüber dem zu bewertenden Grundbesitz Vorteile aufgrund der **Nachbarschaftslage** auf. Sie liegen in Neubaugebieten mit Einfamilienhäusern in einer aufgelockerten offenen Bauweise. Daraus resultiert ein besseres Bebauungsumfeld. Anders als beim Bewertungsgrundstück ist der in Abschnitt 3.1 unter „Beurteilung der Lage“ genannte wertmindernde Aspekt aus der benachbarten Grenzbebauung nicht gegeben.

Die Kauffälle mit den Nrn. 2 bis 4 liegen abweichend im Ortsteil Oberviehbach. Dadurch ergeben sich Nachteile aufgrund des **Standorts innerhalb der Gemeinde**, weil die örtlichen Versorgungseinrichtungen und die überregionalen Verkehrsanbindungen weiter entfernt sind als beim gegenständlichen Anwesen.

Die Werteeinflüsse aus der Nachbarschaftslage und der innerörtlichen Lage lassen sich nicht durch bestimmte Kenngrößen messen. Geeignete Marktuntersuchungen sind nicht vorhanden. Die Abweichungen in den Lageverhältnissen werden nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen und der sonstigen in Abschnitt 3.1 genannten Merkmale ergeben sich folgende Anpassungen aufgrund der Lageeigenschaften:

- **Kauffall 1:** **0,90 (Abschlag 10 %)**
- **Kauffälle 2 bis 4:** **1,15 (Zuschlag 15 %)**

Anpassung Überschwemmungsrisiko

Die rechtskräftigen Bebauungspläne der Kauffälle verweisen bei Starkregenereignissen auf die Möglichkeit, dass Oberflächenwasser bzw. Schichtwasser anfallen kann. Die vier Vergleichsgrundstücke liegen aber nicht wie das Bewertungsgrundstück in einem wassersensiblen Bereich.

Aufgrund der in Abschnitt 3.4.4 genannten Sachverhalte besteht beim gegenständlichen Grundbesitz ein potentiell **Überschwemmungsrisiko**. Dies wirkt sich bei Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung deutlich kaufpreismindernd aus, insbesondere wenn wie im vorliegenden Fall tatsächlich ein Überflutungsereignis eingetreten ist. Es ergeben sich wirtschaftliche Beeinträchtigungen infolge von möglichen Schadensbeseitigungskosten sowie höheren Versicherungskosten. Hinzu kommen Mehrkosten einer hochwasserangepassten Bauweise bei einer Neubebauung.

⁷ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage, Reguvis, Seite 841, Abb. 23

Geeignete regionale Marktdaten sind nicht vorhanden. Die Fachliteratur nennt für Grundstücke in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten Abschläge von 6,0 % bis 10 % bzw. von 16 % bis 25 %, wenn das Grundstück durch ein Überschwemmungsereignis betroffen war.⁸ *Kropp* hat festgestellt, dass sich die lagebedingten Abschläge mit zunehmendem Bodenwertniveau deutlich vermindern.⁹

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen werden für das Überschwemmungsrisiko nach sachverständiger Einschätzung folgende Anpassungen vorgenommen:

- **Kauffälle 1 bis 4: 0,80 (Abschlag 20 %)**

Anpassung Art der baulichen Nutzung

Bei den vier Vergleichskauffällen handelt es sich um individuelle Wohnbauflächen, deren Bebauungsplan die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht. Die Art der baulichen Nutzung stimmt mit der zu erwartenden Ersatzbebauung des gegenständlichen Grundstücks überein.

Anpassung Maß der baulichen Nutzung

Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung konnte in vergleichbaren Lagen des Landkreises Dingolfing-Landau bisher nicht nachgewiesen werden.

Anpassung Beschaffenheit

Die vier Vergleichsgrundstücke haben Größen zwischen 550 und 1.000 m² und durchschnittliche Beschaffenheitsmerkmale. Die Fläche des zu bewertenden Grundbesitzes ist mit 335 m² unterdurchschnittlich. Bei Wohnbaugrundstücken fallen die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche i.d.R. umso höher aus, je kleiner die Grundstücksfläche ist. Diesem bodenwerterhöhenden Sachverhalt steht der in Abschnitt 3.3 genannte wertmindernde Aspekt des Bewertungsgrundstücks (spitzwinklige Form der Nebenfläche) entgegen.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- **Kauffälle 1, 2, 4: 1,10 (Zuschlag 10 %)**
- **Kauffall 3: 1,05 (Zuschlag 5 %)**

Bei den vier Kauffällen hat die Nr. 3 die kleinste Grundstücksfläche und geringste Flächendifferenz zum Bewertungsgrundstück. Der Zuschlag wurde aufgrund des

⁸ Kleiber: Seite 688, RN 319

⁹ Kropp, S.: Werteeinfluss eines Überschwemmungsrisikos, GuG 2019, Seite 232

geringeren Werteinflusses um 5,0 % reduziert.

