

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (9)
25. MRZ. 2025
Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

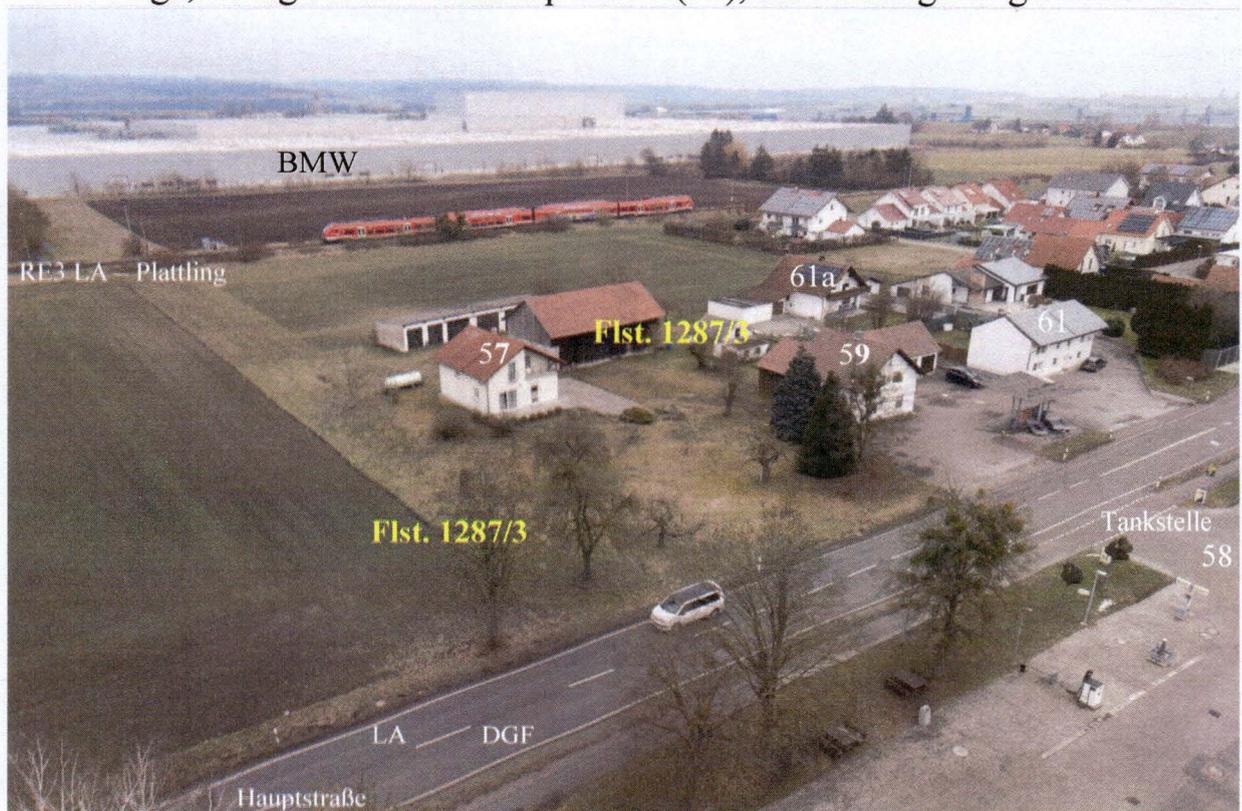
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 38/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 1287/3, Gemarkung Teisbach (Landau / Isar)
— 4.218 m²; Mischgebiet Dorf - Resthofstelle (ohne Wohnhaus) —

Lage, Navigation: Nähe Hauptstraße (57), 84130 Dingolfing-Höfen

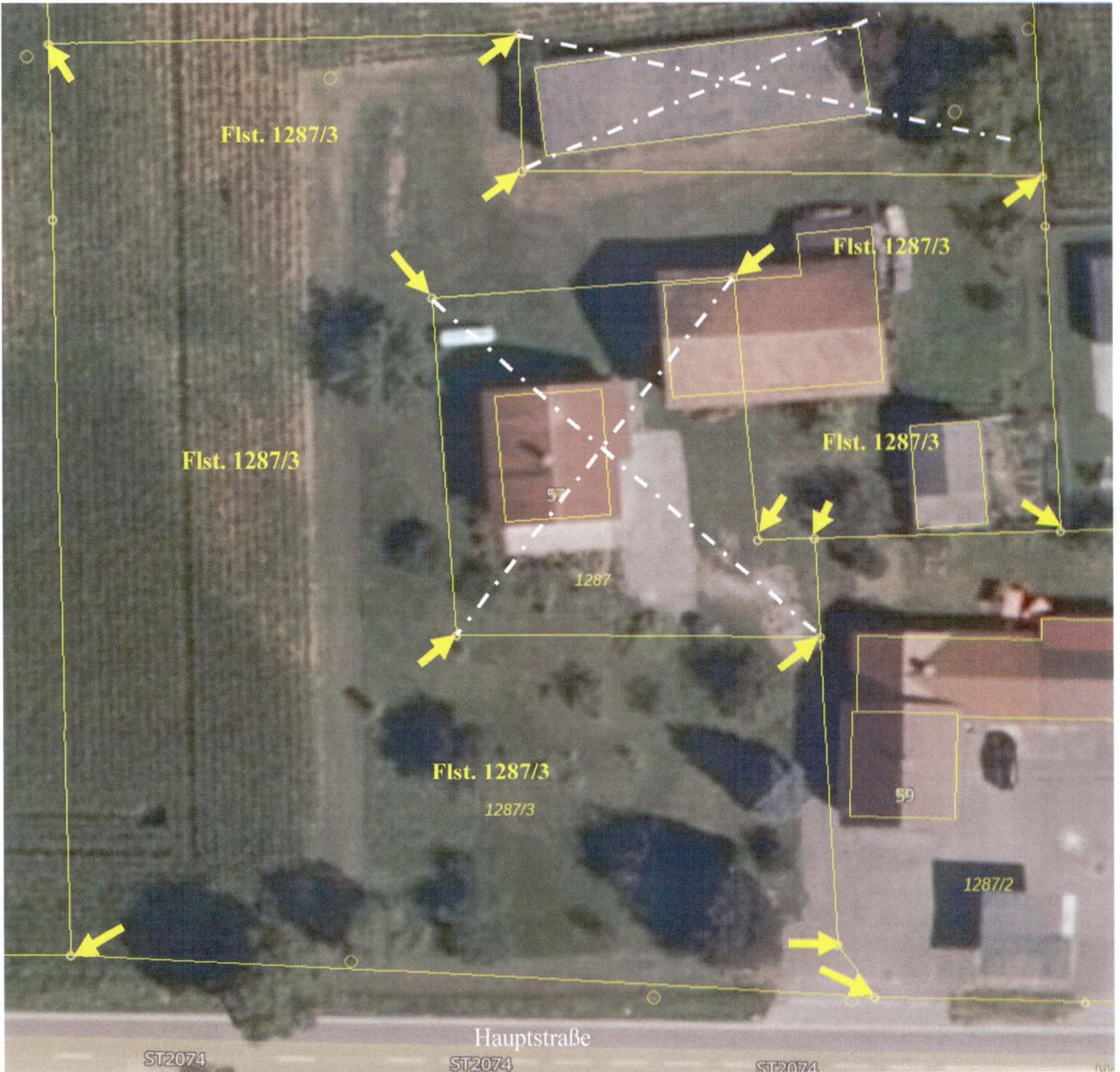


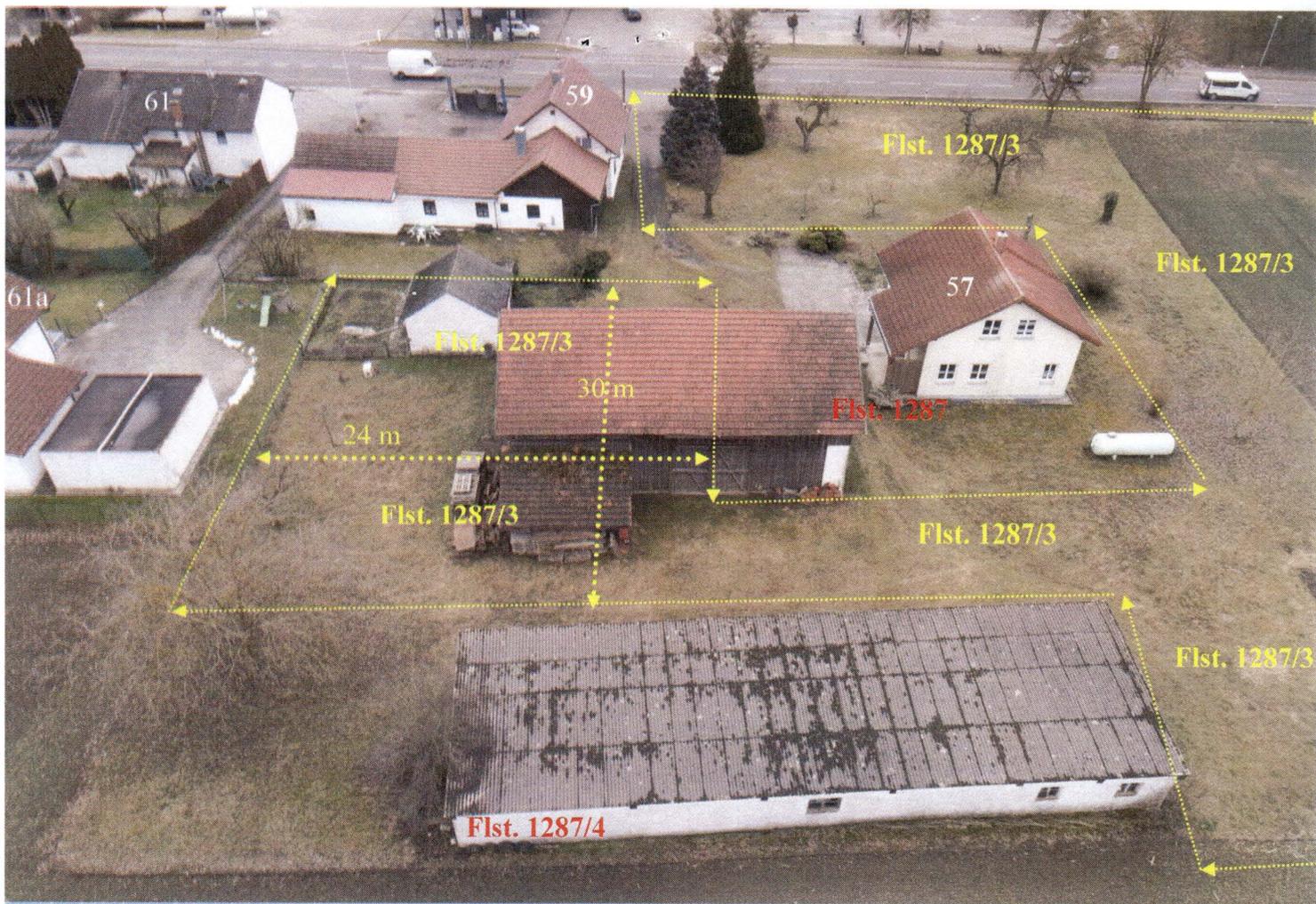
Verkehrswert: 315.000 €

Bewertungstichtag: 15.03.2025



Flurstück Nr. 1287/3, Gemarkung Teisbach (Landau / Isar)
4.218 m²; Mischgebiet Dorf - Resthofstelle (ohne Wohnhaus)
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 38/23







Flurstück Nr. 1287/3, Gemarkung Teisbach (Landau / Isar)
4.218 m²; Mischgebiet Dorf - Resthofstelle (ohne Wohnhaus)
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 38/23

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
einer Rest-Hofstelle mit 0,4218 Hektar Flurstücksfläche
als Umring eines mittigen Einfamilienhauses
am Bereich Hauptstraße 57, 84130 Dingolfing-Höfen

Amtsgericht Landau an der Isar

Grundbuch von Teisbach

Blatt 2251

Flurstück Nr. 1287/3

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Flurstück Nr. 1287/3

wurde zum Stichtag 15. März 2025 ermittelt mit

315.000 €



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: 3 K 38/23 –
zugrunde liegt.



Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung	7
2. Auftrag und Unterlagen	8
3. Beschreibung	11
3.1 Grundbuch	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 <i>Übersicht Großraumlage</i>	12
3.2.2 <i>Orts-/Erschließungslage</i>	13
3.2.3 <i>Topografische Lage</i>	14
3.3 Leitpläne	15
3.3.1 <i>Regionalplan</i>	15
3.3.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	16
3.3.3 <i>Bebauungsplan</i>	18
3.4 Örtliche und räumliche Situation.....	18
3.4.1 <i>Makrolage</i>	18
3.4.2 <i>Mikrolage</i>	20
3.5 Grundstück.....	23
3.5.1 <i>Grund & Boden</i>	23
3.5.2 <i>Grundstücksform, anteilige Bereiche</i>	25
3.5.3 <i>Erschließungsrechte und -pflichten</i>	26
3.5.4 <i>Bebauung</i>	37
3.5.5 <i>Eckdaten der Bewertung</i>	42
3.5.6 <i>Beurteilung</i>	43
4. Wertermittlung	45
4.1 Methodisches Vorgehen	45
4.1.1 <i>Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen</i>	45
4.1.2 <i>Wahl der Bewertungsverfahren</i>	46
4.2 Vergleichswertermittlung	47
4.2.1 <i>Anmerkungen zum Bodenwert</i>	47
4.2.2 <i>Wertermittlung Grund und Boden</i>	47
4.2.3 <i>Vergleichswert „Wohnbauland“</i>	51
4.2.4 <i>Vergleichswert Sonstiges Bauland Gewerbe</i>	53
4.2.5 <i>Bodenwertanteil, unbelastet</i>	55
4.2.6 <i>Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert</i>	55
4.3 Besondere Grundstücksmerkmale	57
4.3.1 <i>Freilegung der untervergütenden Bebauung</i>	57
4.3.2 <i>Erschließungskosten</i>	58
5. Verkehrswert, Aussage	59
6. Schlusswort	61

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten. (Anlagen und Anhang sind vorläufig freibleibend.)



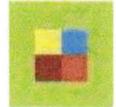
1. Kurzbeschreibung

Navigation:	Hauptstraße 57, 84130 Dingolfing-Höfen;
Objektlage:	Unteres Isartal, Auen-Ebene zwischen Dingolfinger Stausee / Isar (im Süden) und Dornwanger Moos im Norden; Entwicklungs-/Mischgebietslage der innerstädtischen Dingolfinger-Westseite zwischen Hauptstraße Höfen (Südflanke) und nordseitiger Bahnstrecke Landshut – Bayerisch Eisenstein sowie dem Werksbereich Gaubitzhausen;
Entfernungen:	BMWerk 2.71 – 1 km Fuß-/Radweg, Bahnhof Loiching – 1 km, Marienplatz - 5 km, A92 AS DGF-West – 3,5 km, Bahnhof Wörth – 9 km, Landau / Isar - 21 km, AG Landshut – 29,8 km, München - 100 Autobahnkilometer;
Grundbuchstelle:	AG Landau/Isar, Grundbuch Teisbach, Blatt 2251;
Grundbuchescrib und Größe:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche; zu 4.218 m² ;
Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Beschränkungen:	Mischgebiet Dorf mit Einfamilienhaus-Bauplatz in 2ter Reihe sowie Baufenster zur Hauptseite mit ca. 1.400 m ² Geschossflächen-Baupotenzial / § 34 BauGB; s. Seite 25.
Belastungen:	Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte der Umlieger
Umgebung:	Hauptstraße mit Alt-Tankstelle, Neu-Tankstelle, Einfamilienhäuser, Äcker; Bahn – BMWerke.
Zustand:	bewirtschaftet, unterhalten;
Bebauung:	Tennenstadel und Einzelgarage als Gartenhäusl
Erschließung:	voll erschlossener Innenbereich / Flst. 1287
Miet- und Pachtverhältnisse:	nicht bekannt;
Nicht geschätzte Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen:	keine
Gewerbebetrieb:	nicht ersichtlich;
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt; keine.
Verkehrswert:	315.000 € zum Gutachten-/Bewertungstichtag am 15.03.2025



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 83/23 – 24.06.2024
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 1287/3, Gemarkung Teisbach (Landau / Isar)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Landau, Abdruck aus dem Grundbuch von Teisbach, Blatt 2251;• Vermessungsamt Landau/Isar, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Dingolfing;• Kaufwert-Listen für Bauland;• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand: 15.03.2025)• Fachinformation Naturschutz (Stand: 15.03.2025)• Regionalplan• Standortkundliche Bodenkarten• Flächennutzungsplan
Abschluss der Recherchen:	15.03.2025
Objektbesichtigung:	17.01.25 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungstichtag:	15.03.2025
Hinweise:	<p>Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.</p> <p>Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit</p>



Hinweise ff:

und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen bzw. nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.



Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom		08.05.2023	Amtsgericht: Landau / Isar	
Grundbuch von:		Teisbach	Blatt: 2251	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart		Größe [m ²]
1	1287/3	Höfen, Nähe Hauptstraße, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche		4.218

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

1, 2, 3, 4, 5, 6; Eintragungen von Geh- & Fahrtrechten und Ver- & Entsorgungsleitungsrechten für die An-, Innen- und Nachlieger.

7; Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 05.05.2023

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

Die nachbarlichen Erschließungsrechte sind, (vor dem Hintergrund der Zerlegungstaxe), zu beschreiben und zu wägen / relativieren in ihrem evtl. Werteeinfluss auf das Objekt (als dienendes Grundstück).

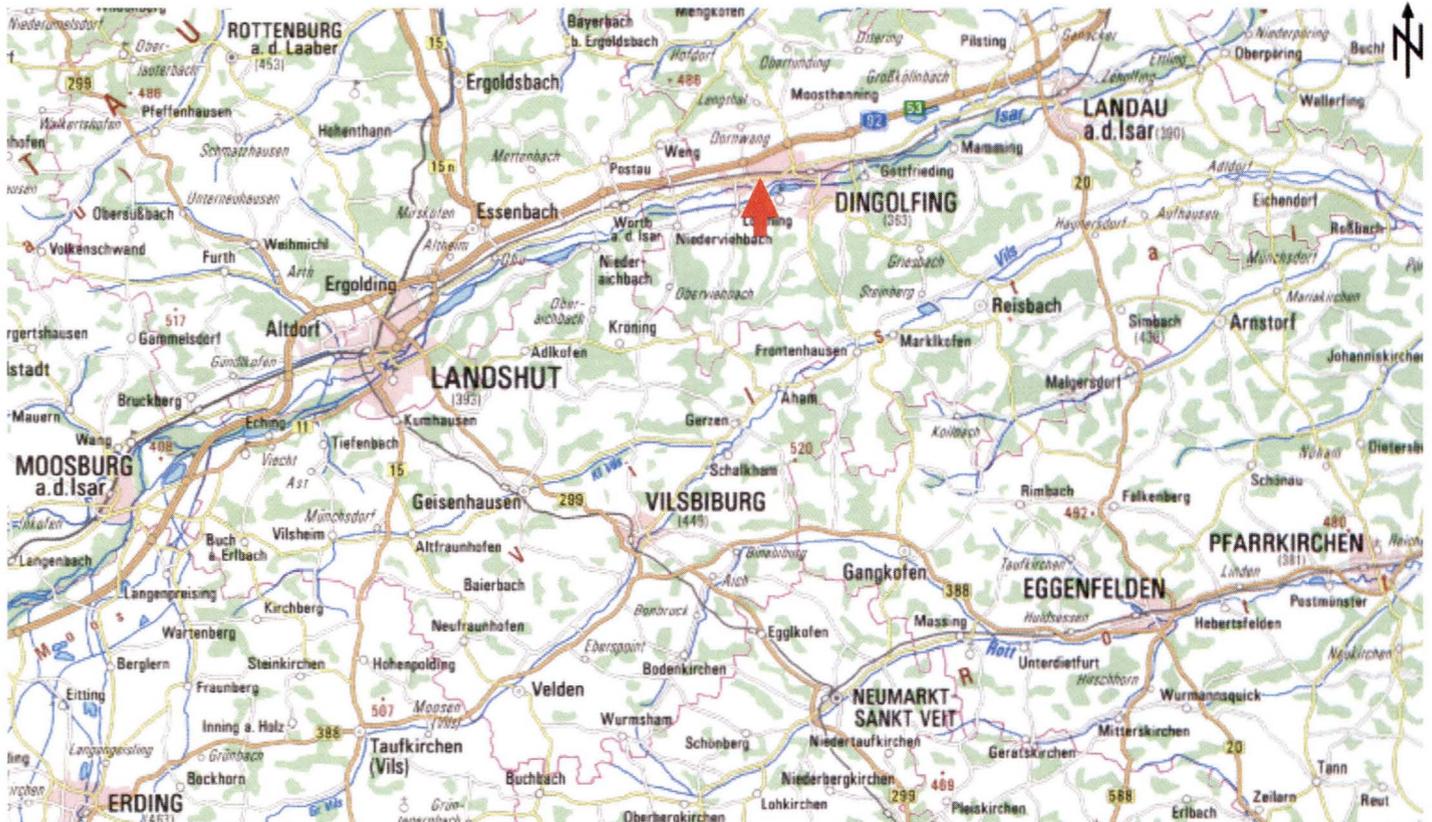
Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Werteeinfluss.



Flurstück Nr. 1287/3, Gemarkung Teisbach (Landau / Isar)
4.218 m²; Mischgebiet Dorf - Resthofstelle (ohne Wohnhaus)
Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 38/23

3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage

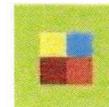


Großlage auf der Westseite von Dingolfing, im Umfeld der BMW-Werke an der interregionalen Achse München – Landshut – Dingolfing-Landau-Deggendorf – Straubing – Passau / Österreich (Objektmarkierung: roter Hinweispeil)

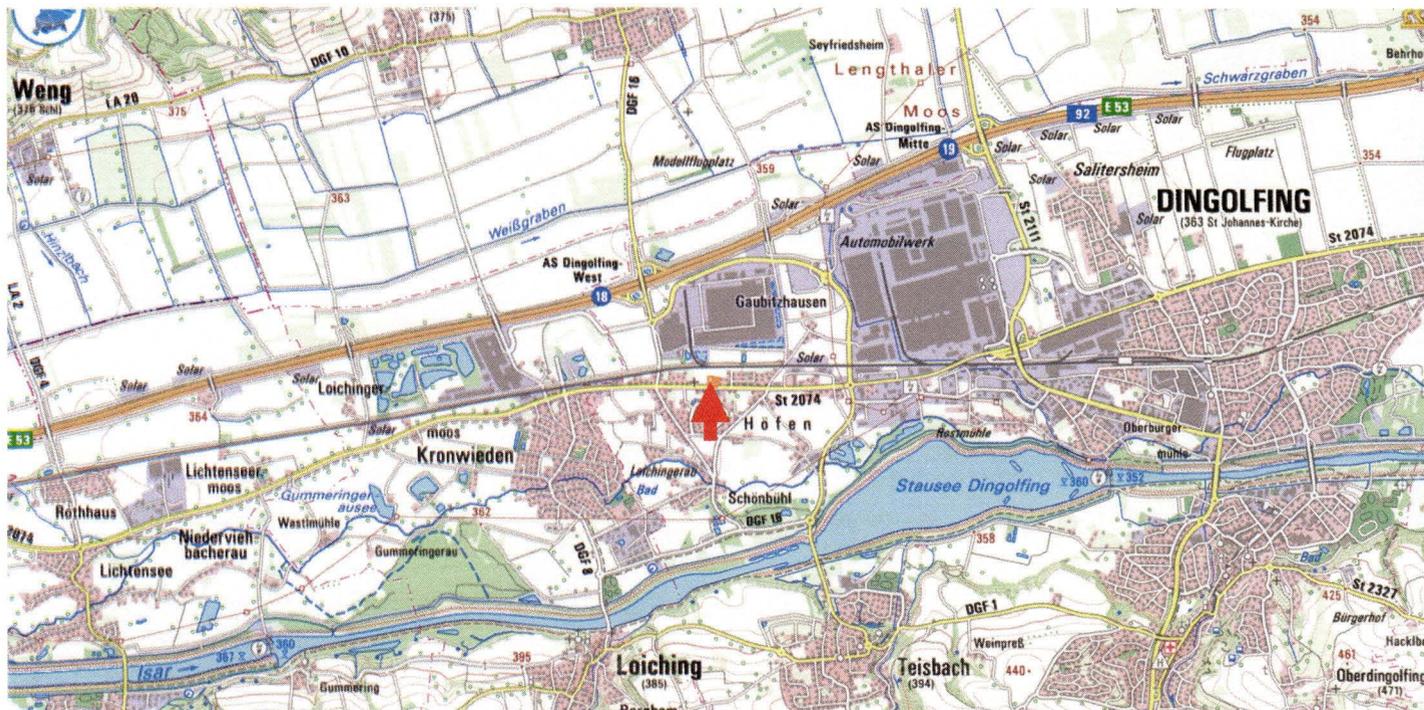
Naturlage Unteres Isartal; zwischen Dornwanger Moos & Dingolfinger Stausee / Isar



Flurstück Nr. 1287/3, Gemarkung Teisbach (Landau / Isar)
 4.218 m²; Mischgebiet Dorf - Resthofstelle (ohne Wohnhaus)
 Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 38/23



3.2.2 Orts-/Erschließungslage



Objektlage Neuhausen = Nordseite der Hauptstraße (57) / Staatsstraße LA – DGF (St 2074) mit ca. 6.000 Kfz / 24 Std. Verkehrsaufkommen auf Objekthöhe;



Objektmfeld: Hauptstraße (Südflanke), Acker (West- u. Nordseite), Einfamilienhäuser (Osten);
 Sichtlage zwischen Hauptstraße mit Tankstelle und Bahnlinie Landshut-Plattling (Deggendorf)
 sowie BMWerk (mit Bahn- und Autobahnanschluss Dingolfing West)

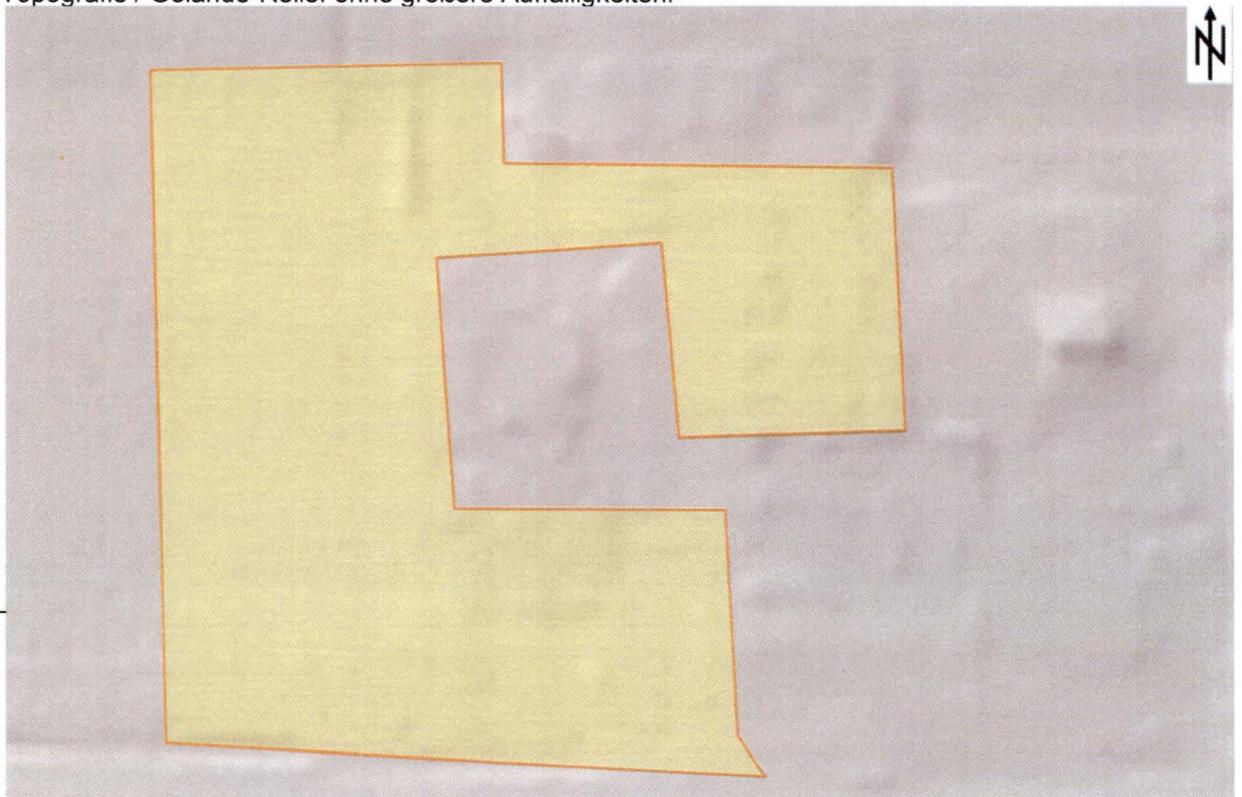


3.2.3 Topografische Lage



Ebene, durchgängige Höhenlage von 360 m ü.NN; im weiten Umfeld ohne sichtbare Gefälle;
Grundwasserstand zum Bewertungszeitpunkt ca. 8 m unter Gelände-Oberkante (DGF Meßst.);
Stausee: 359 m Seehöhe.

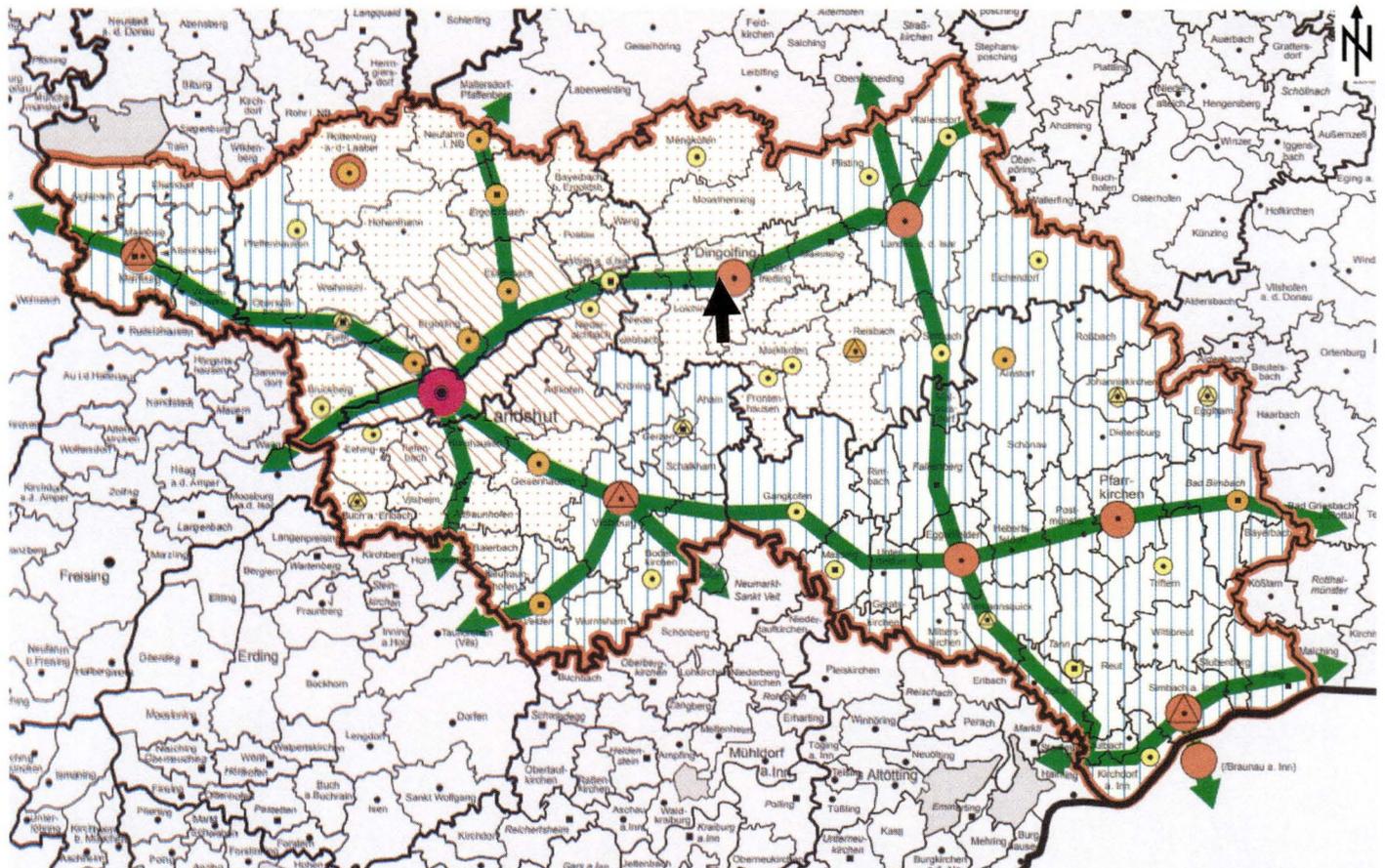
Topografie / Gelände-Relief ohne größere Auffälligkeiten:



