

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (10)

18. AUG. 2023

Scheck Euro _____
Anl. GKM _____

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB



WE Nr. 23063622

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

ANSCHRIFT

Straße Maximilianstraße 22
PLZ Ort 84028 Landshut

OBJEKT

mit einem Einfamilienhaus und einer
Doppelgarage bebautes Grundstück
(leerstehend bei begonnener Modernisierung)

ANSCHRIFT

Straße Bayerwaldring 20
PLZ Ort 84130 Dingolfing

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

11.07.2023

VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB

350.000 EUR

2. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen und Fotos 46 Seiten
und wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt.

Keber Königsberger

Sachverständige GmbH & Co. KG

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

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

www.kk-sv.de

Büro München

Helmut Keber
Geschäftsführer

Brennereistraße 20
D-85662 Hohenbrunn

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

buero:muenchen@kk-sv.de

Büro Landshut

Kilian Königsberger
Geschäftsführer

Kattowitzer Straße 12
D-84028 Landshut

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

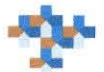
buero.landshut@kk-sv.de



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)





Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Grundlagen	
1.2 Hinweise	
1.3 Anlagen	
2. Standort, Lage	6
2.1 Makrolage	
2.2 Mikrolage	
2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen	
2.4 Beurteilung	
3. Grundstück	8
3.1 Grundbuch	
3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung	
3.3 Wertbeeinflussende Merkmale	
3.4 Art und Maß baulicher Nutzung	
3.5 Entwicklungszustand	
4. Gebäude / Gemeinschaftseigentum	12
4.1 Aufstehende Bebauung	
4.2 Wohnfläche / Grundriss	
4.3 Baubeschreibung	
4.4 Baulicher Zustand	
4.5 Außenanlagen / Freiflächen	
4.6 Beurteilung	
5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert	15
5.1 Definition Verkehrswert	
5.2 Verfahren	
6. Ermittlung des Vergleichswertes	16
6.1 Ausgangssituation	
6.2 Marktgeschehen	
6.3 Vergleichspreise	
6.4 Kaufpreisauswertung	
6.5 Vergleichswert	
7. Verkehrswert	22
7.1 Zusammenfassung	
7.2 Ermittlung des Verkehrswertes	
8. Verfasser	24

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Bewertungsgegenstand	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus und einer Einzelgarage bebaute Flurstück 2278/2 der Gemarkung Dingolfing.
Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 28 84028 Landshut
Zweck der Wertermittlung	Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs ist im Sinne des § 194 BauGB nach § 74 a Abs. 5 ZVG gemäß Beschluss vom 26.05.2023 zu schätzen. Der Auftrag wurde schriftlich am 26.05.2023 erteilt.
Wertermittlungsstichtag	11.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 11.07.2023 vormittags statt. <u>Teilnehmer</u> die Antragstellerin ein Mitglied der Antragsgegnerseite Herr Kilian Königsberger (Sachverständiger) mit Mitarbeiterin Die Teilnahme am fristgerecht anberaumten Termin wurde von weiteren Antragsgegnern abgesagt. <u>Besichtigungsumfang</u> Am Termin konnten die Außenanlagen, das Grundstück und seine Bebauung von innen und außen sowie das Umfeld ausführlich besichtigt werden. <u>Identitätsfeststellung</u> Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde an Hand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt.
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Auftrag vom 26.05.2023- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)- Grundbuch Band 109 Blatt 4367 vom 12.05.2023- Bebauungsplan „Sossauer Wiesen“ mit Grünordnungsplan, rechtsverbindlich seit 03.05.1978- Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan vom 15.12.1979- Baugenehmigungsplan vom 17.07.1981- Flurkartenausschnitt M 1:1.000 vom 11.07.2023- Aktuelle Auskunft zu Vergleichspreisen des Gutachterausschusses

- Auskunft der Stadt Dingolfing zu Erschließungskosten vom 22.06.2023
- Einsicht in die online-Portale des Bayer. Landesamtes für Umwelt und des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege am 14.08.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.06.2023 durch das Landratsamt Dingolfing-Landau
- eigene Transaktionsdatenbank
- Statistik der Arbeitsagentur
- verschiedene Marktberichte, Reports und Informationen zum Wirtschaftsstandort und Immobilienmarkt der Region Dingolfing
- aktuelle Karten sowie
- Fotos des Bewertungsobjektes vom 11.07.2023.

1.2 Hinweise

Behördenauskünfte

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

Berechnungen

Die der Wertermittlung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus dem Genehmigungsplan entnommen, der bei der Ortsbesichtigung durch stichprobenartiges Nachmessen plausibilisiert wurde.

Die Zusammenstellungen erfolgt in Anlehnung an die WoFIVO. Dabei gehen die überdeckte Terrasse und der Balkon zu $\frac{1}{4}$ in die Fläche ein. Keller, Dachboden und Verkehrsflächen von Treppen bleiben unberücksichtigt.

Die vorliegenden Grundrisspläne wurden augenscheinlich auf Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft, punktuell können jedoch Abweichungen vorliegen.

Die Ergebnisse der Berechnung sind grundsätzlich nur für diese Bewertung geeignet.

Währung

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

Beschreibungen

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

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

Untersuchungen insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion, Rohrfraß in Leitungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Aus der vorhandenen Nutzung ergeben sich keine besonderen Verdachtsmomente.

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

Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, ist von ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnissen mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen auszugehen. Im Bebauungsplan und in der vorliegenden Notarurkunde von 1981 wurde auf allgemein hohen Grundwasserstand des Baugebiets hingewiesen, worauf baulich einzugehen sei.

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

Hochwasser

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

Denkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble

Das Anwesen am Bayerwaldring 20 ist nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Abkürzungen

BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung, gültig seit 01.01.2022
 GEG = Gebäudeenergiegesetz
 KAG = Kommunalabgabengesetz
 Wfl. = Wohnfläche
 UG = Untergeschoss, Keller
 EG = Erdgeschoss
 OG = Obergeschoss
 DG = Dachgeschoss

Zitate sind kursiv geschrieben.

Urheberrecht

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

1.3 Anlagen

- Flurkartenausschnitt
- Ortsplanausschnitt
- Übersichtskarte
- Grundrisse und Schnitt
- Objektfotos vom 11.07.2023

2. Standort, Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde	Dingolfing
Einwohner	ca. 20.607 (am 31.12.2022 laut Wikipedia)
Landkreis	Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk	Niederbayern
Bundesland	Freistaat Bayern

Beschreibung

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

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

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

Kennzahlen des Standorts

Arbeitslosenrate im Landkreis	in der Region traditionell niedrig, z.B.: 2,9 % im Juli 2023
Kaufkraftkennziffer (gemäß MB-Research 2022)	105,0 (Bundesdurchschnitt 100)
Einwohnerentwicklung	im bayr. Demographiespiegel von 2017 als „zunehmend“ bezeichnet

2.2 Mikrolage

Das Einfamilienhaus liegt im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Dingolfing, im Stadtteil Sossau in einer seit Jahrzehnten gewachsenen, überwiegend kleinteiligen Wohnsiedlung. Östlich des Siedlungsgebiets grenzen Grünanlagen (Freizeitpark mit Spielplatz und Schrebergärten) an, südlich Schulgelände und örtlicher Wertstoffhof.

Das Quartier wird durch den Bayerwaldring erschlossen, von diesem zweigen in südöstlicher Richtung Stichstraßen ab, eine davon erschließt die Hausnummern 18 bis 22 inkl. dem Bewertungsobjekt. Dieses verfügt insofern auf der Nordostseite eine Zuwegung zum Hauseingang und zur Doppelgarage, auf der Südwestseite grenzt die Bewertungsfläche mit Ihrem Garten an eine parallele Stichstraße an.

Die Stadtmitte von Dingolfing (Marienplatz) ist etwa 1 - 1,5 km entfernt.

Der Bayerwaldring beginnt im Süden an der Ennser Straße und verläuft in einem weiten Bogen bis zur Osner Straße. Der Bayerwaldring ist mit rd. 10,5 m Breite städtisch ausgebaut mit beidseitigen Gehwegen, Längsparkmöglichkeiten und Erschließungsverkehr innerhalb des Viertels.

Die davon abzweigenden Stichstraßen sind etwa 4,5 m breit und einfach ausgebaut (ohne Gehwege). Sie erschließen lediglich die angrenzenden Grundstücke und haben nur Anliegerverkehr.

Immissionen	keine relevanten erkennbar, insgesamt ruhige Lage
Parkmöglichkeiten	auf dem eigenen Grundstück befindet sich eine Doppelgarage, davor zwei offene Stellplätze, Parken auf öffentlicher Straße ist zudem möglich
Geschäfte	verschiedene Versorgungsmöglichkeiten bestehen im Umkreis von etwa 1 km sowie im Stadtzentrum. Im Stadtgebiet von Dingolfing sind verschiedene Super- und Fachmärkte bzw. Discounter vorhanden.
örtliche Infrastruktur	Dingolfing verfügt über Kitas, Schulen aller Schulformen sowie Freizeiteinrichtungen und Behörden einer „kleinen Mittelstadt“.
soziale Struktur	durchschnittlich

2.3 Verkehrsanbindung und Entfernungen

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

Öffentliche Verbindungen bieten Regionalbuslinien.