Im Übrigen lassen sich am örtlichen Grundstücksmarkt aus der Ecklage der Kauffälle mit den Nrn. 3 und 4 sowie der Grundstücksausrichtung keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten.

Die Anpassung der Beschaffenheitsmerkmale ist mangels geeigneter Marktdaten im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung erfolgt.

Anpassung Erschließungskosten

Die Kaufpreise der vier Vergleichsgrundstücke sind nach BauGB und KAG erschließungskostenbeitragsfrei. Beim zu bewertenden Anwesen ist gemäß den Ausführungen in Abschnitt 3.3 übereinstimmend mit keinen Erschließungsbeiträgen nach BauGB zu rechnen. Für die Wasserver- und Wasserentsorgung könnten bei der Ersatzbebauung Beiträge im Falle einer Geschossflächenmehrung anfallen.

Ausgehend von der in Abschnitt 3.4.6 genannten Bebauungsmöglichkeit wäre bei zwei Geschossen (EG, OG, nicht unterkellert) und einer Grundfläche von 82,5 m² eine Geschossfläche von $2 \times 82,5 \text{ m}^2 = 165 \text{ m}^2$ erhebungsfähig.

Dieser Ansatz liegt unter den abgegoltenen Beiträgen mit einer Geschossfläche von ca. 167 m² für die Wasserversorgung und rd. 195 m² für die Wasserentsorgung.¹⁰ Es ergibt sich keine Geschossflächenmehrung und nach KAG sind keine zusätzlichen Beiträge erhebungsfähig. Eine Korrektur der vier Kauffälle ist nicht erforderlich.

Anpassung kommunale Bedingungen

Bei den vier Vergleichsgrundstücken handelt es sich ausschließlich um kommunale Verkäufe. Die Gemeinde legt regelmäßig vorab Vergabekriterien fest. Diese bestimmen den antragsberechtigten Personenkreis, das Rangverhältnis konkurrierender Interessenten sowie die Bedingungen, zu denen sie die Grundstücke veräußert. Ziel ist es, einkommenschwächeren Gruppen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb von vergünstigten Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Bedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Dafür sind die Erwerber u.a. durch Baufristen und Wiederkaufsrechten der Gemeinden in ihrer Verfügungsfreiheit beschränkt.

Bei einem verbilligtem Grundstücksverkauf sind regelmäßig nur Abschläge bis zu einer Höhe von 30 % des Bodenwertes zulässig.¹¹ Ausgehend davon ergeben sich aufgrund der kommunalen Bedingungen folgende Anpassungen:

- **Kauffälle 1 bis 4: 1,30 (Zuschlag 30 %)**

¹⁰ Entsprechend den Erläuterungen in Abschnitt 3.3 sind bei der Wasserversorgung die Beiträge für die Bestandsbebauung abgegolten. Die angegebenen 167 m² stellen auf die verfasserseitige Berechnung in Anlage 2/1 ab.

¹¹ Vgl. BGH, Urt. v. 26.06.2015, Az.: V ZR 271/14

4.2.2.6 Vorläufiger Vergleichswert / Ergebnis der Bodenwertermittlung

Zusammenfassend ergeben sich bei den vier herangezogenen Kauffällen folgende Anpassungen:

Nr.	Ausgangswert	Preisniveau	Lage	Risiko Überschwemmung	Art	Maß	Beschaffenheit	Erschließungsbeiträge	kommunale Bindung	angepasster Ausgangswert
1	184 €/m ²	x 1,00	x 0,90	x 0,80	x 1,00	x 1,00	x 1,10	x 1,00	x 1,30	189 €/m ²
2	148 €/m ²	x 1,00	x 1,15	x 0,80	x 1,00	x 1,00	x 1,10	x 1,00	x 1,30	195 €/m ²
3	165 €/m ²	x 1,00	x 1,15	x 0,80	x 1,00	x 1,00	x 1,05	x 1,00	x 1,30	207 €/m ²
4	148 €/m ²	x 1,00	x 1,15	x 0,80	x 1,00	x 1,00	x 1,10	x 1,00	x 1,30	195 €/m ²

Mittelwert:	197 €/m ²
Median:	195 €/m ²
Min:	189 €/m ²
Max:	207 €/m ²
Standardabweichung:	8 €/m ²
Variationskoeffizient:	3,8%

Die angepassten Ausgangswerte streuen zwischen 189 und 207 €/m², der Mittelwert beträgt rd. 197 €/m². Der Median liegt mit rd. 195 €/m² etwas unter dem Mittelwert. Ursächlich ist der leicht überdurchschnittliche Wert des Kauffalls Nr. 3. Die Standardabweichung gibt an, dass die Vergleichskauffälle im Mittel mit rd. 7,00 €/m² bzw. rd. 3,7 % um den arithmetischen Mittelwert streuen und somit in einer normalen marktüblichen Streubreite liegen. Es liegen keine Sachverhalte vor, die auf das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Einflussfaktoren hinweisen.

