



Klaus A. Braun

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für das mit einer

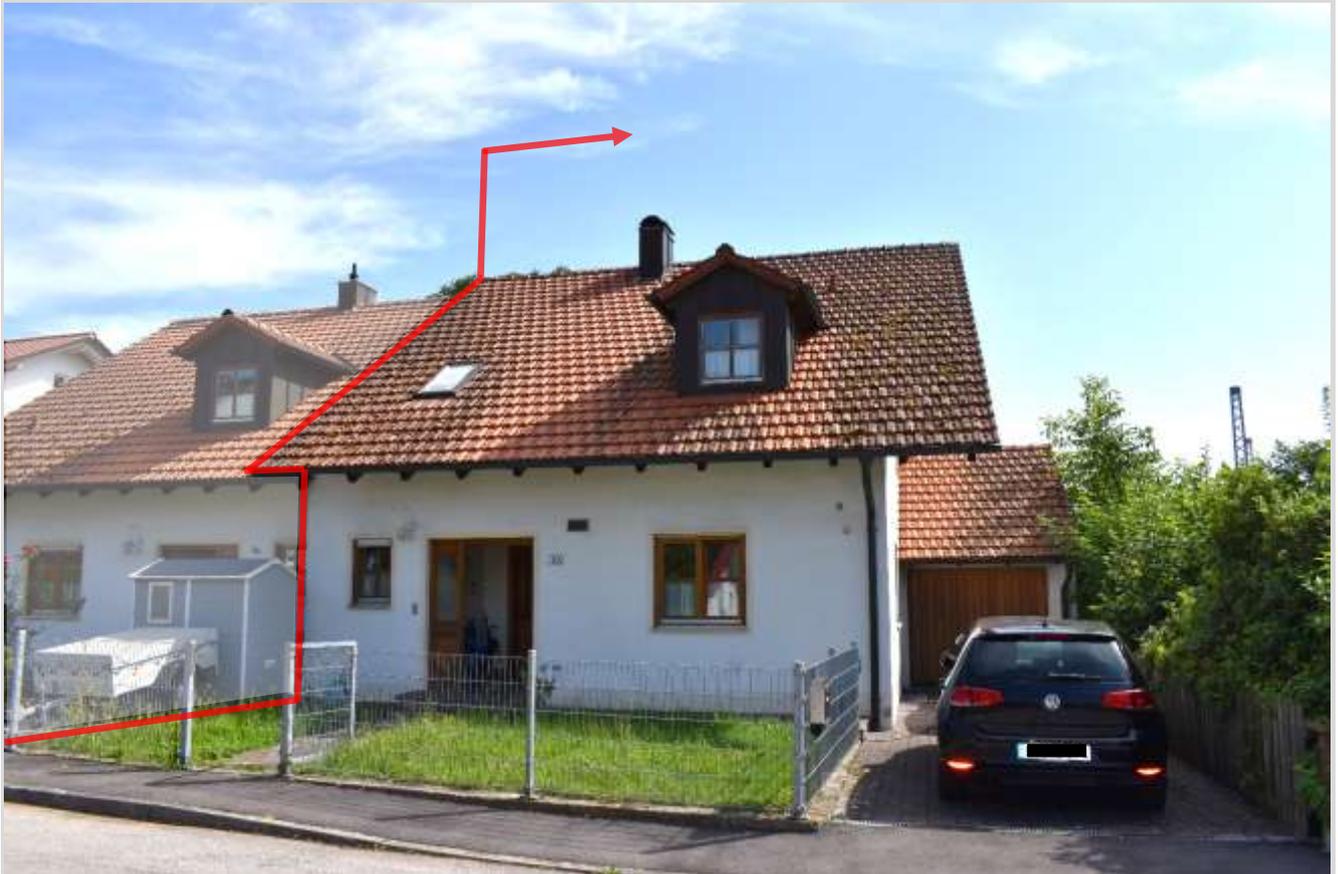
Doppelhaushälfte mit Einzelgarage

bebaute Grundstück

Von-der-Tann-Straße 2a | 85080 Gaimersheim

Gemarkung Gaimersheim | Flurstück 1028

Amtsgericht Ingolstadt | Aktenzeichen 2 K 18/24



Wertermittlungstichtag | 30.07.2024

**Verkehrswert (Marktwert)
vermeintliches Zubehör – Einbauküche**

**546.000 €
14.300 €**

**Gutachten Nr. 24-020-894
Gutachten vom 11.11.2024**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Grundbuch	6
1.2	Vorbemerkungen	7
1.3	Grundlagen	8
1.4	Literaturverzeichnis	8
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Standort und Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Grundstücksgestalt und Topographie	12
2.3	Bodenbeschaffenheit	13
2.3.1	Baugrund	13
2.3.2	Altlasten / Bodenverunreinigung	13
2.4	Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen	13
2.4.1	Wohnhaus	13
2.4.2	Garage	17
2.4.3	Zusammenfassung der Flächen	17
2.5	Erschließung	17
3	Rechtliche Gegebenheiten	18
3.1	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	18
3.2	Entwicklungszustand	19
3.3	Baugenehmigung	19
3.4	Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand	19
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	19
3.6	Denkmalschutz	19
3.7	Hochwasserlage	19
4	Baubeschreibung	20
4.1	Wohnhaus - Allgemein	20
4.1.1	Gebäudetechnische Ausstattung	22
4.2	Energieausweis	24
4.3	Innenausstattung	24
4.4	Garage - Allgemein	26
4.4.1	Gebäudetechnische Ausstattung	27
4.5	Energieausweis	27
4.6	Innenausstattung	27
4.7	Sonstige bauliche Anlagen	28
4.8	Außenanlagen	29
4.9	Vermeintliches Zubehör	29
5	Instandhaltungstau, Mängel und Schäden	30
6	Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung	32
6.1	Grundrissgestaltung	32
6.2	Besonnung/Belichtung	32
6.3	Bauzustand und Modernisierung	32
6.4	Umwelteinflüsse	32
6.5	Energetische Betrachtung	32
6.6	Drittverwendung	32
6.7	Allgemeine Wertverhältnisse	32
6.8	Marktlage und Marktuntersuchungen	33
6.9	Marktgängigkeit	34
7	Bauzahlen	35
7.1	Vorbemerkung	35
7.2	Brutto-Grundflächen (BGF)	35
7.2.1	Wohnhaus	35
7.2.2	Garage	35

8	Wertermittlung	36
8.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	37
9	Bodenwert	38
9.1	Vorbemerkung	38
9.2	Vergleichswerte	38
9.2.1	Anpassung Vergleichswerte	38
9.2.2	Ableitung Vergleichswert	39
9.3	Bodenrichtwert	40
9.3.1	Wertanteil Erschließung	40
9.4	Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts	40
9.5	Anpassung Bodenrichtwert	41
9.6	Gewählter Wertansatz	41
9.7	Ableitung Bodenwert	41
10	Vergleichsverfahren	42
10.1	Vorbemerkungen	42
10.2	Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses	42
10.3	Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	43
10.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
10.4.1	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	44
10.5	Rechte und Belastungen	45
10.6	Wertableitung Vergleichswert	45
11	Ertragswertverfahren	46
11.1	Vorbemerkungen	46
11.2	Allgemeines Ertragswertverfahren	46
11.3	Gesamtnutzungsdauer	46
11.4	Restnutzungsdauer	47
11.4.1	Berücksichtigung von Modernisierungen Wohnhaus	47
11.4.2	Restnutzungsdauer Bereich Wohnhaus	48
11.5	Rohertrag	49
11.5.1	Mietsituation Wertermittlungstichtag	49
11.5.2	Mietspiegel für Wohnhäuser - Ingolstadt	49
11.5.3	Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser	50
11.5.4	Marktüblicher Mietansätze	51
11.6	Bewirtschaftungskosten	52
11.6.1	Betriebskosten	52
11.6.2	Verwaltungskosten	52
11.6.3	Instandhaltungskosten	52
11.6.4	Mietausfallwagnis	53
11.7	Liegenschaftszinssatz (LSZ)	53
11.8	Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	54
11.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	54
11.9.1	Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen	54
11.10	Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	54
11.11	Wertableitung im Ertragswertverfahren	55
12	Sachwertverfahren	56
12.1	Vorbemerkung	56
12.2	Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)	56
12.3	Gebäudestandard	56
12.4	Gesamtnutzungsdauer	57
12.5	Berücksichtigung von Modernisierungen	57
12.6	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	57
12.7	Ansätze Herstellungskosten	58
12.8	Marktanpassung	59
12.9	Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	60

12.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	61
12.10.1	Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen	61
12.11	Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	61
12.12	Wertableitung im Sachwertverfahren	62

13 Zusammenfassung 63

14 Ergebnis 64

14.1	Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren	64
------	---	----

15 Vermeintliches Zubehör - Einbauküche 64

16 Versicherung und Urheberrecht 65

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 65 Seiten und 10 Anlagen mit 12 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ.: 2 K 18/24, gemäß Beschluss vom 08.05.2024 und Auftragsschreiben vom 13.05.2024.																														
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für die Liegenschaft - Von-der-Tann-Straße 2a in 85080 Gaimersheim - Flst. 1028 der Gemarkung Gaimersheim - eingetragen im Grundbuch von Gaimersheim, Blattstelle 7620 Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB: <i>„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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>																														
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren																														
Wertermittlungsstichtag (zugleich Qualitätsstichtag)	30.07.2024																														
Tag der Ortsbesichtigung	30.07.2024																														
Gemarkung	Gaimersheim																														
Flurstück/Kurzbeschreibung/Fläche	Flst. Nr. 1028	Von-der-Tann-Straße 2a	353 m ²																												
		Wohnhaus, Nebengebäude, Garten Gebäude- und Freifläche																													
Kurzbeschreibung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich rd. 1,5 km südlich des zentralen Marktplatzes Gaimersheim direkt an der Bahnlinie Ingolstadt – Eichstätt / Treuchtlingen. Es ist mit einer voll unterkellerten Doppelhaushälfte etwa aus dem Jahr 1989 mit Erd-, und ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einem angebauten, unterkellertem und Garagengebäude bebaut. Die Gebäude befinden sich überwiegend im Originalzustand. Es liegen etwas Instandhaltungstau sowie Mängel und Schäden vor.																														
Wohn-/Nutzungsflächen (WF/NUF)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Geschoss</th> <th style="text-align: left;">Nutzung/Einheit</th> <th style="text-align: right;">WF</th> <th style="text-align: right;">NUF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>Keller inkl. Keller Garage</td> <td style="text-align: right;">11,66 m²</td> <td style="text-align: right;">49,95 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>Wohnen</td> <td style="text-align: right;">77,92 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>Wohnen</td> <td style="text-align: right;">54,21 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Summe anrechenbare Flächen</td> <td style="text-align: right;">143,79 m²</td> <td style="text-align: right;">49,95 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Wohnhaus - Wohnfläche (WF)</td> <td style="text-align: right;">144 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Wohnhaus - Nutzungsfläche (NUF)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">50 m²</td> </tr> </tbody> </table>			Geschoss	Nutzung/Einheit	WF	NUF	Kellergeschoss	Keller inkl. Keller Garage	11,66 m ²	49,95 m ²	Erdgeschoss	Wohnen	77,92 m ²		Dachgeschoss	Wohnen	54,21 m ²		Summe anrechenbare Flächen		143,79 m ²	49,95 m ²	Wohnhaus - Wohnfläche (WF)		144 m²		Wohnhaus - Nutzungsfläche (NUF)			50 m²
Geschoss	Nutzung/Einheit	WF	NUF																												
Kellergeschoss	Keller inkl. Keller Garage	11,66 m ²	49,95 m ²																												
Erdgeschoss	Wohnen	77,92 m ²																													
Dachgeschoss	Wohnen	54,21 m ²																													
Summe anrechenbare Flächen		143,79 m ²	49,95 m ²																												
Wohnhaus - Wohnfläche (WF)		144 m²																													
Wohnhaus - Nutzungsfläche (NUF)			50 m²																												
Nutzung	Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück eigegenutzt .																														

Versicherungen	Gemäß Auskunft bestehen für die baulichen Anlagen eine Brandschutz- und Elementarversicherung bei der Versicherungskammer Bayern. Nähere Informationen liegen nicht vor.				
Vermeintliches Zubehör/Betriebsausstattung	Vermeintliches Zubehör/Betriebsausstattung ist zum Wertermittlungstichtag wie folgt vorhanden: - Einbauküche von 2017				
1.1 Grundbuch	Es werden nur die für die Wertermittlung relevanten Passagen wiedergegeben.				
Amtsgericht	Ingolstadt				
Grundbuch von	Gaimersheim				
Blattstelle	7620				
Flurstück / Kurzbeschreibung / Größe	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">lfd. Nr. 1)</td> <td style="width: 50%;">Flst. 1028, Von-der-Tann-Straße 2a Wohnhaus, Nebengebäude, Garten Gebäude- und Freifläche</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">353 m²</td> </tr> </table>	lfd. Nr. 1)	Flst. 1028, Von-der-Tann-Straße 2a Wohnhaus, Nebengebäude, Garten Gebäude- und Freifläche	353 m ²	
lfd. Nr. 1)	Flst. 1028, Von-der-Tann-Straße 2a Wohnhaus, Nebengebäude, Garten Gebäude- und Freifläche	353 m ²			
Lasten Abteilung II	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">lfd. Nr. 1)</td> <td style="width: 70%;">gelöscht</td> </tr> <tr> <td>lfd. Nr. 2)</td> <td>Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 2 K 18/24); eingetragen am 12.03.2024.</td> </tr> </table>	lfd. Nr. 1)	gelöscht	lfd. Nr. 2)	Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 2 K 18/24); eingetragen am 12.03.2024.
lfd. Nr. 1)	gelöscht				
lfd. Nr. 2)	Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 2 K 18/24); eingetragen am 12.03.2024.				
Lasten Abteilung III	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.				
Grundbuchauszug vom	04.07.2024				

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten wurde in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume möglich. Vonseiten des Eigentümers und Besitzers wurde der Darstellung von Innenraumaufnahmen im Gutachten widersprochen¹.**

Die Besichtigung fand in teilweise möbliertem Zustand mit teilweise eingeschränkter Zugänglichkeit statt. Insgesamt können relativ gesicherte Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben der zum Ortstermin Anwesenden sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Kommunalbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur.