Alle Entfernungen Luftlinie:

Stadtmitte Dingolfing	ca. 1 bis 1,5 km
nächste Autobahn A92 Anschlussstelle Dingolfing-Mitte	ca. 3,5 km
Beurteilung der Verkehrsanbindung	individuell durchschnittliche Erreichbarkeit über örtliche Hauptverkehrsstraßen
	öffentlich gut, nächste Bushaltestelle etwa 100 m entfernt

2.4 Beurteilung

Es handelt sich um eine ruhige Lage in einer Wohnsiedlung mittlerer Lagequalität.

3. Grundstück

3.1 Grundbuch

Amtsgericht	Landau (Isar)										
Grundbuch von	Dingolfing										
Band	109										
Blatt	4367										
amtlicher Ausdruck vom	12.05.2023										
Bestandsverzeichnis	<table> <tr> <td>lfd. Nr. der Grundstücke</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Dingolfing</td> </tr> <tr> <td>Flurstück</td> <td>2278/2</td> </tr> <tr> <td>Wirtschaftsart und Lage</td> <td>Bayerwaldring 20, Wohnhaus, Garage, Garten</td> </tr> <tr> <td>Größe</td> <td>472 m²</td> </tr> </table>	lfd. Nr. der Grundstücke	1	Gemarkung	Dingolfing	Flurstück	2278/2	Wirtschaftsart und Lage	Bayerwaldring 20, Wohnhaus, Garage, Garten	Größe	472 m ²
lfd. Nr. der Grundstücke	1										
Gemarkung	Dingolfing										
Flurstück	2278/2										
Wirtschaftsart und Lage	Bayerwaldring 20, Wohnhaus, Garage, Garten										
Größe	472 m ²										
Abteilung I (Eigentümer)	siehe Grundbuch – im Hinblick auf die DSGVO hier nicht benannt										

3.2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

Oberfläche	eben und auf Straßenniveau gelegen
Zuschnitt	das Flurstück hat annähernd regelmäßig-rechteckigen Zuschnitt, siehe auch Lageplandarstellung in der Anlage
Nutzbarkeit	gut, die Orientierung in südwestlicher Richtung bedeutet vorteilhafte Belichtung des Gartens und Eingang auf der Nordostseite
Ausdehnungen	mittleren Breite rund 15 m mittlere Tiefe rund 31,5 m
Zufahrten	über öffentliche Straße
Versorgungsleitungen	Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind augenscheinlich in der Straße vorhanden.
Erschließungskosten	Die angegebenen Werte gelten für erschließungskostenfreien Zustand von Grund und Boden. Gemäß Auskunft der Stadt Dingolfing sind keine Beiträge ausstehend. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen weitere Beiträge anfallen können.

3.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Begünstigende Rechte

Hinweise auf begünstigende Rechte bestehen nicht, auch wurden solche nicht benannt.

Abteilung II

lfd. Nr. 1:

Antennenverbot zu Gunsten der Stadt Dingolfing, gemäß Bewilligung vom 18.05.1981

Die entsprechende Notarurkunde liegt vor. Demnach ist an die Gemeinschaftsantenne der Deutschen Bundespost anzuschließen und auf eigene Funk- und Fernsehantennen zu verzichten.

Kommentar:

Heutige Telekommunikationstechnik erfordert keine eigenen Funk- oder Fernsehantennen. Die Mehrzahl potenzieller Erwerber misst dem Antennenverbot daher keinen Werteeinfluss bei.

Lediglich das Vorhandensein der Eintragung, die bei Verkäufen oder Finanzierungen erhöhten Erläuterungsbedarf hat, ist störend.

Nach sachverständiger Beurteilung ist der Einfluss aber gering und wird mit empirisch gewählten 1.000 EUR festgelegt.

Der Wertnachteil von 1.000 EUR wird im Bewertungsmodell im Kap. Verkehrswert unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ separat gelistet.

lfd. Nr. 2:

Verpflichtung zur Duldung der von der Kläranlage ausgehenden Beeinträchtigungen zu Gunsten der Stadt Dingolfing, gemäß Bewilligung vom 18.05.1981

Die entsprechende Notarurkunde liegt vor. Demnach sind die Kläranlage der Stadt Dingolfing selbst und alle etwaigen davon ausgehenden Beeinträchtigungen dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Kommentar:

Die Kläranlage selbst befindet sich etwa 750 bis 800 m weiter östlich hinter Grünanlagen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Belästigungen festgestellt werden.

Wegen fortgeschrittener Technologien heutiger Kläranlagen befürchtet die Mehrzahl der Marktteilnehmer, anders als 1981, vor über 50 Jahren, keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebung. Der typische Käuferkreis nimmt daher wegen etwaiger Einflüsse, die von der Kläranlage stammen könnten, bei Objekten mit mittleren Lageeigenschaften keine gesondert bezifferbaren Preisabschläge vor.

Lediglich das Vorhandensein der Eintragung, die bei Verkäufen oder Finanzierungen erhöhten Erläuterungsbedarf hat, ist störend.

Nach sachverständiger Beurteilung ist der Einfluss aber gering und wird mit empirisch gewählten 1.000 EUR festgelegt.

Der Wertnachteil von 1.000 EUR wird im Bewertungsmodell im Kap. Verkehrswert unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ separat gelistet.

lfd. Nr. 3: gelöscht

Die im Grundbuch in Abteilung II zusätzliche eingetragenen Lasten lfd. Nr. 4 und 5 (Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft, auflösend bedingt, sowie Zwangsversteigerungsvermerk) haben im Hinblick auf den Verwendungszweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung III

Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Sonstige Einflüsse

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, Lasten oder Beschränkungen schuldrechtlicher Art sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.4 Art und Maß baulicher Nutzung

Nutzung

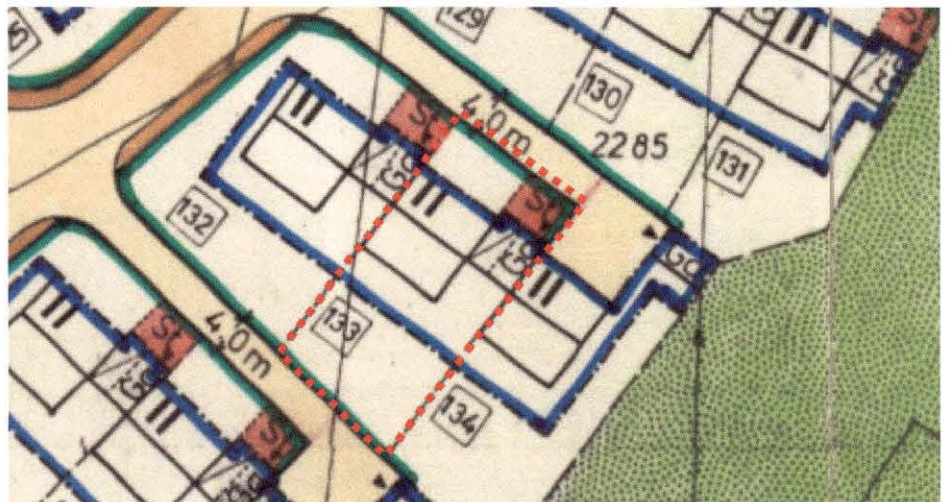
Der Baugenehmigungsplan hat einen Prüfstempel des Kreisbaumeisters vom 17.07.1981, sodass von einer gültigen Genehmigung ausgegangen werden kann.

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sossauer Wiesen“ mit Grünordnungsplan und Deckblatt Nr. 1.



Der Bebauungsplan hat folgende wesentliche Festsetzungen:

- Nutzung entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“
- der von Baugrenze (blau) definierte Bauraum ist einzuhalten
- max. GRZ = 0,4
- max. GFZ = 0,8
- zwei Vollgeschosse verpflichtend
- Firstrichtung gemäß Plandarstellung
- Doppelgarage zulässig
- ergänzende Vorschriften hinsichtlich Gestaltung und Grünordnung

Die vorhandene Bebauung fügt sich augenscheinlich in diese Kriterien ein. Ohne ausführliche Planung ist zudem davon auszugehen, dass bei etwaigen Neubaumaßnahmen eine in Art und Größe vergleichbare Wohnhausbebauung realisierbar sein sollte.

Hinweis:

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

3.5 Entwicklungszustand

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

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

Das Bewertungsareal ist als „Baureifes Land“ gemäß ImmoWertV zu beurteilen, da es baulich nutzbar ist.

4. Gebäude

4.1 Aufstehende Bebauung

Die aufstehende Bebauung ist ein Einfamilienhaus (Typ Kettenhaus) mit angebauter Doppelgarage.

Baujahr aus den Unterlagen lässt sich ein Baujahr um 1981 ableiten

Baukörper ein Hauptbaukörper mit Garage (Doppelgarage)

Konzeption Das Gebäude hat eine für Einfamilienhäuser gängige und bewährte Standardkonzeption:

- Keller: Flur, 2 Kellerräume, Heizungskeller, Waschküche
- Erdgeschoss: Eingang mit Windfang, WC, Gang zur Treppe, WC, Abstellraum, Küche, Esszimmer, Wohnraum, davor Terrasse
- Obergeschoss: Flur, Bad, drei Individualräume, Balkon
- Spitzboden /Dachboden nicht ausgebaut (Zugang über Einschubtreppe)

4.2 Wohnfläche / Grundriss

Die Wohnfläche ergibt sich gemäß Plan. Sie lehnt sich an die Vorgaben der WoFIVO an, die sich so ergebende Wohnfläche ist zu informativen Zwecken hinreichend genau ermittelt. Die Raumbezeichnungen des Plans wurden übernommen, sie müssen nicht in jedem Fall mit einer tatsächlichen oder möglichen Nutzung übereinstimmen.

