



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH  
Dalbergstrasse 2  
63739 Aschaffenburg  
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

Maximilian Zöller  
M.Sc. - Real Estate Valuation  
B.Eng. - Bauingenieurwesen  
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC  
17024 für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken izedt Hochschule Anhalt,  
KöR – ZIS izedt HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Ingolstadt  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Schrannenstraße 3  
85049 Ingolstadt



4 K 1/25

Aschaffenburg, 27.08.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Haunstetten, Blatt 505  
Flurstück 35, Gebäude- und Freifläche

Lagerimmobilie mit Geschäftsräumen  
Kirchstraße 28, 85125 Kinding



Wertermittlungstichtag: 25.06.2025  
Qualitätstichtag: 25.06.2025

**Verkehrswert: 49.000 €**

Umfang: 54 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 4 (3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Wertermittlungsergebnisse .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundbuchdaten.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	11
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	11
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	12
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>15</b>
5.1 Vorbemerkung	15
5.2 Zusammenfassung	15
5.3 Baubeschreibung	15
<b>6. Flächenermittlung .....</b>	<b>19</b>
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	19
6.2 Nutzfläche	19
6.3 Maß der baulichen Nutzung	19
<b>7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage .....</b>	<b>21</b>
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	21
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	23
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	24
<b>8. Wertermittlungsverfahren.....</b>	<b>25</b>
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	25
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
<b>9. Bodenwertermittlung .....</b>	<b>26</b>
<b>10. Ertragswertermittlung .....</b>	<b>29</b>
10.1 Modell des Gutachterausschusses	30
10.2 Mietvertragliche Situation	30
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	30
10.4 Ertragswertberechnung	35
<b>11. Vergleichswertverfahren / Würdigung .....</b>	<b>36</b>
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	36
11.2 Sonstige Würdigung	36
<b>12. Verkehrswert .....</b>	<b>37</b>
<b>13. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>38</b>
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	39
Anlage 2: Grundrisse, Ansichten und Schnitt	49
Anlage 3: Liegenschaftskarte	51
Anlage 4: Unwetterkarten	52
Anlage 5: Nebenfragen	54

## Wertermittlungsergebnisse

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Ingolstadt
<b>Zweck der Bewertung:</b>	Feststellung des Verkehrswertes in einer Zwangsversteigerungssache
<b>Liegenschaft:</b>	Kirchstraße 28, 85125 Kinding
<b>Objektart:</b>	Grundstück bebaut mit Lagerhalle
<b>Katasterangaben:</b>	Grundbuch von Haunstetten Gemarkung Haunstetten Flurstück 35; Größe: 270 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Altlasten:</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz:</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr / RND:</b>	1965 / 15 Jahre
<b>Gebäudezustand:</b>	Unterdurchschnittlich
<b>Modernisierungszustand:</b>	Nicht modernisiert
<b>Vermietungszustand:</b>	Leerstand
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 435 m <sup>2</sup>

## Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Vorl. Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgeb. Verfahren)	Verkehrswert	Ertragsfaktor Gebäudefaktor (auf vorl. EW)
49.000 €	69.000 €	- 20.350 €	49.000 €	49.000 €	rd. 8,7fach rd. 160 €/m <sup>2</sup>

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Lagerimmobilie mit Geschäftsräumen
<b>Adresse:</b>	Kirchstraße 28, 85125 Kinding
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen:</b>	4 K 1/25
<b>Aktenzeichen intern:</b>	25-G-03029
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
<b>Auftragsdatum:</b>	06.03.2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	25.06.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	25.06.2025
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Ingolstadt vom 06.03.2025  Beschluss des Amtsgerichtes Ingolstadt vom 06.03.2025
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Grundbuchauszug vom 02.04.2025 (zuletzt geändert am 22.01.2025)  Liegenschaftskarte (1:1000) aus April 2025  Erschließungsbeitragsauskunft vom 08.04.2025  Schriftliche Auskunft der Gemeinde Kinding hinsichtlich des Gemeinderechtes vom 26.06.2025  Altlastenauskunft des Landratsamtes Eichstätt vom 20.08.2025  Baubescheid vom 28.09.1964  Bauantrag vom 07.07.1964  Baubeschreibungen vom 25.06.1964 und 03.05.1965  Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern  Bodenrichtwertauskunft seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Eichstätt vom 02.04.2025

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Eichstätt vom 27.08.2025

**Rechtsgrundlagen:**

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB  
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV  
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG  
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021  
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

**Hinweis:**

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

**Bewertungsgrundsätze:**

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der

Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

- Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
- Datum der Ortsbesichtigung:** 25.06.2025 (09:30 Uhr – 10:40 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym (Gläubigerseite)  
Anonym (Gläubigerseite)  
Maximilian Zöller (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.  
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.  
Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.  
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.
- Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

## 2. Grundbuchdaten

**Auszug vom:** 02.04.2025  
**Amtsgericht:** Ingolstadt  
**Grundbuchbezirk:** Haunstetten  
**Band:** 12  
**Grundbuchblatt:** 505

Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
2	35	Kirchstraße 28, Gebäude- u. Freifläche	270 m <sup>2</sup>

Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen; die Nutzung des Gemeinderechts gebührt dem jeweiligen Lehrer.

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:** Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 2 der Grundstücke:

Zwangsversteigerungsvermerk

- Keine Wertrelevanz -

**Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:** Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:** Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist im Bestandsverzeichnis ein Gemeinderecht eingetragen.

Die Gemeinde Kinding gab am 26.06.2025 folgende schriftliche Auskunft: „Die Nutzungsrechte in Haunstetten wurden Ende der 80er Jahre abgelöst über eine Abfindung in Wald. [...] Es existieren keine Gemeinderechte mehr, wenn es möglich ist, soll der Grundbucheintrag gelöscht werden, bei allen anderen Haunstetter Anwesen ist das bereits geschehen.“

Aus Basis o.g. Ausführungen der Gemeinde sowie in der allgemeinen Marktanschauung ergeben sich aus dem Herrschvermerk keine relevanten wirtschaftlichen Vorteile, weshalb dieses dahingehend als wertneutral beurteilt wird.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

**Hinweis zu Abteilung II:** Der Eintragung wird kein Werteeinfluss beigemessen.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Kinding ist eine Gemeinde im Landkreis Eichstätt in Oberbayern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Kinding. Der Ort zeichnet sich durch eine ländlich geprägte Struktur mit mittlerer verkehrlicher Erreichbarkeit aus. Die Nähe zu den Städten Ingolstadt (ca. 30 km) und Eichstätt (ca. 20 km) sorgt für überregionale Anbindung. Die Gemeinde zählt etwa 2.900 Einwohner.

Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Tourismus und Landwirtschaft. Durch die Lage an der A9 ist der Standort auch für Berufspendler und kleinere Gewerbebetriebe attraktiv. Der ICE-Bahnhof Kinding/Altmühltal gewährleistet regelmäßige, überregionale Zugverbindungen – unter anderem nach München und Nürnberg.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Eichstätt liegt im Juli 2025 bei rund 2,6 %, was den Standort als wirtschaftlich stabil und beschäftigungsstark kennzeichnet. Die Kaufkraft in Kinding bewegt sich mit einem Indexwert von 102,4 leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Gemäß Prognos Zukunftsatlas 2025 wird der Landkreis Eichstätt als Standort mit hohen Chancen (Rang 43 von 400 in Deutschland) ausgewiesen.

Kinding verfügt über eine intakte Infrastruktur mit Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Für Freizeit und Erholung bieten sich umfangreiche Rad- und Wanderwege sowie der Zugang zur Altmühl und angrenzenden Naturflächen an.

Die Makrolage ist für Wohnnutzung sowie für Gewerbenutzung als mittel zu beurteilen.



**Makrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

##### 3.1.2 Mikrolage

Das Objekt befindet sich in der Kirchstraße im historischen Ortskern der Gemeinde Kinding. Die Umgebung ist geprägt durch kleinteilige, überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Gewerbliche Nutzungen spielen eine sehr untergeordnete Rolle.

Über die nahe gelegene Anschlussstelle Kinding/Altmühltal besteht ein direkter Zugang zur Bundesautobahn A9. Der Bahnhof Kinding/Altmühltal mit Anbindung an den Fernverkehr (ICE) ist mit dem Pkw innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Kirchstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit ausschließlich lokalem Verkehrsaufkommen.

Die infrastrukturelle Versorgung innerhalb des Ortes ist begrenzt, jedoch dem ländlichen Charakter entsprechend. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in Kinding selbst. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und weiterführende Schulen sind in den umliegenden Orten vorhanden und mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Aufgrund der Lage im Naturraum Altmühltal bestehen diverse Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Rad- und Wanderwege, Naherholungsbereiche sowie der Flusslauf der Altmühl bieten einen hohen Erholungswert. Wesentliche Lärm- und Umweltbelastungen waren im Rahmen des Ortstermins nicht feststellbar.

Die Lage eignet sich insbesondere für Wohnnutzungen mit ruhigem und ländlich geprägtem Umfeld. Insgesamt ist die Mikrolage für gewerbliche Zwecke als sehr einfach zu bewerten.