¹ Anruf Antragsgegner vom 31.07.2024

Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr, wurden die Planungsunterlagen zu Bauanträgen und die vor Ort genommenen Maße zugrunde gelegt und anhand von Erfahrungs- und Überschlagswerten, örtlichen Stichprobemaßen oder anderen geeigneten Kontrollen überprüft oder ermittelt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftrag AG Ingolstadt 2 K 18/24 vom 13.05.2024
- Beschluss AG Ingolstadt 2 K 18/24 vom 08.05.2024

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt vom 15.05.2024
- Kopie Grundbuchauszug vom 04.07.2024
- schriftliche Auskünfte Gutachterausschuss vom 04.07.2024
- Auskünfte/Planunterlagen der Kommunalverwaltung vom 03.07.2024
- Auskünfte des LRA Eichstätt - Umweltamt vom 04.07.2024

Ende der Recherchen am 04.07.2024

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage von 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Baunutzungsverordnung – BauNVO

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der ImmoWertV

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Makrolage

Die Marktgemeinde Gaimersheim befindet sich am äußersten südlichen Rand des Landkreises Eichstätt etwa 21 km südöstlich von Eichstätt sowie etwa 100 km südlich von Nürnberg und 90 km nördlich von München. Die Gemeinde grenzt südlich direkt an das Stadtgebiet von Ingolstadt.

Der Landkreis Eichstätt bildet den nördlichen Teil des Regierungsbezirks Oberbayern und umgreift die kreisfreie Stadt Ingolstadt von Norden und Osten. Im Süden und Südwesten grenzen die Landkreise Pfaffenhofen a. d. Ilm und Neuburg-Schrobenhausen an. Weitere Nachbarlandkreise sind im Westen Donau-Ries und Weißenburg-Gunzenhausen, im Osten Kelheim und im Norden Roth und Neumarkt in der Oberpfalz. Das Kreisgebiet gehört fast ganz der südlichen Frankenalb an und ist Herzstück des Naturparks Altmühltal, des zweitgrößten deutschen Naturparks. Über 80 % der gesamten Kreisfläche liegen im Naturpark. Die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Landkreises beträgt rund 40 km, die von Osten nach Westen ca. 60 km.

Im Landkreis Eichstätt leben rd. 136.600 Einwohner (12/2023), wobei die Einwohnerzahl seit Jahren stetig steigt, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum, der geringen Arbeitslosenquote, aber auch an der Attraktivität und Vielseitigkeit des Landkreises liegt. Man erreicht im Umkreis von rund 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Millionen Verbrauchern, darunter die Ballungsräume München und Nürnberg. Dabei profitiert insbesondere der südliche Teil des Landkreises zusätzlich von der in Ingolstadt ansässigen Firma Audi AG und deren Zulieferbetrieben im Umland sowie im Landkreisgebiet. Bekannt sind auch die Natursteine aus dem Landkreis „Solnhofer Platte“ und „Juramarmor“.

An der katholischen Universität Eichstätt und der Technischen Hochschule im nahe gelegenen Ingolstadt studieren ca. 9.000 Studenten in 8 Fakultäten. Auch der Dienstleistungs- und der Fremdenverkehrssektor sind bedeutsam im Landkreis vorhanden. Es gibt 42.028 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort im Landkreis (Stand 30. Juni 2022), die in folgenden Bereichen beschäftigt sind:

Land- und Forstwirtschaft	335 (0,80 %)
Produzierendes Gewerbe	14.855 (35,35 %)
Handel und Verkehr	8.210 (19,53%)
Unternehmensdienstleister	17.086 (22,89 %)
Öffentliche und private Dienstleister	17.086 (21,44 %)

Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahn A9 (Richtung Nürnberg und München) als gut zu bezeichnen. Auch die neue ICE-Strecke München-Nürnberg führt durch den Landkreis und die nächste Einstiegsmöglichkeit befindet sich in Ingolstadt. Die Flughäfen München und Nürnberg befinden sich im näheren Einzugsgebiet und auch der Rhein-Main-Donau-Kanal durchzieht den Landkreis.

Gaimersheim selbst hat rd. 12.436 Einwohner (12/2023) und ist damit nach Eichstätt die zweitgrößte Ortschaft im Landkreis. Die Gemeindefläche beträgt rd. 2.822 ha.

2.1.2 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Ortsbereich von Gaimersheim an der Bahntrasse von Ingolstadt nach Eichstätt/Treuchtlingen etwa 1,5 km von der Marktmittle (Rathaus) entfernt. Benachbarte Gemeinden und Städte von Bedeutung sind im Osten Lenting und Kösching (rd. 10 km) sowie im Südosten das kreisfreie Ingolstadt. Die Stadt Neuburg a. d. Donau liegt etwa 20 km entfernt im Südwesten und die Kreisstadt Eichstätt etwa 20 km im Nordwesten.

Verkehrslage

Die wichtigste überregionale Anbindung von Gaimersheim erfolgt über die Bundesstraße B13 (Weißenburg in Bayern-Ingolstadt) sowie der B16 (Ingolstadt-Neuburg). Die beiden Anschlussstellen Lenting und Ingolstadt Nord der Autobahn A9 (München-Nürnberg) liegen jeweils etwa 10 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Gaimersheim ist eingebunden in das Busliniennetz der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH (INVG) sowie der Regionalbus Augsburg GmbH (RBA). Die zum Bewertungsgrundstück nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Ingolstädter Straße / Ecke Magnusweg (ca. 500 m).

Der Markt Gaimersheim liegt direkt an der Bahnlinie der Bayerischen Regiobahn (BRB) Eichstätt – Ingolstadt, mit halbstündlichem Takt. Die Haltestelle liegt knapp 2,5 km südlich. Der Bahnhof liegt rd. 400 m westlich des Bewertungsgrundstücks. Der Hauptbahnhof Ingolstadt befindet sich etwa 11 km entfernt.

Der internationale Flughafen München mit einer Entfernung von rund 80 km wird in ca. einer Stunde Fahrzeit über die A9 und A92 erreicht. Der Flughafen Nürnberg liegt nur wenig weiter entfernt.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsgrundstück unterliegt verschiedenen Einflüssen aus dem Straßen- und Schienenverkehr.

Straßenverkehrsimmissionen



Auszug aus dem Lärmbelastungskataster des UmweltAtlas Bayern mit Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Legende

Hauptverkehrsstraßen außerhalb

Ballungsräume, LDEN 2022

Pegel

ab 55 bis 59 dB(A)

ab 60 bis 64 dB(A)

ab 65 bis 69 dB(A)

ab 70 bis 74 dB(A)

ab 75 dB(A)

Bahn-/Schienenverkehrsimmissionen



Auszug aus der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamts (EBA) mit ungefährer Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Gerade die Immissionseinwirkungen aus dem Schienenverkehr sind deutlich überdurchschnittlich gegeben. Gemäß Auskunft sind teilweise auch Erschütterungen festzustellen.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Gaimersheim vorhanden, ansonsten besteht im angrenzenden Ingolstadt ein umfangreiches Angebot.

Kindergärten und Schulen

In Gaimersheim gibt es mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten. Der zum Bewertungsgrundstück nächstgelegenen Kindergarten ist das "Haus für Kinder Untere Au" liegt rd. 300 m entfernt.

Die Grundschule von Gaimersheim befindet sich rd. 1,5 km nordwestlich des Bewertungsgrundstücks. Weiter sind in Gaimersheim Grund- und Mittelschulen ansässig sowie ein Gymnasium. Alternative bzw. weitere Schultypen finden sich im weiteren Landkreisgebiet und in Ingolstadt.

Wohnlage

Gaimersheim zählt zu den größten Gewerbestandorten im Raum Ingolstadt (Zulieferfirmen und Planungsbüros für die Audi AG, Edeka-Südbayern) und gilt dank der guten Infrastruktur und der Nähe zum Audi-Werk auch als bevorzugter Wohnort.

2.2 Grundstücksgestalt und Topographie

In mehreren Wohnlagekarten² ist das Bewertungsgrundstück Teil einer guten Wohnlage gekennzeichnet. Insbesondere die gegebenen Immissionsbelastungen mindern jedoch die Wohnqualität spürbar.

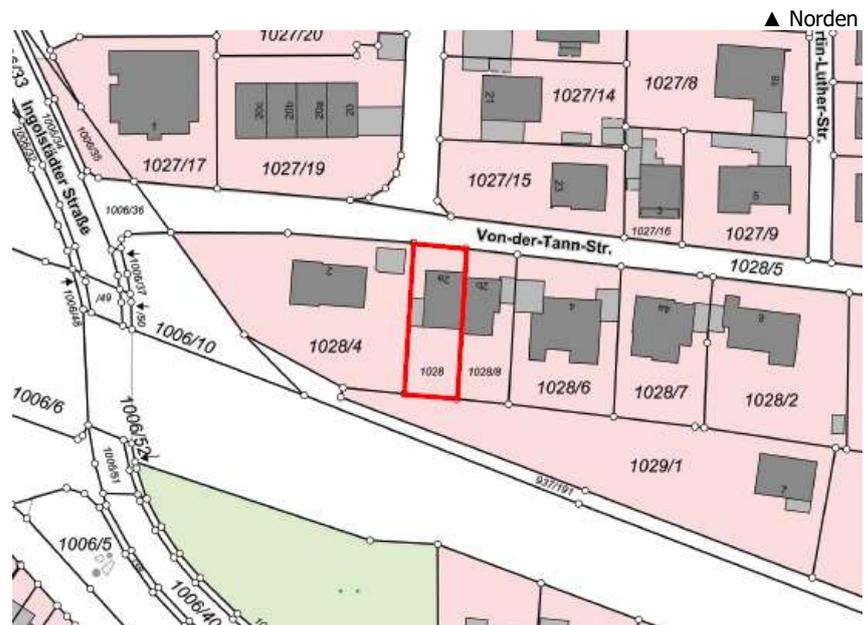
Gemäß Auskunft befand sich für das westliche Nachbargrundstück Flst. 1028/4 zum Wertermittlungstichtag eine Wohnanlage für Jugendliche in Planung. Von der Kommunalverwaltung wurde dies auf Anfrage bestätigt.

Insbesondere unter Zugrundelegung dieser Einschränkungen und der sonstigen örtlichen Gegebenheiten wird der Wertermittlung eine für Gaimersheim **einfache bis durchschnittliche Wohnlagequalität** zugrunde gelegt.

Das Bewertungsgrundstück Flst. 1028 ist aus nördlicher Richtung über die Von-der-Tann-Straße erschlossen. Es handelt sich um ein Doppelhaushälften-Grundstück. Die benachbarte Doppelhaushälfte grenzt östlich an das Haus.

Es weist eine rechteckige Formgebung auf. Die Straßenfrontlänge, zugleich die Grundstücksbreite, an der Von-der-Tann-Straße im Norden beträgt ca. 11 m und im Westen und die Grundstückstiefe ca. 31 m.

Die Topographie weist ein leichtes Gefälle nach Süden auf.



Auszug aus dem amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

² <http://www.wohnpreis.de>

2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung

Gemäß Auskunft des Umweltamts ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert.

Es wird ein **altlastenfreier Zustand unterstellt**.

2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen

Das Bewertungsgrundstück ist aus nördlicher Richtung über die Von-der-Tann-Straße erschlossen. Es ist mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebaut.

2.4.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist im nördlichen Grundstücksbereich situiert. Die Gartenflächen erstrecken vornehmlich südlich Wohnhauses. Die benachbarte Doppelhaushälfte grenzt im Osten an.

Grundfläche ca. 11,99 m x 7,865 m (Planangaben)

Geschosse	Kellergeschoss	KG
	Erdgeschoss	EG
	Dachgeschoss	DG
	Spitzboden	

Wohn- und Nutzungsflächen

Für die Ermittlung der Wohn- und Nutzungsflächen (WF / NUF) wurden die Maßangaben aus den Genehmigungsplänen und die Flächenermittlung zum Bauantrag im Abgleich mit den örtlichen Gegebenheiten herangezogen.

