

*Irmgard* SCHILLING  
Dipl. Ing. Architektin  
von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für Immobilienbewertung, zertifizierte Sachverständige DIAZert (F)  
Mitglied im Gutachterausschuss am Landratsamt Neustadt an der Aisch  
Lehrbeauftragte an der TH WÜ/SW



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der ImmoWertV und der ImmoWertA

über das mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaute  
Grundstück Ingolstadt 25 in 91484 Sugenheim

zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.03.2026  
Verkehrswertgutachten: GA-AGZ/025-223

**Az. 1 K 58/25**

Achtung: Gekürzte Internetversion. Das Vollgutachten kann beim AG Fürth eingesehen  
werden!



Ansicht Wohnhaus von Norden,  
Quelle: eigenes Datenmaterial

### HINWEIS

Das Objekt konnte von Innen nicht besichtigt werden. Aus diesem Grund wird das vorliegende Gutachten 2K 85/23 hier zum einen auf den Stichtag 09.03.2026 aktualisiert. Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung wird der Verkehrswert mit einem Risikofaktor von 5% gemindert.

**Verkehrswert**

**53.000 €**

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Ortsbesichtigung

Am Montag, den 09.03.2026, von ca. 10 Uhr bis ca. 10.30 Uhr wurde das Grundstück samt baulicher Anlagen von mir von außen besichtigt.

Bei der Besichtigung waren zugegen:

Frau Irmgard Schilling	(ö.b.u.v. Sachverständige)
Herr Schiefer	(Bürgermeister von Sugenheim)

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme. Das Objekt konnten nicht ausreichend besichtigt werden, da kein Zugang gewährt wurde. Das Objekt kann somit nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden unter Berücksichtigung des bereits durch den Sachverständigen Günther Meyer, Ansbach im Januar 2024 erstatteten Gutachten.

Die Fotoaufnahmen entstanden beim Ortstermin.

### 1.2 Anknüpfungstatsachen und Besonderheiten

Trotz drei Einladungen zum Ortstermin (OT 1 am 12.2.2026, OT 2 am 25. 02.2026, OT 3 am 9.3.2026) wurde zum letzten Ortstermin kein Zugang zur Liegenschaft gewährt. In Absprache mit dem Amtsgericht Fürth und dem Sachverständigen für Immobilienbewertung Günther Meyer aus Ansbach, der das Gutachten 2K 85/23 zum Stichtag 09. Januar 2024 für dieselbe Immobilie erstattet hat, wurde dessen Gutachten herangezogen und auf den Stichtag 09.März 2026 aktualisiert.

Zum Ortstermin 09.03.2026 konnte nicht festgestellt werden, ob zwischen den beiden Stichtagen 9.1.2024 und 9.3.2026 wesentliche den Wert beeinflussende Veränderungen, Modernisierungen, Umbauten, etc. an der Liegenschaft vorgenommen wurden. Auch die vom Schuldner dreimal schriftlich angeforderten Unterlagen und Informationen zum Bewertungsobjekt, wurden nicht gegeben.

Die Angaben zu den baulichen Anlagen, die Berechnungen der Flächen, Zustandsdefizite innerhalb der Gebäude und Ansätze zu den Zustandsdefiziten wurden daher übernommen.

Teile der Baubeschreibung und die Fotodokumentation des Gutachtens 2K 85/23 vom 24.01.2024 wurden mit schriftlicher Erlaubnis des Sachverständigen G. Meyer in diesem Gutachten übernommen und mit einem \* gekennzeichnet.

## 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Mittelfranken
Landkreis	Neustadt an der Aisch- Bad Windsheim
Ort	Verwaltungsgemeinschaft Scheinfeld, Markt Sugenheim, rd. 2300 Einwohner <sup>1</sup> ,

#### LAGEBESCHREIBUNG + INFRASTRUKTUR

Ingolstadt ist seit 1972 ein Gemeindeteil des Markt Sugenheim, im Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim, ca. 15 km nördlich von Bad Windsheim, im Regierungsbezirk Mittelfranken des Freistaates Bayern. Der Landkreis ist Mitglied der Metropolregion Nürnberg.