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

<b>Verkehrsanbindung:</b>	Mittel
<b>Infrastruktur:</b>	Mittel
<b>Wohnlage:</b>	Mittel
<b>Gewerbelage:</b>	Einfach

#### Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 04.08.2025  
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 04.08.2025  
 Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 04.08.2025  
 Openstreetmap, Abruf am 04.08.2025  
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 04.08.2025

### 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	270 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung am westlichen Grundstücksrand zu Flst. 34. Ein Überbau kann weitgehend ausgeschlossen werden.

### 3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der Kirchstraße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die Kirchstraße erfolgt.
---------------	---

Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins sowie nach Einsicht der Liegenschaftskarte kann eine Andienung der Laderampe des Wertermittlungsobjektes nur über das benachbarte Grundstück Flst. 35/1 erfolgen. Ein Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist zugunsten des Wertermittlungsobjektes dahingehend nicht eingetragen. Inwiefern Zugang/Zufahrt über eine Grunddienstbarkeit in Abt. II des benachbarten Grundstücks gesichert sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Gemäß vorliegender Aktenlage ist die Erschließung dahingehend nicht gesichert.

Der Zugang über die beiden Treppen ist von Nordosten bzw. Südwesten möglich.

Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist nicht ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Erdgasanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler

### 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

#### Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Eichstätt vom 20.08.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

### **Bodenverhältnisse**

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

### **Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung**

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

gering

## **3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Gemische Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Dorfgebiet (MD)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	2

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

### **Entwicklungszustand**

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

**Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand**

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens des Marktes Kinding vom 08.04.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Jedoch sind (zum Zeitpunkt der Abfrage) folgende Zahlungen offen:

Grundsteuer: 2.383 EUR  
Die Grundsteuer ruht auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last. Siehe § 12 GrStG.

Verbesserungsbeitrag Kanal: 194 EUR (inkl. Stundungszinsen)  
Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Siehe Art. 5 Abs. 7 KAG.

Abwassergebühren: 208,50 EUR  
Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Siehe Art. 5 Abs. 7 KAG.

Säumniszuschläge: 51,50 EUR  
Mahngebühren: 21,00 EUR

**Summe:** **rd. 2.858 EUR**

Im Rahmen von Zwangsversteigerungen haftet der Ersteher persönlich für alle öffentlichen Lasten, die am Grundstück hängen – auch rückwirkend und unabhängig vom Kenntnisstand. Diese gehen nicht unter, sondern gehen auf den neuen Eigentümer über. Dahingehend erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung die Berücksichtigung o.g. ausstehender öffentlicher Lasten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

**Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren**

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

**Denkmalschutz**

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Bayern am 05.08.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

**Baulasten**

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Das Grundbuch des Bewertungsgegenstandes enthält keine relevanten Eintragungen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

#### 4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

<b>Nutzung des Objektes, ggf. Historie:</b>	<p>In der Immobilie wurde bis ca. 2010 eine Zweigstelle der Raiffeisenbank betrieben. Dahingehend wurde die Immobilie vorrangig zu Lagerzwecken (für Dünger- und Futtermittel) mit untergeordnetem Büroanteil genutzt.</p> <p>Zwischenzeitlich erfolgte eine Vermietung zu Lagerzwecken an einen Handwerksbetrieb.</p> <p>Zum Wertermittlungsstichtag steht die Immobilie leer.</p>
<b>Miet- und Pachtverträge:</b>	<p>Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.</p>
<b>Gewerbebetrieb:</b>	<p>Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.</p>
<b>Wohnpreisbindung:</b>	<p>Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.</p>
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</b>	<p>Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.</p>

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

### 5.2 Zusammenfassung

Es handelt sich um ein Lagergebäude in Stahlbetonskelettbauweise mit zusätzlichen Büro-/Geschäftsräumen im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt erdgeschossig über eine Treppe, die Andienung über eine Rampe an der Nordseite des Gebäudes. Ein ebenerdiger Zugang zum Gebäude bzw. eine ebenerdige Andienung ist nicht vorhanden. Das Gebäude verfügt über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Geschosse sind über innenliegende Treppen bzw. mittels eines Lastenaufzugs miteinander verbunden. Kellergeschoss und Obergeschoss dienen reinen Lagerzwecken und sind nicht ausgebaut. Im Erdgeschoss befindet sich – neben Lagerräumen – ein ausgebauter Bereich (ehem. Büro/Geschäftsräume bzw. Teilausbau zu Wohnzwecken<sup>1</sup>).

### 5.3 Baubeschreibung

<b>Art des Gebäudes:</b>	Lagerimmobilie mit Anteil Büro/Geschäftsräumen
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
<b>(Miet-)Einheiten:</b>	1
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Stahlbetonskelettbauweise
<b>Raumaufteilung:</b>	UG: Lager
	EG: Eingangsbereich/Windfang, Empfang/Kundenbereich, Büro, WC (Büro/Geschäftsräume)
	Zwei teilweise ausgebaute Räume, Lager
	OG: Lager
<b>Fundamente:</b>	Stahlbetonstreifenfundamente
<b>Keller / UG:</b>	vollständig unterkellert Stahlbeton

<sup>1</sup> Keine Nutzungsgenehmigung für Wohnzwecke vorliegend.

<b>Fassade:</b>	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich Faserzementplatten (mutmaßlich asbesthaltig) an der Westseite Kein Wärmedämmverbundsystem
<b>Dach:</b>	Form: Satteldach Konstruktion: Stahlfachwerk mit Holzträgern Dacheindeckung aus Wellasbestplatten Dämmung nicht vorhanden
<b>Wände:</b>	Außenwände – massives Mauerwerk (HLZ) Innenwände – Stahlbeton/HLZ, Holz-/Glastrennwände (Büro), tlw. Gipskarton-/Leichtbauwände Wandbeläge – überwiegend Putz /Anstrich
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton in allen Geschossen, Deckenhöhen ca. 3,10 m bzw. 2,72 m UKB (EG), 4,56 m (OG) Deckenbelag: Gespachtelt mit Anstrich, tlw. abgehängt (Büro)
<b>Fenster:</b>	Weitgehend Holzfenster mit Zweifachverglasung aus dem Jahr 1987, tlw. aus dem Baujahr  Tlw. neue Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung (EG)
<b>Türen:</b>	Haupteingangstüren aus Holz/Metall mit Verglasung
<b>Innentreppen:</b>	Holztreppen (schmal, einfache Art)
<b>Fußböden:</b>	KG: Rohbeton bzw. zementärer Estrich, unbeschichtet EG: PVC/Linoleum, (beschichteter) Estrich, Rohbeton OG: Rohbeton bzw. zementärer Estrich, unbeschichtet
<b>Barrierefreiheit:</b>	Barrierefreiheit nicht gegeben
<b>Elektroinstallationen:</b>	einfache Ausstattung
<b>Sanitärinstallationen:</b>	einfache Ausstattung WC vorhanden Badezimmer nicht vorhanden
<b>Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:</b>	Gaszentralheizung (Weishaupt, Brennwertgerät, BJ. 2006/07), Tlw. Fußbodenheizung vorhanden im Bürobereich Flächenheizkörper (Büro), UG/OG unbeheizt
<b>Sonstige Anlagen:</b>	Lastenaufzug (BJ 1965, Tragkraft 500 kg, UG – EG – OG) Funktionsfähigkeit unbekannt
<b>Energetischer Zustand:</b>	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

**Besondere Bauteile/Anlagen:** Überdachung an der Nordseite (Wellasbestplatten)  
Andienungsrampe mit zwei Treppenaufgängen an der Nordseite

**Modernisierungen:** Innerhalb der letzten 20 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:  
- Austausch Heizung (ca. 2006/07)  
- Tlw. Erneuerung Abwasserleitungen EG/UG  
- Tlw. Erneuerung Heizleitungen

**Außenanlagen:** Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:  
- Ver- und Entsorgungsleitungen  
- Zugangsbereich befestigt mit Pflaster/Beton

Wesentliche sonstige Anlagen sind:  
- Gartenanlage mit Rasenfläche,  
- Strauchbewuchs in geringem Umfang

**Baumängel / Bauschäden:** Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:  
- Tlw. abgeplatzte/fehlende Faserzementplatten an der Westfassade  
- Diverse Putz- und Farbabplatzungen im Fassadenbereich (z.B. Sockelbereiche, Fensterlaibungen)  
- Risse im Boden (OG)  
- Horizontale Risse in den Giebelaußenwänden (OG)  
- Leckagen im Dach  
- Gerissenes (Fall-)Rohr (OG)

O.g. Aufstellung stellt sich nicht als abschließend dar.