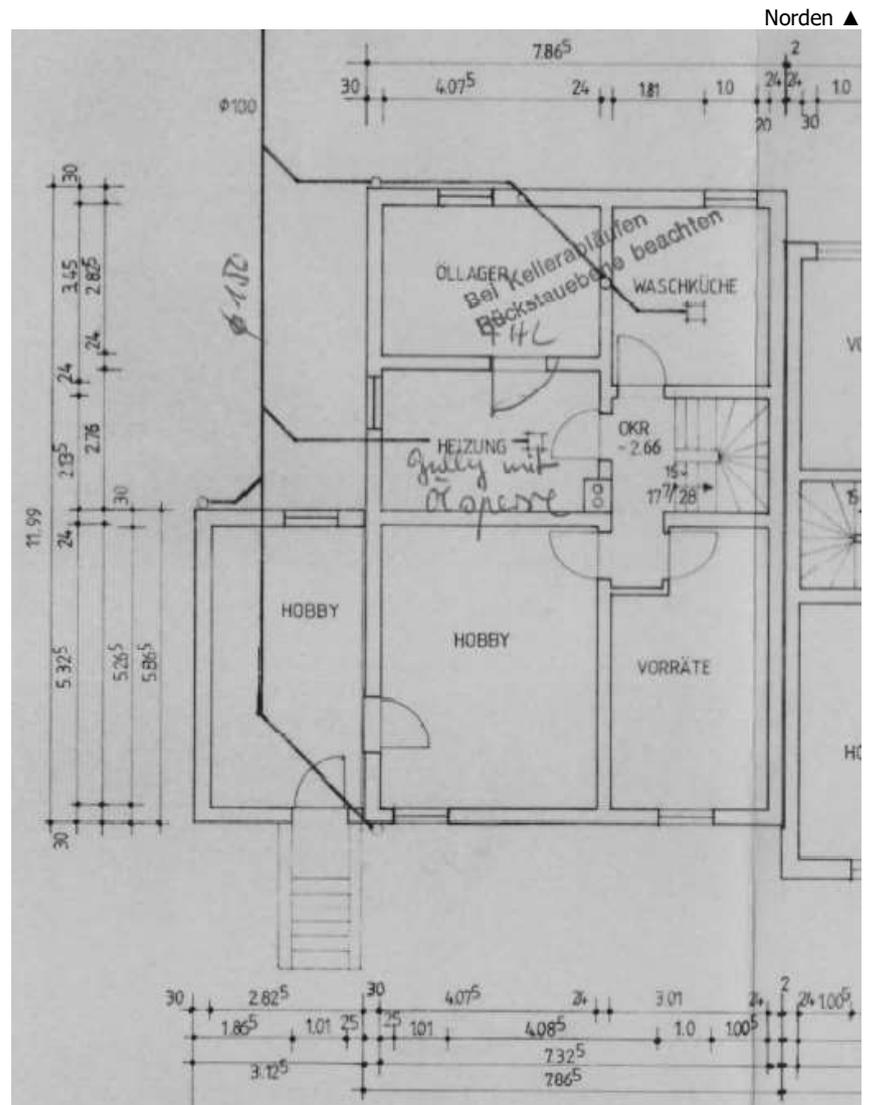
Vor Ort wurden Probemessungen vorgenommen; wertrelevante Abweichungen gegenüber den Planmaßen wurden nicht festgestellt.

Terrassen- und Balkonflächen bzw. Loggien werden von der Wohnflächenermittlung entnommen bzw. wurden vor Ort gemessen oder anhand von Fotounterlagen geschätzt und analog zur WoFIV und der ortsüblichen Anrechnung mit 1/2 ihrer Grundflächen berücksichtigt.

Da die Flächenmaße auf Rohbaumaßen basieren, wird in Anlehnung an die DIN 283 für Verputz- und Wandverkleidungsflächen ein Pauschalflächenabzug von -3 % vorgenommen.

Für die Richtigkeit der Wohnflächenangaben wird keine Gewähr übernommen.

Kellergeschoss (KG)



Wohnhaus - Grundriss KG

Flächenermittlung KG

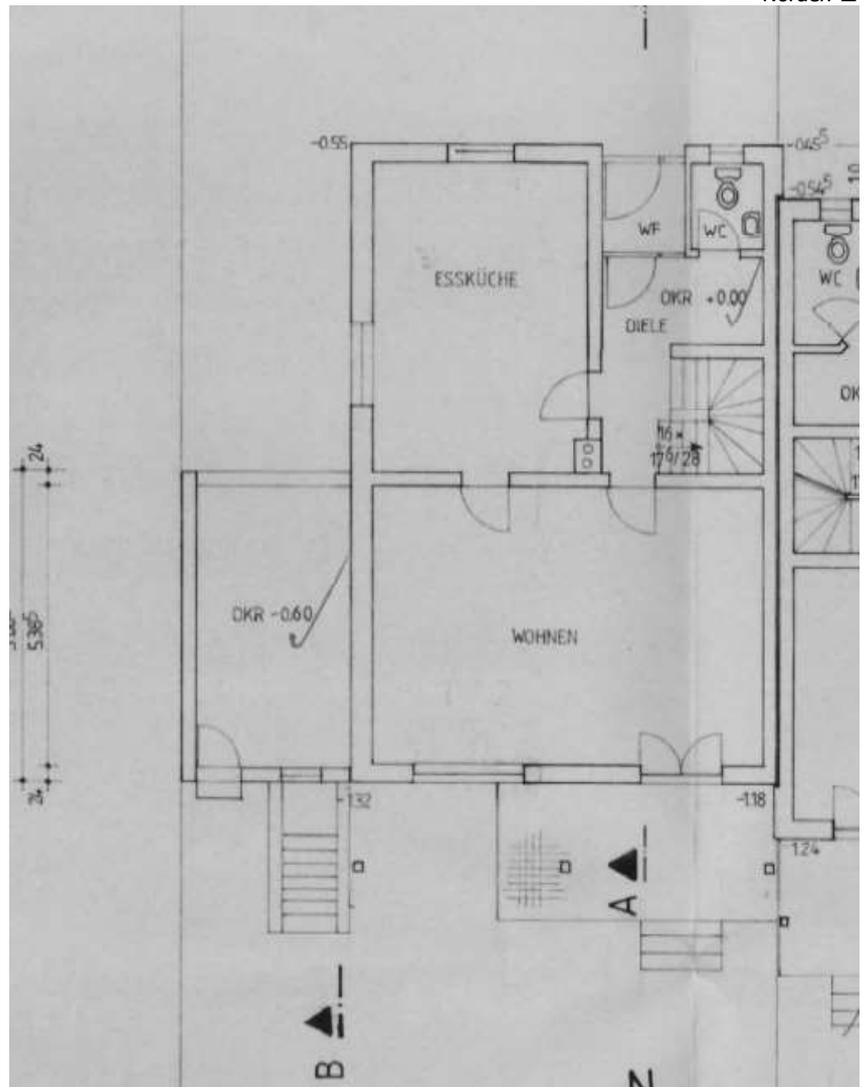
Die Räume „Hobby“ und „Vorräte“ sind mit Heizkörpern ausgestattet. In Anlehnung an Empfehlungen der Fachliteratur³ werden diese zu einem Bruchteil ihrer Flächen zu Wohnfläche addiert. Im vorliegenden Fall wird nach Abwägung der Qualität der Räume ein Ansatz von 1/3 gewählt.

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Diele	1,01*3,635		3,67 m ²
2	Vorräte	1/3*(3,01*5,325-1,125*1,25)	4,87 m ²	
3	Hobby	1/3*(4,075*5,265)	7,15 m ²	
4	Garagenkeller	2,825*5,265		14,87 m ²
5	Heizung	4,075*2,76-0,6*0,3		11,07 m ²
6	Öllager	4,075*2,825		11,51 m ²
7	Waschküche	3,01*3,45		10,38 m ²
Flächensummen I			12,02 m ²	51,50 m ²
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-0,36 m ²	-1,55 m ²
Flächensummen II			11,66 m ²	49,95 m ²
Anrechenbare Flächen		rd.	12 m²	50 m²

³ Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 686 ff.

Erdgeschoss (EG)

Norden ▲



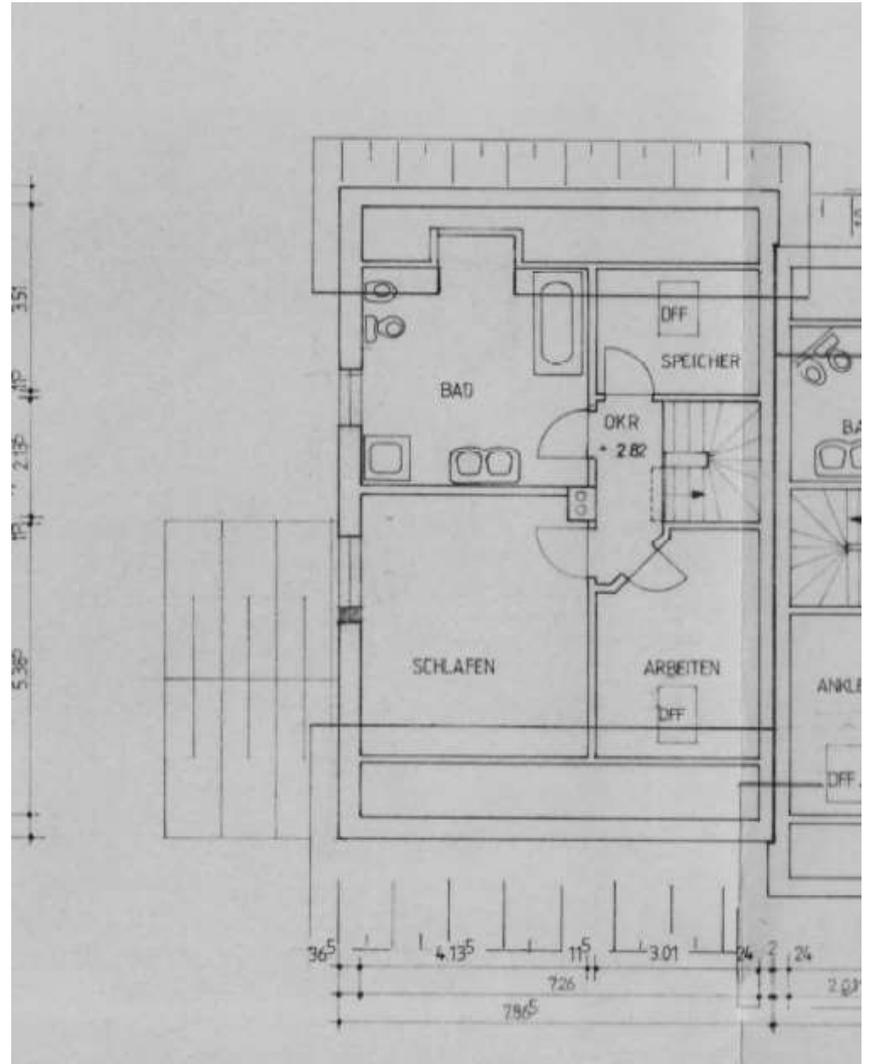
Wohnhaus - Grundriss EG

Flächenermittlung EG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Windfang	gemäß Flächenberechnung	2,47 m ²	
2	Diele	gemäß Flächenberechnung	7,87 m ²	
3	WC	gemäß Flächenberechnung	2,26 m ²	
4	Essküche	gemäß Flächenberechnung	23,10 m ²	
5	Wohnen	gemäß Flächenberechnung	38,19 m ²	
Flächensummen I			73,89 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-2,22 m ²	
Flächensummen II			71,67 m ²	
Terrasse (zu 1/2)		1/2*(5*2,5)	6,25 m ²	
Flächensummen III			77,92 m ²	
Anrechenbare Flächen		rd.	78 m²	

Dachgeschoss (DG)

Norden ▲



Wohnhaus - Grundriss DG

Flächenermittlung DG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Diele	gemäß Flächenberechnung	3,92 m ²	
2	Bad	gemäß Flächenberechnung	16,07 m ²	
3	Speicher (Arbeit)	gemäß Flächenberechnung	6,43 m ²	
4	Schlafzimmer	gemäß Flächenberechnung	18,65 m ²	
5	Arbeiten (Zimmer)	gemäß Flächenberechnung	10,82 m ²	
Flächensummen I			55,89 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-1,68 m ²	
Flächensummen II			54,21 m ²	
Anrechenbare Flächen		rd.	54 m²	

2.4.2 Garage

Die Garage ist westlich an das Wohnhaus angebaut und die Zufahrt erfolgt von Norden. Der Keller kann ausschließlich über den Keller des Wohnhauses betreten werden.

Grundfläche (EG) ca. 5,865 m x 3,125 m (Planangaben)

Geschosse Kellergeschoss KG
Erdgeschoss EG

Die Grundrisspläne der Garage sind bei den Plandarstellungen des Wohnhauses mit enthalten.

Flächenermittlung KG

Die Flächenermittlung des Kellergeschosses ist beim Wohnhaus mit enthalten, weil dieser Raum vom Wohnhaus erschlossen ist.

Garage

1 Pkw-Garagenstellplatz

2.4.3 Zusammenfassung der Flächen

Geschoss	Nutzung/Einheit	WF	NUF
Kellergeschoss	Keller inkl. Keller Garage	11,66 m ²	49,95 m ²
Erdgeschoss	Wohnen	77,92 m ²	
Dachgeschoss	Wohnen	54,21 m ²	
Summe anrechenbare Flächen		143,79 m ²	49,95 m ²
Wohnhaus - Wohnfläche (WF)		144 m²	
Wohnhaus - Nutzungsfläche (NUF)			50 m²

2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt aus nördlicher Richtung von der Von-der-Tann-Straße. Die Zu- und Ableitungen des Bewertungsgrundstücks führen gemäß den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls zur Von-der-Tann-Straße.