	Raum	Fläche m ²	gesamt m ²
Erdgeschoss	Windfang	2,47	
	Gang	6,19	
	WC	2,66	
	Abstellraum	2,66	
	Kochen	8,37	
	Essen	10,57	
	Wohnen	26,94	
	Terrasse (nur überdeckt durch Balkon) zu 1/2 ca. (3,75m x 2,1m x 0,5)	3,94	63,80
Obergeschoss	Flur	4,68	
	Arbeiten	9,46	
	Bad	11	
	Schlafen	19,34	
	Gast	15,18	
	Balkon zu 1/2 ca. (3,75m x 2,1m x 0,5)	3,94	63,60
	gesamt		127,40

Der Grundriss ist für ein Einfamilienhaus kompakt, dennoch familientauglich und bietet bewährte Nutzungsmöglichkeiten.

Vorteilhaft ist die Orientierung der Hauptwohnräume nach Südwesten und das Vorhandensein ausreichender Zubehörräume im Keller und Dachboden.

Ob und inwieweit der Dachboden (derzeit nur über Einschubtreppe erreichbar) ausgebaut werden kann, wäre im Einzelfall planerisch durch einen Architekten oder Fachplaner in technischer und baurechtlicher Hinsicht zu prüfen. Dies ist nicht Aufgabe des Gutachtens.

4.3 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den augenscheinlich erkennbaren, vorgefundenen Zustand. Die Fotodokumentation ist zudem Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung.

Konstruktion

gewöhnliche Massivbauweise

Außenwände

Mauerwerk, laut Plan 36,5 cm, verputzt ohne Vollwärmeschutz

Keller; Beton, laut Plan 36,5 cm

Fundamente

massiv

Dach/Dachform

Satteldach

Dachtragwerk

zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dacheindeckung

Dachsteine

Entwässerung

übliche Dachentwässerung

Haustechnik

die originale Haustechnik wurde größtenteils ausgebaut

Heizungssystem

provisorisch eingebaute Zentralheizung – Wärmepumpe (Restarbeiten erforderlich)

die ursprünglich vorhandene Zentralheizung wurde entfernt, sie hat normale Heizkörper versorgt, im Erdgeschoss verfügen Teilbereiche auch über eine Fußbodenheizung

am Besichtigungstag Reste eines Kaminofens/Kachelofens vorhanden

Ausbau	zum Besichtigungszeitpunkt ist kein relevanter Innenausbau vorhanden – das Objekt ist bereits weitgehend entkernt
Treppe	angewendelte Betontreppe
Fenster	originale Holzfenster mit Isolierverglasung, außenliegende Kunststoff-Rollläden
Türen	glatte, teilverglaste Hauseingangstüre in stabiler Ausführung
Innenwände	Mauerwerk, laut Plan 11,5 oder 24 cm, verputzt
Sonstiges	Garage als Doppelgarage mit mechanischem Kipptor, Flachdach, Türe zum Garten
4.4 Baulicher Zustand	<p>Das Objekt hat äußerlich einen einfach gepflegt und instandgehaltenen Zustand, der originale Innenausbau wurde bereits entfernt.</p> <p>Derartige über 50 Jahre alte Einfamilienhäuser gängigen Standards und bewährter Bauweise werden i.d.R. bei Eigentümerwechsel umfassend modernisiert, die Haustechnik auf aktuellen Standard gebracht und zudem energetische Sanierungen durchgeführt.</p> <p>Die Vorbereitungen für solche Maßnahmen wurden bereits getätigt, insbesondere durch das Entfernen originaler und insofern veralteten Innenausbaus.</p>
4.5 Außenanlagen / Freiflächen	<p>Das Grundstück ist vor dem Eingang und vor der Garage sowie im Bereich der Zuwegung gepflastert.</p> <p>Die früher als Vor- und Hausgarten angelegten Bereiche sind mittlerweile zugewachsen und von dichtem Wildwuchs geprägt.</p> <p>Der Garten ist mit Zaun und Hecke eingefriedet.</p>
4.6 Beurteilung	<p>Insgesamt handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus im Bestand, vorbereitet zur umfassenden Modernisierung mit gängiger Grundrisskonzeption.</p> <p>Der vorgefundene Zustand drückt sich in der Auswahl der Vergleichsobjekte und den Parametern zur Adaption aus, gesonderte Ansätze wegen Instandhaltungsrückstaus sind damit nicht notwendig.</p> <p>Siehe auch Fotodokumentation.</p>

5. Wertermittlungsverfahren Verkehrswert

5.1 Definition Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

5.2 Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren maßgeblich angewendet, gerade auch weil genügend Vergleichsdaten für die Objektart (Einfamilienhaus im Bestand mit Modernisierungsbedarf) für eine Wertableitung vorliegen.

Ertragswertverfahren

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

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

Da Einfamilienhäuser von der Mehrzahl potenzieller Erwerber nicht als Kapitalanlage zur Vermietung erworben werden, wird das Ertragswertverfahren nicht angewendet.

Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise für Eigennutzung, insbesondere für Wohnzwecke, gebaut und gekauft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser, wenn nicht genügend Vergleichsfälle vorliegen. Im vorliegenden Fall wird kein Sachwert ermittelt, da er nur in Verbindung mit einem Sachwertfaktor zutreffend wäre, der vom zuständigen Gutachterausschuss aber nicht ermittelt wird. Zudem ist die Datenlage von Vergleichsfällen gut.

6. Ermittlung des Vergleichswertes

6.1 Ausgangssituation

Die Preisbildung bei Standardobjekten wie Einfamilienhäusern oder auch vergleichbar großen Doppelhaushälften oder Reihenhäusern erfolgt durch die Marktteilnehmer immer dann im Vergleich mit bekannten Kaufpreisen vergleichbarer Einheiten, wenn im relevanten Teilmarkt genügend Transaktionen bekannt sind.

Dabei werden Kaufpreise solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Es spielen insbesondere folgende Merkmale eine Rolle:

- die Lagekomponente / Lage im Ortsgebiet
- Größe des Grundstücks
- Wohnwert und Wohnfläche
- Grundriss und Zimmerzahl
- Zustand, Ausstattung und Modernisierungsgrad
- Verfügbarkeit (vermietet/unvermietet).

Beim zu bewertenden Haus handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus im Bestand, mit entferntem Innenausbau und vorbereitet zur umfassenden Modernisierung, mit rund 123 m² Wohnfläche in geeigneter Siedlungslage von Dingolfing.

Die Wohnfläche ist kompakt, aber familientauglich und bietet übliche Nutzungsmöglichkeiten, gerade auch wegen guter Ausstattung an Zubehöräumen. Das Objekt ist unterkellert, der Dachboden ist nicht ausgebaut, eine Doppelgarage ist vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um einen mittleren Wohnwert.

6.2 Marktgeschehen

Dingolfing ist als BMW-Standort ein gefragter Wohnstandort. Dazu trägt auch die gute Erreichbarkeit über die A 92 bei.

Der Eigentumsmarkt ist generell von ausreichender Nachfrage gekennzeichnet, auch wenn seit der Zinswende und Beginn des Kriegs in der Ukraine seit 2022 keine Preissteigerungen, tendenziell eher Preisrückgänge zu verzeichnen sind.

6.3 Vergleichspreise

Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt bekannte, tatsächlich bezahlte Kaufpreise von Objekten, die so ausgewählt wurden, dass deren wertbestimmende Eigenschaften möglichst genau mit dem Bewertungsgegenstand übereinstimmen.

Es wird dabei auf die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zurückgegriffen, in der die Daten aller Erwerbsvorgänge im relevanten Gebiet gesammelt werden.

Auszug aus der Kaufpreissammlung
des Gutachterausschusses

Für die Bewertung wurden Kaufpreise von vergleichbaren Verkäufen
beim Gutachterausschuss recherchiert und anonymisiert angeführt:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR	Kaufpreis EUR/m ²
1	22.12.2020	350.000	2.188
2	05.10.2020	480.000	3.000
3	13.11.2020	315.000	2.019
4	09.09.2021	400.000	2.857
5	06.04.2022	445.000	2.871
6	22.04.2022	470.000	3.357
7	08.09.2021	490.000	3.500

6.4 Kaufpreisauswertung

Alle Vergleichsobjekte sind Wohnhäuser mit vergleichbarem Nutzwert, die dem Verfasser hinsichtlich Ortslage, Wohnfläche und Grundstücksgröße, Baujahr, Modernisierungsgrad/Zustand, vermietet oder unvermietet Zustand, Umfang an Zubehörräumen und Stellplätzen sowie sonstige Umstände genau bekannt sind.

Die Vergleichsobjekte wurden am 11.07.2023 persönlich vom Sachverständigen anonym von außen besichtigt und ein Abgleich mit den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Objektdaten (Auswertung des Fragebogens zum Zustand etc.) vorgenommen. Einzelne Objekte sind zudem aus eigener Sachverständigentätigkeit bekannt.

Alle Verkaufsfälle beziehen sich auf den Ankauf von Bestandsobjekten aus den Jahren 2020 bis 2022. Alle Objekte wurden im Stil der 1970er bis Anfang 1980er Jahre errichtet und können damit der Baujahresgruppe des Bewertungsobjekts mit grundlegend vergleichbaren Ausstattungen zugeordnet werden.