Insbesondere hinsichtlich der vorgefundenen Risse im OG wird seitens des Sachverständigen eine zeitnahe Hinzuziehung einer sachverständigen Person aus dem Bereich Tragwerksplanung/ Statik empfohlen. Die Einschätzung einer statischen Relevanz o.g. Bauschäden/Risse kann durch den Sachverständigen im Zuge dieser Wertermittlung nicht vorgenommen werden bzw. überschreitet das Aufgaben-/Fachgebiet des Sachverständigen.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

	<p>Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>
<b>Beurteilung des baulichen Zustands:</b>	<p>Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen schlechten Zustand sowie einen tendenziell einfachen Ausstattungsstandard auf.</p> <p>Der energetische Zustand ist als schlecht zu beurteilen.</p> <p>Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.</p>
<b>Hinweis:</b>	<p>Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.</p> <p>Der Einbau der neuen Fenster auf der Südseite (3x) und Westseite (1x) des Gebäudes ist gemäß vorliegenden Informationen nicht genehmigt.</p>
<b>Zubehör:</b>	<p>Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.</p> <p>Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.</p> <p>Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.</p> <p>Aus Sicht des Sachverständigen existiert im Zusammenhang mit dem Bewertungsgegenstand kein relevantes Zubehör.</p>

## 6. Flächenermittlung

### 6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 528 m<sup>2</sup>.

KG:	16,00 m x 11,00 m =	176 m <sup>2</sup>
EG:	16,00 m x 11,00 m =	176 m <sup>2</sup>
OG:	16,00 m x 11,00 m =	<u>176 m<sup>2</sup></u>
		Rd. 528 m <sup>2</sup>

### 6.2 Nutzfläche

Die Nutzflächen wurden den vorliegenden Plänen entnommen, sachverständig adjustiert und wie folgt zusammengestellt.

KG:	146 m <sup>2</sup>
EG:	146 m <sup>2</sup> (davon ca. 48 m <sup>2</sup> Büro/Geschäftsräume)
OG:	<u>144 m<sup>2</sup></u>
	Rd. 435 m <sup>2</sup>

Bei einer BGF von rd. 528 m<sup>2</sup> ergibt sich der Nutzflächenfaktor zu rd. 0,82, welcher unter Beachtung der vorhandenen Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung insbesondere im Erdgeschoss Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt. Die tatsächliche Ausführung entspricht gemäß Eindruck im Ortstermin nicht vollumfänglich den Planunterlagen. Die Lagerfläche ist kleiner gehalten, dafür wurden südlich der Innentreppe ein Flur und zwei Räume geschaffen. Flächenangaben gemäß Grundriss konnten nur stichprobenartig überprüft werden und können sich im Detail abweichend darstellen. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit einer möglicherweise abweichenden Flächensituation wird ausgeschlossen.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 7 BayBO nach aktueller Fassung auch weiterhin, mit der Ausnahme, dass das Kellergeschoss im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen muss (Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO).

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m [neu 1,40 m] höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

#### Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)				→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
				Σ:	2 Vollgeschosse

#### Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	176 m <sup>2</sup>			
Grundstücksfläche	270 m <sup>2</sup>			
Grundflächenzahl (GRZ)	176 m <sup>2</sup>	/	270 m <sup>2</sup>	→ 0,65

#### Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	352 m <sup>2</sup>			
Grundstücksfläche	270 m <sup>2</sup>			
Geschossflächenzahl (GFZ)	352 m <sup>2</sup>	/	270 m <sup>2</sup>	→ 1,30

*Hinweis: Aus Sicht des Sachverständigen könnte das zu bewertende Grundstück im Falle eines Rückbaus bzw. einer Neuerrichtung mit Blick auf Überbaubarkeit der Grundstücksfläche und Abstandsflächen nicht mehr in vergleichbarem Umfang ausgenutzt werden. Dahingehend wird davon ausgegangen, dass der Markt die aufstehende Bebauung weaternutzen würde.*

## 7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>2,3,4,5,6,7,8,9,10,11</sup>

### 7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt im Frühjahr 2025 angespannt. Laut der Konjunkturprognose Frühjahr 2025 des ifo Instituts befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer Phase nur schwachen Wachstums. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll im laufenden Jahr lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Im Vergleich zur Winterprognose 2024 stellt dies eine Abwärtskorrektur um 0,2 Prozentpunkte dar. Für das Jahr 2026 hält das ifo Institut an seiner bisherigen Prognose eines moderaten Wachstums von 0,8 % fest. Die weiterhin hohe Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen – sowohl im Inland als auch international – stellt ein wesentliches Prognoserisiko dar.

Zusätzlich belastet wird die konjunkturelle Entwicklung durch außenwirtschaftliche Spannungen. Wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) berichtet, führten die Anfang April 2025 von der US-Regierung angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen zu erheblichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten. Diese Ereignisse haben die globalen Wachstumserwartungen deutlich eingetrübt und könnten sich negativ auf die außenwirtschaftlich stark verflochtene deutsche Industrie auswirken.

Die exportorientierten Branchen zeigen sich bereits seit längerem schwach: Laut BMWK gingen die Auslandsaufträge im verarbeitenden Gewerbe zuletzt erneut zurück. Auch die Produktion entwickelte sich rückläufig. Währenddessen zeigten sich konsumorientierte, binnenwirtschaftlich getragene Sektoren wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe zu Jahresbeginn 2025 etwas robuster. Unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Bauhauptgewerbe starteten hingegen schwach ins neue Jahr.

#### Preisentwicklung und Inflation:

Die Preisentwicklung in Deutschland zeigt sich im Frühjahr 2025 weiterhin rückläufig, aber differenziert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) betrug die Inflationsrate im März 2025 +2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den beiden Monaten zuvor lag sie noch bei +2,3 % (Februar und Januar), im Dezember 2024 bei +2,6 %. Damit setzt sich der seit mehreren Monaten beobachtbare Rückgang der Teuerungsrate fort, bleibt jedoch spürbar.

Ein wesentlicher Grund für die Entspannung liegt im Energiesektor: Energieprodukte waren im März 2025 durchschnittlich 2,8 % günstiger als ein Jahr zuvor. Besonders stark sanken die Preise für Kraftstoffe (-4,6 %) sowie für leichtes Heizöl (-8,4 %). Auch Strom (-2,1 %) und andere Brennstoffe wie Holzpellets (-3,5 %) waren günstiger. Gleichzeitig stiegen die Preise für Erdgas (+3,5 %) und Fernwärme (+9,5 %).

Gegenteilige Impulse kamen erneut von den Nahrungsmittelpreisen, die im März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zulegten. Besonders auffällig waren Preissteigerungen bei Speisefetten und -ölen (+9,2 %), Obst (+5,7 %) sowie Gemüse (+5,3 %). Auch Molkereiprodukte, Süßwaren und Zucker lagen spürbar über dem Durchschnitt der Gesamtteuerung.

---

<sup>2</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

<sup>3</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

<sup>4</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

<sup>5</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

<sup>6</sup> ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

<sup>7</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

<sup>8</sup> BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

<sup>9</sup> CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

<sup>10</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.04.2025

<sup>11</sup> Immobilienmarktbericht Bayern 2024

Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich im März 2025 im Jahresvergleich um 3,5 % – laut Destatis trugen insbesondere Gastronomie, Verkehr, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gesundheitsleistungen zu diesem Anstieg bei. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und blieben damit etwas unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Im Monatsvergleich – von Februar auf März 2025 – erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 %. Preistreiber waren insbesondere saisonbedingte Steigerungen bei Pauschalreisen, Kaffee und Fleisch. Rückgänge wurden bei Gemüse und Speisefetten verzeichnet.

#### Bauwirtschaft und Bautätigkeit

Die Entwicklung in der Bauwirtschaft zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin ein gemischtes Bild. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2025 um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Die Neubaupreise für Bürogebäude erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude um 3,2 %. Besonders deutlich war der Anstieg im Straßenbau mit +4,2 % gegenüber Februar 2024.

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen war im Jahr 2024 deutlich rückläufig (–16,8 % gegenüber 2023). Im Januar 2025 wurde jedoch ein leichter Aufwärtstrend verzeichnet: Laut Destatis wurden rund 18.000 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Besonders deutlich war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+19,2 %) und Mehrfamilienhäusern (+15,5 %).

Trotz dieser positiven Tendenzen bleibt die allgemeine Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau. Die Gründe liegen weiterhin in hohen Baukosten sowie in einem nach wie vor angespannten Finanzierungsumfeld. Zwar sind die Bauzinsen laut Deutscher Bundesbank seit Ende 2023 leicht rückläufig, befinden sich jedoch weiterhin auf einem im historischen Vergleich erhöhten Niveau. Für viele private und gewerbliche Bauherren bleiben Finanzierung und Investitionsbereitschaft dadurch eingeschränkt.

#### Aktuelles:

Zwei politische Entwicklungen stehen derzeit im Zentrum globaler Aufmerksamkeit und haben das Potenzial, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Immobilienmarkt nachhaltig zu beeinflussen:

Zum einen sorgt die Rückkehr von Donald Trump ins US-Präsidentenamt nach seinem Wahlsieg am 5. November 2024 für erhebliche Unruhe auf den internationalen Märkten. Seit seinem Amtsantritt am 20. Januar 2025 verfolgt seine Administration erneut einen deutlich protektionistischeren Kurs. Besonders die Einführung erhöhter Importzölle auf europäische Produkte belastet das transatlantische Verhältnis. Diese Maßnahmen erhöhen die Unsicherheit in der exportorientierten deutschen Industrie und könnten insbesondere im Logistik- und Industrieimmobiliensektor zu einer Zurückhaltung bei Investitionen führen. Die außenwirtschaftlich geprägten Unternehmen kalkulieren derzeit zunehmend mit Risiken, was sich auch auf Standortentscheidungen und Flächennachfragen auswirkt.