Die Marktgemeinde gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Scheinfeld, eines Zusammenschlusses von sechs selbstständigen, kreisangehörigen Kommunen: Gemeinde Langenfeld, Markt Bibart, Markt Oberscheinfeld, Markt Sugenheim, Markt Taschendorf und der Stadt Scheinfeld mit rund 12 000 Einwohner.

Die Grundversorgung wird mit Lebensmittelgeschäften, Ärzten, Apotheken, sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen in der Markt Sugenheim, Markt Bibart, Scheinfeld und der Stadt Neustadt a.d.Aisch sichergestellt. In Ingolstadt und Sugenheim findet die Bevölkerung Zugang zu evangelischen und röm.-kath. Kirchen.

Alle weiterführenden Schulen, Alten- und Seniorenheime, wesentlichen Behörden, Krankenhäuser, Einkaufszentren, Mittel- und Oberzentren befinden sich in Scheinfeld, Neustadt an der Aisch, Bad Windsheim, Höchststadt an der Aisch, Herzogenaurach, Erlangen, Nürnberg und Fürth in einer Entfernung von 3 km - 60 km.

Sugenheim weist ein aktives Gemeinschafts- und Vereinsleben auf; das Kultur und Sportangebot ist überschaubar.

#### WIRTSCHAFTLICHE SITUATION + DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Den Haupterwerb finden die Einwohner der Marktgemeinde in vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen vor Ort, der VG und in den Wirtschaftsunternehmen der nahegelegenen Städte Neustadt an der Aisch, Bad Windsheim, Höchststadt,

---

<sup>1</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Sugenheim#cite\\_note-Metadaten\\_Einwohnerzahl\\_DE-BY-1](https://de.wikipedia.org/wiki/Sugenheim#cite_note-Metadaten_Einwohnerzahl_DE-BY-1) Einwohnerzahlen - Stand: 31. Dezember 2024. (PDF; 4,1 MB) Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern - Basis: Zensus 2022. In: statistik.bayern.de. Bayerisches Landesamt für Statistik, Juni 2025, abgerufen am 15. August 2025, Zugriff 30.03.2026

Herzogenaurach, Fürth und Erlangen als auch im privaten Dienstleistungsgewerbe oder in den verschiedenen Bereichen des öffentlichen Dienstes.

Zum WST stagnieren die Einwohnerzahlen der Markt Sugenheim.

#### VERKEHRSANBINDUNG

Ingolstadt ist von der B 8 Würzburg - Fürth ca. 11 km (sowohl Anschluss Markt Bibart als auch Anschluss Langenfeld) - entfernt und über diese gut zu erreichen.

Über die Autobahnausfahrten Schlüsselfeld und Geiselwind, hat die Markt Sugenheim Anschluss an die A 3 Frankfurt - München.

Nach Nürnberg und zum Nürnberger Flughafen sind es ca. 65 km, nach Würzburg ca. 45 km, zur Autobahn A3 ca. 55 km.

Die Innenstädte von Scheinfeld, Bad Windsheim und Neustadt a.d. Aisch sind in ca. 15 - 30 min erreichbar.

Entfernungen: Bad Windsheim 15 km, Neustadt an der Aisch 21 km, Höchststadt an der Aisch 40 km, Herzogenaurach 43 km, Fürth 60 km, Nürnberg 65 km.

Die Züge der Deutschen Bahn AG können über die Bahnhöfe Markt Bibart und Neustadt an der Aisch erreicht werden. Von dort besteht Anschluss an den Hauptbahnhof Nürnberg und somit an die Ende 2017 fertig gestellte ICE-Schnellfahrstrecke von München nach Berlin.