Die verwendeten Vergleichsfälle betreffen Häuser mit vergleichbarem oder ähnlichem Zustand und Modernisierungsgrad, notwendige Anpassungen erfolgen separat.

Die angegebenen Kaufpreise beziehen sich alle auf Häuser mit üblichen Zubehörräumen in Kellern oder vergleichbaren Kellerersatzräumen sowie mit Garagen oder gleichwertiger Stellplatzsituation, insofern vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt.

Wertbeeinflussende Mietverhältnisse sind nicht bekannt, eine Anpassung wegen Einschränkungen hinsichtlich der freien Verfügbarkeit ist nicht notwendig.

Lage

Alle Häuser liegen in Siedlungen und Wohnlagen in ähnlicher Entfernung um die Stadtmitte von Dingolfing, die Vergleichbarkeit der Lagequalitäten ist grundsätzlich gegeben. Manche Grundstücke liegen aber beeinträchtigt durch Straßen oder der unmittelbaren Nähe zu Industriebetrieben. Derartige Lagen werden von der Mehrzahl der Marktteilnehmer im Vergleich zu normalen Siedlungslagen als weniger vorteilhaft beurteilt. In der Adaption wird der Lagenachteil der betreffenden Vergleichsfälle durch einen sachverständig bemessenen Zuschlag bereinigt.

Struktur

Einzelne Objekte haben ungünstige Objektstruktur (Hanglage, verschachtelte Grundstückssituation) oder besonders attraktives Umfeld. Zum Ausgleich dieser Nach- oder Vorteile wird der jeweilige Kaufpreis entsprechend um einen empirisch Zu- oder Abschlag angepasst.

Größe

Alle Häuser haben grundsätzlich für Einfamilienhäuser übliche Wohnflächen. Teilweise wurde eine Anpassung vorgenommen, um den Umstand auszudrücken, dass kleinere Häuser i.d.R. höhere Preise je m² erzielen als große Objekte. Der jeweilige Abschlag wird vom Sachverständigen im Hinblick auf Marktbeobachtungen als marktgerecht angesehen.

Entsprechendes gilt auch für die Größe der Grundstücksfläche, die bei allen Vergleichsobjekten üblich erscheint. Entsprechende Anpassungen sind hierzu nicht erforderlich.

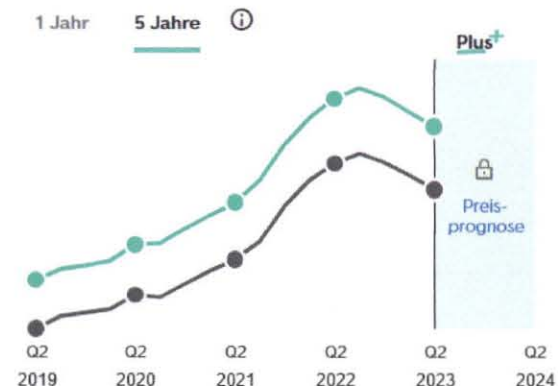
Preisentwicklung

Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2020 bis 2022. Die Kaufpreisentwicklung ist bei unmittelbaren Preisvergleichen grundsätzlich zu beachten, insbesondere in einem Marktgeschehen mit sich verändernden Preisen. Zur Preisentwicklung von Einfamilienhäusern (auch DHH, RH) in Dingolfing sind dem Verfasser keine amtlichen Auswertungen oder Indexreihen bekannt. Es wird daher ersatzweise auf Veröffentlichungen von online-Immobilienbörsen zurückgegriffen, die die Preisänderungen der angebotenen Objekte wiedergeben.

Dazu veröffentlicht „Immoscout24“ online nachfolgende Graphik (Landkreis grau, Stadt grün):

Preisentwicklung

● Dingolfing	● Dingolfing-Landau (Kreis)
Ø 3.610 €/m ² Q2 2023	Ø 3.236 €/m ² Q2 2023
-4,3% zu Q2 2022	-4,6% zu Q2 2022



Es ist grundsätzlich zu beachten, dass sich die skizzierten Preissteigerungen auf Angebotspreise beziehen, nicht auf verhandelte und beurkundete Kaufpreise.

Für das Jahr 2023 (mittlerer Zeitpunkt Q2) ergeben sich demnach in Dingolfing mittlere 3.610 EUR/m² Wohnfläche, für das Jahr 2022 3.773 EUR/m², für das Jahr 2021 3.164 EUR/m² und für das Jahr 2020 2.908 EUR/m².

Auch die vom Verfasser aus eigener Tätigkeit beobachteten

Preisentwicklungen decken sich mit diesen Zahlen und anderen Veröffentlichungen.

Etwa seit Ende 2021 lässt sich beobachten, dass analog zu den signifikant gestiegenen Kapitalmarktzinsen, aber auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs die Immobilienpreise nicht mehr steigen, vereinzelt preislich nachlassen und die Vermarktungsdauern erkennbar länger geworden sind. Auch die Graphik gibt diesen Umstand durch den Knick Mitte 2022 gut wider.

Für die Bewertung wird daraus nachfolgende Preisentwicklung abgeleitet:

- für Kaufpreise von 2020 bis 2023: $3.610 / 2.908 = + 24 \%$
- für Kaufpreise von 2021 bis 2023: $3.610 / 3.164 = + 14 \%$
- für Kaufpreise von 2022 bis 2023: $3.610 / 3.773 = - 4 \%$

Eine weitere Differenzierung wird wegen ungesicherter statistischer Datenlage und geringen Einflusses nicht vorgenommen.

Tabellarisch ausgewertet ergeben sich folgende angepasste Kaufpreise:

lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis EUR/m ²	Preisentwicklung	angep. KP EUR/m ²	Wohnfl. m ²	Lage	Anpassung Struktur	Anpassung Größe	angep. Preis EUR/m ²
1	22.12.2020	2.188	1,24	2.713	160	1,05	1,05	1,02	3.051
2	05.10.2020	3.000	1,24	3.720	160	1,00	0,95	1,02	3.605
3	13.11.2020	2.019	1,24	2.504	156	1,00	1,05	1,02	2.682
4	09.09.2021	2.857	1,14	3.257	140	1,00	1,00	1,00	3.257
5	06.04.2022	2.871	0,96	2.756	155	1,05	1,05	1,02	3.099
6	22.04.2022	3.357	0,96	3.223	140	1,00	1,00	1,00	3.223
7	08.09.2021	3.500	1,14	3.990	140	1,00	1,00	1,00	3.990

Ergebnis der Kaufpreisauswertung

Zahl und Art der Vergleichspreise eignen sich für eine aussagekräftige Ableitung (direkter Preisvergleich).

Die im Wege des interqualitativen und intertemporalen Abgleichs gleichnamig gemachten Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke weichen in einem gewissen Umfang immer noch voneinander ab, ohne dass diese Streuung der Kaufpreise auf bestimmte Umstände zurückgeführt werden kann. Hierfür sind vielmehr Zufälligkeiten verantwortlich, die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus kennzeichnend sind. Denn in einem freien Grundstücksmarkt spielen regelmäßig auch Zufälligkeiten z.B. in Bezug auf subjektive Anschauungen der Vertragsparteien und ihr Verhandlungsgeschick eine Rolle, selbst wenn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zum Tragen gekommen sind.

Aggregation der Vergleichspreise Die gleichnamig gemachten Kaufpreise sind deshalb in geeigneter Weise zusammenzufassen, um daraus den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis des Grundstücks und damit den Vergleichs- und Verkehrswert abzuleiten. Dabei müssen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden, wenn ein Vergleichspreis von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht. Um dies festzustellen, werden statistische Methoden angewendet. Die Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern geht bei alledem mit der Ableitung des Verkehrswertes durch Aggregation der Vergleichspreise einher.

Zur Aggregation der gleichnamig gemachten Kaufpreise werden i.W. zwei statistische Rechentechniken angewendet:

Arithmetisches Mittel Statistisch gesehen ist das arithmetische Mittel der „erwartete“ Marktwert (Verkehrswert), d.h. der Erwartungswert. Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Zahl der Stichprobe (Zahl der Vergleichsfälle).

Damit errechnet sich das arithmetische Mittel zu rund 3.272 EUR/m².

Median Als Median bezeichnet man den Zentralwert, der sich als Mittelwert der aufgereihten Beobachtungsgrößen (angepassten Kaufpreise) ergibt. Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist Robustheit gegenüber Ausreißern.

Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als ½-Quantil (oder 50%-Perzentil) betrachtet werden.

Der Median liegt im Bewertungsfall bei rd. 3.223 EUR/m², d.h. die Hälfte der Kaufpreise liegt unter diesem Wert, die andere Hälfte darüber. Der Median bestätigt das arithmetische Mittel.

Prüfung auf „Ausreißer“ Das wohl wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt eine erhebliche Abweichung eines einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittelwert dar.

Kleiber empfiehlt in seinem Standardwerk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die Anwendung der sog. 2-Sigma-Regel, die Kaufpreise ausschließt, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Die Standardabweichung ergibt sich zu rund 420 EUR/m² (berechnet gemäß Excel, auf Abdruck des Rechenschemas wird verzichtet).

Bei Anwendung der 2-Sigma-Regel ergibt sich eine Bandbreite um arithmetisches Mittel (3.272 EUR/m²) von ca. 2.432 bis 4.112 EUR/m², innerhalb der alle angepassten Kaufpreise liegen.