Die Straßenoberfläche ist asphaltiert. Bürgersteige sind teilweise beidseits der Straße vorhanden. In der Straße befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser.

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich der Bebauungsplan Nr. 74 „Am Kraiberg“ im beschleunigten Verfahren gem. 13 a BauGB in Aufstellung. Das Bewertungsobjekt befindet sich demnach in einem gemäß **§ 33 BauGB gültigen Bereich, für den eine Planaufstellung beschlossen ist.**

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplans wurde auch eine **Veränderungssperre** erlassen. Neue Bauvorhaben in planungsrechtlichen Gebieten nach § 33 BauGB sind vor allem dann zulässig, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährender Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (rote Markierung)

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung und Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht der Gebietscharakter der Fläche, in der das Bewertungsgrundstück liegt, dem eines „**Allgemeinen Wohngebiets (WA)**“:

"§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen."

Auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan plant für diesen Bereich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung mit einer max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beschränkt sein.

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich gemäß Auskunft für das Nachbargrundstück Flst. 1028/4 eine Wohnanlage für Jugendliche in Planung. Vor der Kommunalverwaltung wurde dies auf Anfrage bestätigt.

3.2 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück entspricht dem Entwicklungszustand eines **baureifen Landes gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV**.

3.3 Baugenehmigung

Von der Kommunalverwaltung wurden folgende Baugenehmigungen mitgeteilt:

1. „Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 1)“, Genehmigungsbescheid BV Nr. 34/B 19/88/Az. 602 vom 27.01.1988

Weiter wurde eine Kopie der „Anzeige der Bezugsfertigkeit“ zur Verfügung gestellt. Demnach war Tag der Bezugsfertigkeit der 01.06.1989. Aus Baujahr wird der Wertermittlung das Jahr 1989 zugrunde gelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine signifikanten genehmigungspflichtigen Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten gegenüber den Plandarstellungen festgestellt.

Der Wertermittlung wird ein **bauaufsichtlich genehmigter Zustand zugrunde gelegt**.

3.4 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand

Wie in Ziffer 2.5 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Ersterstellungskosten nach dem BauGB und nach dem KAG vollständig abgegolten. Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine Maßnahmen geplant, welche eine Beitragspflicht nach dem KAG auslösen würden.

Der Wertermittlung wird ein **erschließungsbeitragsfreier Zustand zugrunde gelegt**.

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht aufgeteilt und **besteht nur aus einer rechtlichen Einheit**.

3.6 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und § 3 WertV beeinflussen können.

Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Gemäß der Denkmalschutzliste⁴ des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht **kein Denkmalschutz**.

3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst UmweltAtlas Naturgefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt **liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb amtlich festgelegter Überschwemmungsgebiete**.

⁴ <http://geoportal.bayern.de>

4 Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung **nicht jedes Detail** erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes für erforderlich sind.

4.1 Wohnhaus - Allgemein



Ansicht des Wohnhauses aus südlicher Richtung

Art des Gebäudes

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Geschosse

Kellergeschoss (KG)	lichte RH ca. 2,25 m, gemessen
Erdgeschoss (EG)	lichte RH ca. 2,44 m, gemessen
Dachgeschoss (DG)	lichte RH ca. 2,42 m, gemessen
Spitzboden	lichte RH bis UK Pfette ca. 1,84 m, gemessen

Baujahr (gem. Bezugfertigkeitsanzeigen und gem. Auskunft)

ca. 1989	gem. Bezugfertigkeitsanzeige v. 01.06.1989
----------	--

Modernisierungen/Renovierungen

ca. 2010/2011	Renovierung Arbeits-/Kinderzimmer DG
ca. 2017	Erneuerung Fenster Westseite
ca. 2022	Neugestaltung Garten und Renovierung Terrasse mit Treppenaufgang und Zaunanlage

Konstruktionsart

Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton

Decken

Stahlbetondecken

Fundamente

überwiegend Streifenfundamente / Bodenplatte aus Stahlbeton (vermutlich/lt. Baubeschreibung zum Bauantrag)

Kelleraußenwände

Art der Ausführung	Massivwände (lt. Plan 30 cm)
--------------------	------------------------------

Außenwände/Fassaden

Art der Ausführung	Mauerwerkslochfassaden (lt. Plan 36 ⁵ cm)
Oberflächen/Farben	Putz mit hellem Anstrich, Sockelzone und Fensterfaschen sind farblich abgesetzt

Treppen KG-EG-DG

Art der Ausführung	Holz Wangentreppe
Form	halb gewendelter Treppenlauf
Beläge	Trittstufen Holzbohlen
	Setzstufen -
Geländer/Brüstungen	Stäbchengeländer aus Holz mit aufgesetztem Holzhandlauf

Treppe DG-Spitzboden	Art der Ausführung Form	Holztreppe Klapptreppe
Aufzug	-	
Dach	Art der Ausführung Konstruktion Dachhaut Dachüberstand Entwässerung Dachgauben Dachflächenfenster Kaminverkleidung	Satteldach mit ca. 34° Dachneigung (lt. Plan) handwerklicher Holzdachstuhl Profildachpfannen Traufseite Nord ca. 90 cm (lt. Plan) Traufseite Süd ca. 200 cm (lt. Plan) Giebelseite West ca. 50 cm (lt. Plan) Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupferblech 1 x Satteldachgaube, Breite ca. 1,70 m Front-/Seiten Kupferblech Dachdeckung wie Hauptdach 2 x Dachflächenfenster Kupferblech
Fenster- und Fenstertüren	<u>KG/EG/DG</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Fensterbänke Sonnenschutz	überwiegend Holzrahmenfenster (Original) teilw. Holz-/Metallrahmenfenster (Westseite) Holz mit Farbloslackierung Westseite außenseitig Metalllackierung Originalfenster Zweischiebenisolierverglasung Fenster West Dreischiebenisolierverglasung Dreh-/Kippbeschlüge raumseitig Naturstein/Holz außenseitig Fensterbänke aus Metall Rollläden mit Handgurt, einige Fenster haben keinen Sonnenschutz
	<u>DG-Dachflächenfenster</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Sonnenschutz	Holzrahmenfenster Holz mit Farbloslackierung außenseitig Kupferblechverkleidung Zweischiebenisolierverglasung Drehbeschlüge Südfester mit Lamellen
Eingangstüren	<u>Hauseingang Wohnhaus</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Tür Einbausituation	einflügelige Eingangstüranlage aus Holz mit Blockzarge bestehend aus folgenden Elementen: - Türblatt mit Sprossenfenster - feststehendes Seitenteil mit Verglasung Holz mit Farbloslackierung Zweischiebenisolierverglasung (Strukturverglasung) Drehbeschlag Nordseite, Podest 1 Stufe über Geländeneiveau
	<u>Kelleraußentür</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Tür Einbausituation	einflügelige Eingangstür aus Holz mit Blockzarge Holz mit Farbloslackierung - Drehbeschlag Südseite, Podest 6 Stufen unter Geländeneiveau
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände (lt. Plan und nach äußerem Anschein)

4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Elektroausstattung

Installation KG	teilweise nicht sichtbar unter Putz, teilweise sichtbar auf Wand- und Deckenoberflächen verlegt; der Zählerkasten befindet sich im Keller
Installation EG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht; Sicherungskaste im Flur EG
Installation DG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht
	Stand Installation ca. 1989
Absicherungen	durchschnittlich viele Sicherungskreise mit Sicherungsautomaten vorhanden, FI-Schutzschalter vorhanden
Zähler	1 Einheitenzähler vorhanden
Steckdosen	durchschnittliche Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, Drehstromsteckdose vorhanden
Telefon/Internet	Anschluss vorhanden, TV-Empfang per Kabel

Standard | **durchschnittlich**

Sanitärinstallationen und -ausstattung

Installation KG	überwiegend sichtbar ausgeführte Installation; Entkalkungsanlage vorhanden
Installation EG/DG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation in Wänden (Annahme)
	Stand Installation ca. 1989
Ausstattung Wohnhaus KG	Waschraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschinen und Spülbecken Werkstatt mit Ausgussbecken
EG	Gästetoilette - Ausstattung - Wandhänge-WC mit Unterspülkasten - Wandhängewaschbecken
	Küche mit entsprechenden Anschlüssen
DG	Bad - Ausstattung - Wandhänge-WC mit Unterspülkasten - 2 x Wandhängewaschbecken - Eckdusche mit Kunststoffkabine - eingefasste Badewanne
	Ausstattung von 1989

Ausstattung Heizung / Warmwasser		Die Sanitärgegenstände sind in weißen oder hellen Farbtönen ausgeführt. Die Armaturen sind verchromt.	
	Außenbereich	Wasserauslässe auf der Nordseite	
	Zähler	1 Verbrauchszähler	
	Standard durchschnittlich		
	Heizsystem	Zentralheizung für die Heiz- und Warmwasserversorgung	
	Brennstoff	Öl	
	Heizkessel	Fabr. Viessmann Vitola-biferral-FB Baujahr 1988 (Typenschild) (gem. Recherche Niedertemperaturkessel)	
	Warmwasserspeicher	separater Speicher Fabr. Viessmann VertiCell-N, 200 Liter Fassungsvermögen, Baujahr 1988 (Typenschild)	
	Brennstofflagerung	4 x Kunststofftanks mit je 2.000 l im Öllageraum	
	Raumheizungen	KG	Heizkörper - Hobby - Vorräte - Waschküche
	EG	Fußbodenheizung (gem. Auskunft) - Wohn-/Esszimmer - Flur - Küche - Gäste-WC	
		Heizkörper - Wohn-/Esszimmer - Küche	
	DG	Fußbodenheizung (gem. Auskunft) - Bad	
		Heizkörper - alle Räume DG (auch Bad)	
	Verbrauchszähler	Verbrauchszähler	
	Sonstiges	Kaminanschluss vorhanden (Wohnzimmer) Einzelofen vom Kaminkehrer stillgelegt	
Standard durchschnittlich			
Ausstattung Lüftung	Fensterlüftung		
	Standard einfach		

4.2 Energieausweis

Ein Energieausweis **existiert nicht**.

Aufgrund der baujahrestypischen Ausführung und der gebäudetechnischen Ausstattung ist **von einem veralteten energetischen Standard auszugehen**.

4.3 Innenausstattung

Kellergeschoss (KG)

Standard Zustand **einfach bis durchschnittlich gebraucht, unsaniert**

Diele

Böden
Wände
Decken

Fliesen
Verputz, Anstrich weiß
Holzdecke

Hobby und Vorräte

Boden
Wände
Decken

Fliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilw. Holzverkleidung
Holzdecken

Waschküche

Boden
Wände
Decken
Ausstattung

Fliesen
Fliesen, raumhoch
Holzdecke
Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner, Ausgussbecken

Heizraum

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

Fliesen
Verputz, Anstrich weiß
Beton, Anstrich weiß
Standort Heizungskessel/Warmwasserbehälter

Öllageraum

Boden
Wände
Decke

ölfester Anstrich
ölfester Anstrich halbhoch, oberhalb Verputz, Anstrich weiß
Beton, Anstrich weiß

Erdgeschoss (EG)

Standard Zustand **durchschnittlich gebraucht, unsaniert**

Windfang/Diele

Böden
Wände
Decken

Fliesen
Verputz, Anstrich weiß
Holzdecke

Gäste-WC

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

Fliesen
Fliesen halbhoch, oberhalb davon Verputz, Anstrich weiß
Holzdecke
Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Wandhängewaschbecken

Essküche

Böden
Wände
Decke
Ausstattung/Sonstiges

Fliesen
Verputz, Anstrich weiß und farblich abgetönt gestrichen
Holzdecke
Anschlüsse für Küche vorhanden

Wohnen/Essen

Boden
Wände
Decke
Sonstiges

Fliesen
Verputz, Anstrich weiß und farblich abgetönt gestrichen
Holzdecke
Zugang zur Terrasse

Terrasse

Boden
Unterbau
Brüstung

Natur-Bruchsteinplatten
Beton (vermutlich)
massiv aus Natursteinmauer-Trockenmauerwerk

Dachgeschoss (DG)

Standard Zustand **durchschnittlich
gebraucht, unsaniert**

Diele

Boden
Wände
Decke
Sonstiges

Korkboden
Verputz, Anstrich weiß
Holzdecke
Klapptreppe zum Spitzboden

Bad

Boden
Wände
Dachschrägen/Decken
Sonstiges

Bodenfliesen
Wandfliesen
Holzdecken mit Kunststoffbeschichtung
eingebaute Badewanne, Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten,
Eckduschanne mit Kunststoffkabine, 2 x Wandhängewaschbecken

Arbeit/Speicher

Boden
Wände
Decke und Dachschräge

Korkboden
Verputz, Anstrich weiß
Holzdecke

Schlafzimmer

Boden
Wände
Decke und Dachschräge

Laminat/Parkett
Verputz, Anstrich weiß bzw. farblich abgetönt
Verputz, Anstrich weiß

Wohnhaus Dachspitz (nicht ausgebaut)