Gute Verkehrsanbindungen sind somit nicht nur durch die Bundesstraße B 8 gegeben, sondern auch über die Bundesbahnhauptstrecke Nürnberg-Würzburg mit Anschluss an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg.

Die Gemeinde Sugenheim ist in das regionale VGN-Netz eingebunden.  
In Ingolstadt verkehrt die Buslinie 142.

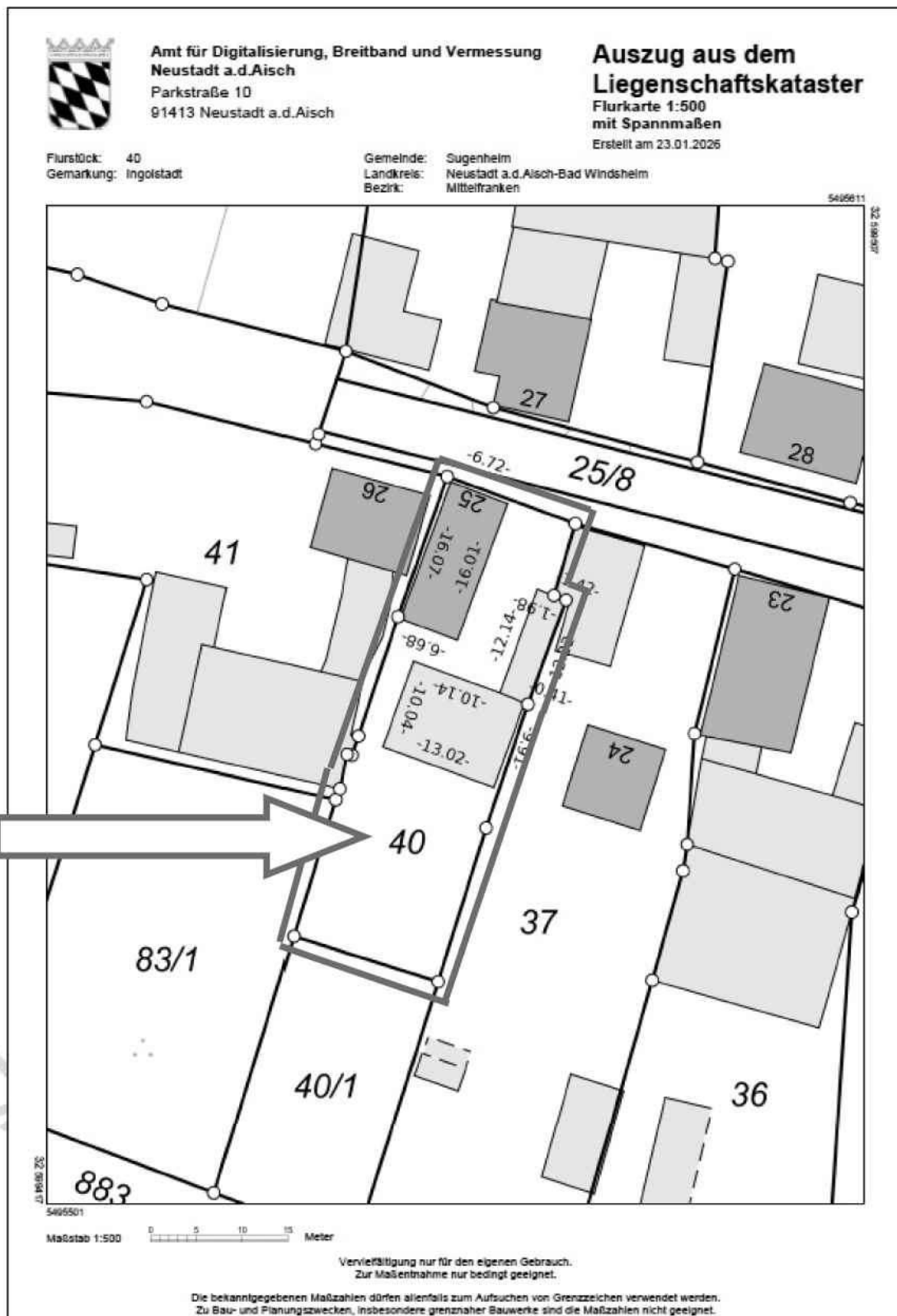
#### 2.1.2 Kleinräumige Lagemerkmale

Das Bewertungsobjekt liegt westlich des Ortszentrums. Aufgrund der Objektlage, direkt an der Ortstraße gelegen, ist die Visibilität gut. Die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto in ca. 10-15 min, der Bahnhof Markt Bibart in ca. 15 min zu erreichen.

#### NACHBARSCHAFT UND UMGEBUNG

Die nachbarlichen Grundstücke sind überwiegend mit ein bis zweigeschossigen hauptsächlich wohn- und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, vorwiegend aus den letzten zwei Jahrhunderten, in entsprechender Durchmischung bebaut und unterschiedlich baulich ausgenutzt.

## 2.2 Beschaffenheit und Eigenschaften



Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1: 500 (verkleinert)

### 2.3 Bauliche und sonstige Anlagen

#### HINWEIS

Das Grundstück und die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung und Fotos mit einem \* gekennzeichnet, sind dem Gutachten der Sachverständigen Meyer/Forkel 2K 85/23 zum Wertermittlungstichtag 09. Januar 2024 vom 24. Januar 2024 mit deren Genehmigung entnommen. Siehe auch Anlage 6.6

Das Grundstück kann von der Dorfstraße im Norden angefahren werden. Auf dem Flst. 40 befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen, bestehend aus Wohngebäude mit Satteldach, giebelständig zur Straße errichtet, einer Scheune und einem Nebengebäude. Die Gebäude gruppieren sich um einen Hof mit Einfahrt.