6.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus den vorstehenden Auswertungen.

Der Umstand, dass das Bewertungsobjekt bereits für eine umfassende Modernisierung vorbereitet wurde, ist eine spezielle objekttypische Besonderheit. Diese wird entsprechend dem Bewertungsmodell nach ImmoWertV im Kap. „Verkehrswert“ unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Der nachfolgend ermittelte Vergleichswert ist daher der „vorläufige Vergleichswert“ nach dem Modell der ImmoWertV.

Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Auswertungen und Überlegungen erscheint ein Vergleichswert in Höhe von

3.272 EUR/m²

angemessen, unter sachverständiger Abwägung von arithmetischem Mittel und Median.

Damit ergibt sich

Wohnfläche	127 m ²
x vorläufiger Vergleichswert/m ²	3.272 EUR/m ²
vorläufiger Vergleichswert	415.544 EUR/m²

7. Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand ist ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage, mit etwa 123 m² Wohnfläche und Baujahr um 1981. Das Objekt liegt in einer Wohnsiedlung von Dingolfing (Landkreis Dingolfing-Landau).

Die Bebauung hat nach äußerem Anschein noch normal gepflegt und instand gehaltenen Zustand, im Inneren wurde der originale Ausbau weitgehend entfernt und das Objekt für eine umfassende Modernisierung vorbereitet.

Auf der Grundlage älterer Bestandsobjekte wurde ein vorläufiger Vergleichswert von 415.544 EUR ermittelt.

7.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Derartige Objekte (Einfamilienhäuser) werden auf dem Grundstücksmarkt nach dem Vergleichswert unter Berücksichtigung von Marktlage und sonstigen besonderen Merkmalen gehandelt und von Eigennutzern erworben.

Ein Erwerb zur Kapitalanlage ist im Hinblick auf Lage und Objektstruktur nur bedingt vorstellbar, Renditeüberlegungen sind insofern nicht preisbestimmend.

Marktanpassung

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Im gegenständlichen Fall liegen folgende Besonderheiten vor, die einer separaten Betrachtung bedürfen:

- Eintragungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 in Abt. II des Grundbuchs
- zur umfassenden Modernisierung vorbereiteter Zustand mit entferntem Innenausbau

Werteinfluss Eintragungen Abt. II

Der Werteinfluss der Belastungen (Verbot der Anbringung von Antennen und Duldung der Kläranlage) wurde im Kap. Grundbuch detailliert mit je 1.000 EUR erläutert.

Gemäß dem Verwendungszweck des Gutachtens wird der Verkehrswert lastenfrei ausgewiesen, ein Abzug erfolgt nicht.

Werteinfluss vorbereitete
Modernisierung / entfernter
Innenausbau

Die ausgewählten Vergleichsobjekte sind alle ältere Bestandsobjekte, die alle nach Erwerb in verschiedenem Ausmaß modernisiert wurden.

Typischerweise werden über 50 Jahre alte Objekte wie das Bewertungsobjekt, die über Jahrzehnte unverändert geblieben waren, bei Eigentümer- oder Bewohnerwechsel modernisiert, verbessert und an aktuelle Wohnansprüche angepasst.

Im Bewertungsfall wurde der vorhandene Gebäudebestand bereits für eine umfassende Modernisierung vorbereitet, der Innenausbau und die Haustechnik weitgehend entfernt. Die Maßnahme ist jedoch nicht abgeschlossen.

Daraus ergeben sich für potenzielle Erwerber mehrere Gesichtspunkte im Vergleich zu anderen älteren und modernisierungsbedürftigen Bestandsobjekten:

Einerseits erleichtert der bereits abgeschlossene Rückbau eine Modernisierungsmaßnahme. Andererseits ist wegen der fehlenden Bezugsfähigkeit eine umfassende Modernisierung jedoch zwingend und sofort durchzuführen. Die Möglichkeit, in ein unsaniertes Objekt einzuziehen und dann sukzessive Verbesserungen umzusetzen, ist nicht gegeben, da wesentliche und relevante Bauteile sowohl des Innenausbaus als auch der Haustechnik die ggfs. noch hätten verwendet werden können, nicht mehr vorhanden sind.

Für diese Situation würde die Mehrzahl potenzieller Käufer eine Wertanpassung vornehmen, die die Risiken und Nachteile genauso wie die Chancen und Vorteile der begonnenen Maßnahme berücksichtigt. Die Wertanpassung ist nicht mit tatsächlich notwendigen Kosten, die investiert werden müssen, um eine marktübliche Wohnbarkeit herzustellen, gleichzusetzen.

Gerade bei Standard-Einfamilienhäusern in mittleren Lagen setzt sich der übliche Käuferkreis aus Eigennutzern zusammen, die sofort in ein erworbenes Objekt einziehen wollen und dann sukzessive und mit hohem Anteil an Eigenleistung Verbesserungen vornehmen.

Nach Marktbeobachtung des Verfassers nehmen potenzielle Erwerber in vergleichbaren Fällen zusammenfassend abwägend eher eine Preisreduzierung vor, als dass Zuschläge erfolgen würden.

Insofern wird als Wertanpassung sachverständig eine Wertminderung vorgenommen, die in Höhe von 15 % des vorläufigen Vergleichswerts angemessen erscheint: $415.544 \text{ EUR} \times 0,15 = 62.332 \text{ EUR}$.

Wertminderung wegen begonnener Modernisierung / fehlendem Innenausbau

62.332 EUR

Verkehrswert

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

vorläufiger Vergleichswert	415.544 EUR
Marktanpassung	nicht erforderlich
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung begonnene Modernisierung / fehlender Innenausbau	- 62.332 EUR
Rundung	- 3.212 EUR
Verkehrswert lastenfrei in Abt. II	350.000 EUR

Unter Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale ergibt sich der lastenfreie Verkehrswert nach „boG“ und nach Rundung für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Flurstück 2278/2 Gemarkung Dingolfing, Bayerwaldring 20 in 84130 Dingolfing a.d.Isar zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 zu

350.000 EUR

in Worten: dreihundertfünfzigtausend EUR.

Hinweis: Unter Berücksichtigung der Werteeinflüsse der Eintragungen in Abt. II sind vom lastenfreien Verkehrswert

- 1.000 EUR als Wertminderung für die Eintragung lfd. Nr. 1 (Antennenverbot)

- 1.000 EUR als Wertminderung für die Eintragung lfd. Nr. 2 (Kläranlagenduldung)

abzuziehen.

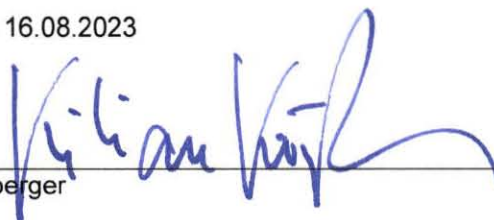
8. Verfasser

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

Landshut den 16.08.2023

Verfasser

Kilian Königsberger






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

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

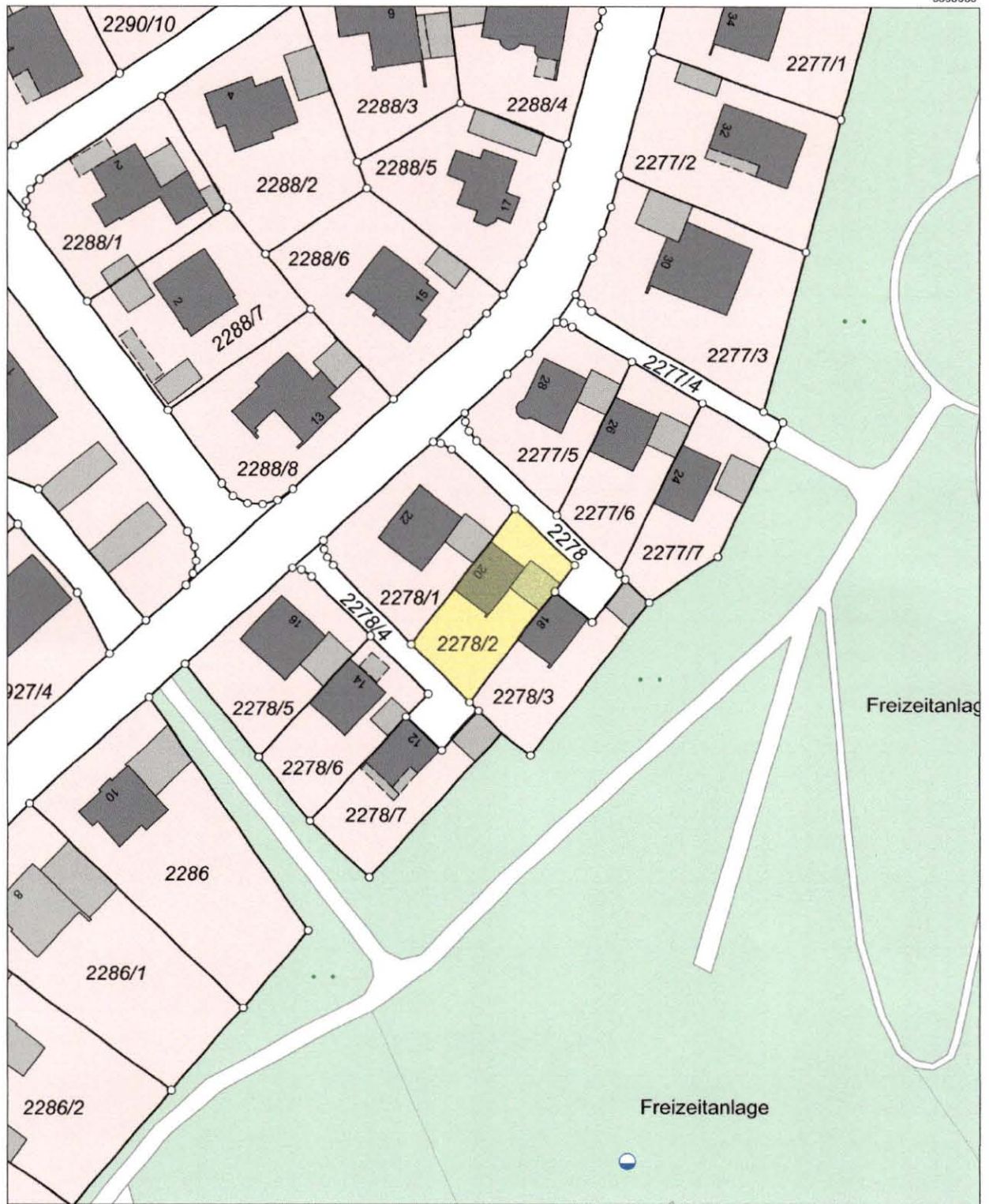
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 11.07.2023