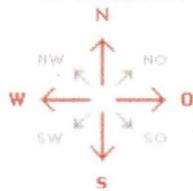


3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalplan



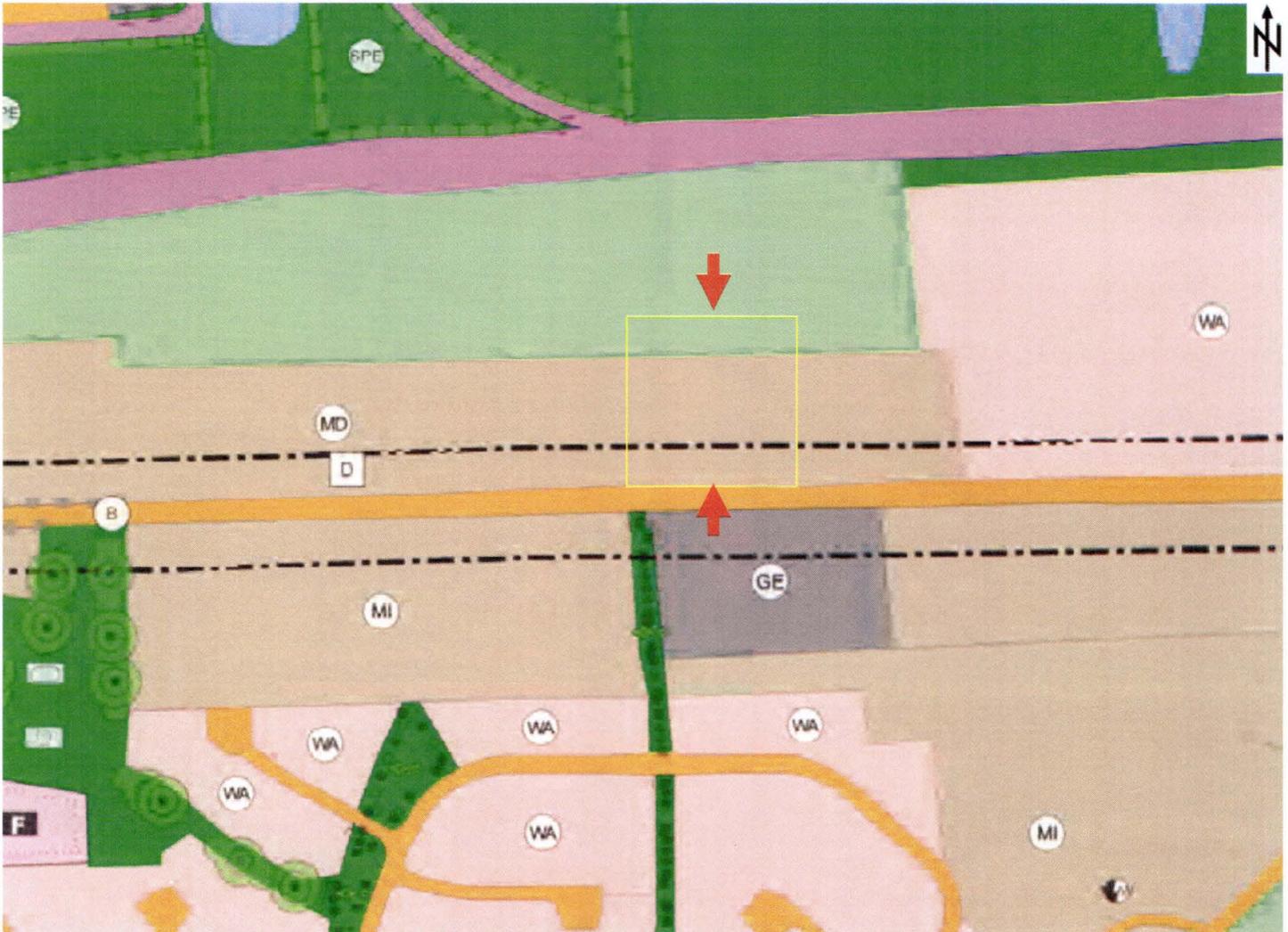
Grundstückslage im westlichen Stadt-Randbereich des Oberzentrums DGF am „Allgemeinen Ländlichen Raum“, im Ausschlussgebiet von Windkraftanlagen (= keine WKAs)



Auf dem Flur-/Grundstück der Bewertung lasten weder regionale Trenngrünbereiche noch sonstige naturschutzrechtliche oder sonstige landesleitplanerische Auflagen.



3.3.2 Flächennutzungsplan



Objektmarkierung, ca.: rote Hinweis-Pfeile / gelber Rahmen; Legende:

	landwirtschaftliche Flächen		Dorfgebiete
	Festlegung nach Straßenverkehrsrecht		Mischgebiete
	Bauverbot, Baubeschränkung		Kerngebiete

Die rechtsgültige Flächenwidmung ist ohne Flurkarten-Draufgabe und damit ohne Parzellen-Schärfe ausgewiesen; Demzufolge ist eine Bau-Abstandsfläche zur Hauptstraße als vage Baulinienflucht (Strichpunktlinie D) markiert. Sie verläuft entlang der Fluchten der Umgebungsbebauung. Sie misst Hauptstraßen-Abstände von ca. 5 – 14 Meter in den Beständen östlich bzw. westlich vom Flurstück (Nr. 1287/3) Mit seiner Hauptsache (inkl. Bestandsbauten) liegt es im Mischgebiet Dorf (MD) von Höfen-Neuhausen / DGF



3.3.2.1 Mischgebiet Dorf MD

Nutzbarkeit gemäß § 5 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990:

Gemäß der vorherrschenden, kommunalen Widmung als Dorfgebiet gelten für das gegebene Areal, entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, die Vorgaben des korrespondierenden § 5 Dorfgebiete (MD) / BauNVO:¹

(1) IDorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. 2Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
- 3. sonstige Wohngebäude,*
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 8. Gartenbaubetriebe,*
- 9. Tankstellen.*

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176; Geltung ab 01.10.1977;



3.3.2.2 Bauliche Nutzungsmaße Mischgebiet Dorf

§ 17 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990:

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

...

in Dorfgebieten (MD): Grundflächenzahl GRZ: 0,6, Geschossflächenzahl GFZ: 1,2

3.3.3 Bebauungsplan

„Bebauungspläne liegen für diesen Bereich nicht vor“; (Bauamt Dingolfing).

Pläne des individuellen Bestandes in Form eines Tennenstadels und einer Garage mit Gartengeräte-Anbau und Brunnen liegen ebenfalls nicht vor.

3.3.3.1 Vergleichsweise Umgebungsbebauung (in Anlehnung an § 34 BauGB)

Einfamilienhaus Hauptstraße 57: GRZ \approx 0,20; GFZ \approx 0,4

Einfamilienhaus Hauptstraße 59: GRZ \approx 0,23; GFZ \approx 0,3

Einfamilienhaus Hauptstraße 61: GRZ \approx 0,20; GFZ \approx 0,3

Einfamilienhaus Hauptstraße 61a: GRZ \approx 0,15; GFZ \approx 0,23

3.4 Örtliche und räumliche Situation

3.4.1 Makrolage

Metropolregion München, Bezirk Niederbayern, Planungsregion Landshut (PR 13), Landkreis Dingolfing-Landau, Altkreis Landau/Isar, Kreisstadt und Oberzentrum Dingolfing, Gemarkung Teisbach; Altgemeinde Markt Teisbach, Ortsteil Höfen, Flur Neuhausen; Objektlage zwischen der Eisenbahnlinie Landshut – Bayerisch Eisenstein (Plattling-Deggendorf) mitsamt BMWerk Gaubitzhausen und der Hauptstraße Höfen-Neuhausen als Staatsstraße und Ableitung der Bundesstraße(n). Der nächste Bahnhof liegt ca. einen Kilometer westlich an der gleichen Hauptstraße / „Landshuter Straße“

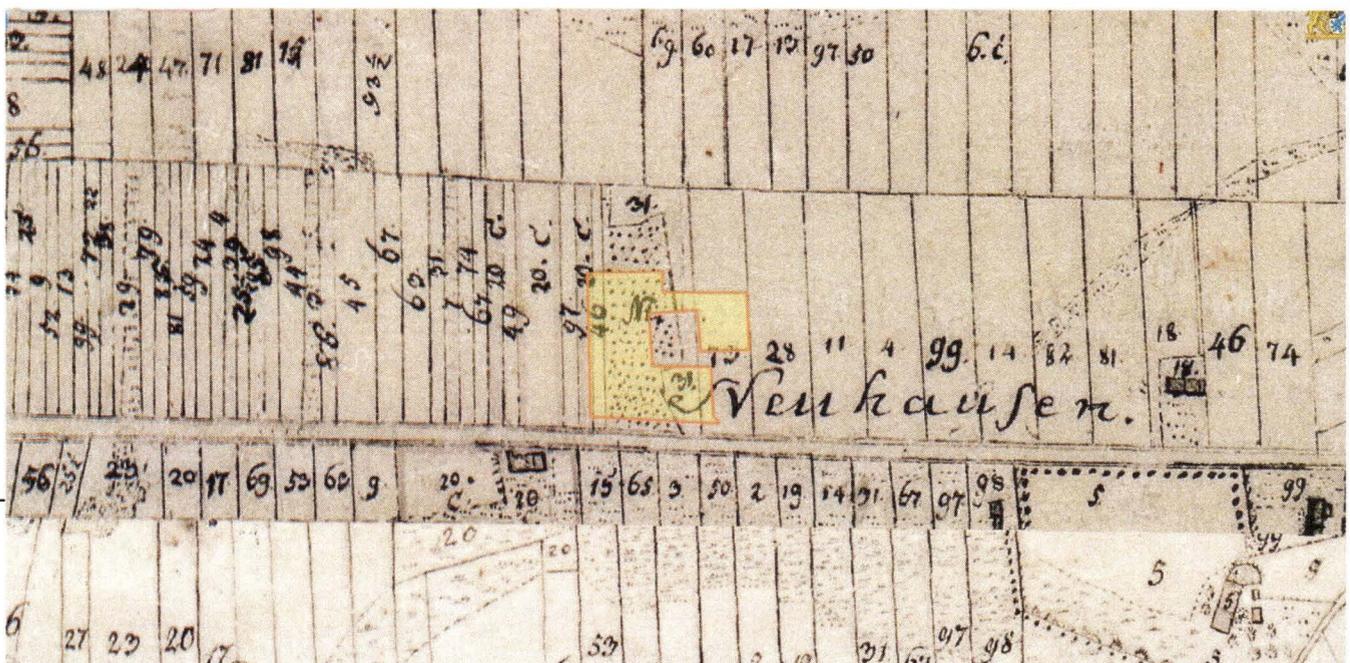
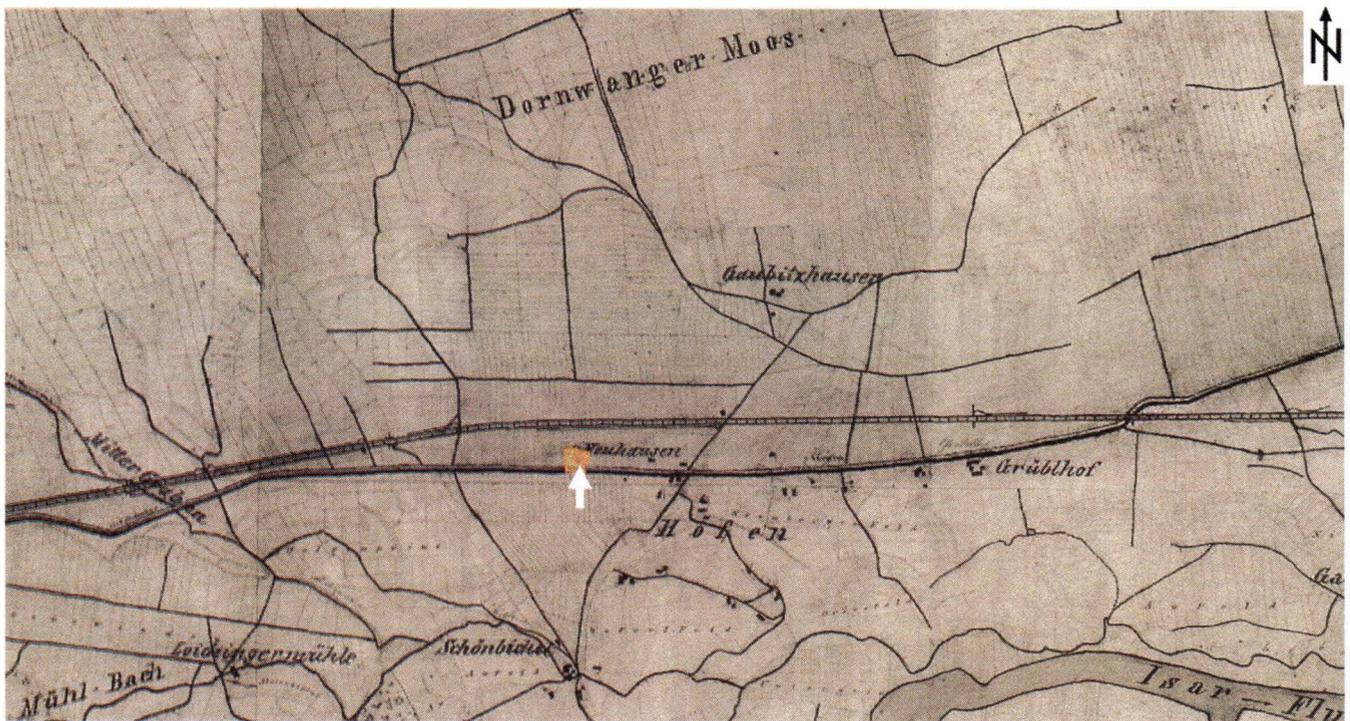


von Loiching. Die Autobahn-Anschlussstelle DGF-West liegt auf der Nordwestseite des Werkes Gaubitzhausen in ca. 3,5 Fahrkilometer Entfernung.

Der Bewertungsbereich ist abgesehen von einer unscharfen Bauflucht / Hauptstraßen-Abstandsfläche lastenfrei, d.h., frei von Planungslasten, Baulasten und Altlasten.

Die Siedlungsentwicklung des Oberzentrums Dingolfing erscheint in alle Richtungen zu erfolgen. Naturraum:

Alpen-Vorland, Naturraum Unterbayerisches Hügelland der Isar-Schotterplatten, Tertiäres Hügelland Süd – Nord, Unternaturraum Unteres Isartal; Schotter-Ebene zwischen Stausee/Isar (im Süden) und Dornwanger Moos (im Norden):





3.4.2 Mikrolage

Wirtschaftlicher Anker des Oberzentrums sind die größten BM-Werke in Europa mit der Autobahn A92 als Europastraße E53 unmittelbar am Werksbereich, zwischen den Ausfahrten Dingolfing West und Dingolfing Mitte, anliegend.

Die örtliche Kaufkraft liegt mit einem Faktor von 0,915 unter der des Landkreises (= 0,931; BY = 1). Die Kaufkraft bildet die Basis für Aktivitäten und Werthaltigkeiten im örtlichen Grundstücksmarkt.

Der mittlere lokale Kaufwert von „Bauland, insgesamt“ (inkl. Baureifes Land, Rohbauland, Sonstiges Bauland) ist aktuell mit rd. 117 €/m² ausgewiesen; auf Landkreisebene (DGF) mit rd. 112 €/m² und bayernweit mit rd. 249 €/m²; Fazit: Bauland ist im Landkreis mitsamt Oberzentrum/Kreisstadt zweimal leistbarer als im Bayernmittel.

Die überdurchschnittliche Straßen-Erschließung zusammen mit großflächigen Parkmöglichkeiten (in den Betrieben) begünstigen das Einpendeln ins Oberzentrum zwecks Lern-, Arbeits- und sonstigen Verdienstmöglichkeiten und das naturnahe Wohnen im weiten Umfeld des südlichen und nördlichen Isar-Hügellandes. Die Einwohnerdichte im Zentrum Dingolfing stieg bisher durchschnittlich um 1 % jährlich.