Die nachfolgenden Beschreibungen wurden aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung dem Gutachten 2K 85/23 entnommen und werden hier nur gekürzt dargestellt. Es wird angeraten die Originalgutachten beim AG Fürth einzusehen.

Nebengebäude	<p>Das Nebengebäude ist ein ehemaliger Stall an der östlichen Grenze zum Nachbarn.</p> <p>Das langgestreckte Gebäude in Mauerwerksbauweise mit Satteldach wird im Erdgeschoss als Lager und Werkstatt genutzt.</p> <p>Der Boden ist mit Ziegelpflaster und Glatstrich versehen, die Wände sind verputzt, die Decken sind teilweise mit Holzwolleleichtbauplatten bekleidet. Der Nordgiebel weist Risse auf.</p> <p>Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt von der Scheune über eine Öffnung am Südgiebel.</p>
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss des Wohnhauses
Nutzflächen	Scheune ca. 125 m <sup>2</sup> auf Erdgeschossebene Nebengebäude ca. 30 m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung	Das Baujahr ist nicht bekannt, in der historischen Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung von 1808-1864 sind an diesem Standort bereits Gebäude erkennbar.
Modernisierungen	Die letzten einfachen Modernisierungsarbeiten am Wohnhaus wurden gemäß Angabe nach 2011 ab dem Eigentumsübergang ausgeführt.
Bauart	konventioneller Mauerwerksbau mit Fachwerk
Gründung	Flachgründung, Keller Natursteingewölbe
Wände	überwiegend Natur- und Bruchsteinmauerwerk
Decken	Holzbalkendecken über dem Erdgeschoss in allen Gebäuden
Dach, Dachhaut	<p>Die Dachstühle sind handwerklich errichtete Holzdachtragwerke.</p> <p>Die Dachfläche des Wohnhauses ist mit Tonpfannen, die der Scheune und des Nebengebäudes mit Biberschwanztongiegeln in Einfachdeckung mit Holzspießern versehen.</p>