Zum anderen herrscht auch auf nationaler Ebene politische Unsicherheit. Nach dem Bruch der Ampelkoalition im November 2024 und der darauffolgenden Regierungsumbildung unter Kanzler Olaf Scholz, der bis zu den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 eine Minderheitsregierung führte, dauern die Koalitionsverhandlungen weiterhin an (Stand: April 2025). Ein klarer wirtschaftspolitischer Kurs ist bislang nicht erkennbar. Laut Einschätzungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) belastet diese Unsicherheit das Vertrauen von Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen.

## 7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete in den zwölf Monaten von April 2024 bis März 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 34,6 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Laut dem Bericht „Market in Minutes Q1 2025“ von Savills Deutschland wurden im ersten Quartal 2025 rund 6,9 Mrd. € investiert und damit ein vergleichbares Niveau wie im entsprechenden Vorjahresquartal (ca. 7,2 Mrd. €) erreicht.

Gemäß Investmentmarktbericht von CBRE (Q1 2025) wird für das erste Quartal ein bundesweites Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. € und damit ein Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 17. April 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % gesenkt. Dies stellt die siebte Zinssenkung seit Mitte 2024 dar und reflektiert die anhaltende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die EZB reagiert damit auch auf externe Risiken, insbesondere die jüngst von der US-Regierung unter Präsident Donald Trump eingeführten pauschalen 20-Prozent-Zölle, die für 90 Tage ausgesetzt wurden – mit Ausnahme gegenüber China.

Für die Immobilienmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz geopolitischer Spannungen und innenpolitischer Unsicherheiten die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen führen tendenziell zu günstigeren Finanzierungsbedingungen, was sowohl die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht als auch eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit erwarten lässt. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in stabilen Lagen investieren.

Gleichzeitig bleibt jedoch weiter abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Zinssenkungen tatsächlich auf die Kreditvergabe der Banken übertragen. Die derzeit verhaltene Kreditverfügbarkeit und strengere Eigenkapitalanforderungen dämpfen weiterhin die Dynamik.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im ersten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,19 Mrd. € und somit einen Rückgang von 28 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Dieser Rückgang ist gemäß CBRE vor allem auf die derzeit längeren Entscheidungs- und Prüfprozesse insbesondere bei großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen, die sich aktuell verzögern, zurückzuführen.

Im Segment der Büroimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,4 Mrd. €, was einem leichten Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Etwa 70 % dieser Aktivitäten konzentrierten sich auf die sieben größten deutschen Immobilienstandorte. Auffällig ist das zunehmende Interesse internationaler Investoren: Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 17 %, was einem Anstieg um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien blieben mit 4,96 % im Schnitt in den Top-7-Märkten im Verlauf des ersten Quartals 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 stabil.

Auch im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Mit rund 1,3 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen um 14 % unter dem des Vorjahres. Den Großteil des Investitionsvolumens machten Fachmärkte und Fachmarktzentren aus, die rund 823 Mio. € bzw. 62 % beitrugen. Besonders stark nachgefragt waren lebensmittelgeankerte Objekte wie Super- und Verbrauchermärkte, die allein rd. 528 Mio. € auf sich vereinten. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend stabil; lediglich bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten kam es zu geringfügigen Anpassungen um jeweils 0,1 Prozentpunkte, welche zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 4,90 % bzw. 4,60 % stehen.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Marktimpuls aus dem Jahresendgeschäft 2024 auch im ersten Quartal 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments ab 50 Einheiten im ersten Quartal 2025 auf 2,2 Mrd. € – entspricht einem Transaktionsanteil von 30 % an allen Assetklassen – und stieg somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 % an. Besonders dynamisch entwickelte sich das Value-add-Segment, bei dem Investoren in guten bis sehr guten Lagen Potenziale in Objekten mit Sanierungsbedarf oder unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen nutzen. Gleichzeitig blieb das Angebot an Core- und Core-plus-Portfolios aufgrund geringer Fertigstellungszahlen begrenzt. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Standorten lag laut CBRE stabil bei 3,40 %

In den Big 7 Deutschlands wurden im Jahr 2024 insgesamt rund 16,8 Mrd. € investiert – ein Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin war dabei mit einem Volumen von 6,1 Mrd. € führend (+50 %), gefolgt von München (3,2 Mrd. €) und Hamburg (2,4 Mrd. €). Die Marktdynamik wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 durch eine vorsichtig positive Grundstimmung gestützt. Insbesondere die von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinssenkungen wirkten sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen und die Investitionsbereitschaft aus.

#### Aussicht 2025:

Für das laufende Jahr 2025 gehen führende Marktanalysten von einem zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilien aus. Hintergrund dieser Entwicklung sind die verbesserten Finanzierungsbedingungen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

BNP betont in seiner aktuellen Marktanalyse ebenfalls, dass sich das Marktumfeld spürbar aufgehellt hat. Die Kombination aus stabilisierenden Renditeerwartungen, rückläufigen Baukosten und einer verbesserten Planbarkeit bei der Finanzierung führe dazu, dass viele Marktteilnehmer 2025 als Wendepunkt in einem neuen Immobilienzyklus sehen. Dies betrifft laut BNP vor allem die Assetklassen Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankerten Einzelhandel, in denen – bei fortgesetzten Zinssenkungen – mit einem weiteren leichten Rückgang der Spitzenrenditen zu rechnen ist.

Parallel dazu erwartet CBRE, dass die Vermietungsmärkte im Jahr 2025 eine tragende Rolle für die Stabilität des Investmentmarktes spielen werden. Insbesondere Nutzungsarten mit strukturell stabiler Nachfrage – wie etwa Wohnimmobilien in Ballungsräumen oder Nahversorgungsstandorte – gelten als Fundament der aktuellen Marktstabilisierung.

Trotz der fortbestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten bieten die Einschätzungen von CBRE, JLL und BNP günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. Insbesondere Investoren, die in gut positionierte, ESG-konforme und nachhaltige Immobilien investieren, können im Jahr 2025 von attraktiven Einstiegschancen und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt jedoch von Herausforderungen auf internationaler und nationaler Ebene geprägt, die das Investitionsklima, die Regulierung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen können.

### **7.3 Regionaler Immobilienmarkt**

Im Landkreis Eichstätt wurden gemäß Immobilienmarktbericht Bayern 2024 im Jahr 2023 insgesamt 1.235 Immobilientransaktionen durchgeführt und dabei rd. 490 ha Fläche umgesetzt. Der Geldumsatz betrug dabei rd. 508 Mio. Euro. Damit war der Landkreis Eichstätt einer von nur vier Städten/Landkreisen, welcher im Vergleich mit dem Vorjahr eine deutliche Umsatzsteigerung erzielen konnte. Rd. 17% des Umsatzes können landwirtschaftlichen Flächen, rd. 24,5 % unbebauten Grundstücken zugewiesen werden. Den größten Anteil hatten Eigentumswohnungen mit rd. 26%.

## 8. Wertermittlungsverfahren

### 8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

### 8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht (Vermietung) bzw. „ersparte Mietzahlungen“ (Eigennutzung) für den typischen Käufer im Vordergrund stehen. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

## 9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Eichstätt liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 11508) zum Stichtag 01.01.2024 bei 180 €/m<sup>2</sup>.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Mischgebiet

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:		Landkreis Eichstätt
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	<b>180 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert</b>
Stichtag Wertermittlung:	25.06.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 1,5 Jahre zurück. Eine Wertanpassung hinsichtlich allgemeiner Wertverhältnisse wird als nicht erforderlich erachtet.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %: 180,00 €/m<sup>2</sup>

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	-	1,00
Lage:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	Mischgebiet	Lager/Gewerbe	1,00
<b>Gesamt</b>			<b>1,00</b>
<b>Angepasster Bodenwert rd. in €/m<sup>2</sup></b>			<b>180</b>

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Eine Anpassung ist nicht erforderlich, da ausstehende kommunale Abgaben / öffentliche Lasten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Berücksichtigung finden.

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 180 €/m<sup>2</sup> übernommen.

**Berechnung Bodenwert**

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
2	Flst. Nr. 35	Baureifes Land	270	Ja	180,00	48.600 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	48.600 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	48.600 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>49.000 €</b>

## 10. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

<b>Allgemeines Ertragswertverfahren</b>	<b>Vereinfachtes Ertragswertverfahren</b>	<b>Periodisches Ertragswertverfahren</b>
<b>Jahresrohertrag</b>		<b>Roherträge der Perioden</b>
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>Reinerträge der Perioden</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
<b>Ertragswert</b>		

## 10.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Eine Beschreibung des Ableitungsmodells entfällt in vorliegendem Fall, da seitens des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Eichstätt keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht werden und darüber hinaus auf keine vergleichbaren Veröffentlichungen anderweitiger Gutachterausschüsse in der weiteren Umgebung zurückgegriffen werden kann.