Flurstück: 2278/2
Gemarkung: Dingolfing

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

5393333

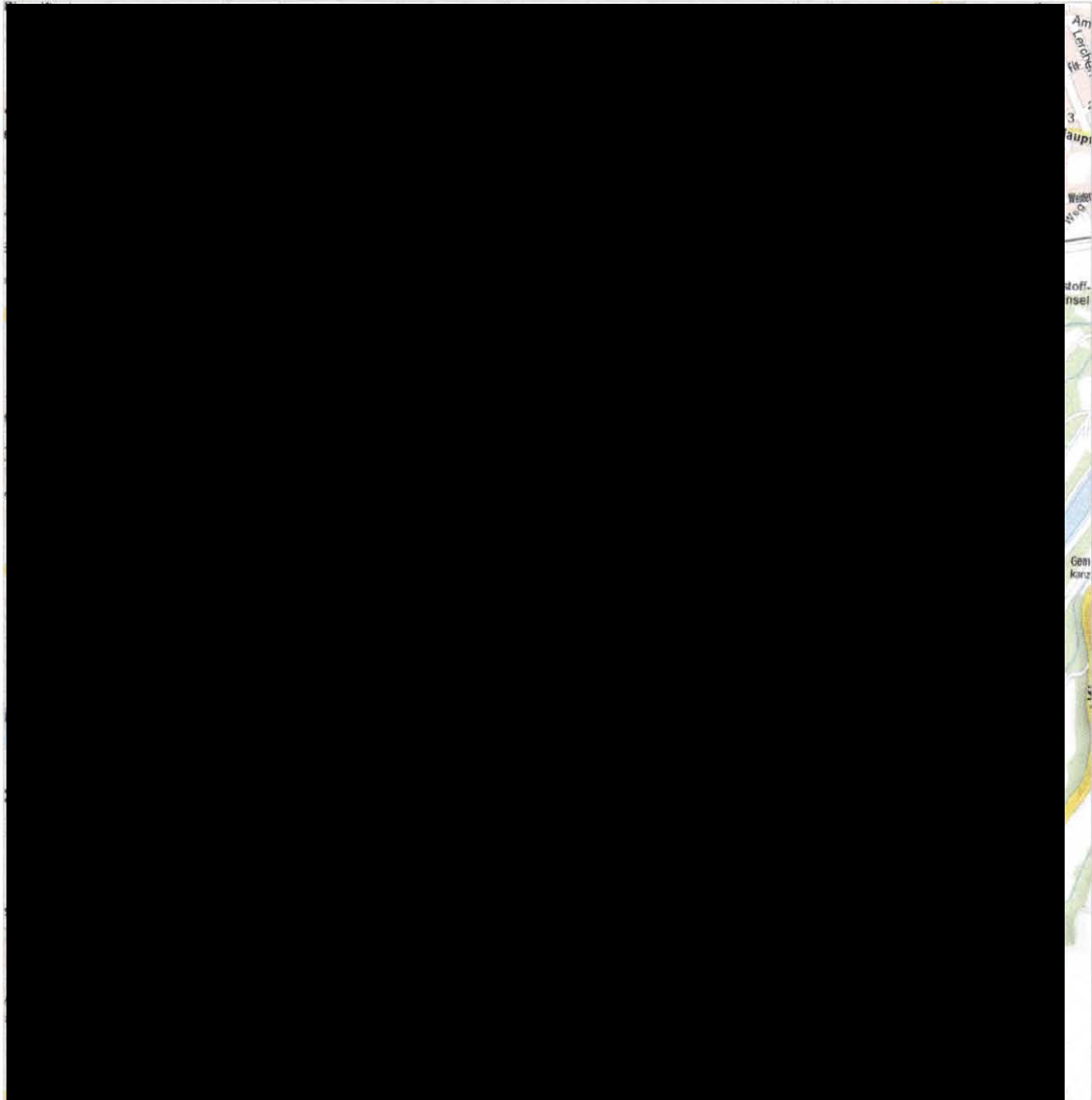


5393113

0 10 20 30 Meter

Regionalkarte MairDumont

84130 Dingolfing, Bayerwaldring 20



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

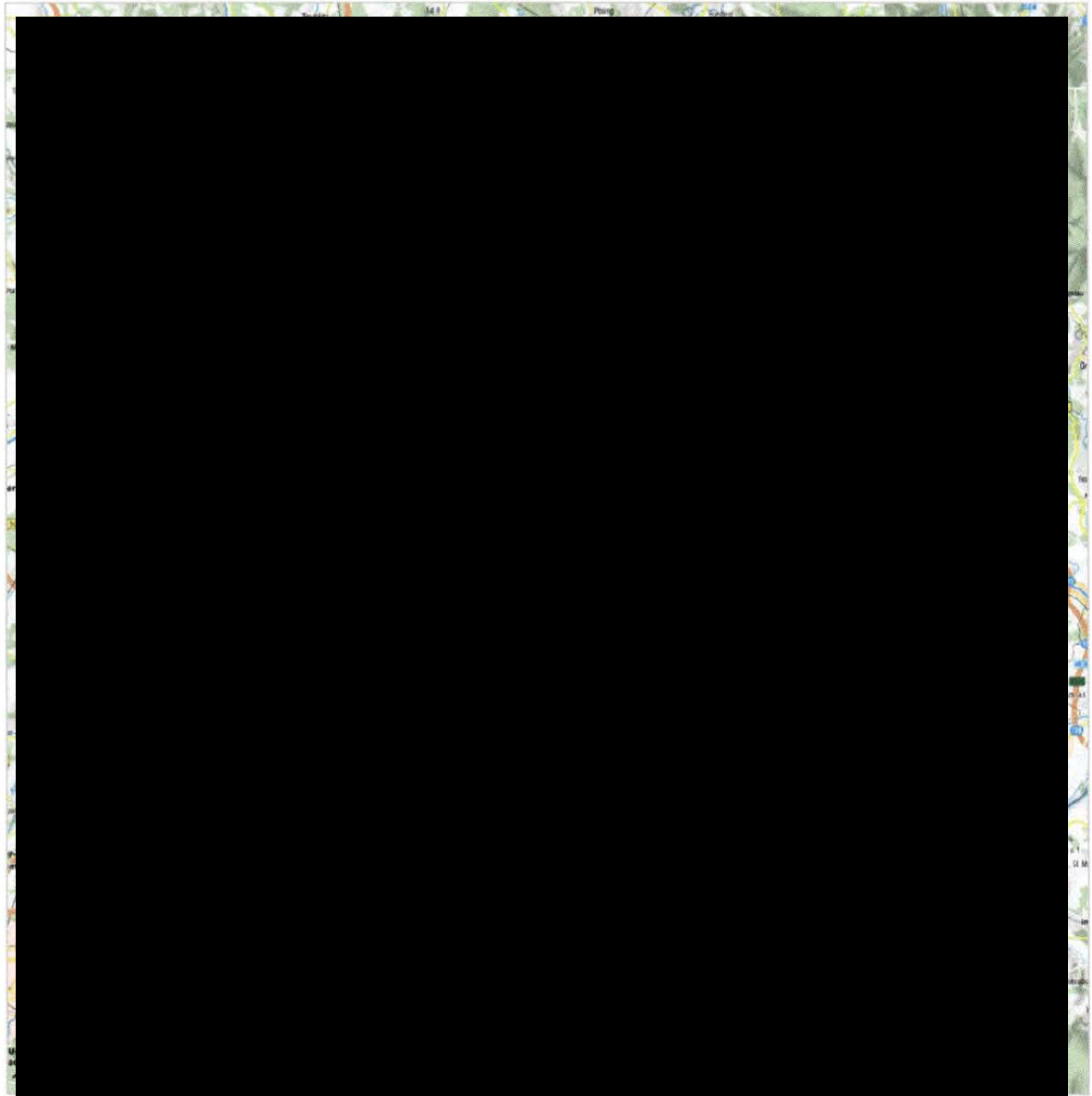


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02202385 vom 14.08.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © b on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