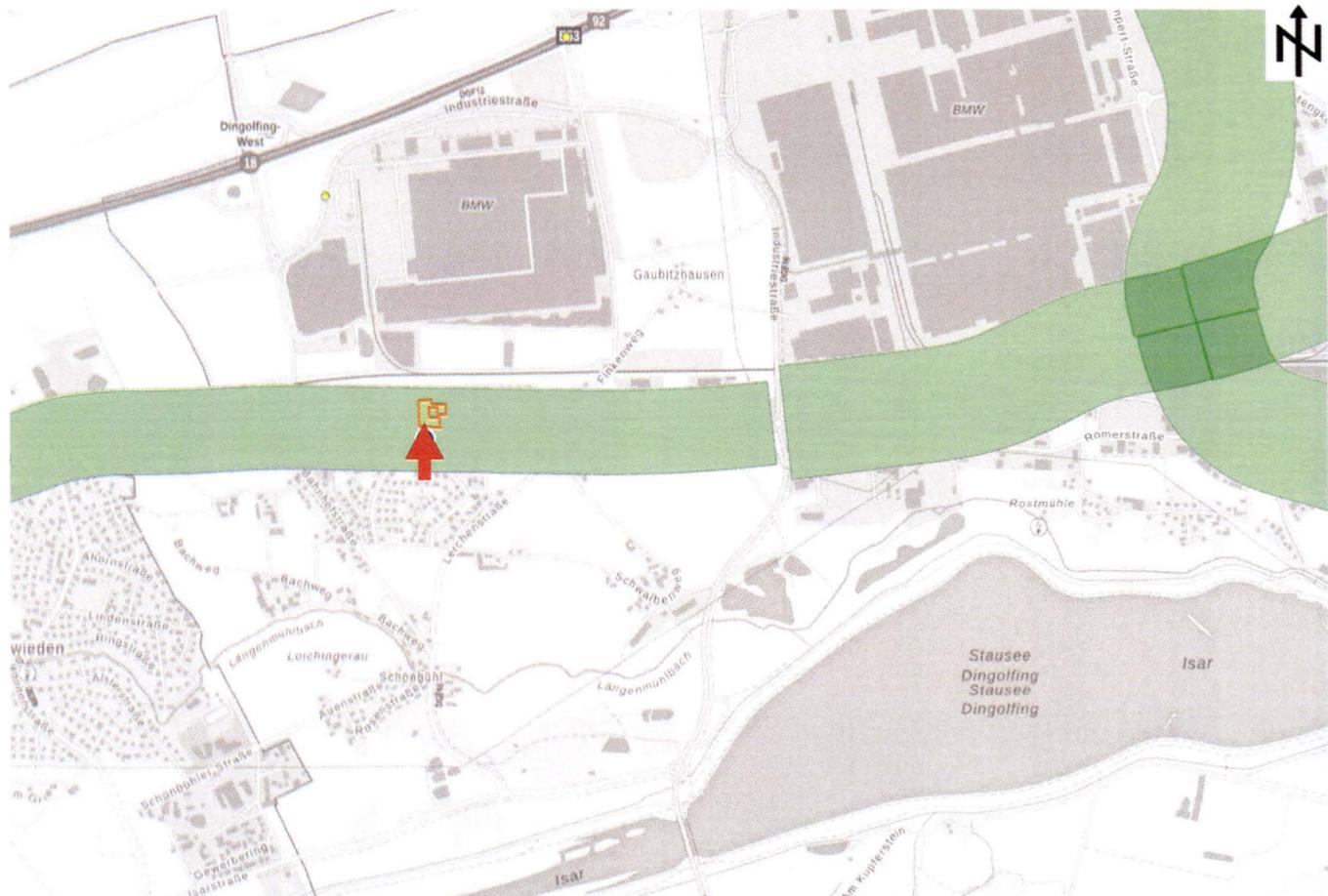
Korrespondierend dazu steigt der Miet-Wohnraumbedarf mitsamt Ausweich-, Lager- und Garagen-Nutzflächen.

Der durchschnittliche Wohnraum-Mietpreis kann im Frühjahr 2025 in Dingolfing als leicht rückläufig mit 10,71 €/m² (11,76 €/m² im Sommer 2024) Wohnfläche angenommen werden; ausgebaute Warmlager mit der Hälfte und Kaltlager mit einem Viertel des Wohnwertes.

Die Arbeitslosenquote (3,6 %) ist im vorliegenden Agenturbezirk Deggendorf in etwa halb so hoch wie die bundesweite und geringfügig geringer als die bayernweite.



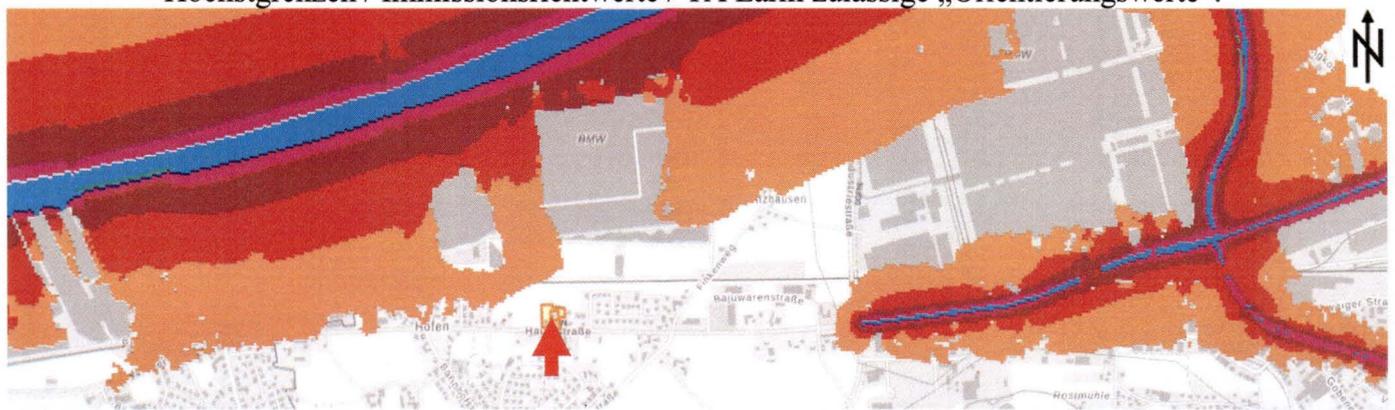
3.4.2.2 Lärmbereich Hauptstraße – Landshuter Straße



Baysis Verkehrskartierung: 6.130 Kfz als durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen auf Objekthöhe / Hauptstraße (= Staatsstraße St 2074)

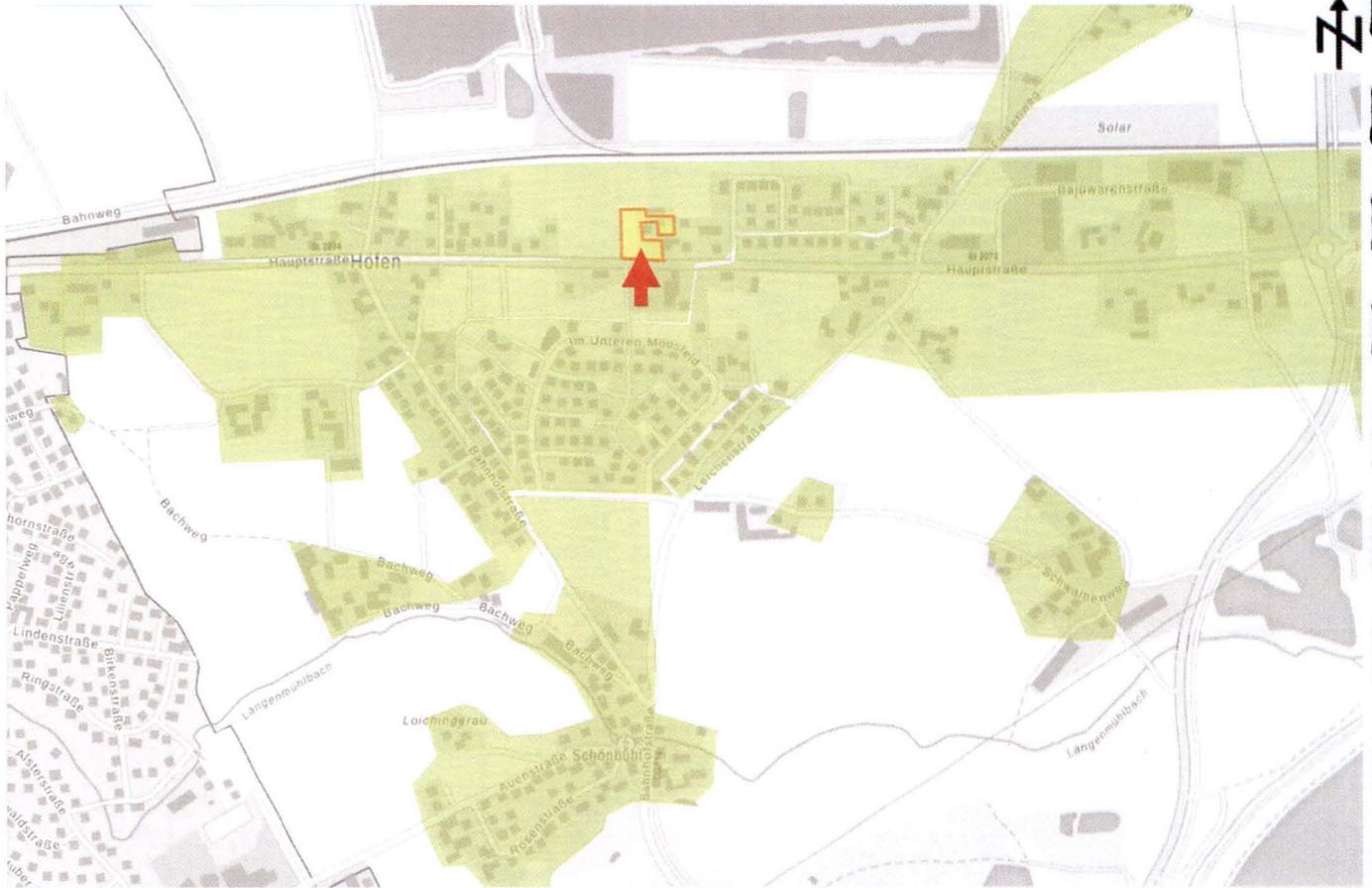
Die mittlere Verkehrsangabe basiert auf der Zählstelle Loiching. Die östliche Zählstelle an der Weiterführung der Haupt-/Staatsstraße als Landshuter Str. (östlich der Kreuzung Industrie-/Römerstraße) weist 9.263 Kfz pro 24 Stunden aus. Der Schwerlastverkehr ist mit 580 im Bereich Loiching bzw. 876 Fahrzeugen im Bereich Industriestraße ermittelt.

Die Lärmkartierung der Bereiche mit mehr als 8.200 Kfz dtV lässt für den Objektbereich auf eine mittlere Belastung von mehr als 50 und bis zu 60 dB(A) gemäß Lärmindex schließen. In Mischgebieten sind tagsüber 60 dB und nachts 50 dB/45 dB als Höchstgrenzen / Immissionsrichtwerte / TA Lärm zulässige „Orientierungswerte“.





3.4.2.3 Breitband Erschließung



Breitband Erschließungsgebiet: erschlossen; „Projekt ist in Betrieb“

Die Prüfung der sofortigen Verfügbarkeit ergibt DSL-Anschluss-Möglichkeiten mit 50 MBit/sec Runterladegeschwindigkeit. Glasfaser-Anschluss ist im vorliegenden Bereich „Dingolfing-Höfen“ per Telekom möglich, aber im Grundstück (lt. Angabe) noch nicht gegeben.



3.5 Grundstück

3.5.1 Grund & Boden

3.5.1.1 Grund (-kartierungen)



Auszug aus der digitalisierten Geologischen Großkarte von Bayern (1:500.000)
Objektlage = Rotpfeil

Das Flurstück liegt im Auenbereich des Hauptgewässers Isar, im inneren Bereich einer Schotterebene einer wärmzeitlichen kiesig-sandigen Niederterrasse „WG“.

Die Ingenieurgeologische Kartierung zeigt einen homogenen Bereich sandig-kiesiger Tertiärablagerungen mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit sowie einer mäßigen Frostempfindlichkeit. Zusammen mit einer anzunehmenden hinreichenden Grundwasserferne korrespondieren die Grunddaten mit der Einzonung als Mischgebiet (Dorf).



3.5.1.2 Boden (-kartierung)



Übersicht Bodenkarte (DBK, 1:25.000) Flecken-Markierung (rot) des Flurstücks

Boden / Basis im Gesamtbereich des Grund-/Flurstücks

Bodentyp „64a“: leichter bis mittlerer Auenboden. Für den Gesamtbereich des Grundstücks sind tief humose Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flußmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) gegeben. Die amtliche Bodenschätzung (vor Ort) bestätigt den kartierten Bodenaufbau und zeigt die weiterführenden Details eines tatsächlich ausgeprägten Gartenbodens. In der Urkartierung ist die Hauptsache der westlichen Hälfte als anmoorig (feucht / Staunässe) erfasst.

3.5.1.3 Amtliche Bodenschätzung

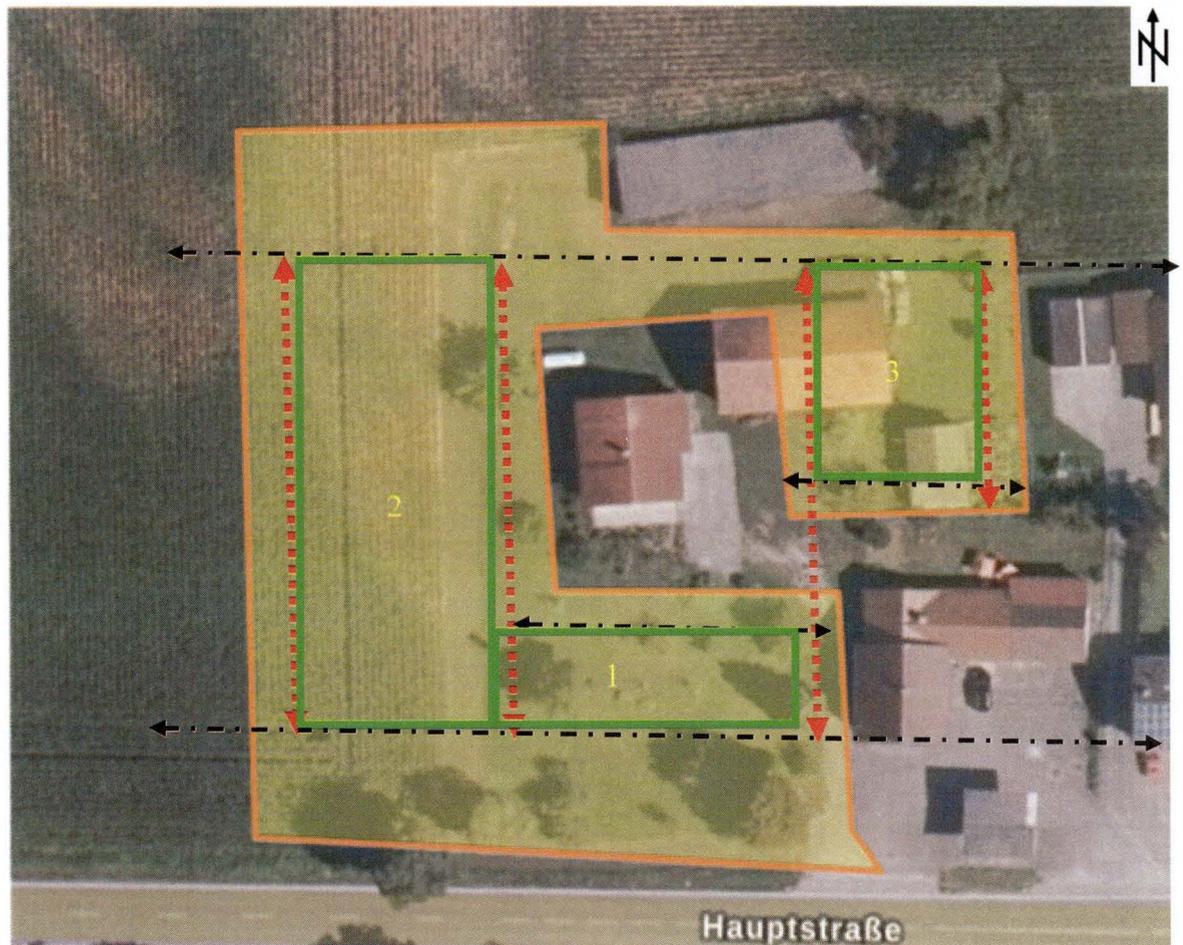
Sandiger Lehm – lehmiger Sand mit einer Ertragsmeßzahl von 919 für eine noch reine, innerlandwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von 1.574 m² von 4.218 m² Gesamt-Flurstücksfläche; Ø Ackerzahl der Restfläche: 58,4 Bodenpunkte.

(Lokaler Mittelwert Acker gem. BayKompV: 58 als durchschnittliche Ackerzahl).

Die verbliebene Bodengüte des Grundstücks gleicht dem örtlichen Durchschnitt.



3.5.2 Grundstücksform, anteilige Bereiche



Potentielle Baufenster: grüne Rahmen

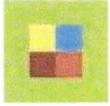
1. (30 m x 10 m = 300 m²); 2. (45 m x 25 m = 1.125 m²) 3. (23 m x 20 m = 460 m²)

Die auf Basis der kommunalen Flächenwidmung darstellbaren Baufenster summieren sich auf ca. 1.885 m² Grundfläche von ca. 3.485 m² Dorffläche.²

Unter der Annahme einer mittleren Grundflächenzahl (0,2) der Umgebungsbebauung ergeben sich ca. 700 m² überbaubare Grundstücksfläche.