## 10.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung unvermietet/leerstehend.

## 10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

### 10.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten.

Gemäß Gewerbeimmobilienmarktbericht der IHK München und Oberbayern (Standortprofil LK Eichstätt) liegen die Büromieten im Landkreis Eichstätt in Landgemeinden im Mittel bei 9,56 €/m<sup>2</sup> und die Mieten für Lager-/Logistik-/Produktionsflächen < 500 m<sup>2</sup> zwischen 3,17 – 12,13 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß [www.industriemieten.de](http://www.industriemieten.de) können übliche Miethöhen für Lager-, Produktions- und Fabrikhallen in Abhängigkeit von Bodenwertniveau, Mietfläche, Andienungsmöglichkeiten, Beheizung, lichter Höhe, Spannweite, Bodentragfähigkeit, Fensterfläche und Bekranbarkeit ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes liegen übliche Miethöhen zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 0,75 €/m<sup>2</sup>.

Angebotsmieten in Internetportalen (ImmobilienScout24, Immonet, Immowelt) in der weiteren Umgebung (< 10 km) des Wertermittlungsobjektes liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 0,60 €/m<sup>2</sup> (Außenlagerfläche) und 2,25 €/m<sup>2</sup> für Produktions-/Lager-/Gewerbeflächen. Büroflächen werden im Mittel zu rd. 4,20 €/m<sup>2</sup> zur Miete angeboten.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden mit Blick auf Lage, Größe, Zustand, Ausstattung sowie der individuellen Nutzung der Flächen eine Lagermiete i.H.v. 1,25 €/m<sup>2</sup> sowie eine Büromiete i.H.v. 3,75 €/m<sup>2</sup> (3x Lagermiete) als marktüblich angesetzt. Damit ergibt sich – bezogen auf das Gesamtobjekt – eine marktübliche Monatsmiete von 663 € bzw. rd. 1,50 €/m<sup>2</sup>, welche hinsichtlich der Größenordnung als plausibel erachtet wird.

Der marktübliche Jahresrohertrag ergibt sich zu 7.959 €.

### 10.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 2,00 % pro Jahr angenommen.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,00 €/m<sup>2</sup> Bürofläche bzw. 3,00 €/m<sup>2</sup> Lagerfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung ein Sicherheitsansatz i.H.v. 1,00% berücksichtigt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 4,00 % als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 29 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

### 10.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV 2021 (Lager- und Versandgebäude) mit 40 Jahren in Ansatz gebracht.

Das Gebäude ist zum Qualitätsstichtag 60 Jahre alt, somit ist die Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten.

Anlage 2 ImmoWertV enthält ein "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen". Die erfolgten Modernisierungen stellen sich für den Zweck des Gebäudes (Lager) als nicht wesentlich relevant dar. Diese bewirken keine signifikante Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung seitens des Sachverständigen vorgefundenen Bausubstanz und der künftigen Nutzbarkeit (reine Lagernutzung mit untergeordnetem Büroanteil) wird im Rahmen dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer i.H.v. 15 Jahren ausgegangen.

### 10.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Eichstätt werden keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien abgeleitet. In den Immobilienmarktberichten der benachbarten Landkreise Neuburg-Schrobenhausen und Pfaffenhofen a.d. Ilm werden ebenfalls keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien veröffentlicht.

Im Immobilienmarktbericht Ingolstadt 2017 (keine aktuellere Version veröffentlicht) wird für Gewerbliche Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser) eine Liegenschaftszinssatzspanne von 5,00 % bis 7,00 % ausgewiesen. Aufgrund der Unterschiede im Betrachtungszeitraum, in der Immobilienart und der Lage können diese Angaben nur bedingt als Orientierungswert dienen.

Der Immobilienmarktbericht Bayern 2024 weist im Zusammenhang mit Gewerbeimmobilien ebenfalls keine Liegenschaftszinssätze aus.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 Spannen für Liegenschaftszinssätze, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse nicht bekannt gegeben werden. Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer

Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar. Die mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze (Stand: 01.01.2025) wird für Lager- und Produktionshallen von 4,5% bis 8,5% ausgewiesen.

Das objektspezifische Risiko ist aus Sicht des Sachverständigen als stark überdurchschnittlich einzuschätzen. Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der sehr einfachen Lage für Gewerbe und der stark nachteiligen Andienungssituation konzeptionell für die Nutzungen Lager/Produktion nur auf unterdurchschnittlichem Niveau geeignet. Dahingehend herrscht ein hohes Vermietungsrisiko.

Für das Bewertungsobjekt führt eine aus dem Marktgeschehen abgeleitete Netto-Rendite i.H.v. rd. 8,1% zu einem Rohertragsvervielfältiger i. H. v. rd. 8,7 bzw. zu einem Kapitalwert von rd. 160 €/m<sup>2</sup>, jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert. Der Anteil des Bodenwertes am vorläufigen Ertragswert beträgt rd. 71 %.

Auf Grundlage vorgenannter Kennziffern, der mäßigen Lage mit geringer Nachfrage, der nicht gesicherten Mieterträge (Leerstand zum Wertermittlungssichtag), des hohen langfristigen Leerstandsrisikos, der mäßigen Verkehrsanbindung, der geringen Drittverwendungsfähigkeit, der zum Wertermittlungssichtag vorherrschenden Marktgegebenheiten (Käufermarkt bei sehr geringen Transaktionsvolumina) und unter Berücksichtigung der sonstigen in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter kann ein Liegenschaftszinssatz i. H. v. 7,0 % als marktübliche Verzinsung zugrunde gelegt werden.

### **10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

#### **Leerstandskosten:**

Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber eine gewisse Vermarktungszeit benötigen wird, um eine leerstehende Fläche auf marktüblichem Mietniveau zu vermieten. In dieser Zeit wird kein Mietertrag generiert. Zudem müssen Kosten, die üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden, während der Leerstandsperiode vom Eigentümer getragen werden.

Der kalkulatorische leerstandsbedingte Ertragsausfall wird im Rahmen der Wertermittlung – unter Bereinigung um das Mietausfallwagnis sowie Hinzurechnung von beim Eigentümer verbleibenden Betriebskosten i.H.v. pauschal 0,75 €/m<sup>2</sup> p.M. – über einen als angemessen erachteten Zeitraum für die Neuvermietung von 6 Monaten (ab Bewertungsstichtag) kapitalisiert und als negativer Sonderwert (-5.492 €) in Abzug gebracht. Etwaige Vermarktungskosten sind inbegriffen.

Allgemeine Informationen					Sonderwerte			
Information			Marktmiete					
Mieter	Nutzungsart	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	€/m <sup>2</sup> (€/Stp.)	€/Jahr	Barwert Over/Underrent	Barwert Leerstand	Barwert TIs	Barwert Mietfreie Zeit
Leerstand	Lager	387	1,25	5.811	0	-4.307	0	0
Leerstand	Büro	48	3,75	2.148	0	-1.184	0	0
<b>Gesamt</b>		<b>435</b>	<b>1,52</b>	<b>7.959</b>	<b>0</b>	<b>-5.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Statische Untersuchung:

*Insbesondere hinsichtlich der vorgefundenen Risse im Wandbereich des Obergeschosses wird seitens des Sachverständigen dringend eine zeitnahe Hinzuziehung einer sachverständigen Person aus dem Bereich Tragwerksplanung/Statik empfohlen. Die Einschätzung einer statischen Relevanz kann durch den Sachverständigen im Zuge dieser Wertermittlung nicht vorgenommen werden und liegt nicht im Kompetenzbereich des Sachverständigen. Eine Haftung des Sachverständigen in diesem Zusammenhang wird ausgeschlossen.*

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der/die typische Erwerber/in der bewertungsgegenständlichen Immobilie (vor Erwerb) eine entsprechende sachverständige Einschätzung eines Statikers/Tragwerksplaners einholen wird. Hiermit verbundene Kosten i. H. v. pauschal 1.500 € (Annahme) werden als boG in Abzug gebracht.

### Nachgenehmigung Fenster Süd- und Westseite:

Für die neu eingebauten Fenster wurde gemäß vorliegender Aktenlage keine Baugenehmigung eingeholt. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit nicht ausgeschlossen ist. Kosten für eine Nachgenehmigung (inkl. Kosten für Bauantrag und behördlichen Gebühren) werden seitens des Marktes in der Regel eingepreist. Dahingehend werden seitens des Sachverständigen pauschal 1.500 € in Abzug gebracht.

### Kosten für Entrümpelung/Entsorgung:

Im Wertermittlungsobjekt stehen einerseits Baumaterialien/Baustoffe (nur teilweise noch verwendbar) und andererseits diverser Unrat, verteilt auf UG, EG und OG. Dabei können diverse Gegenstände mutmaßlich noch über einen gewissen (Rest-)Wert verfügen (z.B. vereinzelt Möbel/Regalsysteme, Tresor, vereinzelt Elektrogeräte, Werkzeug, Baugerüst, Porenbetonsteine). Bei einem Großteil der Gegenstände handelt es sich aus Sicht des Sachverständigen jedoch um Unrat, welcher seitens eines Erwerbers zu entsorgen wäre. In diesem Zusammenhang wird seitens des Sachverständigen ein pauschaler Kostenaufwand i.H.v. 7.500 € in Abzug gebracht. Dieser Kostenansatz berücksichtigt bereits einen teilweisen Verkaufswert einzelner Gegenstände. Dieser Abschlag versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit.