Übersichtskarte MairDumont

84130 Dingolfing, Bayerwaldring 20



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



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

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

Datenquelle

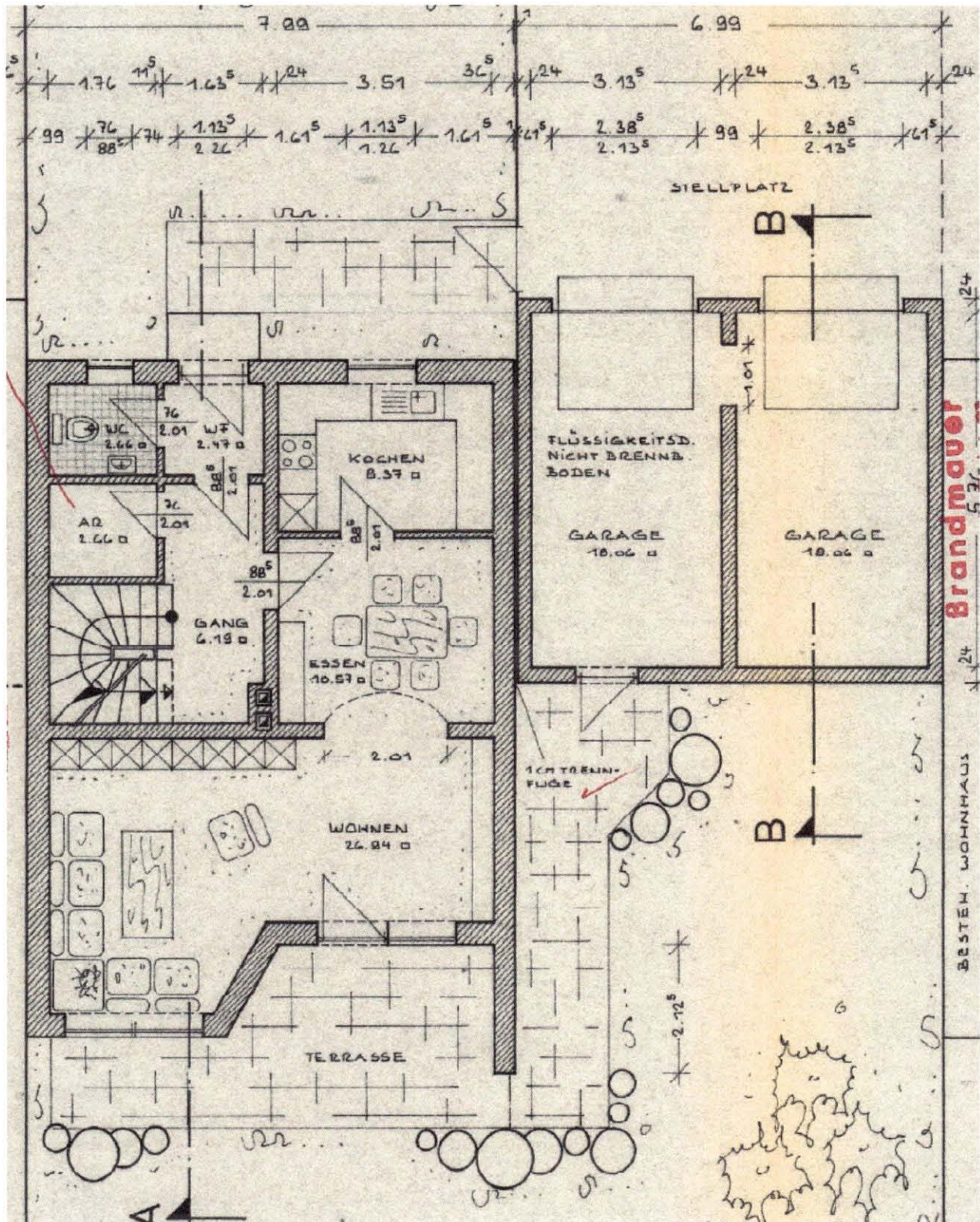
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



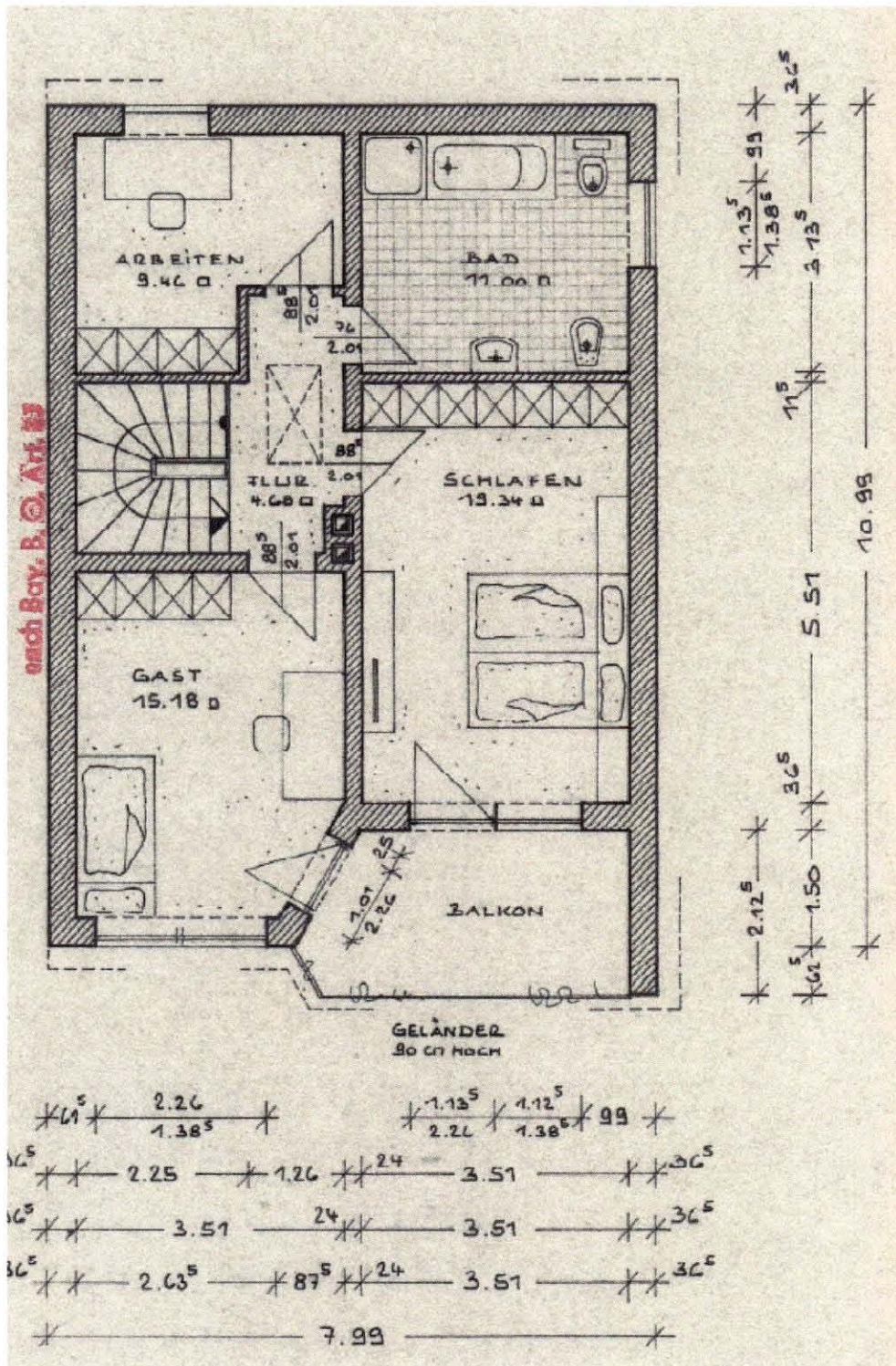
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02202385 vom 14.08.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © b on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