Boden
Wände
Dachschrägen
Anbindung zum DG

Holzbretter
Verputz, Anstrich weiß
Dachschalung und Unterkonstruktion Dach, teilweise Dämmung
Holzklapptreppe

Innentüren

Kellertüren KG

Art der Ausführung einfache Holzfüllungstüren mit Holzumfassungszarge
Oberflächen Holzfurniere

Zimmertüren EG/DG

Art der Ausführung Holzrahmenfüllungstür mit Holzumfassungszarge
Oberflächen Holz mit Lasur, teilweise verglaste Türblätter

Standard | **einfach bis durchschnittlich**

Kelleraußentür	Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Tür Einbausituation	einflügelige Eingangstür aus Holz mit Blockzarge Holz mit Farbloslackierung - Drehbeschlag Südseite, Podest 6 Stufen unter Geländeneiveau
Toranlage	Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Mechanismus	Holschwingtoranlage Holz mit Farbloslackierung händische Öffnung/Schließung
Innenwände	-	
4.4.1 Gebäudetechnische Ausstattung		
Elektroausstattung	Installation KG	sichtbar auf Wand- und Deckenoberflächen
	Installation KG	sichtbar auf Wand- und Deckenoberflächen Stand Installation ca. 1989
	Absicherungen	siehe Beschrieb Wohnhaus
	Zähler	siehe Beschrieb Wohnhaus
	Steckdosen	Steckdose und Lichtauslässen vorhanden
	Telefon/Internet	-
		Standard einfach/durchschnittlich
Sanitärinstallationen und -ausstattung	-	
Ausstattung Heizung / Warmwasser	-	
Ausstattung Lüftung	Fensterlüftung	
	Standard einfach	
4.5 Energieausweis	Die Garage ist unbeheizt .	
4.6 Innenausstattung		
Kellergeschoss (KG)	Standard Zustand	einfach gebraucht, unsaniert
Boden Wände Decken	Fliesen Verputz, Anstrich weiß Beton, Anstrich weiß	

Erdgeschoss (EG)

Boden
Wände
Decken
Sonstiges

Standard Zustand **einfach
gebraucht, unsaniert**

Beton/Estrich
Verputz, Anstrich weiß
Beton
Öffnung im Boden zum Keller (abgedeckt mit Holzbohlen)

**Wohnhaus Dachspitz
(nicht ausgebaut)**

Boden
Wände
Dachschrägen
Anbindung zum DG

Holzbretter
Verputz, Anstrich weiß
Unterspanbahn und Unterkonstruktion Dach
Öffnung in Betondecke

4.7 Sonstige bauliche Anlagen

1. Eingangspodest Nord

Art der Ausführung	Podest, 1 Stufe über dem Geländeniveau
Konstruktion	massiv
Form/Größe	rechteckig, ca. 0,60 m x 2,00 m (geschätzt)
Belag/Oberfläche	Naturbruchsteinbelag
Geländer/Handlauf	-

2. Terrasse mit Treppe Wohnhaus EG Süd

Art der Ausführung	Terrasse
Konstruktion	massiv, vermutlich Beton
Form/Größe	rechteckig, ca. 5,30 m x 2,80 m (lt. Plan gemessen / geschätzt)
Belag	Naturbruchsteinplatten / Betonstufen
Brüstung	Massiv aus Natursteinmauer-Trockenmauerwerk

3. Kelleraußentreppe Süd

Art der Ausführung	Kelleraußentreppe mit Podest
Konstruktion	Massivkonstruktion
Form/Größe	rechteckig, ca. 1,20 m x 3,00 m (lt. Plan gemessen / geschätzt)
Beläge	Naturbruchstein
Einfassung	Beton-/Mauerwerkswände mit Verputz

4. Gartentreppe Garage Süd

Art der Ausführung	Kelleraußentreppe mit Podest
Konstruktion	Massivkonstruktion
Form/Größe	rechteckig, ca. 2,00 m x 2,00 m (geschätzt)
Beläge	Naturbruchstein
Geländer	-

5. 3 x Kellerlichtschächte Nord/West

Art der Ausführung	Kellerlichtschächte
Konstruktion	Kunststoff mit Gitterrost-/Holzabdeckung
Form	rechteckig

6. Dachgaube Nord

Art der Ausführung	Satteldachgaube
Konstruktion	Holzkonstruktion
Breite	ca. 1,70 m
Fassaden	Kupferblech
Dachdeckung	Profildachpfannen wie Hauptdach

4.8 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

1. Zufahrt / Zugang / Vorgarten Norden

2. Privatartenfläche Süden

Oberflächen

Zuwegung Haus Naturbruchsteinplatten
Zufahrt Garage Betonsteinpflaster

Platzfläche Süd Betonsteinpflaster
Stellfläche Pool Süd Betonplatten

Vorgarten Rasenfläche

Privatgartenfläche überwiegend Rasenfläche mit vereinzelt
Strauchanpflanzungen und Bäumen; entlang
der Grundstücksgrenzen Sträucher

Einfriedung

Norde Vorgarten Streckmetallgitterzaun, ca. 2 m hoch, teilweise
mit Blickschutzfüllung

Süden Privatgarten Streckmetallgitterzaun, ca. 1,20 m hoch, teil-
weise mit Blickschutzfüllung

Der Privatgartenbereich wurde gemäß Auskunft ca. 2022 neugestaltet.

Standard | **einfach bis durchschnittlich**

4.9 Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

1. Einbauküche

Art der Ausführung	Einbauküche in L-Form
Baujahr	ca. 2017
Neupreis	ca. 24.000 € (gem. Auskunft)
Komponenten	Arbeitsplatte, Ober- und Unterschränke
Fronten	weiße Kunststoffbeschichtung
Arbeitsplatte	Naturstein
Geräteausstattung	Kühlschrank mit Eisfach und Eiscrasher Geschirrspüler Induktionsherd und Ofen Dunstabzugshaube

5 Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben. Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

Wohnhaus

Die Grundsubstanz des Wohnhauses ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags ca. 35 Jahre alt. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt durchschnittlicher Zustand bescheinigt.

Zum Wertermittlungsstichtag waren in der Vergangenheit einige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt:

Wohnhaus Allgemein

- Westfassade stark verwittert
- Westfassade neue Fenster noch nicht eingeputzt
- Westfassade – Rollläden mit Hagelschaden (gem. Auskunft Versicherungsfall)
- allgemein Farbabplatzungen im Sockelbereich
- Rahmen der Holzfenster und Türen teilweise stark verwittert und angegriffen
- Dachsparren/Ortgangbrett Westseite stark verwittert
- energetischer Standard veraltet
- Heizung am Ende der üblichen Nutzungsdauer angelangt

Wohnhaus – KG

- sichtbare Schäden infolge eines alten Wasserschadens von ca. 2022 (gemäß Auskunft):
 - Mauerwerks- und Deckenfeuchtigkeit /abgeplatzte Putzstellen
 - Furniere von Türen/Zargen aufgeschwollen
- diverse oberflächliche Putzrisse

Wohnhaus – EG

- nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack entsprechende Innenausstattung mit entsprechenden Abnutzungserscheinungen

Wohnhaus – DG

- nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack entsprechende Innenausstattung mit entsprechenden Abnutzungserscheinungen
- Bodenbeläge teilweise stark abgenutzt / erneuerungsbedürftig (Ausnahme Schlafzimmer)
- Bad veraltet und renovierungsbedürftig / Schimmel im Bereich der Dusche und im Bereich der Dachgaube
- Dachflächenfenster mit Wasserflecken, teilweise Schimmelbildung

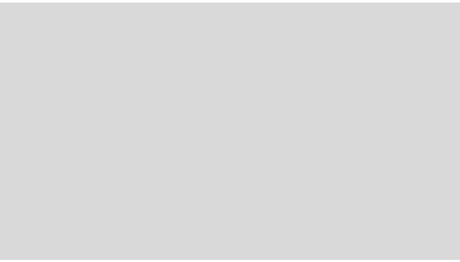
Garage

Garage – KG

- starke Mauerwerksfeuchtigkeit mit deutlicher Stockfleckenbildung
- Rahmen der Holzfenster und Tür/Tor teilweise stark verwittert und angegriffen

Garage – EG

-



Außenanlagen

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

- Setzungen im Bereich der Garagenzufahrtsfläche

6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung

6.1 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus wurde als Doppelhaushälfte errichtet. Die Wohnräume sind hinsichtlich der Nutzungen und Funktionszusammenhänge schlüssig angeordnet.

Die Essküche und das Wohnzimmer im Erdgeschoss sind großzügig bemessen. Die Individualräume im Dachgeschoss sind durchschnittlich groß, wobei nur ein Kinderzimmer vorhanden ist. Die Dachschrägen schränken die Nutzbarkeit und die Möblierbarkeit etwas ein.

Eine barrierefreie Nutzung ist wegen der erhöhten Lage des Erdgeschosses und der geschossweise getrennten Nutzungen grundsätzlich nicht möglich. In Bezug auf die Größe des Wohnhauses wurde im Bestand eine **durchschnittlich qualitätsvolle Grundrissgestaltung** vorgefunden.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im gesamten Haus sind von durchschnittlicher Qualität. Die innenliegenden Flurzonen sind bauartbedingt dunkel. Die Sanitärräume sind aber alle natürlich belichtet und belüftet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Wohnhaus

Die baulichen Anlagen weisen Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf; siehe hierzu Ziffer 5.

6.4 Umwelteinflüsse

Störende Umwelteinflüsse sind gegeben in Form von Schienenlärm und Straßenlärm. Gemäß Auskunft treten täglich bis zu 280 Verkehrsbewegungen im Bereich der südlich verlaufenden Bahntrasse auf. Es liegen überdurchschnittliche Immissionseinwirkungen vor.

6.5 Energetische Betrachtung

Es gibt keinen Energieausweis. Aufgrund des Baujahrs und der gebäudetechnischen Ausstattung ist von einem veralteten energetischen Standard auszugehen.

6.6 Drittverwendung

Wohnhaus

Das Wohnhaus eignet sich vornehmlich für den ursprünglich geplanten Wohnzweck. Eine nachhaltige Drittverwendungsverwendungsfähigkeit ist nach Einschätzung nicht gegeben.

6.7 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Insbesondere der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes, der in Eichstätt stark vertreten ist, ist durch ansteigende Energiekosten und der allgemein weltweit angespannten mit Schwierigkeiten konfrontiert. Die Arbeitslosenzahlen in Ingolstadt und der Region sind jedoch mit die niedrigsten in Bayern. Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag angespannt.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Als Folge der jahrelangen Finanzmarktpolitik und der Corona-Pandemie besteht zum Wertermittlungstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt. Zum Wertermittlungstichtag derzeit liegen aktuelle Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,5 %.

6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Der Landkreis Eichstätt sowie Ingolstadt weisen in den letzten Jahren eine stark positive demographische Entwicklung auf. Für Ingolstadt und seine Umkreisgemeinden wird zum Wertermittlungsstichtag eine positive wirtschaftliche und demographische Entwicklung prognostiziert.⁵

Der Immobilienmarkt in Gaimersheim wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt **weist seit rund 1½ Jahren sinkende Kaufpreise auf.**

Gaimersheim weist im Landkreisvergleich das höchste Immobilienpreisgefüge auf. Es orientiert sich an das Preisgefüge der angrenzenden kreisfreien Stadt Ingolstadt.

Gutachterausschuss Immobilienmarktbericht 2020/2022

Der Gutachterausschuss dokumentiert in seinem aktuellen Marktbericht eine rückgängige Entwicklung an Vertragszahlen im Landkreis.

Demnach wurden in der Zeit zwischen 2020 und 2022 in Gaimersheim insgesamt 24 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veräußert bei einem Geldumsatz von insgesamt 18,58 Mio €.