Der vorläufige Vergleichswert je m² Grundstücksfläche orientiert sich am arithmetischen Mittelwert, da dieser dem statistischen Durchschnitt der zur Verfügung stehenden Ausgangswerte entspricht. Somit ergibt sich ein **vorläufiger Vergleichswert** in Höhe von

197 €/m² Grundstücksfläche.

Bei einer Grundstücksfläche von 335 m² führt dies **absolut** zu einem **vorläufigen Vergleichswert** in Höhe von

$$197 \text{ €/m}^2 \times 335 \text{ m}^2 = \mathbf{65.995 \text{ €}}$$

4.2.3 Allgemeinen Wertverhältnisse

Im Rahmen des durchgeführten Vergleichswertverfahrens wurden die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) bereits mit den Eingangsdaten ausreichend berücksichtigt. Der **marktangepasste vorläufige Vergleichswert** entspricht dem vorläufigen Vergleichswert von **65.995 €**.

4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Grundbesitz existieren nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen, die im Falle der Neubebauung zur sofortigen Freilegung anstehen (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV). Der daraus resultierende Werteeinfluss ist als besonderes objekt-

spezifisches Grundstücksmerkmal zu erfassen.

Die Aufwendungen ergeben sich aus dem Rückbau des Wohn- und Nebengebäudes sowie der baulichen Außenanlagen, der Entsorgung der Bauschuttmassen (Transport und Deponiegebühren) sowie sonstiger Maßnahmen (u. a. Vorbereiten des Arbeitsraumes, Abstützungsmaßnahmen bei der Grenzbebauung, Bauüberwachung und Dokumentation). Die Freilegungskosten werden pauschal über den zu beseitigenden Rauminhalt des Gebäudebestandes ermittelt. Damit sind auch die Leistungen für die baulichen Außenanlagen erfasst.

Angebote für die Abbruchmaßnahmen liegen nicht vor. Für die Bestimmung der Freilegungskosten werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt.¹²

Die Höhe der Kosten wird durch die Art der zu beseitigenden Baumaterialien, den Umfang der Grabungsarbeiten, die evtl. Notwendigkeit von Abstützungsmaßnahmen an angrenzenden Gebäuden sowie durch die örtlichen Deponiegebühren und die Entfernung bis zur nächsten Bauschuttdeponie beeinflusst. Als Kostenspanne pro Kubikmeter Abraum sind bei vergleichbaren Vorhaben bei maschinellem Abbruch im Durchschnitt 25 €/m³ bis 30 €/m³ marktüblich. Verwertungserlöse für abgängige Bauteile sind nicht zu erwarten.

Zumeist wird ein Teil der Rückbaumaßnahmen in Eigenleistung erbracht, wodurch sich der Werteinfluss reduziert. Es wird ein Ansatz im unteren Bereich der Ausgangsspanne von 25 €/m³ gewählt.

Der Brutto-Rauminhalt beträgt rd. 477 m² für das Wohngebäude und rd. 166 m² für das Nebengebäude, insgesamt rd. 643 m³ (vgl. Berechnungen in Anlage 2/5). Dies führt absolut zu einem Ansatz von

$$643 \text{ m}^3 \times 25 \text{ €/m}^3 = \mathbf{16.075 \text{ €}}$$

Dieser Betrag ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in voller Höhe als Werteinfluss in Abzug zu bringen. Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen.

4.2.5 Vergleichswert

Die Wertableitung führt zu folgendem Vergleichswert:

$$65.995 \text{ €} - 16.075 \text{ €} = \mathbf{49.920 \text{ €}}$$

¹² Vgl. u.a. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten für Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24 Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen

4.3 Verkehrswert

4.3.1 Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Vergleichswertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation erfasst. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung ergibt sich folgender Verkehrswert:

Aufgrund der dargestellten Wertableitungen und unter ausdrücklichem Verweis auf die Hinweise und Annahmen in den Abschnitten 1 und 2 wird zum **Wertermittlungstichtag 03.05.2024** für das **Anwesen Hauptstraße 59 in 84183 Niederviehbach** (Flurstück-Nr. 74/2, Gemarkung Niederviehbach) **ein Verkehrswert von**

50.000 €

(in Worten: fünfzigtausend Euro)

für marktgerecht erachtet.