### Öffentliche Lasten:

Im Rahmen von Zwangsversteigerungen haftet der Ersteher persönlich für alle öffentlichen Lasten, die am Grundstück hängen – auch rückwirkend und unabhängig vom Kenntnisstand. Diese gehen nicht unter, sondern gehen auf den neuen Eigentümer über. Dahingehend erfolgt im Rahmen dieser

Wertermittlung die Berücksichtigung ausstehender öffentlicher Lasten i.H.v. 2.858 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Siehe 3.5.

#### **Instandhaltungsstau / Offene Reparaturleistungen:**

Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit  $\pm 30\%$ ) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

#### Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (ii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung von Instandhaltungsstau i.H.v. rd. 1.500 €. Dieser Betrag ergibt sich wie folgt:

	Maßnahme	Anrechnung	Werteinfluss
<b>Nicht disponible Instandsetzungskosten</b>			
Leckagenbehebung Dach	1.500 €	100%	1.500 €
<b>Disponibile Instandsetzungskosten (alterswertgemindert)</b>			1.500 €
<b>Gesamt rd.:</b>			<b>1.500 €</b>

Ein gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da dieser bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfasst ist.

Der Wertabschlag aus den boG beträgt insgesamt 20.350 €.

## 10.4 Ertragswertberechnung

<b>Ertragswert</b>				
Einheit	Fläche (m <sup>2</sup> ) / Einheit	Miet- einheiten n	Marktmiete (€/m <sup>2</sup> /Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Büro	48 m <sup>2</sup>	1	3,75 €	2.148 €
Lager	387 m <sup>2</sup>	1	1,25 €	5.811 €
<b>Jahresrohertrag (JRoE)</b>				<b>7.959 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten Büro	als Anteil vom JRoE:		2,00%	43 €
Verwaltungskosten Lager	als Anteil vom JRoE:		2,00%	116 €
Instandhaltung Büro	in €/m <sup>2</sup> Mietfl. pro Jahr:		13,00 €	621 €
Instandhaltung Lager	in €/m <sup>2</sup> Mietfl. pro Jahr:		3,00 €	1.162 €
Mietausfallwagnis Büro	als Anteil vom JRoE:		4,00%	86 €
Mietausfallwagnis Lager	als Anteil vom JRoE:		4,00%	232 €
Betriebskosten Büro	als Anteil vom JRoE:		1,00%	21 €
Betriebskosten Lager	als Anteil vom JRoE:		1,00%	58 €
<b>Gesamt</b>			<b>(rd. 29%)</b>	<b>2.340 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>5.619 €</b>
Bodenwertverzinsung		LSZ:	7,00%	3.430 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>2.189 €</b>
Baujahr Real:	1965	GND:	40	
Baujahr Fiktiv:	2000	RND:	15	
Gebäudealter Real:	60	LSZ:	7,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	25	RBF:	9,11	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	2.189 €	x	9,11	19.937 €
Zuzüglich Bodenwert:				49.000 €
<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>rd. 69.000 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				<b>-20.350 €</b>
Kalkulatorische Leerstandskosten				-5.492 €
Kosten für statische Untersuchung				-1.500 €
Kosten für Nachgenehmigung Fenster				-1.500 €
Kosten für Entrümpelung				-7.500 €
Ausstehende öffentliche Lasten				-2.858 €
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen				-1.500 €
<b>Ertragswert</b>				<b>rd. 49.000 €</b>
<b>Kennzahlen</b>		<b>Ergebnis</b>	<b>Faktor</b>	
Vorl. Ertragswert/m <sup>2</sup> :		159 €	k.A.	
Ertragswert/m <sup>2</sup> :		113 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		11,53%	8,67	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		8,14%	12,28	
Rohertrag/Ertragswert:		16,24%	6,16	
Reinertrag/Ertragswert:		11,47%	8,72	
Net Initial Yield:		12,72%	7,86	

## 11. Vergleichswertverfahren / Würdigung

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

### 11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt.

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte des Landkreises Eichstätt vom 27.08.2025 liegen für die gesamte Gemeinde Kinding inkl. umliegender Ortsteile zwischen 2022 und 2025 keine Verkäufe von gewerblich genutzten Immobilien vor.

Dahingehend kann das Vergleichswertverfahren weder als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes noch zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden.

### 11.2 Sonstige Würdigung

Gemäß Gewerbeimmobilienmarktbericht der IHK München und Oberbayern (Standortprofil LK Eichstätt) liegen die Kaufpreise im Landkreis Eichstätt für Lager-/Logistik-/Produktionsflächen zwischen 330 – 2.874 €/m<sup>2</sup> (im Mittel: 1.889 €/m<sup>2</sup> → 2022: 1.500 €/m<sup>2</sup> → 2021: 1.051 €/m<sup>2</sup>).

Auf Immobilienscout24.de werden in einem Umkreis von 20 km um den Wertermittlungsgegenstand keine vergleichbaren Immobilien zum Kauf angeboten.

## 12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

**49.000 €**

(in Worten: Euro neunundvierzigtausend)



Aschaffenburg, den 27.08.2025

Maximilian Zöllner, MRICS

### 13. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.  
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.  
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.  
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.  
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.  
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.  
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.  
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.  
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.  
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nord