IVD Preisspiegel Bayern Frühjahr 2024

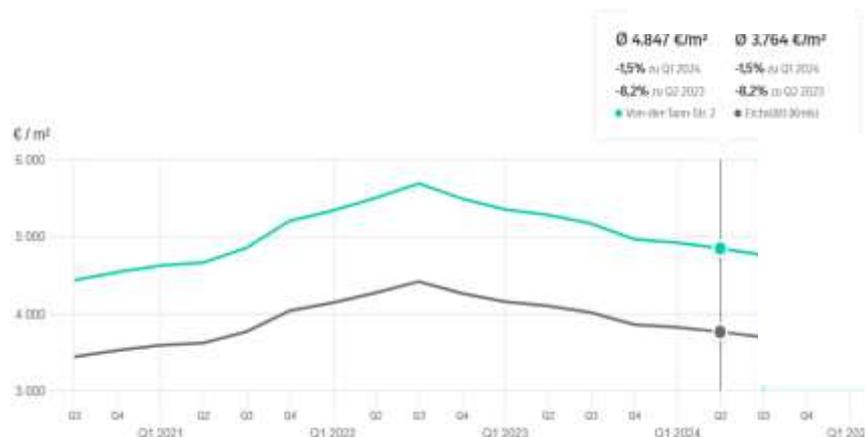
Der IVD Preisspiegel Bayern⁶ weist für Doppelhausgrundstücke in Gaimersheim zum Stand Frühjahr 2024 folgende typische Kaufpreise aus, bezogen auf eine Wohnfläche von 125 m² inkl. Garage:

Doppelhaushälfte	einfacher Wohnwert	500.000 €
Doppelhaushälfte	mittlerer Wohnwert	530.000 €
Doppelhaushälfte	guter Wohnwert	580.000 €

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für Gaimersheim und den Landkreis Eichstätt zum Stand Q2/2024 aus Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) folgende Durchschnittswerte (€/m² WF) aus:

Einfamilienhäuser, Gaimersheim	Ø 4.847 €/m ²
Einfamilienhäuser, Ø Landkreis Eichstätt	Ø 3.764 €/m ²



⁵ <http://www.wegweiser-kommune.de>

⁶ IVD Preisspiegel Bayern – Wohnimmobilien Frühjahr 2024, Seite 23

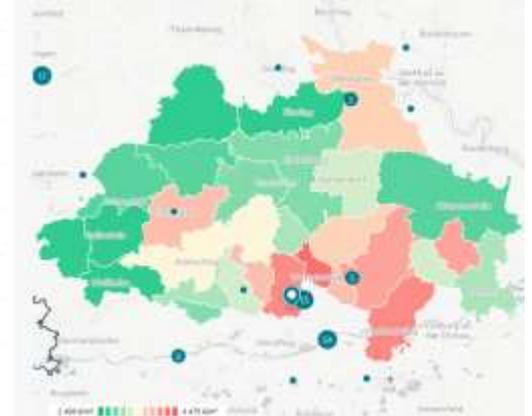
Immowelt.de

Das Internetportal „immowelt.de“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) für Gaimersheim zum Stand 9/2022 folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser, Gaimersheim

Ø 4.537 €/m²

Jahr	Ø Preis	Änderung zu Vorjahr
2024	4.537 €/m ²	+2,3%
2023	4.434 €/m ²	-0,7%
2022	4.453 €/m ²	-3,0%
2021	4.591 €/m ²	+2,8%
2020	4.451 €/m ²	+9,8%
2019	3.962 €/m ²	-1,9%
2018	4.037 €/m ²	+6,9%
2017	3.779 €/m ²	—



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2017 und Preisgefüge im Landkreis Eichstätt zum Wertermittlungsstichtag; Quelle: Immowelt.de

Wohnungsboerse.net

Das Portal „wohnungsboerse.net“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) für den Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag folgendes durchschnittliches Preisgefüge in Gaimersheim (€/m² WF) aus:

Wohnhäuser mit Wohnfläche 100 m ²	5.403 €/m ²
Wohnhäuser mit Wohnfläche 150 m ²	4.379 €/m ²
Wohnhäuser mit Wohnfläche 200 m ²	3.486 €/m ²

6.9 Marktgängigkeit

Aufgrund der örtlichen Lage sowie aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage zum Wertermittlungsstichtag und der sonstigen Objekteigenschaften wird von einer **mäßigen bis durchschnittlichen Marktgängigkeit** bei **durchschnittlich langem Vermarktungszeitraum** ausgegangen.

7 Bauzahlen

7.1 Vorbemerkung

Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen.

Die folgenden Angaben basieren im Wesentlichen auf den zur Verfügung gestellten Planunterlagen, teilweise auf dem amtlichen Lagenplan. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine wertbeeinflussende Abweichung festgestellt, die zu berücksichtigen ist.

7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

Berechnung nach DIN 277. Die BGF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt grob überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand von Planunterlagen ermittelt.

7.2.1 Wohnhaus

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

KG		
7,865*11,99	ca.	94,30 m ²
EG		
7,865*11,99	ca.	94,30 m ²
DG		
7,865*11,99	ca.	94,30 m ²
BGF Wohnhaus		282,90 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus rd. 283 m²

7.2.2 Garage

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

KG		
3,125*5,865	ca.	18,33 m ²
EG		
3,125*5,865	ca.	18,33 m ²
BGF Garage		36,66 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage rd. 37 m²

8 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zugschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

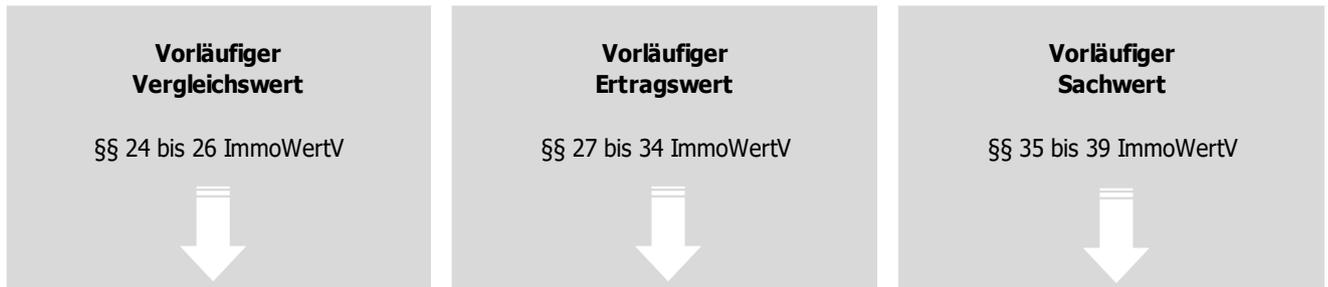
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.1 Schema Wertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



9 Bodenwert

9.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an. Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

9.2 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **sieben geeignete Vergleichskauffälle** von 2023/2024 zur Verfügung stellen.

Die Vergleichswerte werden aufgrund von Datenschutzbestimmungen anonymisiert wiedergegeben:

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt
Bew.- Grundst.	Flst. 1028	353 m ²		Jul 24
1	Gaimersheim	758 m ²	1005 €/m ²	Mrz 23
2	Gaimersheim	630 m ²	930 €/m ²	Apr 23
3	Gaimersheim	605 m ²	785 €/m ²	Mai 23
4	Gaimersheim	1.207 m ²	877 €/m ²	Dez 23
5	Gaimersheim	1.116 m ²	806 €/m ²	Dez 23
6	Gaimersheim	540 m ²	861 €/m ²	Dez 23
7	Gaimersheim	1.706 m ²	732 €/m ²	Feb 24

9.2.1 Anpassung Vergleichswerte

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Die Vergleichswerte sind zum Wertermittlungsstichtag bis zum Wertermittlungsstichtag bis zu einem Jahr. Sie sind damit zum Wertermittlungsstichtag ausreichend aktuell. Es erfolgt

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

Anpassung Lage/Immissionsbelastungen

Die Vergleichswerte weisen durchwegs bessere Lageeigenschaften auf als das Bewertungsgrundstück. Keines der Vergleichsgrundstücke unterliegt derartigen Immissionsbelastungen wie das Bewertungsgrundstück.

Zugleich befindet sich das Bewertungsgrundstück am südlichen Bereich des Ortsbereichs „Gaimersheim Nord“ direkt angrenzend an den Ortsbereich „Gaimersheim Süd“, welche aufgrund der Siedlungsstruktur, der Immissionsbelastungen und der gemischten Nutzung eine schlechtere Wohnqualität aufweist und auch einen geringeren Bodenwert.

Insbesondere unter Berücksichtigung der genannten Lageeigenschaften wird nach Abwägung zum Ansatz gebracht eine

Lageanpassung von -15 %.

9.2.2 Ableitung Vergleichswert

Anpassung Größe/Zuschnitt/sonstige Eigenschaften

Die Vergleichswerte weisen im Vergleich zum Bewertungsgrundstück übliche Zuschnitte und Größen auf. Auch die sonstigen Eigenschaften weisen keine wesentlichen Abweichungen gegenüber dem Bewertungsgrundstück auf. Es erfolgt nach Abwägung

keine Anpassungen für abweichende Größen, Zuschnitte und sonstige Eigenschaften.

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Lage	Lagefaktor	angepasster Vergleichswert
Bew.-Grundst.	Flst.	1028	353 m ²	Jul 24			
1	Gaimersheim	758 m ²	1005 €/m ²	Mrz 23	b	0,85	854 €/m ²
2	Gaimersheim	630 m ²	930 €/m ²	Apr 23	b	0,85	791 €/m ²
3	Gaimersheim	605 m ²	785 €/m ²	Mai 23	b	0,85	667 €/m ²
4	Gaimersheim	1.207 m ²	877 €/m ²	Dez 23	b	0,85	745 €/m ²
5	Gaimersheim	1.116 m ²	806 €/m ²	Dez 23	b	0,85	685 €/m ²
6	Gaimersheim	540 m ²	861 €/m ²	Dez 23	b	0,85	732 €/m ²
7	Gaimersheim	1.706 m ²	732 €/m ²	Feb 24	b	0,85	622 €/m ²
Mittelwert		937 m ²	857 €/m ²				728 €/m ²
Median		758 m ²	861 €/m ²				732 €/m ²
Standardabweichung			78 €/m ² (Sigma)				
Variationskoeffizient			10,71%				
<u>Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)</u>					<u>Lagequalität</u>		
Unterer Grenzwert			572 €/m ²	s	schlechtere Lage		
Oberer Grenzwert			884 €/m ²	g	gleichwertige Lage		
				b	bessere Lage		

Vergleichswert rd. 728 €/m²

9.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 9.1 beschrieben, indirekt durch Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** Bodenrichtwerte veröffentlicht, die zum Wertermittlungsstichtag gültig sind.

Norden ▲



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 11102 in Gaimersheim mit ungefährender Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (roter Kreis).

Pauschaler Ansatz des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 für **gemischte Baufläche** im **Bodenrichtwertgebiet 11102 der Gemarkung Gaimersheim**, erschließungsbeitragsfrei (ebf):

Bodenrichtwert 900 €/m²

Fast unmittelbar südlich grenzt die Bodenrichtwertzone 11103 an das Bewertungsgrundstück (südlich der Bahnlinie). Pauschaler Ansatz des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 für **gemischte Baufläche** im **Bodenrichtwertgebiet 11103 der Gemarkung Gaimersheim**, erschließungsbeitragsfrei (ebf):

Bodenrichtwert 740 €/m²

9.3.1 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhaltet bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

9.4 Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag gerade erst rd. 8 Monate alt. Seit dem 01.01.2024 sind gemäß Auskunft des Gutachterausschusses keine gesicherten Wertentwicklungen feststellbar.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und nach Abwägung erfolgt

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

Anpassung Lage

Das Bewertungsgrundstück weist im Vergleich zum lagetypischen Grundstück der Bodenrichtwertzone negativ abweichende Lagemerkmale auf.

Vorrangig sind diesbezüglich die gegebenen Immissionsbelastungen zu nennen. Zugleich befindet sich das Bewertungsgrundstück aber auch am südlichen Bereich des Ortsbereichs „Gaimersheim Nord“ direkt angrenzend an den Ortsbereich „Gaimersheim Süd“, welche aufgrund der Siedlungsstruktur, der Immissionsbelastungen und der gemischten Nutzung eine schlechtere Wohnqualität aufweist und auch einen geringeren Bodenwert.

Insbesondere unter Berücksichtigung der genannten Lageeigenschaften wird nach Abwägung zum Ansatz gebracht eine

Lageanpassung von -15 %.

Anpassung Größe/Zuschnitt/sonstige Eigenschaften

Das Bewertungsgrundstück weist ansonsten keine wertrelevanten Besonderheiten auf. Es erfolgt

keine Anpassung.

9.5 Anpassung Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	900,00 €/m ²
<u>Anpassung Bodenwertentwicklung</u>	0,00%	= 0,00 €/m ²
Zwischenwert		900,00 €/m ²
<u>Anpassung Lage/Immissionen</u>	-15,00%	= -135,00 €/m ²
angepasster Bodenwert	=	765,00 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 765 €/m²

9.6 Gewählter Wertansatz

Der Vergleichswert auf Basis der Vergleichswerte und der angepasste Bodenrichtwert weichen nur wenig voneinander ab.

Vergleichswert auf Basis der Vergleichswerte	728 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert	765 €/m ²

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag doch sehr aktuellen Bodenrichtwerts und den Auskünften des Gutachterausschusses wird für die Bodenwertermittlung der angepasste Bodenrichtwert zur Anwendung gebracht.

9.7 Ableitung Bodenwert

Flst. 1028	353 m ²	x	765 €/m ²	=	270.045 €
Bodenwert			rd. 271.000 €		

10 Vergleichswertverfahren

10.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit mit anderen Objekten ist die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich.**

10.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) veröffentlicht⁷. Die Vergleichsfaktoren (Mittelwerte) wurden für den gesamten Landkreis ermittelt und beziehen sich auf insgesamt 170 Fallzahlen von 2020 und 2021 mit einem Bodenrichtwert von durchschnittlich 360 €/m², Baujahren zwischen 1950 bis 2021 (Mittelwert Baujahr 1980) und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 168 m².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht berücksichtigt. Anpassungen des Vergleichsfaktors können bei abweichendem Bodenrichtwert, Baujahr oder Wohnfläche vorgenommen werden.

Ableitung des Vergleichsfaktors

Gemäß der veröffentlichten Regressionsgleichung des Gutachterausschusses Eichstätt für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften / Reihenhäuser / Reihemittelhäuser):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichsfaktor} = & -39.053,23466 \\ & + 2,928051105 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 21,8801331 \times \text{BJ} \\ & + -16,61890296 \times \text{Wfl} \end{aligned}$$

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Eigenschaften auf:

- angepasster Bodenrichtwert	765 €/m ² ⁸
- fiktives Baujahr (BJ)	1989 ⁹
- Wohnfläche (Wfl.) + Nutzungsfl. (NUF) Werkst.	144 m ²

$$\begin{aligned} \text{Vergleichsfaktor} = & -39.053,23466 \\ & + 2,928051105 \times 765 \text{ €/m}^2 \\ & + 21,8801331 \times 1989 \\ & + -16,61890296 \times 144 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$= \text{rd. } 4.313 \text{ €/m}^2$$

⁷ Gutachterausschuss Eichstätt, Immobilienmarktbericht 2020 – 2022, Seite 68 ff.