4.3.2 Verkehrswert des Zubehörs

Es existiert kein werthaltiges Zubehör gemäß § 97 BGB.

5. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Landshut, den 25.06.2024



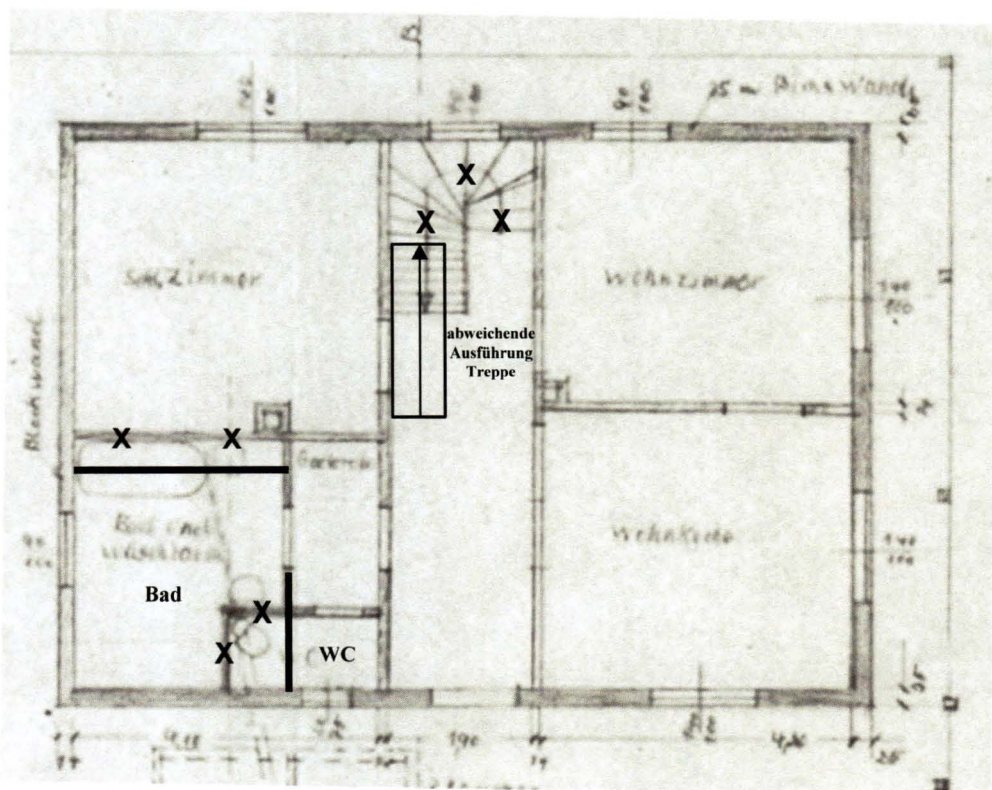
Jürgen Huber

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 54 Seiten einschließlich Anlagen.

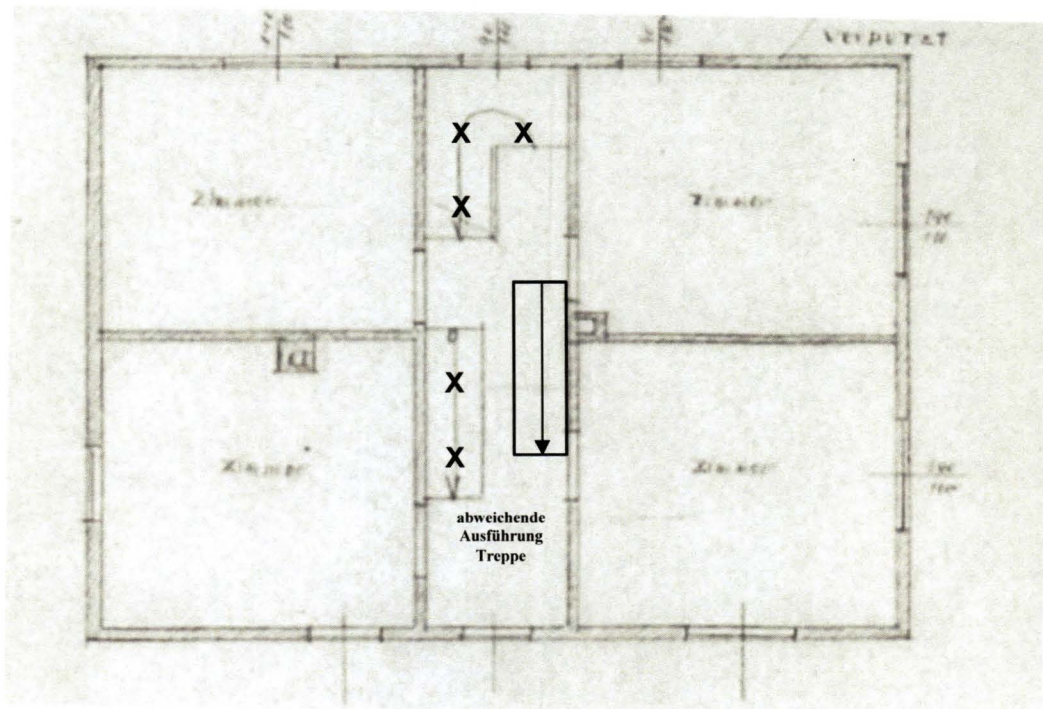
Anlage 1/1: Auszug aus dem Eingabeplan – Grundriss EG Wohnhaus, Maßstab ca. 1: 100