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Ost

*Fassade verkleidet mit Faserzementplatten*



Ansicht Süd



Andienung Lager



Zugang Bürofläche



Eingangsbereich Büro - EG



Büro - EG



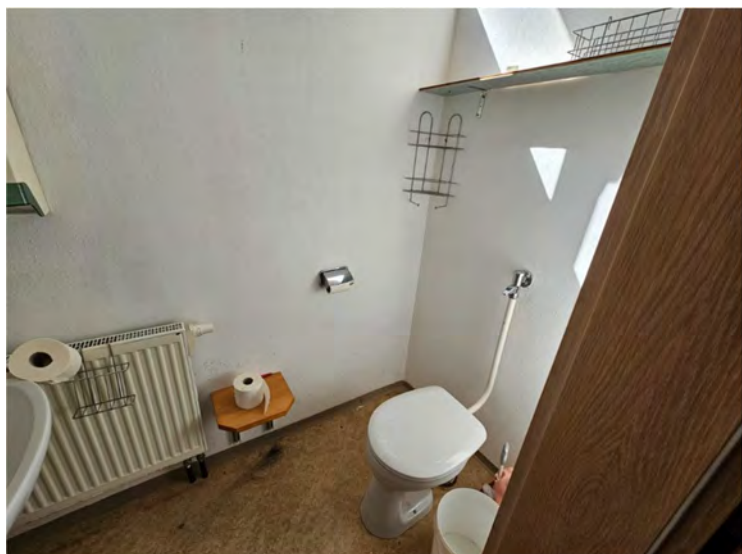
Büro - EG

*Teilw. nicht genehmigte Nutzung als Wohnraum*



Büro - EG

WC



Heizung - EG



Elektroverteilung - EG



Begonnener Badumbau - EG

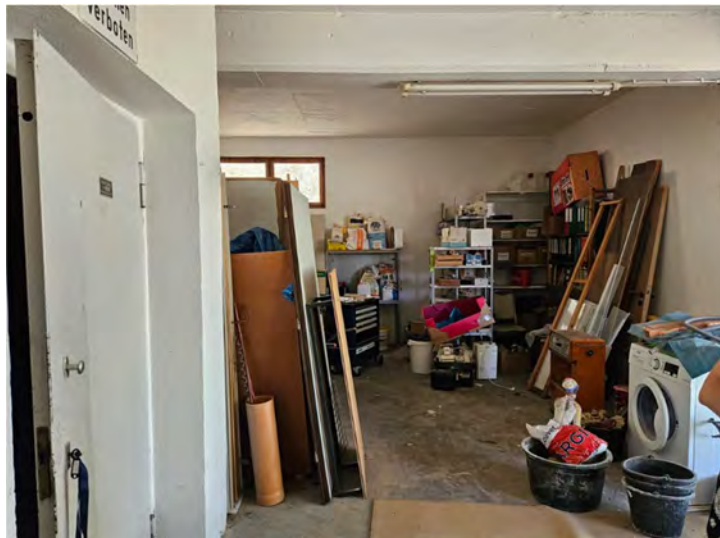


Ausgebauter Raum - EG

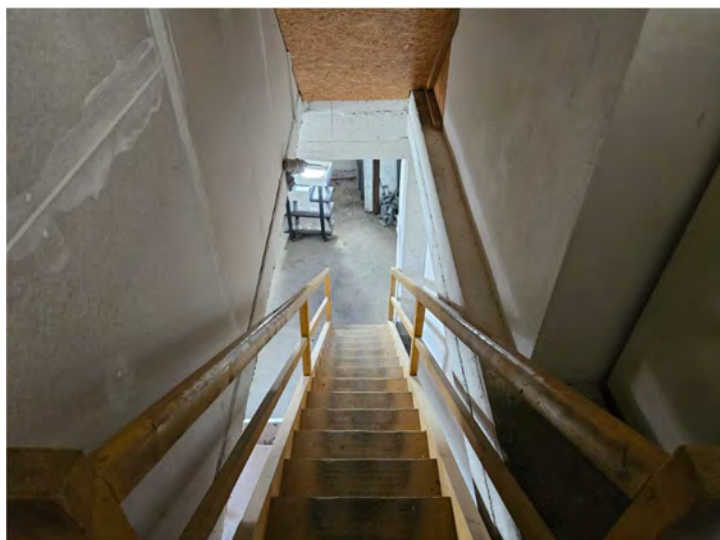


Lageranlieferungsbereich - EG

*Lastenaufzug (links im Bild) außer Betrieb*



Treppe EG / UG



Lagerfläche - UG



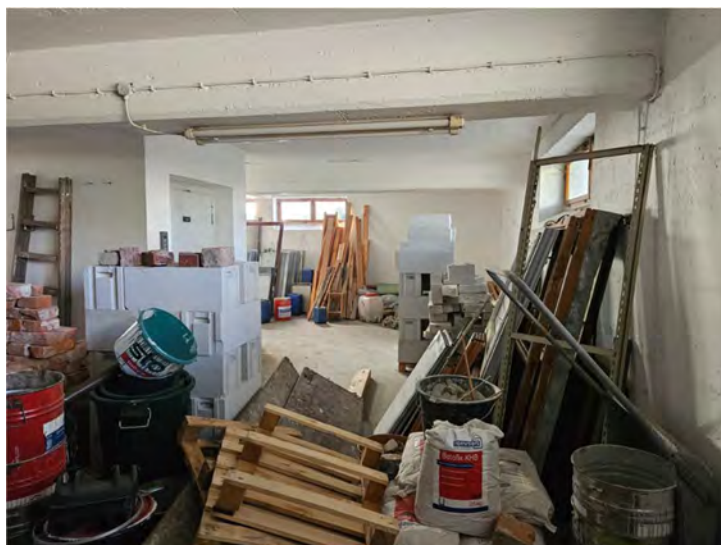
Lagerfläche - UG

*Lastenaufzug (links im Bild) außer Betrieb*



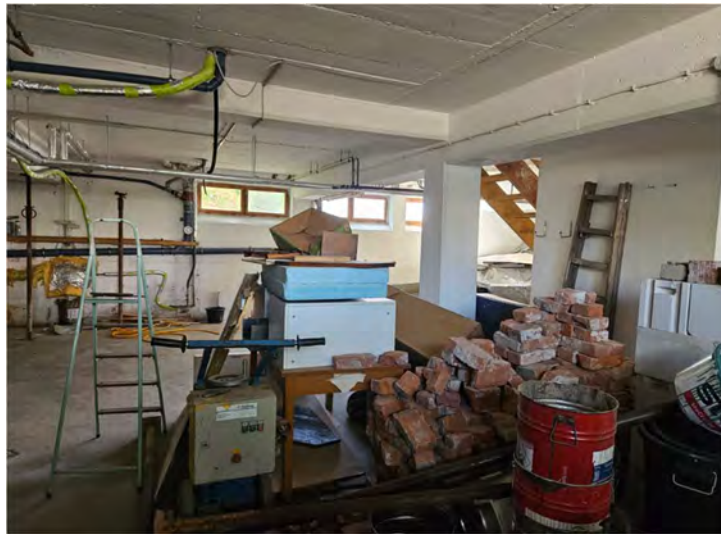
Lagerfläche - UG

*Unrat / Baumaterialien im Vordergrund*



Lagerfläche - UG

*Unrat / Baumaterialien im Vordergrund*



Lagerfläche - UG

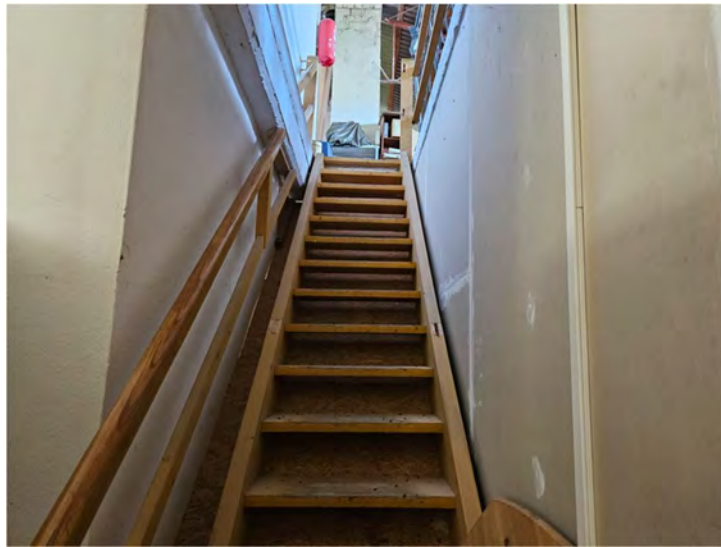
*Baumaterialien im Vordergrund*



Lagerfläche - UG



Treppe EG / OG



Dachansicht  
*Faserzementplatten*



Lagerfläche - OG  
*Unrat in der Fläche*



Lagerfläche - OG

*Unrat in der Fläche*



Lagerfläche - OG

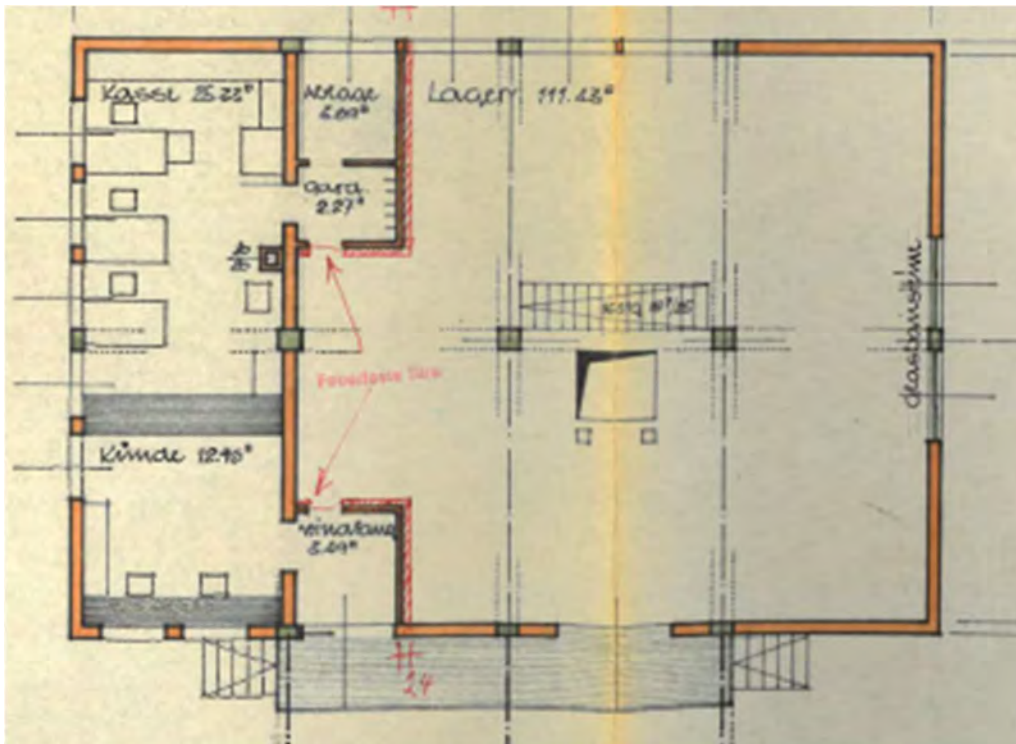
*Unrat in der Fläche*



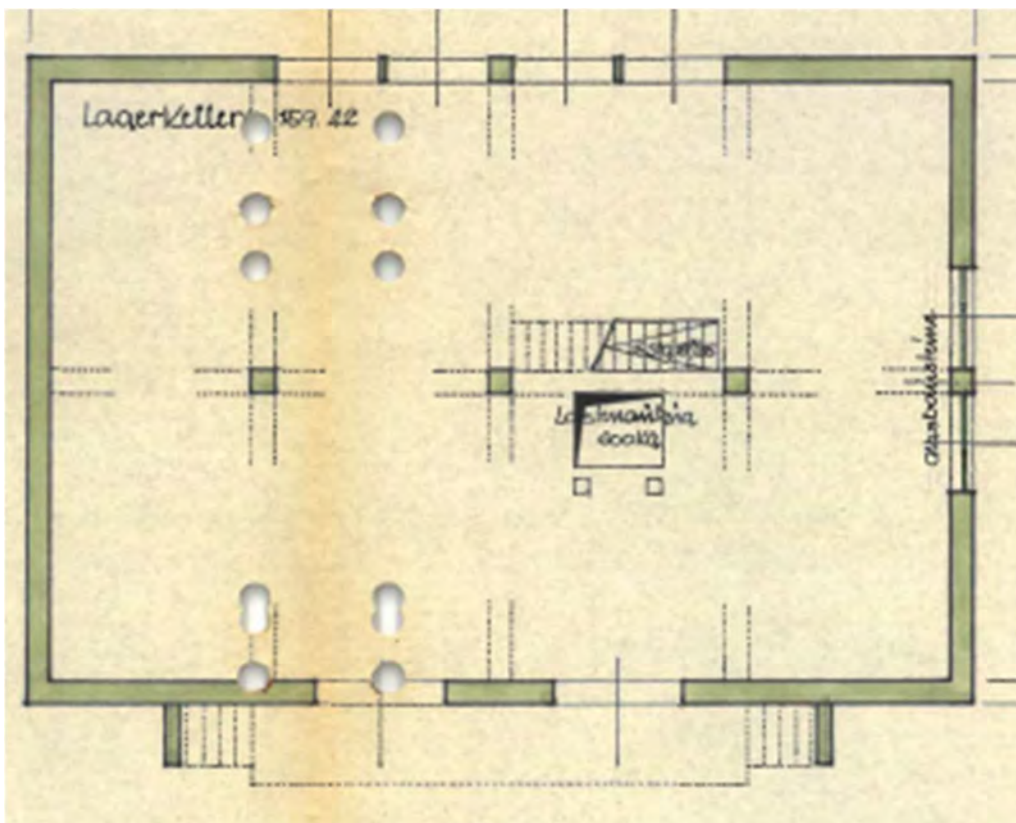
Leckage im Dach



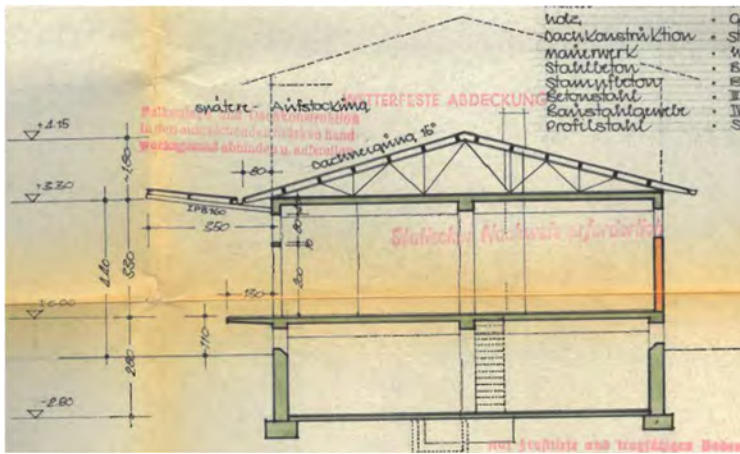
Anlage 2: Grundrisse, Ansichten und Schnitt



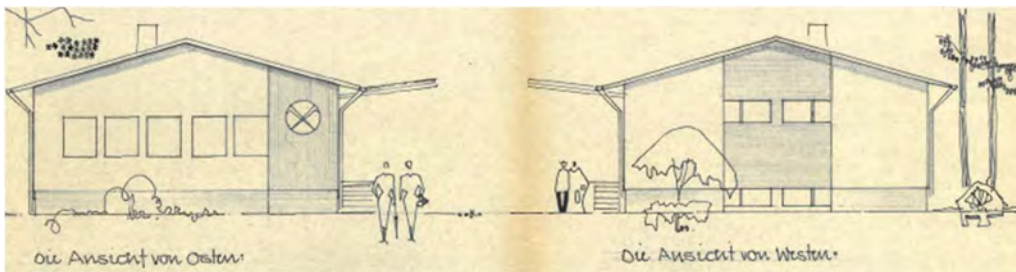
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



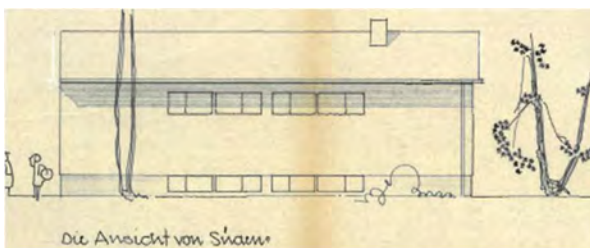
Schnitt – OG gestrichelt dargestellt



Ansichten Osten und Westen



Ansicht Norden



Ansicht Süden

Anlage 3: Liegenschaftskarte

**Flurkarte Bayern**

85125 Kinding, Kirchstr. 28



**Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten**

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

**Datenquelle**

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: April 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03315295 vom 01.04.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Anlage 4: Unwetterkarten