⁸ Siehe Ziffer 9.5 und 9.7

⁹ Siehe Ziffer 4

10.3 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

10.4.1 Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist die Bebauung Instandhaltungszustand sowie Mängel und Schäden auf.

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

Die Wertminderung des Instandhaltungszustands entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungszustands; diese sind zumeist höher.

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

Wohnhaus

Für die Ermittlung der Sanierungskosten wird auf Angaben der Fachliteratur zurückgegriffen, namentlich dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern BKI sowie auf aktuelle regionale Erfahrungswerte.

Die Fachveröffentlichung BKI Baukosten Gebäude 2022 Altbau beinhaltet für Instandsetzungen vergleichbarer Gebäudetypen (Umbau von Mehrfamilienhäusern) folgende Kostenkennwerte (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276 inkl. MwSt.)¹⁰:

Modernisierung/Vollsanierung ca. 1.265 €/m² Wohnfläche (WF)

Im Vergleich dazu liegen komplette Innenrenovierung für Wohnräume erfahrungsgemäß zum Wertermittlungsstichtag in einer regional gültigen Kostenspanne von 150 €/m² bis 600 €/m² Wohnfläche, je nach Ausstattung. Insbesondere unter Abwägung

- der vorgefundenen Schäden und Mängel der feuchten Kellerwände
- der veralteten Heizungstechnik
- der gealterten Holzrahmenfenster
- der allgem. Wohnungsausstattung (Zustand und Alter) inkl. Bad

wird nach Abwägung als Werteeinfluss zum Ansatz gebracht ein

Werteinfluss von -500 €/m² Wohnfläche Wohnhaus.

¹⁰ BKI Baukosten Gebäude 2022 - Altbau, Seite 324 ff.; Kostenkennwert wurde auf den Wertermittlungsstichtag mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts indiziert

10.5 Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

10.6 Wertableitung Vergleichswert

Vergleichswertberechnung

WFL (m ²) * VW-Ansatz (€/m ²)	144 m ²	x	4.313 €/m ²	=	621.072 €
---	--------------------	---	------------------------	---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungstau, Mängel und Schäden (nur Wohnhaus)	144 m ²	x	-500 €/m ²	=	-72.000 €
<hr/>					0 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					549.072 €

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss gegeben					0 €
<hr/>					549.072 €
Rundungsbetrag		-(0,01 %)			-72 €

Vergleichswert				rd.	549.000 €
-----------------------	--	--	--	------------	------------------

Das Vergleichswertverfahren auf Basis von Gebäudewertfaktoren von 2020 und 2021 weist eine eingeschränkte Aussagekraft auf, da dieser nicht die individuellen Objekteigenschaften berücksichtigen kann und auf bereits älteren Marktdaten aus der Boomphase des örtlichen Immobilienmarkts beruht.

11 Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei der Wertermittlung wird das Ertragswertverfahren als ergänzendes, plausibilisierendes Verfahren zu Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Als klassischen Einfamilienhaus ergibt sich der Verkehrswert (Marktwert) vorrangig aus Sicht der Eigennutzer. Etwaige kapitalanlegende Kaufinteressenten werden mit den Eigennutzern daher in einen Bieterwettstreit treten müssen.

11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

11.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet und üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Auch das Modell des Gutachterausschusses¹¹ zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten geht von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

¹¹ Gutachterausschuss LKR Neuburg-Schrobenhausen, Sachwertfaktoren, Bewertungszeitraum 2019/2020

11.4 Restnutzungsdauer

Die Garage ist wirtschaftlich untergeordnet zu betrachten und steht in einer Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus. Aus diesem Grund wird für die Gesamtbebauung eine Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Ansatz

Für das Wohnhaus sowie für die Garage wird zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

11.4.1 Berücksichtigung von Modernisierungen Wohnhaus

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 der ImmoWertV beinhaltet ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Maßnahmen der letzten Jahre

Tatsächlich wurden in den letzten 15 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag gemäß Auskunft folgende Maßnahmen vorgenommen:

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| 1. Erneuerung der Fenster Westseite | ca. 2017 |
| 2. Erneuerung Terrasse | ca. 2022 |

Fiktiv angenommene Maßnahmen

Das Wohnhaus weist einigen Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden auf, sodass aus Sicht der Marktteilnehmer nach Einschätzung folgende Maßnahmen vorrangig zur Disposition stehen:

1. Erneuerung des Heizkessels
2. Erneuerung der originale Holzrahmenfenster
3. Renovierung der Innenräume (überwiegend)
4. Renovierung des Hauptbads

Bei Ansatz der Modernisierungspunkte wird Bezug genommen auf die ImmoWertV und insbesondere auf die Ausführungen der ImmoWertA, Ziffer II.3.

11.4.2 Restnutzungsdauer Bereich Wohnhaus

Punktetabelle gem. Anlage 2 ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	bewertet
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
		6

Punktetabelle

Modernisierungspunktzahl		Modernisierungsgrad
0 bis 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die Auswertung der angesetzten Modernisierungen ergibt

6 Modernisierungspunkte.

Wohnhaus im Bestand ohne Modernisierung

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wertermittlungsjahr	2024
Baujahr Wohnhaus	1989
Gebäudealter	35 Jahre

vorläufige Restnutzungsdauer ohne Modernisierungen 45 Jahre

Wohnhaus inkl. Modernisierung

Die Auswertung der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrads **führt** gemäß der Punktetabelle Anlage 4, Tabelle 2.1 bis 2.8 **zu folgenden Objektdaten**, welche der Sachwertermittlung zugrunde gelegt werden:

Modernisierungspunkte gem. Ziffer 11.4.1 führen zu folgenden geänderten Objektdaten: **6**

modifiziertes Baujahr nach Modern. (fiktiv) 1991

modifiziertes Gebäudealter nach Modern. (fiktiv) 33 Jahre

modifizierte Restnutzungsdauer 47 Jahre

modifizierte Alterswertminderung (linear) -41 %

11.5 Rohertrag

Um den Rohertrag zu ermitteln, sind die tatsächlichen Mieteinnahmen auf ihre marktübliche Erzielbarkeit hin zu überprüfen.

11.5.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

Wohnhaus

Die baulichen Anlagen und das Bewertungsgrundstück sind zum Wertermittlungsstichtag **eigengenutzt**.

11.5.2 Mietspiegel für Wohnhäuser - Ingolstadt

Für Gaimersheim gibt es **keinen Mietspiegel**.

Für die Wertermittlung kann orientierend der **Mietspiegel** der benachbarten Stadt **Ingolstadt** herangezogen werden.

Der Mietspiegel Ingolstadt 2023 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Ingolstadt erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2022 bis März 2023 bei 10.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete im Stadtgebiet aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 BGB).

Doppelhaushälfte

Die Auswertung des Bewertungsobjekts anhand des Mietspiegels ergibt folgende **ortsübliche Vergleichsmiete**:

Wohnung

Ort, Straße und Hausnummer	Ingolstadt
Wohnfläche	144 m ²
Baualterklasse	Jahr 1981 bis 1989

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+7,15 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualterklasse	+8,00 %
Wohnmerkmale	-4,00 % <u>Einfache Wohnlage</u> +12,00 % Freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhäuser
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+16,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m ²	1,14 €/m ²
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	8,29 €/m² 1194,34 €
Mietspanne	6,55 €/m² - 9,95 €/m² 943,53 - 1433,20 €

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+7,15 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualterklasse	+8,00 %
Wohnmerkmale	0,00 % <u>Normale Wohnlage</u> +12,00 % Freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhäuser
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+20,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m ²	1,43 €/m ²
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	8,58 €/m² 1235,52 €
Mietspanne	6,78 €/m² - 10,30 €/m² 976,06 - 1482,62 €

11.5.3 Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser

Es wurde eine für Ingolstadt **einfache und eine normale Wohnlage** zum Ansatz gebracht, weil diese Lage nach Einschätzung in etwa mit der des Bewertungsgrundstücks.

IVD - Wohnungsmieten

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Bayern¹² vom Frühjahr 2024 werden für Doppelhaushälften in Abhängigkeit zum jeweiligen Wohnwert¹³ folgende Durchschnittspreise (Nettokalt-Mieten) für Bestandsmieten und bei Neuvermietung genannt:

Doppelhaushälften in Gaimersheim (bezogen auf 125 m² für Bestandsbauten bzw. 140 m² Wohnfläche für Neubauten; inkl. Garage)

Wohnwert	Bestand	Neubau
einfach	1.020 €	€
mittel	1.060 €	1.300 €
gut	1.340 €	1.450 €

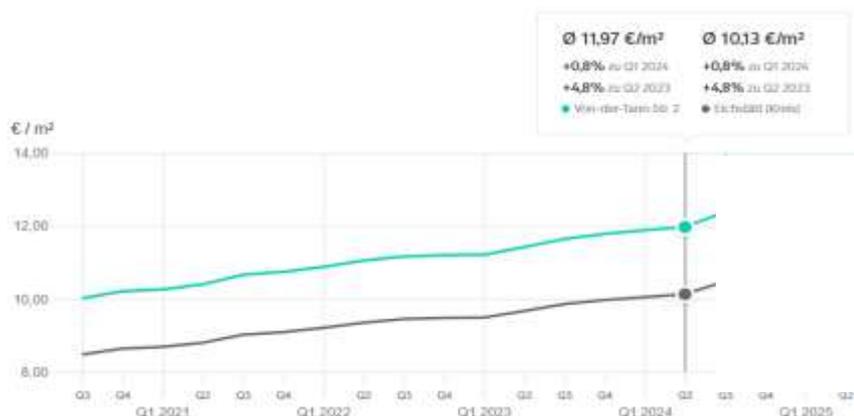
Internetportale

In den einschlägigen Internetportalen werden zum Wertermittlungstichtag **folgende marktüblichen Nettokaltmieten ausgewiesen.**

Immoscout24.de (Q2/2024)

Häuser in Gaimersheim allgemein

Ø 11,97 €/m²



Immowelt.de (2024)

Keine Daten für Gaimersheim vorliegend.

Wohnungsboerse.de für 2022/2023

Das Internetportal „wohnungsboerse.net“ weist für Gaimersheim aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser – Wohnfläche 100 m ²	2023	Ø 11,41 €/m ² p. M.
Häuser – Wohnfläche 150 m ²	2023	Ø 10,73 €/m ² p. M.

¹² IVD Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2024, Seite 52 und Seite 57

¹³ Der **einfache Wohnwert** ist gekennzeichnet durch eine Vorort-Lage, Ortskern kann mit einem Bus erreicht werden, Baujahr ca. 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung

Als **mittlerer Wohnwert** gilt in reinen Wohngebietslagen mit durchschnittlicher Ausstattung und guten Verkehrsanbindungen (öffentl.)

Der **gute Wohnwert** wird durch villenähnliche Bebauung und guter Ausstattung mit gehobenem Niveau in einer bevorzugten Gegend definiert

11.5.4 Marktüblicher Mietansätze

Bei der Bemessung der marktüblichen Mietansätze wird auf sachverständige Erfahrungswerte, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklerunternehmen, Fachveröffentlichungen sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen.

Bei individuellen Wohnhäusern sind viele Faktoren für die Höhe der Miete ausschlaggebend. Mitentscheidend sind unter anderem die Lage des Hauses, das Vorhandensein und die Größe der Garage, die Ausstattung und deren Zustand, der energetische Zustand, die Gartenfläche und Ausrichtung, die Aufteilung des Hauses und die zusätzliche Nutzfläche.

Insbesondere unter Abwägung von

- Lage (einfache/mittlere Wohnlage in Gaimersheim)
- Art/Größen (DHH mit Garage und ca. 144 m² WF)
- Ausstattung (Wohnhaus durchschnittlich)
- Beschaffenheit (Wohnhaus durchschnittlich)
- Energiestandard (überwiegend nicht mehr aktuell)

kommt folgende marktüblich erzielbarer Rohertrag zum Ansatz:

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fäche		Mietansatz mtl.	Sollmiete mtl.
			Wohnen	Stpl.		
1	Doppelhaushälfte	Wohnen	144 m ²		10,50 €/m ²	1.512 €
3	Garage	Parken		1 Stpl.	40 €/Stpl.	40 €
Zwischensumme / Durchschnitt			144 m ²	1 Stpl.		1.552 €
Jahresrohertrag (JRoE) p. a.						18.624 €

11.6 Bewirtschaftungskosten

11.6.1 Betriebskosten

Bezüglich der Betriebskosten ist davon auszugehen, dass diese durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

11.6.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 ImmoWertV nennt für das Jahr des Wertermittlungsstichtags folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	351 € p.a.
je Eigentumswohnung	420 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	46 € p.a.

Gewählte Ansätze

In Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV werden pauschal in Ansatz gebracht für

Wohnhaus 351 € p. a.