Hinweis: die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (Abweichungen verfasserseits ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).



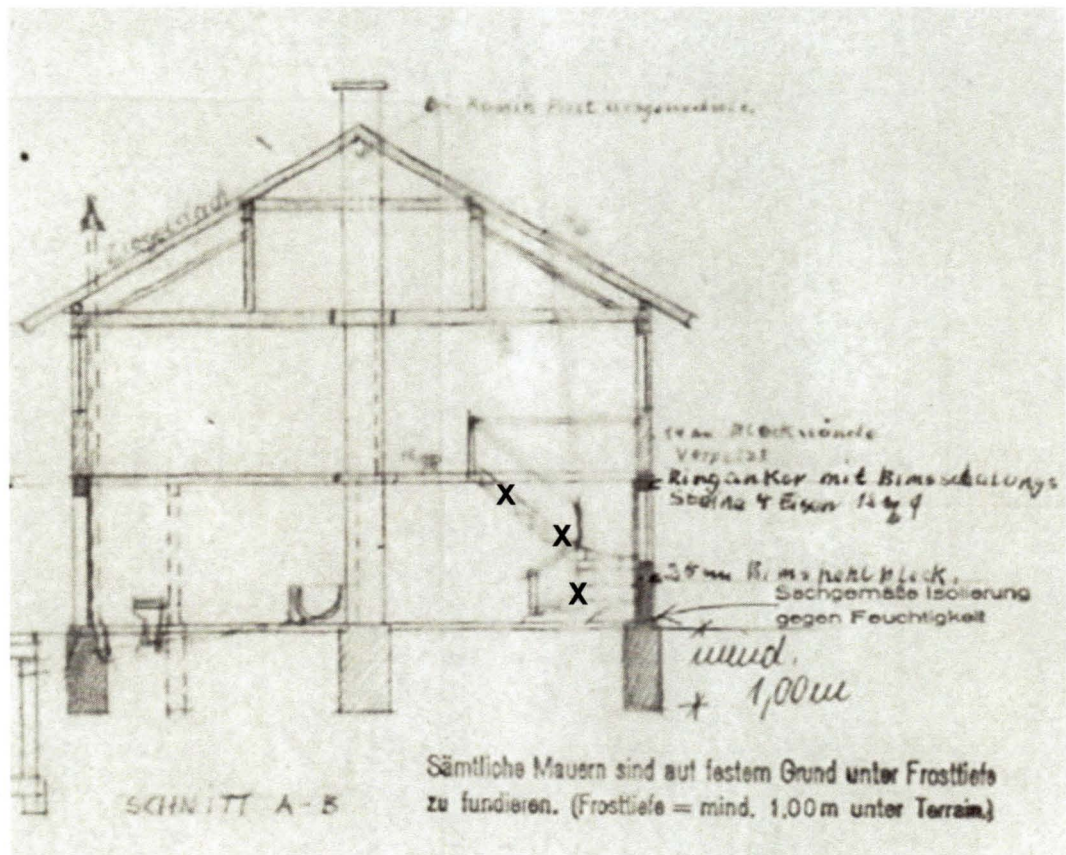
Anlage 1/2: Auszug aus dem Eingabeplan – Grundriss 1. OG Wohnhaus, Maßstab ca. 1: 100

Hinweis: die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (Abweichungen verfasserseits ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).