Unter der Annahme (einer schallschutzwerten Riegelbebauung) einer mittleren Geschossflächenzahl von 0,4 ergeben sich ca. 1.400 m² potentielle Geschossfläche innerhalb einer Baufenster-Grundstücksfläche von 1.885 m² (der grünen Bereiche 1, 2 und 3).

² 4.218 m² Flurstücksfläche – 733 m² Fläche im Außenbereich (Nordstreifen ohne Garagentrakt des einkeilenden Nachbar-Flurstücks Nr. 1287/4 – siehe Luftbild Seite 2;

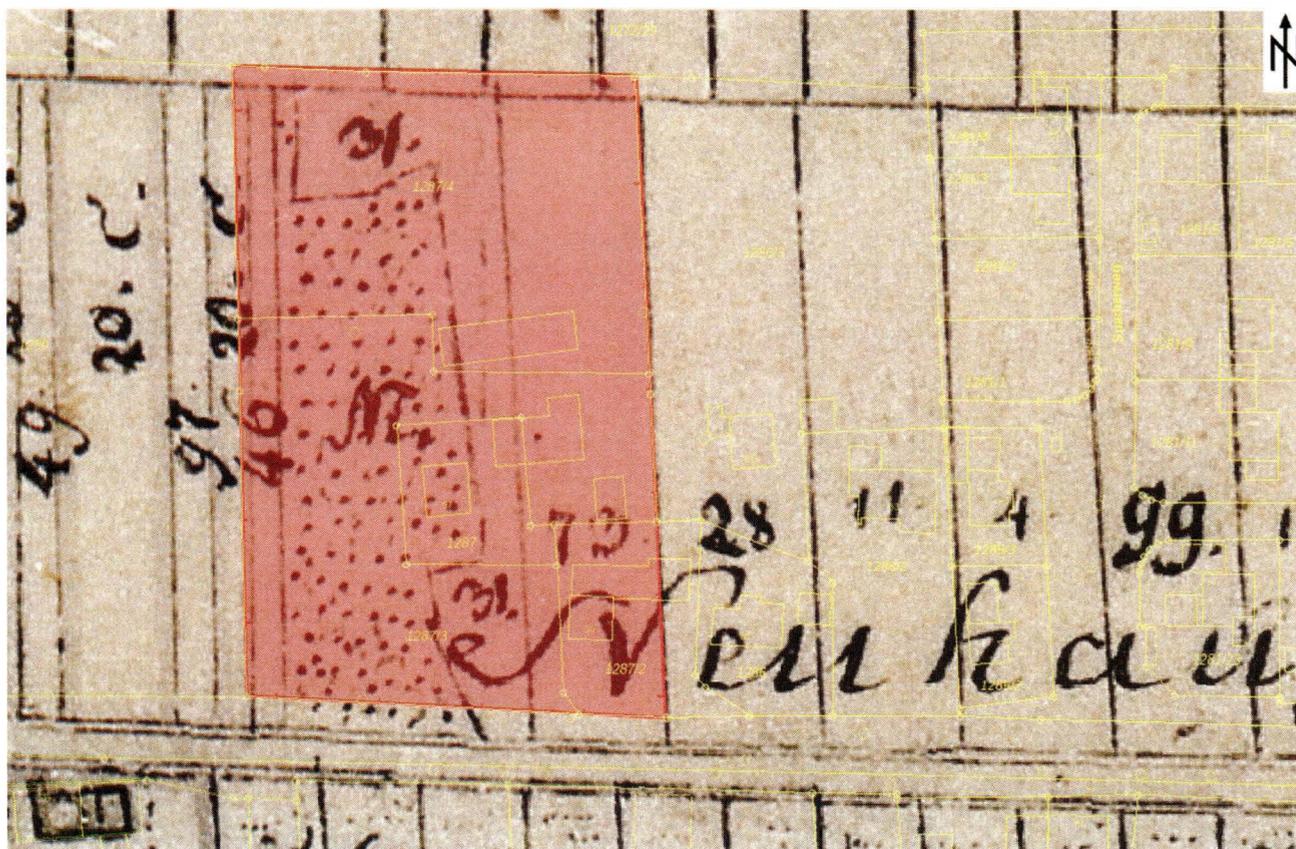


3.5.3 Erschließungsrechte und -pflichten

Das Objekt, Flst. Nr. 1287/3, liegt mit seiner Südflanke über einer Länge von rd. 61 lfm am Grundstück der Hauptstraße an; Die vorherrschende Straßenanbindung erfolgt über einen Mündungstrichter auf der Südostecke des Objekts. Auf der äußeren und inneren Erschließung des Bewertungsbereichs lasten grunddinglich 6 Dienstbarkeiten zugunsten der Nachbarflurstücke (1287, 1287/2 und 1287/4).

Grund & Lage der Erschließungsrechte und -pflichten ist das ursprüngliche Areal der Plan Nr., (i.e. Flurstück Nr.), 1287 mit insgesamt „0,9979 Hektar“ Größe (bis dahin „Pl. Nr. 1257 abc“ – re. Erstvermessungspunkte entlang der Nord- und Südflanken):





Draufgabe / Urkarte mit Darstellung dreier ursprünglicher Felder „abc“ (46, 31, 73), wobei Feld 31 mehrheitlich als grundwassernaher Moorboden gezeichnet ist;

Ursprünge der Dienstbarkeiten sind

- a) die anteilige Veräußerung der Südostecke zur Gründung des Anwesens Hauptstraße 59 (Flst. 1287/2) im Jahre 1939 (mitsamt Vermessungsanerkennung 1941);
- b) das Separieren des Wohnhausbereichs Hauptstraße 57 (als Kern- und Restfläche der Mutter Flst. Nr. 1287), sowie
- c) die flächengleiche Zweiteilung der Restfläche in ein 0,4218 ha großes Polygon der Bewertung und ein homogeneres, ebenso großes Flst. Nr. 1287/4 als ca. 42 % Restfläche der ursprünglichen 0,9979 Hektar Hof- und Hofanschlussfläche (= Nordseite).

Diese bisherige Zerschlagung hat diverse Dienstbarkeiten bedingt. Sie werden nachfolgend zu Zwecken der Wertermittlung des Bewertungsobjekts, (Flst. Nr. 1287/3), beschrieben und vor dem Hintergrund des Bestpreis-Prinzips inkl. der Gutheit & Günstigkeit für die Flurstücke geprüft und das dienende Grundstück der Bewertung taxiert.



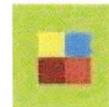
3.5.3.1 Lfd. Nr. 1 der Eintragungen in Abt. II, Blatt 2251:

Grunddienstbarkeit (Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1287/2 (BVNr. 1 in Blatt 1414); gemäß Bewilligung vom 13.07.1939 und 16.05.1941; eingetragen am 21.01.1943 und hierher übertragen am 13.03.2019.



Dienende Flst. Nrn. 1287/3 & 1287; Lastenbereich; herrschendes Flst. Nr. 1287/2;

Das herrschende Flst. Nr. 1287/2 (Hs. Nr. 59) liegt mit einer vollen Erschließungsfront von ca. 34 lfd. Metern ebenso direkt an der Hauptstraße. Aufgrund seiner grenzlastigen Bebauung erscheint die westseitige, rückwärtige Erschließung (siehe rote Strichpunktlinie) über das dienende Flurstück der Bewertung und das Rest-Flurstück (Nr. 1287 [Hs. Nr. 57]) aus Bewirtschaftungs- und Rettungsgründen notwendig. Die fragliche Zufahrt misst eine Länge von ca. 36 lfm über eine mittlere Breite von ca. 4 m. Der Anteil am Flurstück wird mit 120 m² (und der des Mutterflurstücks mit 28 m²) angenommen.



3.5.3.2 Lfd. Nr. 2 der Eintragungen in Abt. II, Blatt 2251:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1287/2 (BVNr. 1 in Blatt 1414); gemäß Bewilligung vom 25.05.1976; eingetragen am 22.07.1976 und hierher übertragen am 13.03.2019.



Dienendes Flst. Nrn. 1287/3; Lastenbereich „35,45 qm“; Flst. Nr. 1287/2 als herrschendes;

Zu Zwecken einer Tankstellenerschließung auf dem herrschenden Flst. Nr. 1287/2 (Hs. Nr. 59) wurde 1976 ein Erschließungstrichter mit einer Grundlinie / Hauptstraße von 13,25 m und einer Tiefe von 5,35 m bewilligt. Zum Bewertungszeitpunkt liegt die Kleinst-Tankstelle brach. Eine neue Tankstelle wurde gegenüber, an der Südseite der Hauptstraße (58), als reines Gewerbegebiet errichtet. Der fragliche Trichter existiert noch mit einer Grundlinie / Hauptstraße von ca. 7,5 m von vertraglichen 13,25 m. Die Dienstbarkeit erscheint nicht mehr genutzt und auch nicht mehr gebraucht zu werden.



3.5.3.3 Lfd. Nr. 3 der Eintragungen in Abt. II, Blatt 2251:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1287 (BVNr.13 in Bl.1691); gemäß Bewilligungen vom 19.04.2018 und 12.09.2018 URNrn.660 und 1485 je Notar Bernhard Weiß, Dingolfing; Gleichrang mit Abt. II/4, 5 und 6; Rang vor Abt. III/1 und 2; eingetragen am 13.03.2019.



Dienendes Flst. Nrn. 1287/3; Lastenbereich; herrschendes Flst. Nr. 1287;

Der Erschließungsanspruch des herrschenden Flurstücks Nr. 1287 (Hs. Nr. 57) ist identisch mit den 120 m² Fahrtrecht der vormaligen Tankstelle (Hs. Nr. 59) auf dem Bewertungsobjekt; Parallel dazu ist das dienende Flurstück der Bewertung berechtigt den nachliegenden Fahrtbereich (mit ca. 28 m² Wegfläche) des herrschenden Flurstücks Nr. 1287 gleichartig zu nutzen; eine Erschließung auf Gegenseitigkeit.



3.5.3.4 Lfd. Nr. 4 der Eintragungen in Abt. II, Blatt 2251:

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1287 (BVNr. 13 in Bl. 1691); gemäß Bewilligungen vom 19.04.2018 und 12.09.2018 URNrn.660 und 1485 je Notar Bernhard Weiß, Dingolfing; Gleichrang mit Abt. II/3, 5 und 6; Rang vor Abt. III/1 und 2; eingetragen am 13.03.2019.



Dienendes Flst. Nrn. 1287/3; Lastenbereich; herrschendes Flst. Nr. 1287;

Der Erschließungsanspruch für Ver- und Entsorgungsleitungen des herrschenden Flurstücks Nr. 1287 (Hs. Nr. 57) ist identisch mit den 120 m² Zufahrt auf dem Bewertungsobjekt; Parallel dazu ist das dienende Flurstück der Bewertung berechtigt den nachliegenden Bereich (mit ca. 28 m² Flächenanteil) des herrschenden Flurstücks Nr. 1287 gleichartig zu nutzen; eine Erschließung auf Gegenseitigkeit (mit Ausnahme einer scheinbar separat verlaufenden, nicht beschriebenen Abwasserkanal-Leitung).



3.5.3.5 Lfd. Nr. 5 der Eintragungen in Abt. II, Blatt 2251:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1287/4 (BVNr. 1 in Blatt 2252); gemäß Bewilligungen vom 19.04.2018 und 12.09.2018 URNrn.660 und 1485 je Notar Bernhard Weiß, Dingolfing; Gleichrang mit Abt.II/3, 4 und 6; Rang vor Abt.III/1 und 2; eingetragen am 13.03.2019.



Herrschendes v dienendes Flurstück; Lastenbereiche a & b;

Der Erschließungsanspruch des herrschenden Flurstücks Nr. 1287/4 (Ackerbereich im nördlichen Hofanschluss mitsamt Auskeilung des Garagentrakts als Einkeilung im Bewertungsobjekt) ist identisch mit den 120 m² Fahrtrecht der vormaligen Tankstelle (Hs. Nr. 59); Ferner wurde gemäß „Lageplan 2“ der Dienstbarkeit die Garagen- und Acker-Erschließung des herrschenden Flurstücks Nr. 1287/4 mit enger Durchfahrt zwischen Stadel und Garten-/Garagenhäusl quer durch Baufenster 3 vorläufig gewährt. Vorläufigkeit der Bewilligung: Zwischen den ursprünglichen Erwerbem (des Elternguts) besteht



eine nicht übertragbare Ausgleichspflicht (siehe § 12 der Überlassungsurkunde URNr. 0660 W / 2018). Inhaltlich ist das herrschende Recht auf „*die erforderliche Weise*“ der Nutzung des dienenden Grundstücks limitiert; limitiert „*unter weitgehender Berücksichtigung der Interessen des Eigentümers des dienenden Grundstücks*“. (Seite 9 / Urk.).

Aufgrund eines mitten auf einer potenziellen Stich-Erschließung stehenden Alt-Stadelbestandes (mit Grenzverlauf inmitten der Tenne) erscheinen die Wege- und Leitungsrechte vertragsplanerisch nicht auf die kürzere und bestehende Innenhoffläche des herrschenden Grundstücks, sondern diagonal nach rechts (Osten) durch das Baufenster 3 und weiters auf die längere Nordostecke gezeichnet. Diese Lastenstrecke ist mit ca. 40 laufenden Metern (x 3 m Breite = 160 m² Lastenfl.) ca. 10 m länger als eine gerade Erschließung. Die günstigste Strecke liegt an bzw. auf der Grenze (für die Leitungen) der beiden Grundstücksbereiche (s. grüne StrichpunktL.):



De facto erscheint der im ackerbaulichen Außenbereich liegende Garagentrakt auf der Nordflanke der Hofstelle über den Hofbereich von Haus 57 (Flst. Nr. 1287) erschlossen. (Der nachliegende Acker, als Hauptsache des herrschenden Flurstücks Nr. 1287/4, ist zum Bewertungszeitpunkt als Teil eines größeren Feldstücks durch die Hauptstraße erschlossen).



3.5.3.6 Lfd. Nr. 6 der Eintragungen in Abt. II, Blatt 2251:

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1287/4 (BVNr. 1 in Blatt 2252); gemäß Bewilligungen vom 19.04.2018 und 12.09.2018 URNrn.660 und 1485 je Notar Bernhard Weiß, Dingolfing; Gleichrang mit Abt. II/3, 4 und 5; Rang vor Abt. III/1 und 2; eingetragen am 13.03.2019.



Herrschendes v dienendes Flurstück; Lastenbereiche a & b;

Der Erschließungsanspruch für Ver- und Entsorgungsleitungen des herrschenden Flurstücks Nr. 1287/4 (Acker im nördlichen Hofanschluss mitsamt Garagentrakt im Außenbereich) ist a) identisch mit den 120 m² Zufahrt auf dem Bewertungsobjekt; b) fraglich sowie de facto ungenutzt im Bereich des potenziellen und wertvollsten Bereichs per Baufenster 3 in zweiter, geschützter Reihe zur Hauptstraße.



3.5.3.7 Beurteilung der Eintragungen in Abt. II, Blatt 2251

Zusammenfassung

1. Fahrrecht / Flst. 1287/2; 120 m² Lastenfläche / Haupteerschließung des Areals;
2. Geh- u. Fahrrecht / Flst. 1287/2; 35,45 m² Lastenfläche mit ca. 21,4 m² deckungsgleich mit 1; Begründung entfallen.
3. Geh- u. Fahrrecht / Flst. 1287; 120 m² Lastenfläche / Haupteerschließung;
4. Ver- u. Entsorgungsleitungsrecht / Flst. 1287; 120 m²/4 Lastenfläche / Haupteerschließung;
5. Geh- u. Fahrrecht / Flst. 1287/4; 120 m² + (40 m x 3 m) Lastenfläche;
6. Ver- u. Entsorgungsleitungsrecht / Flst. 1287/4; (120 m² + 120 m²)/4 Lastenfläche;

Den Hauptbereich der Erschließung des Areals verkörpert der Stichweg auf der Südostflanke des dienenden Flurstücks der Bewertung mit einer Flächen-Inanspruchnahme von 120 m². Diese ersten 120 Quadratmeter Grundstücksanteil / Flst. 1287/3 dienen der

- a) kompletten Eigenererschließung der Flst. Nr. 1287/3 der Bewertung; 1 Anteil
- b) kompletten Fremd-Erschließung der Flst. Nr. 1287; 1 Anteil
- c) ergänzenden Fremd-/Garten-Erschließung der Flst. Nr. 1287/2; 1/2 Anteil
- d) kompletten Erschließung der Flst. Nr. 1287/4; 1 Anteil

Σ 3,5 Nutzungsanteile an 120 m² vorderer Haupteerschließung

Die vorderen, straßen- / südseitigen 120 m² dienen der Voll-Erschließung von drei Grundstücken zzgl. der ergänzenden Erschließung des rückwärtigen Gartens des Einfamilienhaus Nr. 59 (ehemalige Tankstelle); in der Summe 3,5 Nutzungsanteile / 120 m² Flurstücksanteil. Ein Erschließungs-Anteil gleicht ca. 34,29 / 120 m²; ein halber Anteil gleicht ca. 17,14 / 120 m².