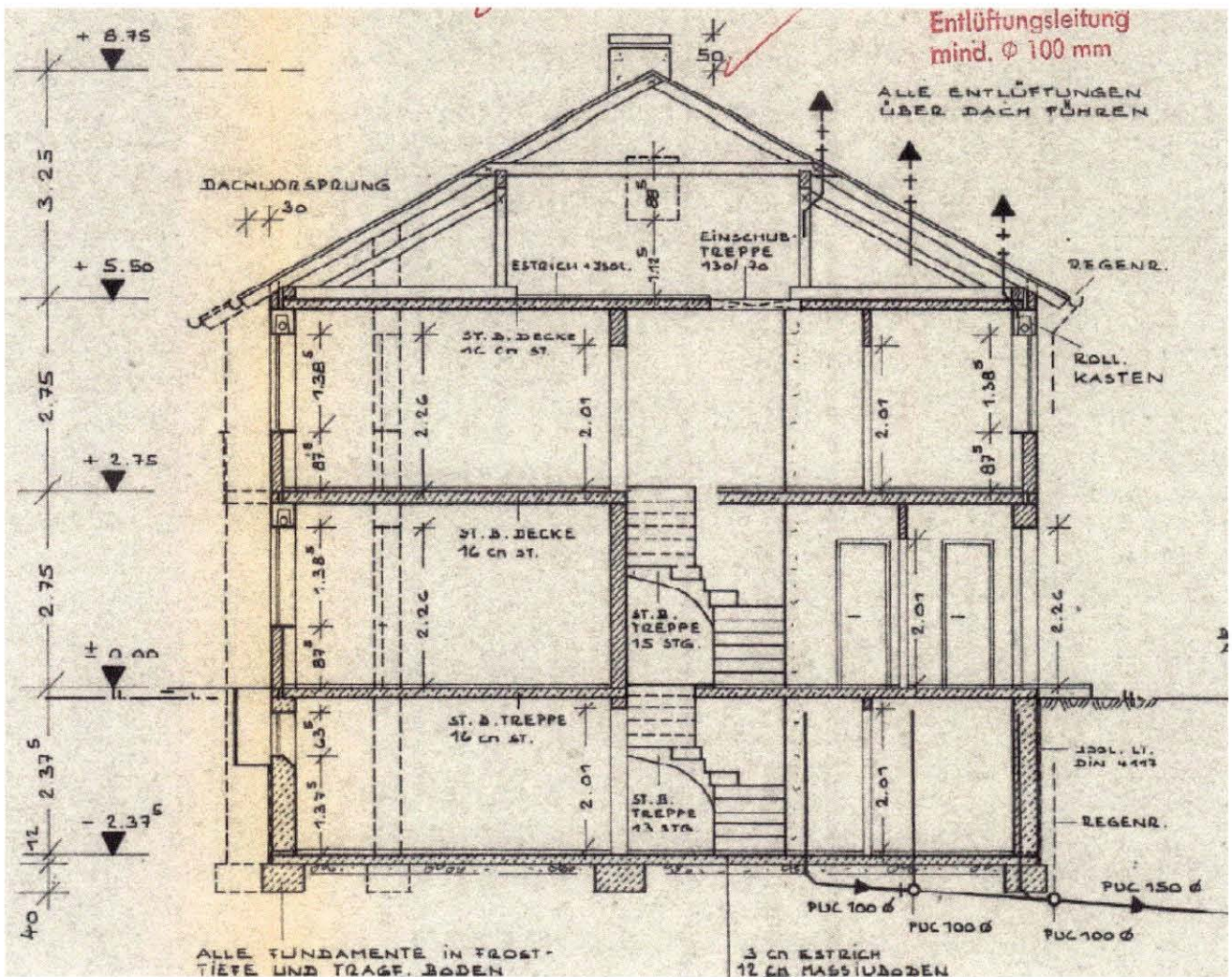
Erdgeschossgrundriss unmaßstäblich



Obergeschossgrundriss unmaßstäblich



Schnitt unmaßstäblich



Fotodokumentation

1 Straßenseite



2 Eingang



3 Doppelgarage





4 Vorgarten



5 Blick entlang der Stichstraße



6 Rückseite



7 Hauseingang



8 WC im Eingangsbereich



9 WC im Eingangsbereich



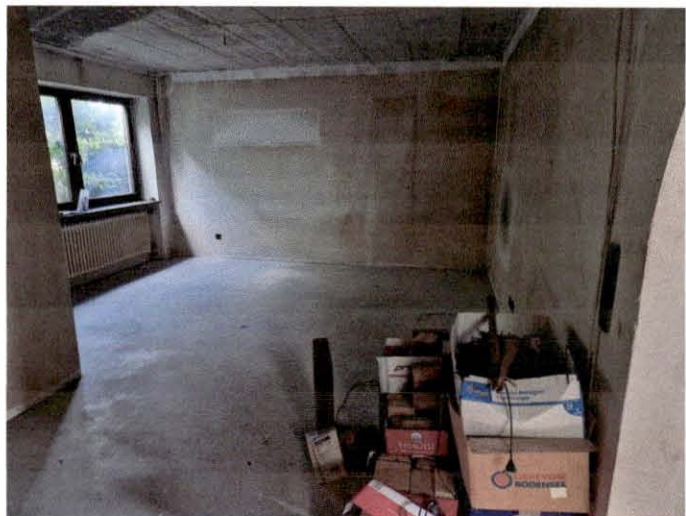
10 Küche



11 Küche



12 Wohnzimmer





13 Wohnzimmer



14 Kaminofen im Erdgeschoss



15 Treppe



16 Treppe



17 Obergeschossflur



18 Individualraum Obergeschoss



19 Individualraum Obergeschoss



20 Individualraum Obergeschoss



21 Bad Obergeschoss



22 Fensterdetail



23 Balkon



24 Speicher ohne Ausbau



25 Kamin



26 Treppe zum Keller



27 Kellerraum





28 Kellerraum



29 Stelle von Feuchte



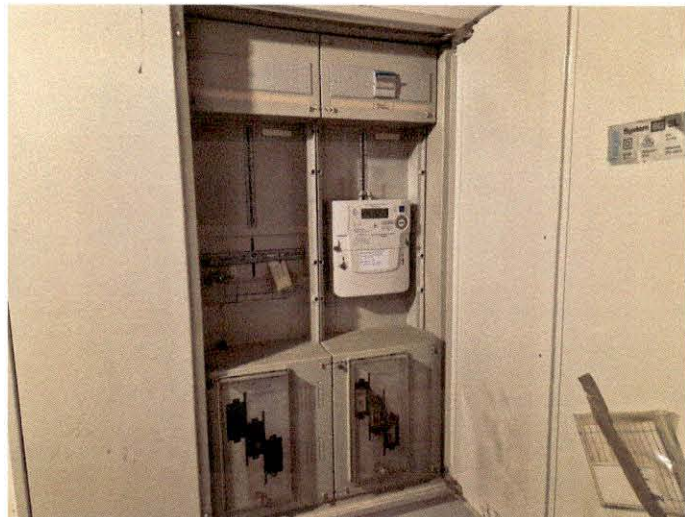
30 Hausanschluss Gas



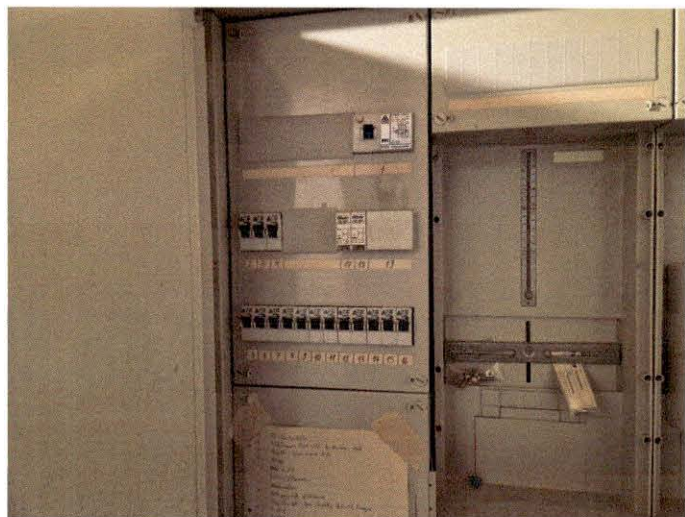
31 Hausanschluss Wasser



32 Elektrik



33 Elektrik



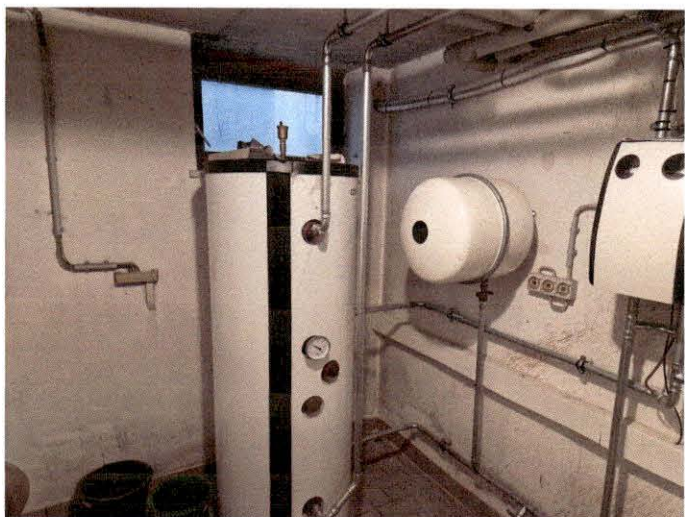
34 Heizungsanlage



35 Außengerät Wärmepumpe



36 Haustechnik



37 Revisionsklappen Kamin



38 Waschküche



39 Garten - Wildwuchs





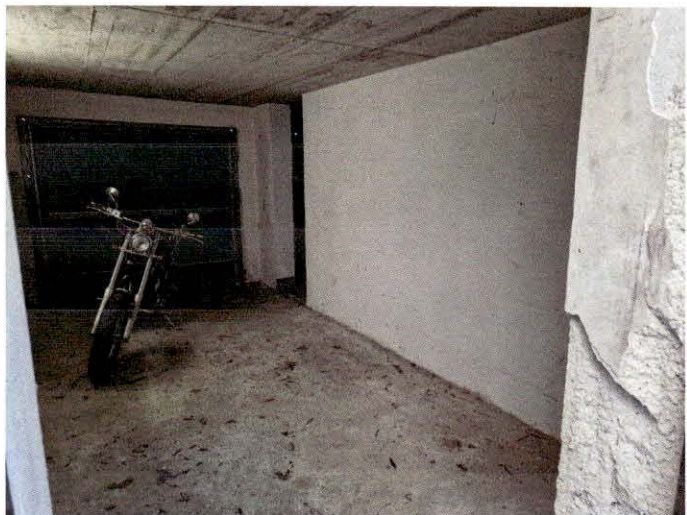
40 Garten - Wildwuchs



41 Rückseite Garage



42 Garage





43 Garage, einfacher Zustand



44 rückwärtiger Zugang Garage