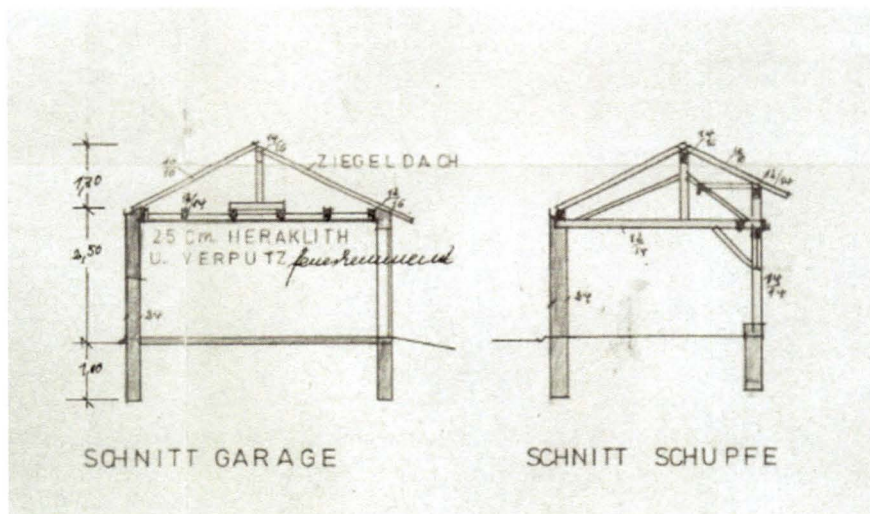
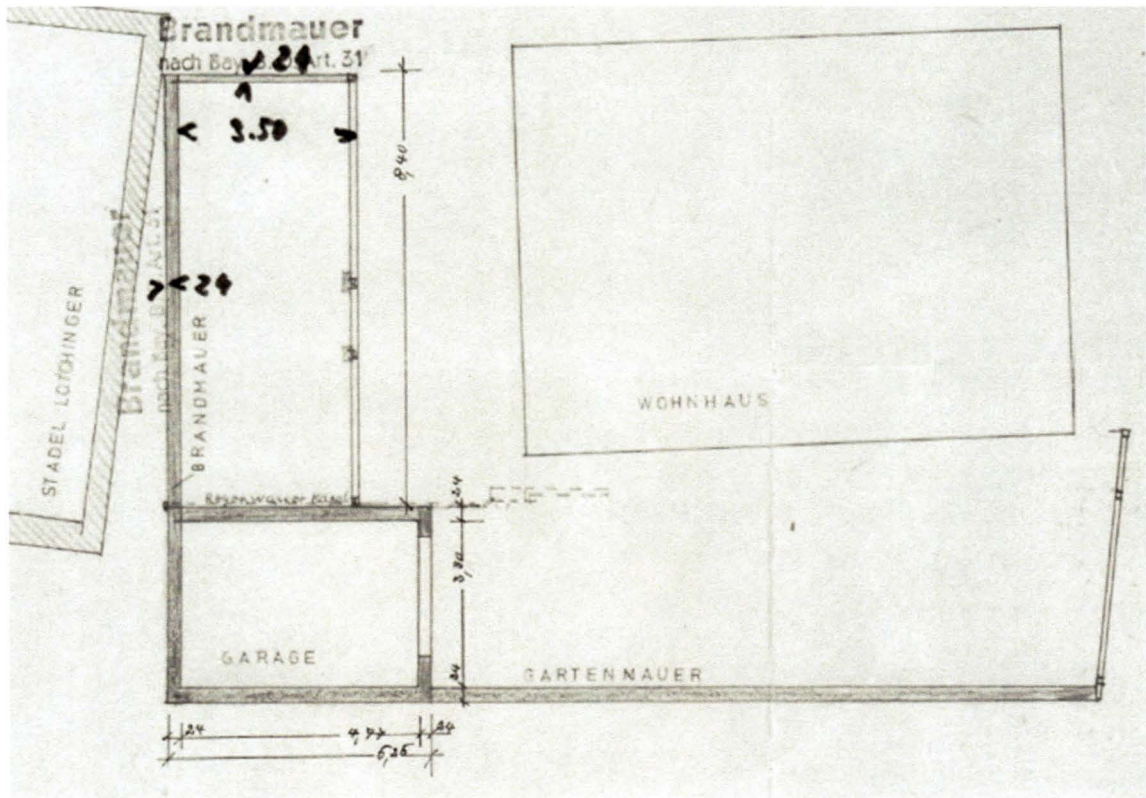


Anlage 1/3: Auszug aus dem Eingabeplan – Gebäudequerschnitt Wohnhaus, Maßstab ca. 1:100

Hinweis: die tatsächliche Bauausführung weicht von den Bauplänen ab (Abweichungen verfasserseits ergänzt, siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).