Kamin	einzügiger Kamin im Wohnhaus, Kaminkopf Klinkermauerwerk
Spenglerarbeiten	verzinktes Blech, der Dachablauf der Südseite der Scheune ist ohne Kanalanschluss
Treppe	Wohnhaus: Steintreppe im Kellergeschoss, Einschubtreppe zum Dachgeschoss, einfache Holzwangentreppe in der Scheune
Fassade	Wohnhaus: mineralischer Putz mit Anstrich, teilweise Wärmedämmverbundsystem zur Hofseite, Plattenbekleidung an der Nordwestecke  Scheune: senkrechte Holzschalung  Nebengebäude: mineralischer Putz mit Anstrich, teilweise Wärmedämmverbundsystem zur Hofseite, senkrechte Holzschalung am Kniestock
Fenster	Wohnhaus: Kunststofffenster, isolierverglast, teilweise ältere Holzverbundfenster, Glasbausteine im Bad, einfach verglaste Stahl- fenster im Nebengebäude
Haustüre	Holz- und Kunststofftüre am Wohnhaus, Bautüre am Nebengebäude
Tore	Holzschiebetore an der Scheune
besondere Bauteile	-
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Haustechnik:	
Heizung	Die Beheizung der Räume im Wohnhaus erfolgt zentral mit einem Holzeinzelofen in der Küche. Weitere Heizmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Sanitäre Installation	<p>zentrale Kaltwasserversorgung, dezentrale elektrische Warmwasserbereitung, einfacher Standard;</p> <p>Bad Wohnhaus Erdgeschoss: Badewanne, Waschbecken, Dusche, Wand- fliesen halbhoch, die Leitungen sind auf Putz verlegt;</p> <p>Toilette Wohnhaus Erdgeschoss: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwasch- becken, Wandbekleidung halbhoch mit Kunst- stoffplatten mit Fliesendekor.</p>
Elektroinstallation	<p>Einfacher älterer Standard, Unter- und teilweise Aufputzinstallation, die Verteilung im Dachgeschoss ist auf Siche- rungsautomaten umgerüstet.</p> <p>In der Scheune und dem Nebengebäude ist eine Grundinstallation mit Beleuchtung und Steckdosen erstellt.</p>
Ausbau	
Fußbodenbeläge	<p>Natursteinbeläge, keramische Fliesen, Laminat, Holzdielen, Lehmschlagboden in der Scheune, Betonglattstrich im Nebengebäude</p>
Wände	<p>Putz mit Anstrich, teilweise Wandbekleidungen</p>
Decken	<p>Putz mit Anstrich, teilweise Polystyrolplatten</p>
Innentüren	<p>Türen in Futterzargen</p>
Ausbauqualität	<p>sehr einfach</p>
baulicher Zustand	<p>unterdurchschnittlich</p>
Zubehör und Inventar	<p>Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, und die Kücheneinrichtung sind nicht Gegen- stand der Bewertung.</p>

### 3. FESTSTELLUNGEN UND ERGEBNIS ZUM VERKEHRSWERT

marktangepasster objektspezifischer Ertragswert	122.118 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Zustandsdefizite	-66.000 €
	-66.000 €
<b>Ertragswert</b>	<b>56.118 €</b>

Für die fehlende Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag von 5% als sachgerecht und marktkonform erachtet.

Somit

<b>Ertragswert</b>	<b>56.118 €</b>
	-5% = <b>53.312 €</b>

#### 3.1 Verkehrswert

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände halte ich für das gegenständliche Grundstück einen

### Verkehrswert

zum Stichtag 09.03.2026  
in Höhe von

**53.000 €**

(In Worten dreiundfünfzig\_tausend EURO)

für angemessen.

Ich versichere das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

**Irmgard Schilling**

Architektin und ö.b.u.v. Sachverständige



Neuherberg, den 13. April 2026