Der Lastenbereich ist vergleichbar mit einer öffentlichen Wege-Fahrt und ist für das individuelle Eigentum des Bewertungsobjekts als solches nicht mehr frei verfügbar (z.B. als Garagen- und Stellplatz-Standort). Die Fremdnutzung dominiert, womit der Wert einfluss im fraglichen Teilbereich als extrem (d.h. praktisch enteignet) angenommen und skaliert wird.



Fazit Nacherschließung zum Außenbereich Flst. 1287/4

„...unter weitgehender Berücksichtigung der Interessen des Eigentümers des dienenden Grundstücks“, (Seite 9 / Urk.), kann auch im Interesse des herrschenden Grundstücks eine sparsame Erschließung entlang der Westflanke, als gerade Verlängerung der bestehenden Wege-Fahrt (durch den Stadel) angenommen werden. Die gerade, kürzere Erschließung bedingt die Freilegung des Alt-Stadels. Diese reduzierte, werkstelligere und gerade Strecke spart beiden Teilnehmern Kosten. Sie befreit das im Vorderbereich herrschende Mutter-Flurstück (Restfläche) Nr. 1287 von seiner anteiligen Überbauung (durch den Stadel des ansonsten dienen Grundstücks der Bewertung). Da der Wege- und Leitungsstich zum Ackerbereich gleichzeitig das Baufenster 3 erschließen kann, sind für den fraglichen Bereich von ebenfalls 120 m² eine geteilte Last und damit die Hälfte des unbelasteten Wertes anzunehmen.

Erlöschen der Geh- und Fahrtrechte (für 1287 bzw. 1287/4)

„Das Geh- und Fahrtrecht erlischt, wenn das herrschende Grundstück unmittelbar an eine öffentliche Straße angrenzt und die Zufahrt über diesen öffentlichen Grund zumutbar und gewährleistet ist.“ (Seite 10 bzw. 12 / URNr.0660 W / 2018)



Zufahrt / Hauptstraße



3.5.4 **Bebauung**

Die Bebauung des Flurstücks besteht aus 2 Gebäudebereichen:

1. Stadel; geteilte Nutzung mit 50 m² überbauter Grundfläche GR links (Flst. Nr. 1287) und 100 m² GR rechts (Flst. Nr. 1287/3) GR \approx 150 m² zzgl. angebauter Holzlege (mit ca. 20 m² GR)
2. Einzelgarage mit Speicher und Schräg-Anbau für Gartenwerkzeug; eingezäunter Gemüsegarten & Brunnen zw. Häusl-Ostseite und östliches Nachbar-Flurstück Nr. 1286/3.

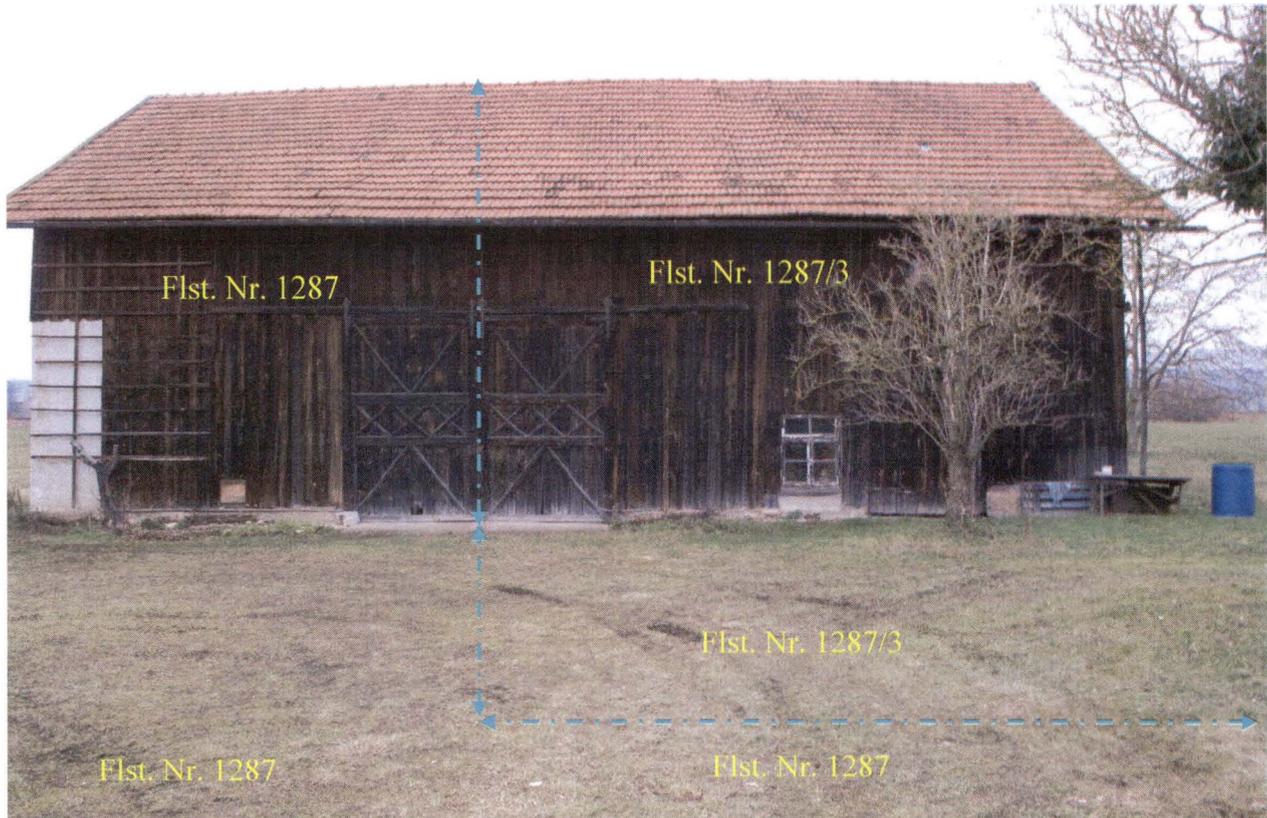
Nachfolgend werden die einzelnen Gebäudebereiche insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortsbegehens bzw. Annahmen auf Grundlage der zur Bauzeit üblichen Ausführung und der kommunalen Aktenlage. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beschreibung der Baulichkeiten wird nach dem bei der Besichtigung am 17.01.2025 vorgefundenen Zustand vorgenommen.

Auf etwaige sichtliche Mängel / Schäden wird an den gegebenen Stellen hingewiesen. Deren Berücksichtigung erfolgt jedoch unter dem gesonderten und zusammenfassenden Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.



3.5.4.1 Stadel mit Tenne („Feldscheune“)



Geteilter Stadel: ca. 50 m² Grundfläche (inkl. halber Tennenfahrt) = Flst. 1287 (Hs. Nr. 57)
ca. 120 m² Grundfläche (inkl. halber Tenne + Schupfen-Anbau) = Flst. 1287/3



Nordseite des Stadels mit Schuppen-Anbau

Gebäudeart: Landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude

Vergleichbarer Gebäudetyp.....: NHK 2010, Typ 18.5.1; (Standard: 3/5)



Baujahr / Alter.....:	unbekannt / ca. 60 Jahre
Bauweise.....:	Massivbau, Mischkonstruktion; Beton- Streifen- und Einzelfundamente und Stütz- mauern;
Anzahl der Vollgeschosse.....:	ein VG; unerschlossener Speicherboden;
Gebäude-Grundflächen (GRs).....:	ca. 153 m ² (ca. 9 m x ca. 17 m) + Holzlege
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, '87).....:	ca. 153 m ²
Brutto-Raum-Inhalt (BRI).....:	ca. 994,50 m ³
Nutzflächen exkl. Anbau.....:	≈ 137 m ² (Nutzflächenfaktor: 0,9);
Dach.....:	Satteldach mit Ziegel-Eindeckung
Außenwände.....:	Stützmauern zzgl. verbretterte Ständerbauten;
Tore, Türen & Fenster.....:	Doppelte, aufgehängte Schiebetore (1 + 1) auf Flacheisenschienen; mit Laufrollen auf- gehängte, Holzrahmen mit Kreuz-Spünden; S + N Doppeltore mit ca. 3,5 m Öffnungs- breite und ca. 3,5 m Durchfahrtshöhe;
Heizung.....:	keine
Energieausweisung.....:	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung.....:	keine
Elektroinstallationen.....:	unbek.
Böden.....:	unbek.
Gesamtausstattung.....:	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand.....:	unterhalten
Baumängel / Bauschäden.....:	mangelhafte bzw. fehlende Drainagen
Gesamtnutzungsdauer.....:	30 - 60 Jahre;
Restnutzungsdauer.....:	- (gewillkürte)



3.5.4.2 Garten-/Garagenhäusl





Gebäudeart	Einzelgarage mit Anbau
Vergleichbarer Gebäudetyp.....	NHK 2010, Typ 14.1; (Standard: 3/5)
Baujahr / Alter.....	unbekannt / ca. 70 Jahre
Bauweise.....	Massivbau, Mischkonstruktion;
Anzahl der Vollgeschosse	ein VG;
Gebäude-Grundflächen (GRs)	ca. 40 m ² (ca. 5 m x ca. 8 m) inkl. Anbau
∑ Brutto-Grundfläche, Bereiche a+b (nach DIN 277 / 1973, `87)	ca. 40 m ²
Brutto-Raum-Inhalt (BRI).....	ca. 120 m ³
Nutzflächen exkl. Anbau.....	≈ 36 m ² (Nutzflächenfaktor: 0,9;
Dach	Satteldach mit Faserzementplatten- Eindeckung
Außenwände.....	Massive, verputzt, gestrichen;
Tore, Türen & Fenster.....	Flügelator; holzverkleidete Rahmen auf Eisen- scharnieren, gestrichen;
Heizung	keine
Energieausweisung.....	Kaltlagerfläche
Sanitärausstattung	keine
Elektroinstallationen	unbek.
Böden	unbek.
Gesamtausstattung.....	einfach
Bau- und Unterhaltungszustand	unterhalten
Baumängel / Bauschäden	mangelhafte Drainagen
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre;
Restnutzungsdauer	- (gewillkürte)



3.5.5 Eckdaten der Bewertung

Größe.....:	4.218 m ² [gemäß ALB]
Zuschnitt / Maße	entkerntes, ausgehohltes Grundstück mit einem innenliegenden Nachbar-Flurstück mit tlw. gemeinsamer Bebauung bzw. Aufteilung eines Alt-Stadels und gemeinsamen Erschließungen.
Navigation.....:	Hauptstraße 57, 84130 Dingolfing-Höfen
Flur	Neuhausen / Höfen; Gemarkung Teisbach
Kulturart/Nutzung	ca, 3.485 m ² Mischgebiet Dorf (inkl. ca. 720 m ² teilbebaute Fläche in 2ter Wohnbaureihe) + 733 m ² Acker als brachliegende Resthofstelle, (anteilige Ackernutzung);
Baufenster	2 – 3 mit ca. 700 m ² potenzieller Gebäude-Grundfläche bzw. ca. 1.400 m ² Geschossfläche; siehe Punkt 3.4.3.4.
Bodengestalt / -art	ebenes Grundstück in Auenlage auf 360 m ü.NN;
Erschließung.....:	Stichweg (als Teil des Flurstücks) mit 120 m ² + 120 m ² Gemeinschafts-/Mehrfachnutzung inkl. Fremdnutzung.
Erschließbarkeit.....:	ortsübliche; Strom (E-ON), Telefon (Telekom), Wasser (kommunal), Abwasser (kommunal); innen- bzw. anliegend.
Bewirtschafter	Fremdnutzung des geringfügigen Acker-Anteils
Bestockung.....:	keine
Außenanlagen.....:	Einzäunung (s. Fotos) eines Gemüsegartens
Bau-/Planungslasten.....:	nicht bekannt;
Altlasten	nicht ersichtlich, nicht bekannt;
Baulasten.....:	geteilter Stadel



3.5.6 Beurteilung

3.5.6.1 Status

Im landschaftsplanerischen Leitbild des Oberzentrums Dingolfing ist der Bewertungsbereich ohne Bedeutung für die landschaftliche bzw. landwirtschaftliche Gebietskulisse dargestellt. In seiner unförmigen Hauptsache ist der Bewertungsbereich als bebautes bzw. bebaubares Dorfgebiet dargestellt.

Für die Grundstückstaxierung ist mit entscheidend – *wertbeeinflussend* – ob der Ist-Bestand oder ein fiktiver bau- oder Soll-Zustand des Grundstücks zu berücksichtigen sind.

3.5.6.2 Zerlegungstaxe

Der innere östliche Bereich (mit Gartenhäusl / Garage und Stadel-Hauptanteil bebaut) drängt sich als Einfamilienhaus-Grundstück in zweiter, von Lärm geschützterer Lage auf.

Sonderfall geteilter Stadel:

Eine Flurstücksgrenze wurde u.a. quer durch die Tennenfahrt des Alt-Stadels gezogen. Bewertungsrechtlich muss angenommen werden, dass im wirtschaftlichen Freilegungsfall (zur Herstellung eines baureifen Einfamilienhausgrundstücks) der Nachbar seinen Stadelteil trotzdem oder gerade deswegen aufrecht erhalten und einem Abbruch nicht zustimmen könnte. Im Falle der nachbarlichen Verweigerung kann der Eigenbereich des Altstadels freigelegt und der nachbarliche Restbereich in identischer Ständerbauweise (der bestehenden Ostwand des Stadels) unterfangen und so auch entlang der Flurstücksgrenze abgeschlossen werden.

Zum Schutz der Wohnbebauung in zweiter Reihe sowie aus Wirtschaftlichkeitsgründen drängt sich der Hauptbereich, entlang Hauptstraße und Acker-Langseite, für eine Riegelbebauung (z.B. mit einem Reihengaragenhof) auf.



3.5.6.3 Beurteilung

a) Grundstück

Das außerordentlich unförmige Grundstück verliert seine Unförmigkeit in der Ein- und Aufteilung der individuellen Bereiche. Siehe die vorangehende Beschreibung der potenziellen Baufenster in Anlehnung an die Umgebungsbebauung (nach § 34 BauGB). Diese Betrachtungs- und Vorgehensweise entspricht der neuen Teilungsfreiheit sowie den weiters reduzierten Regelungen zu den Abstands- und Stellflächen:

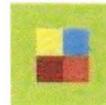
§ 19 Abs. 1 BauGB: „Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, daß ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.“

Nach dem BauGB in der aktuell geltenden Fassung bedarf die Teilung des Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit nicht mehr kraft Gesetzes einer Genehmigung. Dementsprechend wird in der vorliegenden Taxation der Zerlegungswert, also der Wert der Einzelteile als höchster gemeiner Wert angenommen.

Es drängt sich die Wertschöpfung / Nutzung des östlichen Bereichs für das Wohnen und die Nutzung der exponierten Bereiche für das Gewerbe auf. Der verbleibende nordseitige Ackerbereich (am äußeren Rande im Anschluss an das ausgewiesene Mischgebiet mit ca. 733 m² verbleibendem Flächenanteil) ist als Acker- bzw. entzogene, brache Grünfläche (Hofanschlussfläche) ohne Baurechtsanteil Garten / Obstanger / Grünfläche.

b) Grundstücksmarkt

„Deutschland hat eine wesentlich höhere Bevölkerungsdichte als China“: Der Flächenbedarf ist zunehmend ungesättigter. Bedarfsunabhängig ist die Leistbarkeit unter inflationären Maßnahmen, Zinsmaßnahmen, verschärften Beleihungsanforderungen zzgl. generellem Wirtschaftseinbruch gesunken und damit die realisierbare Bedarfsdeckung. Dementsprechend sind die Immobilienpreise am Fallen. Z.B. werden Wohnhäuser im Alpenvorland nun fallweise zu 2/3 bis zur Hälfte des zuerst geforderten Preises verkauft.



4. Wertermittlung

4.1 Methodisches Vorgehen

Es ist der aktuelle Verkehrswert für das Flurstück Nr. 1287/3, Gemarkung Teisbach (Dingolfing) zu ermitteln.

Rest-Hofstellen verkörpern regelmäßig den Kernbereich aufgelöster landwirtschaftlicher Betriebe. Für die Bewertung verbliebener Landwirtschaftsgüter kommt nur die Zerlegungstaxe, d.h. die Summe der Einzelwerte der Grundstücksteile in Betracht. Aufgrund der geschilderten Lagemerkmale ist die der fehlenden bzw. nahezu bedeutungslosen innerlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit der beschriebenen Bereiche in die relativen Wert-Segmente Rohbauland Mischgebiet Dorf sowie anteilig bebautes und teilerschlossenes Mischgebiet (Dorf) einzuordnen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
§ 3 Abs. 3, ImmoWertV 21.