Anlage 1/4: Auszug aus dem Eingabeplan – Grundriss EG und Querschnitte für das Nebengebäude, Maßstab ca. 1: 150



Anlage 2/1: Berechnungen – vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ)

nach § 20 BauNVO (1990)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	7,750 m	10,800 m	83,70 m ²	1,0	83,70 m ²	83,70 m ² 1)
1. Obergeschoss	7,750 m	10,800 m	83,70 m ²	1,0	83,70 m ²	83,70 m ² 1)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO:						167,40 m ²
Grundstücksgröße:						335 m ²

vorhandene GFZ (Flst.-Nr. 1768/5), rd.:

0,50

Anmerkung:

zu 1) Breite und Tiefe wegen fehlender Maßketten planimetrisch ermittelt

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis in Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Flur	1,900 m	7,200 m	13,68 m ²	0,970	13,27 m ²	2)
abzgl. Treppe h < 1,00	0,750 m	1,200 m	0,90 m ²	-0,970	-0,87 m ²	3)
abzgl. Treppe h < 2,00	0,750 m	1,000 m	0,75 m ²	-0,485	-0,36 m ²	12,04 m ² 4)
Wohnküche	3,650 m	4,100 m	14,97 m ²	0,970	14,52 m ²	14,52 m ² 2)
Wohnzimmer	3,450 m	4,100 m	14,15 m ²	0,970	13,73 m ²	2)
abzgl. Kamin	0,330 m	0,330 m	0,11 m ²	-0,970	-0,11 m ²	13,62 m ² 5)
Nebenflur	2,200 m	1,150 m	2,53 m ²	0,970	2,45 m ²	2,45 m ² 2)
WC	1,000 m	1,150 m	1,15 m ²	0,970	1,12 m ²	1,12 m ² 6)
Bad	2,700 m	2,800 m	7,56 m ²	0,970	7,33 m ²	7,33 m ² 6)
Schlafzimmer	4,050 m	3,850 m	15,59 m ²	0,970	15,12 m ²	6)
	2,800 m	0,500 m	1,40 m ²	0,970	1,36 m ²	6)
abzgl. Kamin	0,450 m	0,500 m	0,23 m ²	-0,970	-0,22 m ²	16,26 m ² 5)
WFL-EG:						67,34 m²

1. Obergeschoss (1. OG)

Bezeichnung (lt. Plan)	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Flur	1,850 m	7,350 m	13,60 m ²	0,970	13,19 m ²	2)
abzgl. Treppe EG/1. OG	0,750 m	2,200 m	1,65 m ²	-0,970	-1,60 m ²	6)
abzgl. Treppe h < 1,00	0,750 m	1,200 m	0,90 m ²	-0,970	-0,87 m ²	3)
abzgl. Treppe h < 2,00	0,750 m	1,000 m	0,75 m ²	-0,485	-0,36 m ²	10,36 m ² 4)
Zimmer	3,500 m	4,200 m	14,70 m ²	0,970	14,26 m ²	2)
abzgl. Kamin	0,330 m	0,330 m	0,11 m ²	-0,970	-0,11 m ²	14,15 m ² 5)
Zimmer	3,700 m	4,200 m	15,54 m ²	0,970	15,07 m ²	15,07 m ² 2)
Zimmer	3,700 m	4,100 m	15,17 m ²	0,970	14,71 m ²	2)
abzgl. Kamin	0,500 m	0,400 m	0,20 m ²	-0,970	-0,19 m ²	14,52 m ² 5)
Kinderzimmer	3,500 m	4,100 m	14,35 m ²	0,970	13,92 m ²	13,92 m ² 2)
WFL-1. OG:						68,02 m²

Wohnfläche gesamt: 135,36 m²
Wohnfläche gesamt, rd.: 135 m²

- Anmerkungen siehe folgende Seite! -

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche (WFL) - Anmerkungen

Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung:

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV; baujahrsbedingt findet bei den Wohnräumen im 1. OG mit lichten Raumhöhe < 2,00 m § 4 Nr. 2 WoFIV keine Anwendung
- zu 2) Breite / Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Raunteile mit lichten Höhe < 1,00 m nach § 4 WoFIV nicht anrechenbar, Breite/Tiefe wegen abweichender Bauausführung überschlägig ermittelt
- zu 4) Raunteile mit lichten Höhe von mind. 1,00 m und < 2,00 m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch/überschlägig ermittelt, Faktor 0,485: Faktor 0,970 (für Putzabzug) × Faktor 0,50 (für h < 2,00 m)
- zu 5) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m², Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 6) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Breite/Tiefe überschlägig ermittelt

Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), Bereiche a + b, siehe Hinweis in
Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Einfamilienhaus

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	7,750 m	10,800 m	1,0	83,70 m ²	83,70 m ² ¹⁾
1. Obergeschoss	7,750 m	10,800 m	1,0	83,70 m ²	83,70 m ² ¹⁾
Dachgeschoss	7,750 m	10,800 m	1,0	83,70 m ²	83,70 m ² ¹⁾
BGF-EFH:					<u>251,10 m²</u>
BGF-EFH, rd.:					<u>251 m²</u>

Nebengebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto- Grundfläche	Gesamt
EG / Garage	3,780 m	5,250 m	1,0	19,85 m ²	
DG / Garage	3,780 m	5,250 m	1,0	19,85 m ²	39,70 m ²
EG / Schuppen	8,400 m	3,740 m	1,0	31,42 m ²	31,42 m ²
BGF-Nebengebäude:					<u>71,12 m²</u>
BGF-Nebengebäude, rd.:					<u>71 m²</u>

Anmerkung:

zu 1) Breite und Tiefe wegen fehlender Maßketten planimetrisch ermittelt

Anlage 2/5: Berechnungen – Brutto-Rauminhalt (BRI)

in Anlehnung an DIN 277 (2005), Bereiche a + b, siehe Hinweis in
Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Einfamilienhaus

Geschoss	Breite	Tiefe	Höhe ¹⁾	Faktor	Brutto- Rauminhalt	Gesamt
Erdgeschoss	7,750 m	10,800 m	2,200 m	1,0	184,14 m ³	184,14 m ³ ²⁾
1. Obergeschoss	7,750 m	10,800 m	2,150 m	1,0	179,96 m ³	179,96 m ³ ²⁾
Dachgeschoss	7,750 m	10,800 m	0,200 m	1,0	16,74 m ³	²⁾
	7,750 m	10,800 m	2,300 m	0,5	96,26 m ³	113,00 m ³ ²⁾
						BRI-EFH: 477,10 m ³
						BRI-EFH, rd.: 477 m³

Nebengebäude

Geschoss	Breite	Tiefe	Höhe ¹⁾	Faktor	Brutto- Rauminhalt	Gesamt
EG / Garage	3,780 m	5,250 m	2,500 m	1,0	49,61 m ³	
DG / Garage	3,780 m	5,250 m	1,300 m	0,5	12,90 m ³	62,51 m ³
EG / Schuppen	8,400 m	3,740 m	2,500 m	1,0	78,54 m ³	³⁾
	8,400 m	2,625 m	1,300 m	0,5	14,33 m ³	³⁾
	8,400 m	1,115 m	1,100 m	1,0	10,30 m ³	103,17 m ³ ³⁾
						BRI-Nebengebäude: 165,68 m ³
						BRI-Nebengebäude, rd.: 166 m³
						BRI-EFH und Nebengebäude: 643 m³

Anmerkung:

zu 1) Höhe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

zu 1) Breite und Tiefe wegen fehlender Maßketten planimetrisch ermittelt

zu 1) Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen



Blick von Nordosten auf das Anwesen



Nordwestfassade des Einfamilienhauses

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen



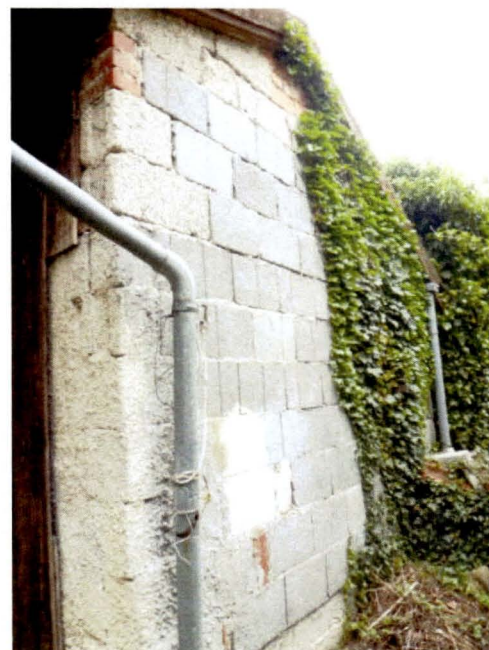
Südostfassade des Einfamilienhauses



Südwestfassade des Einfamilienhauses



Nordwestfassade der Garage



Südwestfassade des Lagerschuppens

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen



Nordwestfassade des Lagerschuppens



Wohnzimmer im EG

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen



Küche im EG



Schlafzimmer im EG

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen



Bad im EG



WC im EG



Flur im EG



Flur im 1. OG

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen



Westzimmer im 1. OG



Nordzimmer im 1. OG

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen



Ostzimmer im 1. OG



Südzimmer im 1. OG

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen



Innenansicht Speicher



Elektrohauptabsicherung



Innenansicht Lagerschuppen

Anlage 3/9: Fotoaufnahmen



Innenansicht Garage



Zufahrt Garage