**ZÜRS Hochwassergefährdung**

85125 Kinding, Kirchstr. 28



**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

<b>GK1</b>	<b>GK2</b>	<b>GK3</b>	<b>GK4</b>
------------	------------	------------	------------

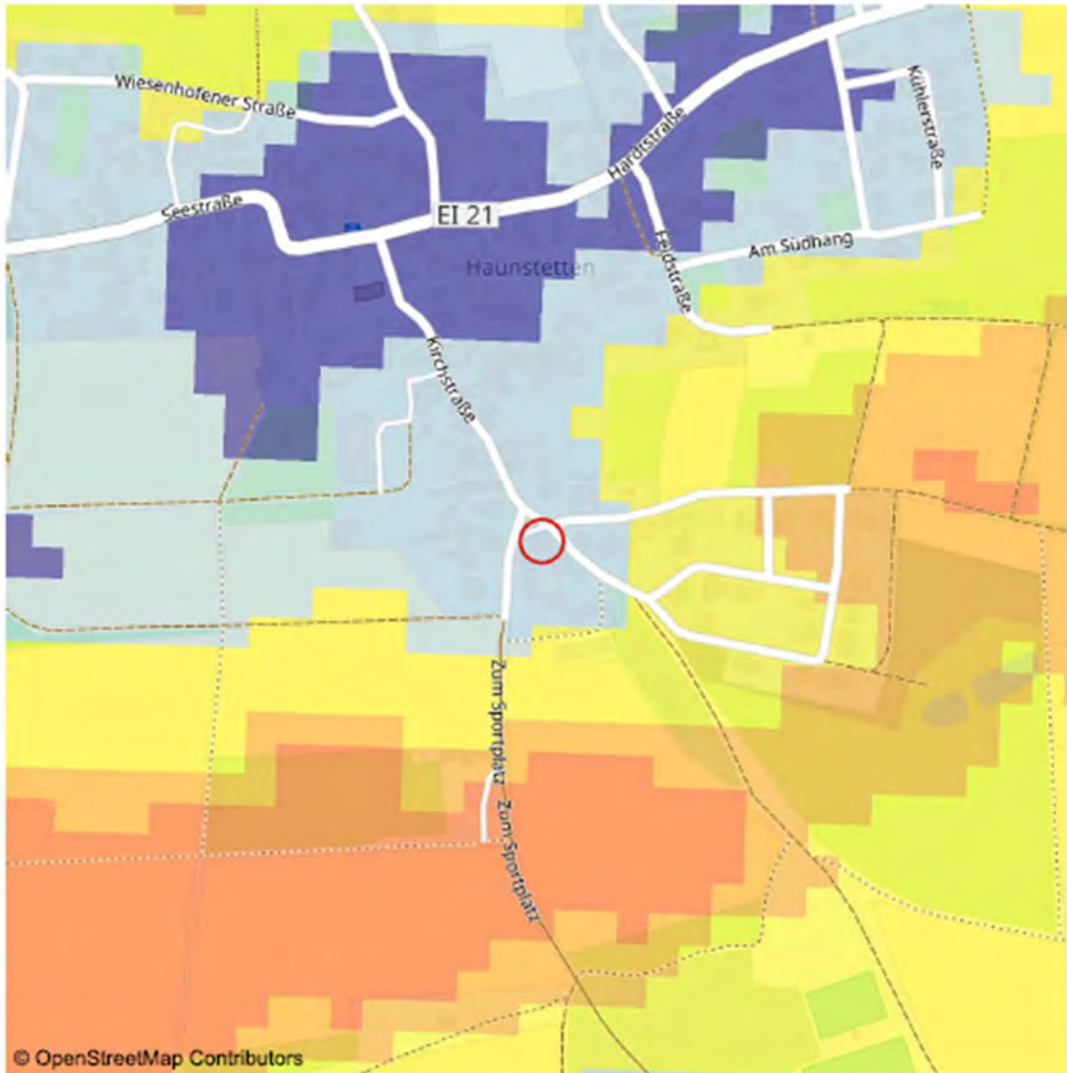
- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVista © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed,USDA PSA, USGS, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Höhenkoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03315295 vom 01.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 1

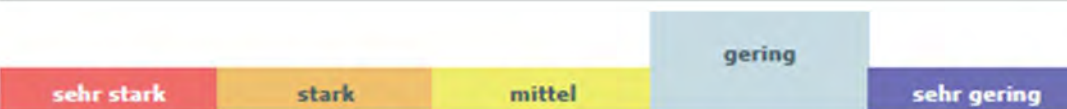
## Starkregengefährdung

85125 Kinding, Kirchstr. 28



© OpenStreetMap Contributors

### Gefährdungsklasse der Objektadresse



#### Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

#### Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03315295 vom 01.04.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

**Anlage 5: Nebenfragen****Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: Nein, das Objekt ist leerstehend.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Es ist keine Verwalterin vorhanden.

**Frage: Wer ist der zuständige Kaminkehrer?**

Antwort: Johann Wittmann, 92339 Beilngries, Obere Weinbergstraße 13, Tel.: 08461/700149

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

Antwort: Zum Wertermittlungsstichtag wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

**Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?**

Antwort: Lastenaufzug (Baujahr 1965, Aufzugbau Hand Riedl, 500 kg Tragkraft)

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Nein.

**Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?**

Antwort: Nein.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

**Frage: Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?**

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Eichstätt vom 20.08.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.