4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen

Entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.“

Zur Verkehrswertermittlung stehen gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen (ImmoWertV 2022) das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34) und das Sachwertverfahren inkl. Bodenwertermittlung (§§ 35 – 45) zur Verfügung. Die genannten Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle



gleichermaßen für die Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Aufgabe des Sachverständigen ist es, das für die Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

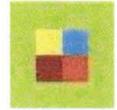
(Auf bewertungsrechtliche Ausführungen ist gemäß Wertermittlungsrichtlinien soweit wie möglich zu verzichten. Die theoretischen Anmerkungen beschreiben die praktische Vorgehensweise für jedermann nachvollziehbar.)

4.1.2 Wahl der Bewertungsverfahren

Im vorliegenden Fall ist in der Hauptsache Mischgebiet entlang der Hauptstraße von Dingolfing-Höfen zu taxieren. Nach den einschlägigen Vorschriften der Wertermittlungsverordnung und den Empfehlungen der Wertermittlungsrichtlinien ist dessen Bodenwert in aller Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Die Abbildung des insgesamt Verkehrswertes (i.e. Marktwert) erfolgt zwecks Nachvollziehbarkeit sowohl aus den im Vergleichswert- als auch im Sach- und Pachtwertverfahren zu ermittelnden Werten.

Vorläufig ist zu verprüfen, ob ein ortsüblicher Pachtwert der Alt-Gebäudebestände den Bodenwertanteil verzinsen kann. Im Falle einer negativen Verzinsung gilt der dortige Bodenwertanteil (in seiner bestmöglichen Nutzung als Einfamilienhaus-Grundstück) abzüglich der Freilegungskosten der Altgebäudebereiche.



4.2 Vergleichswertermittlung

4.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich ermittelt werden (vgl. § 24 ImmoWertV 2021). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§ 16, Anlage 5 ImmoWertV 2021) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

4.2.2 Wertermittlung Grund und Boden

Das hier zu bewertende Grund-/Flurstück hat einen Qualitätszustand, bei dem die Entwicklung zu einer höherwertigen Nutzung (Vollbebauung) darstellbar ist. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung (EU-Agrar-Förderperiode 2023 – 2027) des Randbereichs der Rest-Hofstelle ist im korrespondierenden Zeitrahmen der Entwicklung ohne Werteeinfluss. Die weiterführende individuelle Innen-Erschließung ist in der Grundstücksqualität Rohbauland berücksichtigt.

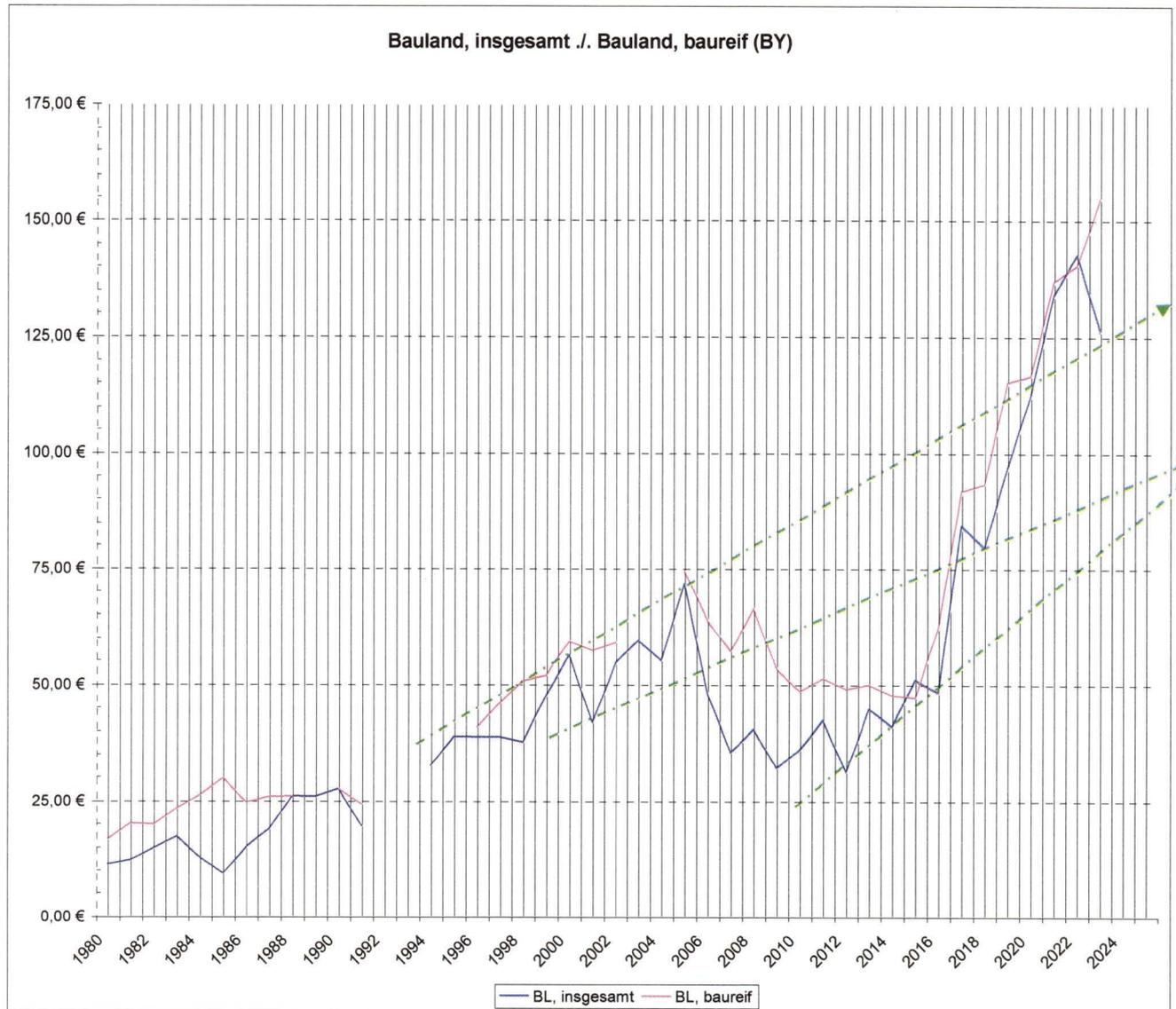
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau weist keine Bodenrichtwerte für Rohbauland Mischgebiet Dorf aus.

Es verbleibt die Möglichkeit, sich dem wahrscheinlichsten Wert (im nächsten Kauffall) über indirekte Vergleiche zu nähern.



4.2.2.1 Kaufwerte für Bauland, kreisweit

Entwicklung der Baulandpreise im Landkreis Dingolfing-Lindau gemäß Landesstatistik:



Eigengraphen „Kaufwerte Bauland, insgesamt“ (schwarz) v „Kaufwerte baureifes Land“ (lila) mit Draufgabe von Basis- und Gipfelinien als Trendlinien aus den nachstehenden Zeitreihen Dingolfing-Landau des Landesamtes für Statistik & Datenverarbeitung (Kaufwerte für Bauland in BY);

Die kreisweiten Kaufwerte für Bauland sind insgesamt seit 2023 rückläufig. Bis 2026 erscheint sich eine mittlere Preisebene von ca. 100 Euro zu bilden.



Jahr	Kaufwert Bauland, insgesamt (€/m ²)	Kaufwert Bauland, baureif (€/m ²)	Δ	
1980	11,28 €	16,56 €	5,28 €	0,32
1981	12,21 €	20,00 €	7,79 €	0,39
1982	14,78 €	19,79 €	5,01 €	0,25
1983	17,13 €	23,41 €	6,28 €	0,27
1984	12,75 €	26,34 €	13,59 €	0,52
1985	9,22 €	29,76 €	20,54 €	0,69
1986	15,01 €	24,75 €	9,74 €	0,39
1987	18,72 €	26,01 €	7,29 €	0,28
1988	26,09 €	26,09 €	0,00 €	0,00
1989	26,03 €		-26,03 €	#DIV/0!
1990	27,61 €	27,61 €	0,00 €	0,00
1991	19,37 €	24,37 €	5,00 €	0,21
1992			0,00 €	#DIV/0!
1993			0,00 €	#DIV/0!
1994	32,49 €		-32,49 €	#DIV/0!
1995	38,90 €		-38,90 €	#DIV/0!
1996	38,83 €	40,84 €	2,01 €	0,05
1997	38,82 €	46,09 €	7,27 €	0,16
1998	37,68 €	50,91 €	13,23 €	0,26
1999	47,63 €	51,97 €	4,34 €	0,08
2000	56,16 €	59,29 €	3,13 €	0,05
2001	41,76 €	57,27 €	15,51 €	0,27
2002	54,35 €	59,01 €	4,66 €	0,08
2003	59,35 €		-59,35 €	#DIV/0!
2004	54,93 €		-54,93 €	#DIV/0!
2005	71,62 €	74,57 €	2,95 €	0,04
2006	47,95 €	63,80 €	15,85 €	0,25
2007	35,39 €	57,09 €	21,70 €	0,38
2008	40,36 €	66,20 €	25,84 €	0,39
2009	31,89 €	53,32 €	21,43 €	0,40
2010	35,97 €	48,65 €	12,68 €	0,26
2011	42,21 €	51,39 €	9,18 €	0,18
2012	31,07 €	49,17 €	18,10 €	0,37
2013	44,61 €	50,03 €	5,42 €	0,11
2014	40,85 €	47,74 €	6,89 €	0,14
2015	50,93 €	47,19 €	-3,74 €	-0,08
2016	48,20 €	62,19 €	13,99 €	0,22
2017	84,16 €	91,57 €	7,41 €	0,08
2018	79,06 €	93,05 €	13,99 €	0,15
2019	96,63 €	115,09 €	18,46 €	0,16
2020	112,33 €	116,36 €	4,03 €	0,03 Δ berichten
2021	133,90 €	136,94 €	3,04 €	0,02
2022	142,33 €	140,14 €	-2,19 €	-0,02
2023	125,94 €	154,60 €	28,66 €	0,19
2024			0,00 €	#DIV/0!
2025			0,00 €	#DIV/0!

Auflistung der zum Stichtag verfügbaren Kaufwerte des Statistikamtes; (seit 2020 entstammt die Datengrundlage den Gutachterausschüssen anstelle der Steuer-Behörden);



4.2.2.2 Bodenrichtwert Mischgebiet Dorf Höfen

Der aktuellste, verfügbare Bodenrichtwert (des örtlichen Gutachterausschusses) ist im Bewertungsbereich Höfen zum Stichtag 01.01.2024 mit 170 €/m² baureifer Grundstücksfläche ausgewiesen.

4.2.2.3 Bodenpreisniveau im Frühling 2025

Am Jahresende 2024 / Anfang 2025 nähert sich der Häuserpreisindex (mit ca. 148 Punkten zum Jahresbeginn) dem Niveau von 2019/2020. Aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen Lage wird das Bodenwertniveau vor der Wende 2020 als aktuell deflationäres angenommen.

2019 lag die gleiche Richtwertzone bei 100 €/m².

Der Obere Gutachterausschuss Bayern hat zuletzt 2024 für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis ein mittleres Bodenpreisniveau von 83 €/m² (im Vorjahr 2023) ausgewiesen.

2019 lag der gleiche Wert bei 80 €/m² Gewerbebauland.

Gewerbebauland wurde zuletzt (2024) für den ganzen Landkreis mit einem mittleren Kaufwert von 65 €/m² ermittelt (Oberer Gutachterausschuss Bayern).

Das bayerische Mittel lag zuletzt für Gewerbebauland bei 95 €/m² (Median / Kreise) und für Wohnbauland bei 270 €/m² (Median der Kreise / Oberer Gutachterausschuss).

4.2.2.4 Vergleichsfaktoren

Mangels eines örtlich aktuell vergleichbaren Umsatzes / Marktgeschehen wird der 1 ¼ Jahre alte Bodenrichtwert Dingolfing-Höfen

a) mit Hilfe des Häuserpreisindex aktualisiert / faktorisiert:

Häuserpreisindex am 01.01.2024: 148,7 (r);

Häuserpreisindex am 15.03.2024: 127,8 (r);

$\Delta 127,8 / 148,7 = 0,859448554$ (Faktor)

b) für den Front-/ Hauptbereich mit dem mittleren Kreisfaktor Rohbauland / Bauland korrigiert; langjähriger mittlerer Dingolfinger Kreisfaktor Rohbauland / Bauland = 0,22 (gemäß Landesstatistik).



4.2.3 Vergleichswert „Wohnbauland“

0,0720 ha Größe, Abschlag / Deflationsfaktor 0,86, Zuschlag Ausrichtung / Lage, Erschließungszustand: abzgl. 120 m² / 2 (Eigen- & Fremdnutzer) exklusive Baurechtsanteil (= - 50 %)

Weitere Anpassungen sind aufgrund der anzuwendenden Zerlegungstaxe nur noch im Endergebnis mit der anzunehmenden Warte-/Entwicklungszeit zu diskontieren.

4.2.3.5 Ableitung des Bodenwerts aus dem aktuell rechtsgültigen Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich			
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	170,00 €	bei GFZ d. Umgebung
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	170,00 €	bei GFZ § 34 BauGB
Korrektur-Faktoren	Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert-anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag	-14,06%	-23,89 €	
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		0,00 €	
Dimension des zu bew. Grundstücks	0,00%	0,00 €	re. Teilungsfreiheit
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks	0,00%	0,00 €	re. Teilungsfreiheit
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)	0,00%	0,00 €	s. abw. Lage-Eigensch.
Belichtungsverhältnisse	5,00%	8,50 €	Ost- /Südausrichtung
Nachbarliche Verhältnisses (Nutzungsweisen)	0,00%	0,00 €	s. abw. Lage-Eigensch.
Summe Ab-/Zuschläge	-9,06%	-15,39 €	
Bodenwert je m²		154,61 €	
Bodenwert je m² ohne Baurechtsanteil		77,30 €	

Für den ostseitigen Teilbereich, (in zweiter Straßenreihe, hinter der ehemaligen Tankstelle Hauptstraße 59), errechnet sich deduktive ein Bodenwertanteil von 154,61 €/m² Wohnbauland; abzüglich der Freilegung des Alt-Stadels, Garagen-/Gastenhäusl und notwendiger Erschließungsvereinigungen.

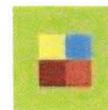


4.2.3.6 Vorläufiger Bodenwertanteil Wohnen (im Volleigentum), unbelastet

Flst-Nr. 1287/3

Teilfläche W	mit	720 m ²	zu	154,61 €/m ²	=	111.317 €
Grundstücksfläche:		720 m ²			Bodenwert =	111.317 €
					Bodenwert gerundet =	111.000 €

Für den ostseitigen Teilbereich Wohnen mit ca. 720 m² Grundstücksfläche, (in zweiter Straßenreihe, hinter der ehemaligen Tankstelle Hauptstraße 59), errechnen sich im unbelasteten Zustand rd. 110.000 Euro Bodenwertanteil; (zuzüglich der zu verprüfenden Freilegung des Alt-Stadels, Garagen-/Gastenhäusl und notwendiger Erschließungs-bereinigungen).



4.2.4 Vergleichswert Sonstiges Bauland Gewerbe

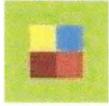
0,2765 ha Größe, Abschlag / Deflationsfaktor 0,86, Abschlag Rohbauland / Preis-Empirie 0,22; Ausrichtung / Lage, Erschließungszustand: abzgl. 120 m² / 4 (Eigen- & Fremdnutzer); exklusive Baurechtsanteil (= - 50 %)

Weitere Anpassungen sind aufgrund der anzuwendenden Zerlegungstaxe nur noch im Endergebnis mit der anzunehmenden Warte-/Entwicklungszeit zu diskontieren.

4.2.4.1 Ableitung des Bodenwerts aus dem aktuell rechtsgültigen Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwerts im indirekten Vergleich			
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	170,00 €	bei GFZ d. Umgebung
Vergleichswert je m ²	Faktor 1	170,00 €	bei GFZ § 34 BauGB
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung
			Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag		-14,06%	-23,89 €
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes		0,00%	0,00 € Lärm ./s. Sicht
Dimension des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 € re. Teilungsfreiheit
Zuschnitt des zu bew. Grundstücks		0,00%	0,00 € re. Teilungsfreiheit
Erschließungszustand (Zuwegung, Kanalisation)		-22,00%	-37,40 € unbeplant
Belichtungsverhältnisse		0,00%	0,00 €
Nachbarliche Verhältnisse (Nutzungsweisen)		0,00%	0,00 € Zentralität = Basis-Ansatz BRW 170 €
Summe Ab-/Zuschläge		-36,06%	-61,29 €
Bodenwert je m²			108,71 €
Bodenwert je m² ohne Baurechtsanteil			54,35 €

Für den Front-/Hauptbereich, (in erster Straßenreihe, im Anschluss der ehemaligen Tankstelle Hauptstraße 59), errechnet sich deduktiv ein Bodenwertanteil von 108,71 €/m² unentwickeltes Gewerbebauland; wie es liegt und steht.



4.2.4.2 Vorläufiger Bodenwertanteil Gewerbe (im Volleigentum), unbelastet

Flst-Nr. 1287/3

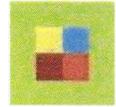
Teilfläche G	mit	2.765 m²	zu	108,71 €/m²	=	300.573 €
Teilfläche G/2	mit	733 m²	zu			
Grundstücksfläche:		3.498 m ²		Bodenwert	=	300.573 €
				Bodenwert gerundet	=	301.000 €
1 / 3498			Eigentumsanteile ergeben			
			eine Bodenwert von	=		86,05 €/m²

Für den hauptsächlichen, für die gewerbliche Nutzung prädestinierten Bereich errechnet sich, für die Nettofläche von 2.765 m² (der Baufenster 1 & 2) im Rahmen des Mischgebiets, ein Bodenwertanteil von 108,71 Euro pro Quadratmeter Grund & Boden.

Für die nordseitig anschließende Rest- und Außenfläche mit ca. 733 m² Grund-/ Flurstücksanteil fehlt ein absehbarer gültiger Baurechtsanteil. Theoretisch gilt dann der für den Hauptbereich ermittelte Wert abzüglich Baurechtsanteil, der i.d.R. (empirisch) als hälftiger angenommen werden kann. Der Ansatz bleibt hier frei, da im gesamtwirtschaftlichen Zusammenhang marktgängig und -üblich angenommen werden muss, dass Erwerber der Hauptsache die Nebensache als Bonus des Kaufs ohne zusätzliche Vergütung ansehen wollen.

Unter dieser Annahme errechnet sich für den hauptsächlichen gewerblichen Bereich, mit einem Grund-/Flurstücksanteil von 3.498 m² ein Wertanteil von 86,05 €/m².

Dieser Wert liegt rd. 20 Euro über dem Kreismittel und rd. 10 Euro unter dem Bayernmittel (Median = 96 €/m² baureifes Gewerbeland).



4.2.5 Bodenwertanteil, unbelastet

Flst-Nr. 1287/3

Teilfläche W	mit	720 m ²	zu	154,61 €/m ²	=	111.317 €
Teilfläche G	mit	3.498 m ²	zu	86,05 €/m ²	=	301.000 €
Grundstücksfläche:		4.218 m ²				Bodenwert = 412.317 €
						Bodenwert gerundet = 412.000 €
						1 / 4218 Eigentumsanteile ergeben eine Bodenwert von = 97,68 €/m²

Für das Grundstück errechnet sich im fiktiv unbelasteten, voll erschlossenen und von Baulasten freien (unbebauten) Zustand im Frühjahr 2025 ein Grund- & Bodenwert von rund 412.000 Euro.

Aufgrund zweier Altbau-Bestände sowie der anteiligen Ackernutzung ist der Ertrag (-wert) bzw. das Ertragspotenzial der gegebenen Nutzung als wirtschaftliche zu überprüfen.

4.2.6 Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert

4.2.6.1 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Ertragswert der Anlagen ist aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abzuleiten, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt (vgl. § 31 ImmoWertV `21).

Der Reinertrag ist um den mit dem Liegenschaftszinssatz verzinnten Bodenwert, der den baulichen und nichtbaulichen Anlagen zuzuordnen ist, zu vermindern. Das Ergebnis ist mit dem Kapitalisierungsfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der Anlagen ergibt, zu multiplizieren. Der sich so ergebende Anlagen-Ertragswert ist gegebenenfalls um nicht im Verfahren berücksichtigte, den Wert beeinflussende Umstände zu erhöhen oder zu vermindern.



4.2.6.2 Jahresrohertrag

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages sind nachhaltig erzielbare Einnahmen zugrunde zu legen. Dabei sind neben der Ortslage und der Ausführung der baulichen und nichtbaulichen Anlagen die vorherrschenden Ausprägungen zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung ist die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem regionalen Markt zum Bewertungsstichtag.

Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche ist eine Nettopacht, d. h. ohne umlagefähige Nebenkosten, exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Ansatz zu bringen.

Für den Garagen-/Gartenhäusl-Bereich (mit Gemüsegarten mit Brunnen) wird eine mtl. erzielbare Pacht von 50 – 100 Euro, im Mittel 75 Euro, pauschal angenommen.

Für den östlichen unseparierten Stadelbereich mit ca. 139 m² Kaltlagerfläche wird eine mtl. Pacht-Spanne von 140 – 280 Euro, im Mittel 200 Euro, pauschal angenommen.

4.2.6.3 Anmerkungen Ertrag / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelte keine Liegenschaftszinssätze.

Für Freizeitanlagen – Hobbygarten – werden in Fachpublikationen 6 -9 % „angeboten“ (bei einer „Restnutzungsdauer von 20 – 40 Jahren).

Die langfristige Inflation liegt bei 5 – 6 %.

(Landwirtschaftliche Pflichtteile sind regelmäßig mit 5,56 % abzuzinsen).

Vor dem Hintergrund des hauptsächlich gewerblichen Nutzungspotentials ist bei einer mittleren Verzinsung von 5 % ein Rohertrag von ca. 20.000 Euro jährlich zur Verzinsung des ermittelten Bodenwertanteils erforderlich. Einer marktüblichen Bodenvergütung steht eine objektspezifische von ca. 3.600 € p.a. (rd. 300 € x 12) gegenüber; mit einem folglichen Bodenwertanteil von ca. 75.000 Euro (./. 412.000 €).



4.3 Besondere Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen, *
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, *
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. *

4.3.1 Freilegung der untervergütenden Bebauung

Die Pacht-Annahme im gegebenen Zustand führt zu einem beachtlichen Minderwert, so dass nur die Freilegung zwecks einer mit dem örtlichen Bodenwert korrespondierenden baulichen Nutzung hinreichen.

Inklusive Fundamente werden für die beiden Gebäudebereiche rd. 1.200 Kubikmeter umbauter Raum zur Freilegung angenommen. Die Freilegungskosten liegen im Frühjahr 2025 in einem Spannenbereich von 12 € - 50 €/m³ Brutto-Raum-Inhalt BRI. Ein mittlerer Wert von 25 €/m³ BRI – Freilegung wird sachverständig als ortsüblich und gängig angesehen. Objektspezifische Freilegungskosten: 1.200 m³ x 25 €/m³ = 30.000 €.

Der Liquidationswert der vorhandenen baulichen Anlagen wird zum Stichtag mit minus 30.000 Euro (inklusive einer evtl. Beibehaltung mitsamt Unterfangung und Abschließung des nachbarlichen, westlichen Teilbereichs des Stadels) angenommen.



4.3.2 Erschließungskosten

4.3.2.1 Rechte & Belastungen

Mit der Freilegung des Stadelbereichs auf dem Bewertungsbereich wird die geradlinige Stich-Erschließung von der Südflanke (Hauptstraße) bis zur Nordflanke (Garagentrakt des Nachbar-Flst. Nr. 1287/4) möglich. Sie misst ca. 120 m² im vorderen Bereich zzgl. ca. 120 m² jenseits des Erschließungszipfels des herrschenden Kern-Grundstücks Flst. Nr. 1287.

(Im Falle einer öffentlichen Widmung lösen sich (vertragsgemäß) die privaten Erschließungsansprüche auf).

$120 \text{ m}^2 \times 86,05 \text{ €/m}^2 = 10.326 \text{ Euro}$ Erschließungslast; zuordenbare 3,5 Anteile(r) (inkl. Eigen-Anteil); $10.326 \text{ Euro} / 3,5 = 2.950,2857 \text{ Euro}$; $2.950,2857 \text{ Euro} \times 2,5 = 7.375,71 \text{ €}$.

→ evtl. Werteinfluss Geh & Fahrt: 1.475,15 Euro

→ evtl. Werteinfluss Ver- und Entsorgung: 1.475,15 Euro

} 2.950,29 €

$120 \text{ m}^2 \times 154,61 \text{ €/m}^2 = 18.553,20 \text{ Euro}$ / 2 als Erschließungslast aufgrund eines Fremdnutzers sowie des projektierbaren Eigenbedarfs in Form der Erschließung von Bau- fenster 3 per grenzseitiger West-Tangente. $18.553,20 \text{ Euro} / 2 = 9.276,60 \text{ Euro}$ (Wert- einfluss / Flst. Nr. 1287/4 als herrschendes auf dem Hinterbereich);

→ evtl. Werteinfluss Geh & Fahrt: 4.638,30 Euro

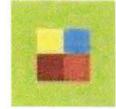
→ evtl. Werteinfluss Ver- und Entsorgung: 4.638,30 Euro

} 9.276,60 €

Die nachbarlichen Erschließungsrechte lasten im Frühjahr 2025 in der Summe mit ca. 16.652,31 Euro auf dem Bewertungsobjekt.

4.3.2.2 Bodenwertanteil, erschließungsbeitragsfrei

Rund 100 Euro pro Quadratmeter privater Erschließungslast ermöglichen die innere Voll-Erschließung. Verbal: Eine Erschließungsvergütung von rd. 25.000 Euro mitsamt paralleler Abtretung der Erschließungspflichten und Rechte des Erschließungsgrundes an die Kommune gleicht den Ansatz erschließungsbeitragsfreier Bodenwerte aus.



5. Verkehrswert, Aussage

Die Ergebnisse aus den Bewertungsverfahren stellen sich wie folgt dar:

Bodenwert:	412.317 €
./. besondere Grundstücksmerkmale:	
Bauwert / Freilegung:	-30.000 €
Nacherschließungen:	-25.397 €
Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks:	382.317 €
<u>Vergleichswert d. unbel. Grundstücks gerunde</u>	<u>382.000 €</u>

Trotz eines auf den ersten Blick außerordentlich unförmigen Grundstücks ermöglicht die Zerlegung / Teilungsfreiheit eine wirtschaftliche Nutzung.

Dreh- und Angelpunkt einer sinnvollen wohnwirtschaftlichen Nutzung des östlichen Teilbereichs des Grundstücks ist seine vernünftige Erschließung mit einer Stichstraße bis hin zum landwirtschaftlichen Garagentrakt (des herrschenden Grundstücks Flst. Nr. 1287/4). Das Dargestellte dient ebenso dem herrschenden Flurstück mit teilweise eingekesselten Garagenbereichen. Ferner kann es diese per Erschlossenheit vom Außenbereich in den Innenbereich ziehen.

Alle dargestellten Verfahren ergeben nachvollziehbare plausible Ergebnisse. Etwaige Differenzen liegt in den unterschiedlichen Betrachtungsweisen a) aus der höherwertigen Nutzung aus der Landwirtschaft heraus, b) aus Perspektiven der Siedlungs-/Bebauungsverhältnisse und c) aus Sicht einer sicheren „Investition“ in unvergänglichen Grund & Boden aber fraglichen Verrentungen / Zinsniveaus und fehlenden „Liegenschaftszinssätzen“ in einem sowohl inflationären als auch deflationären Umfeld.

Planung, Genehmigung, Zerlegung, Freilegung und Herstellung benötigen Zeit und Geld. Die Zeit für die Erreichung erträglicher Grundstücksbereiche wird mit 2 Jahren zzgl. 2 Jahren der Bebauung mitsamt innerer Erschließung und / oder einer öffentlichen Widmung und Neunutzung, in der Summe mit 4 Jahren, angenommen.



Der ermittelte Zeitwert ist dementsprechend mit der Entwicklungszeit abzuzinsen, da potenzielle Erwerber diese regelmäßig zumindest anteilig berücksichtigt sehen wollen.

Eine Abzinsung mit den oben beschriebenen 5 Prozent (jährlicher Inflationsausgleich) bedingen einen Zeitwert von 314.533,14 Euro und belassen ein eventuelles Deflationsrisiko beim Erwerber.

Auf Basis der dargestellten Überlegungen ergibt sich für das diverse, teilbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 1287/3 der Gemarkung Teisbach, im lastenfremen Zustand zum Stichtag ein **Verkehrswert (Marktwert) von**

315.000 Euro.



6. Schlusswort

Das Flurstück Nr. 1287/3 der Gemarkung Teisbach (Landau/Isar), wird zum Wertermittlungsstichtag am 15. März 2025 begutachtet mit einem **Verkehrswert** von

315.000 €

(in Worten: dreihundertfünfzehntausend Euro).

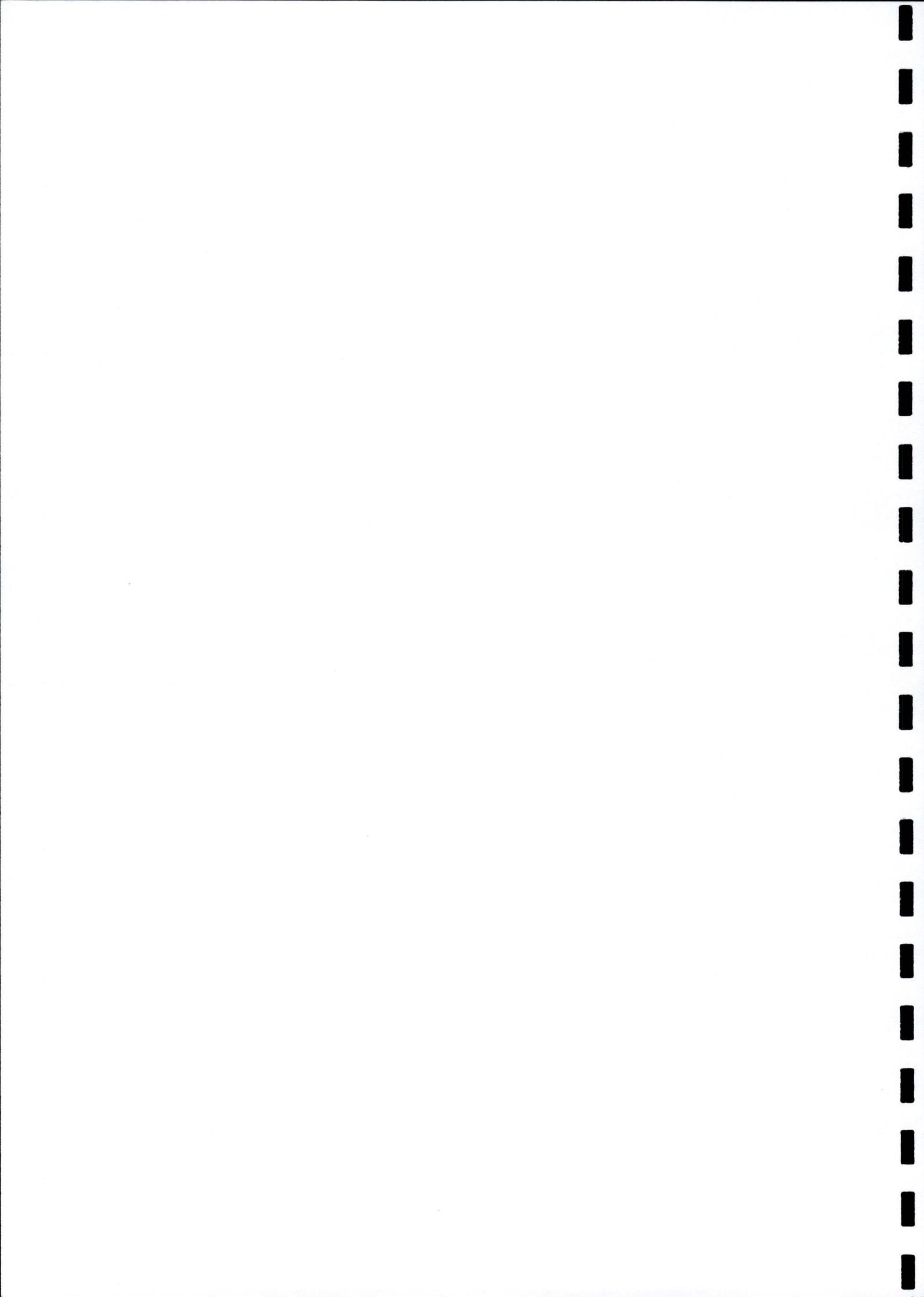
Dieser Wert gilt zudem im lasten- und altlastenfreien Zustand des Flurstücks.

Altlasten-Verdachtsmomente waren bei der Ortsbegehung nicht ersichtlich.

Das Flurstück wurde am 17. Januar 2025 endbesichtigt und fotodokumentiert. Das vorstehende Gutachten wurde vom Unterzeichnenden persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

München, 15. März 2025

Der Sachverständige
Hermann Fenis



Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 38/23
Flurstück Nr. 1287/3, Gemarkung Teisbach (Landau / Isar)
4.218 m²; Mischgebiet Dorf - Resthofstelle (ohne Wohnhaus)