Für die Garage wird unterstellt, dass diese mit dem Wohnhaus üblicherweise mitvermietet wird und daher keine separaten Verwaltungskosten anfallen.

11.6.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt für den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einen pauschalen Ansatz von 13,80 €/m² p.a.

Gewerblich genutzte Flächen

Anlage 3 ImmoWertV empfiehlt bei gewerblicher Nutzung:

- 100 % Ansatz der Wohnung bei vergleichbarer Nutzung (z. B. Büro)
- 50 % Ansatz der Wohnung bei einfacher Nutzung (z. B. SB-Verbrauchermärkte)
- 30 % Ansatz der Wohnung bei sehr einfacher Nutzung (z. B. Lager)

Garagen- oder Einstellplatz

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt einen Ansatz von 104 € pro Stellplatz p.a.

Ansätze

Es werden in Ansatz gebracht

Wohnhaus 13,80 €/m² p. a.
Garage 104 €/Stpl. p. a.

11.6.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

Ansatz

Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung. Als Mietausfallwagnis werden angesetzt

2 % des Rohertrages.

11.7 Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Beim Ertragswertverfahren wird die Konstanz der Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Aussagen über die weitere Preisentwicklung nicht möglich sind. Faktoren wie Geldentwertung, Wirtschaftswachstum, Strukturwandel etc. werden deshalb in einem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszins berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatzempfehlungen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Literatur - Wohnhaus

In der Literatur¹⁴ werden folgende Liegenschaftszinssatzspannen empfohlen:

Zweifamilienhäuser	2,0 bis 3,5 %
Dreifamilienhäuser	2,5 bis 4,0 %
gemischte Grundstücke	4,0 bis 4,5 %

¹⁴ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.

Der IVD¹⁵ empfiehlt allgemein folgende Liegenschaftszinssatzspannen:

Freistehendes Einfamilienhaus	1,0 bis 4,0 %
EFH mit Einlieger bis Dreifamilienhaus	1,5 bis 4,5 %

Im bundesdeutschen Vergleich liegen die regionalen Liegenschaftszinssätze regelmäßig am unteren Ende, teils auch unterhalb der angegebenen Spannen.

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks (mäßig)
- der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt (rezessiv)
- des Objektzustands (mäßig)
- der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten (mittel)
- der Grundriss / Ausstattung (mittel)

ergibt sich nach Abwägung ein

Liegenschaftszinssatz von 2,00 %.

11.8 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

11.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

11.9.1 Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen

In Ziffer 10.4.1 wurde ermittelt ein

Werteinfluss von -500 €/m² Wohnfläche Wohnhaus.

11.10 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

¹⁵ "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" "Fachreferat Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD) vom 01.01.2024

11.11 Wertableitung im Ertragswertverfahren

Ertragsansätze

Jahresrohertrag (JRoE) rd. 18.624 €

Kostenansätze

verbleibende Betriebskosten		keine			
Verwaltungskosten	1 Einh.	x	351,00 €/Einh.	=	351 €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	144 m ²	x	13,80 €/m ²	=	1.987 €
Instandhaltungskosten Garage	1 Stpl.	x	104,00 €/Stpl.	=	104 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	18.624 €	=	372 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	15,11 %	von	18.624 € (JRoE)		2.814 €

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,00 %
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert	47 Jahre
Barwertfaktor nach ImmoWertV	30,29

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE)					18.624 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					<u>-2.814 €</u>
Jahresreinertrag (JRE)					15.810 €
abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,00 %	von	271.000 €	=	<u>-5.420 €</u>
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					10.390 €
Gebäudeertragswert	10.390 €	x	30,29	=	314.713 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>					<u>271.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					585.713 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau/Mängel/Schäden	144 m ²	x	-500 €/m ²	=	<u>-72.000 €</u>
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					513.713 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

keine					-
Ertragswert					513.713 €
Rundungsbetrag		-(0,06 %)			287 €
Ertragswert				rd.	514.000 €

12 Sachwertverfahren

12.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich **das vorrangig wertbestimmende Verfahren**, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

12.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Als Normalherstellungskosten werden die üblichen Herstellungskosten, die nach Erfahrungssätzen geschätzt werden, je Flächen- oder Raumeinheit bezeichnet.

Im Folgenden wird auf die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** Bezug genommen (Anlage 4 zur ImmoWertV). Wegen der Preisänderungen werden diese Herstellungskosten mit dem aktuellen Baukostenindex (Bundesindex) auf die Kosten am Bewertungsstichtag hochgerechnet.

12.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen **Standardstufen** (3 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den sonstigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Doppelhaushälfte

Für das Wohnhaus wurde in sachverständiger Auswertung ermittelt eine gewichtete

Standardstufe von 2,7¹⁶

Garage

Bei der Garage handelt es sich um eine Massivgarage. Dies entspricht der

Standardstufe 4.

12.4 Gesamtnutzungsdauer

In Ziffer 11.3 wurde ermittelt eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

12.5 Berücksichtigung von Modernisierungen

siehe hierzu auch Ziffer 11.4.1.

12.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

In Ziffer 11.4.2 wurde ermittelt eine

**Restnutzungsdauer von 47 Jahren.
(Alterswertminderung -41 %)**

¹⁶ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

12.7 Ansätze Herstellungskosten

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV).

Wohnhaus

Bei dem Haus handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um folgenden Gebäudetypen.

Typ 2.31 – Doppelhaushälfte
(KG, EG, DG) mit Standardstufe 2,7

Kostenkennwert für Standardstufe 2	750 €/m ² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 3	865 €/m ² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Insbesondere unter Berücksichtigung

- des Ausstattungsstandards und der Bauausführung
- der Anpassung an die im Dachgeschoss realisierte Wohnfläche

wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 2.31 850 €/m² BGF

Garage

Es handelt sich um eine Einzelgarage in Massivbauweise.

Typ 14.1 - Einzel-/Mehrfachgarage
Massivgarage KG, EG (Standardstufe 4)

Kostenkennwert für Standardstufe 4	485 €/m ² BGF
------------------------------------	--------------------------

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 12 %.

Es handelt sich um eine zweigeschossige Einzelgarage. Unter Berücksichtigung der zweigeschossigen Bauausführung und der Standardstufe wird nach Abwägung ein um knapp 15 % geringerer Kostenansatz zur Anwendung gebracht

Kostenkennwert Typ 14.1 415 €/m² BGF
(zweigeschossige Ausführung)

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.7 beschrieben und insgesamt in durchschnittlichem Standard ausgeführt.

Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

Bauliche Anlage	geschätzter Zeitwert
1. Eingangspodest Nord	1.500 €
2. Terrasse mit Treppe Wohnhs. Süd	12.500 €
3. Kelleraußentreppe Süd	3.500 €
4. Gartentreppe Garage Süd	1.700 €
5. 3 x Kellerlichtschächte Nord/West	1.200 €
6. Dachgaube Wohnhaus Nord	4.500 €
Summe	24.900 €

Der Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 25.000 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.8 näher beschrieben. Sie weisen einen einfachen bis durchschnittlichen Standard auf.

In der Fachliteratur¹⁷ werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen. Die Außenanlagen im Bereich des südlichen Privatgartens zum Wertermittlungsstichtag erst zwei Jahre alt sind, werden nach Abwägung zum Ansatz gebracht

6 % der baulichen Anlagen.

Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur auf den Wertermittlungsstichtag vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2021 = 100,0):

Baukostenindex, 2010 Ø	70,8
Baukostenindex, II. Quartal 2024	129,4

12.8 Marktanpassung

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung.

Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, die aber oft nicht dem Wert entsprechen, da die

¹⁷ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor), die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Unter anderem ist der Bodenwertanteil eine entscheidende Eingangsgröße für den Sachwertfaktor. Weitere Abhängigkeiten können unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage darstellen.

Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Eichstätt eine Regressionsgleichung zur Ableitung des Sachwertfaktors für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser) veröffentlicht¹⁸:

$$\begin{aligned} \text{SW-Faktor} = & + 1,659637704 \\ & - 0,000000493668521498092 \times \text{vorl. Sachwert} \\ & + 0,00069293878665279300 \times \text{Grundstücksfläche} \end{aligned}$$

vorl. Sachwert 588.508 € (siehe Zif. 12.12 „vorl. Sachwert“)
Restnutzungsdauer 47 Jahre (siehe Ziffer 11.4.2)

$$\begin{aligned} \text{SW-Faktor} = & + 1,659637704 \\ & - 0,000000493668521498092 \times 588.508 \text{ €} \\ & + 0,00069293878665279300 \times 353 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{SW-Faktor}_{\text{GAA EI}} = 1,12$$

Gewählter Ansatz

Der Sachwertfaktor basiert auf veralteten Eingangsparametern von 2020 bis 2022 und erfasst nicht die rückläufige Preisentwicklung am örtlichen Grundstücksmarkt seit Ende 2022 bis zum Wertermittlungstichtag.

Das Bewertungsgrundstück weicht im Detail zudem von einem typischen Grundstück mit Doppelhausbebauung ab, weil es nur ein Kinderzimmer aufweist. Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks
- der Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks inkl. Bebauung
- der vorhandenen Gewerbeflächen
- dem regionalen Preisegefüge
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt (siehe auch Ziffer 6.8)

wird nach Abwägung ein

Sachwertfaktor von 1,05 (+5 %)

bezogen auf den vorläufigen Sachwert für realistisch angesehen und zur Anwendung gebracht.

12.9 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

¹⁸ Gutachterausschuss Eichstätt, Immobilienmarktbericht 2002 – 2022, Seite 65

12.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

12.10.1 Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen

In Ziffer 10.4.1 wurde ermittelt ein

Werteinfluss von -500 €/m² Wohnfläche Wohnhaus.

12.11 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

12.12 Wertableitung im Sachwertverfahren

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)				
BGF Wohnhaus	283 m ²	x	850 €/m ²	240.550 €
BGF Garage	37 m ²	x	415 €/m ²	15.355 €
Normalherstellungskosten 2010				255.905 €
./.	Baukostenindex	2010	70,8	
x	Baukostenindex	II. Quartal 2024	129,4	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				467.713 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)				-41 %
				<u>-191.762 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				275.951 €
Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen				
zzgl. sonstige bauliche Anlagen				25.000 €
zzgl. Außenanlagen	6 %	von	275.951 €	<u>16.557 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen				317.508 €
Bodenwert				
zzgl. Bodenwert				<u>271.000 €</u>
vorläufiger Sachwert				588.508 €
Sachwertfaktor	1,05	(5,00 %)		<u>29.425 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert				617.933 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden	144 m ²	x	-500 €/m ²	-72.000 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen				545.933 €
Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs				
Kein Werteinfluss gegeben				0 €
Sachwert				545.933 €
Rundungsbetrag	(0,01 %)			67 €
Sachwert			rd.	546.000 €

13 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren zusammenfassend dargestellt:

Vergleichswert auf Basis Gebäudewertfaktoren	549.000 €
Ertragswert	514.000 €
Sachwert	546.000 €

Für das zu begutachtende Bewertungsgrundstück ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Fazit

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren**, da das Objekt unter dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt wird. Kaufinteressenten, welche das Objekt unter dem Gesichtspunkt von Renditeerwägungen erwerben wollen, müssen in Bieterwettbewerb mit den potentiellen Eigennutzern treten.

Das Ertragswertverfahren dient daher der Plausibilisierung und Überprüfung des Sachwerts. Der Ertragswert weicht aber nur moderat vom Sachwert ab, sodass dieser den Sachwert verifiziert.

Auch der Vergleichswert auf Basis der Gebäudewertfaktoren weicht sogar nur geringfügig ab vom ermittelten Sachwert und verifiziert diesen ebenso. Aufgrund der etwas veralteten Datenbasis aus den Jahre 2020 bis 2022, der allgemein gehaltenen Eingangsgröße zum Gebäudewertfaktor und der Nichtberücksichtigung der Grundstücksbesonderheiten ist dieser jedoch weniger aussagekräftig.

14 Ergebnis

Für das Bewertungsgrundstück,

- Flurstück Nr. 1028 der Gemarkung Gaimersheim
- eingetragen im Grundbuch von Gaimersheim, Blattstelle 7620
- unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Sachwert festgestellt mit

546.000 €

(in Worten | fünfhundertsechundvierzigtausend Euro).

14.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren

Vorteile/Chancen	Nachteile/Gefahren
- Privatgartenanlagen mit Terrasse relativ neu	- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden gegeben - nur ein vollwertiges Kinderzimmer vorhanden - energetischer Standard veraltet - keine Barrierefreiheit gegeben - Immissionsbelastungen durch Schienenverkehr und Straßenverkehr

15 Vermeintliches Zubehör - Einbauküche

Wie in Ziffer 4.9 beschrieben wird eine Einbauküche als vermeintliches Zubehör gewertet.

Gemäß Fachliteratur^{19/20} werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt. Es wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt. Ausgehend von diesem Wert kann eine lineare Alterswertminderung (Abschreibung) unterstellt werden, jährlich also rd. 6,67 %.

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung liegen folgende Informationen vor:

Küche, Baujahr ca. 2017, Neupreis	ca. 27.000 € (Angabe)
Alter zum WE-Stichtag	7 Jahre
Restnutzungsdauer	8 Jahre
Alterswertminderung bei GND 15 Jahre	-47 %

Ableitung Zeitwert

Ca.-Neupreis gemäß Auskunft	27.000 €
<u>abzgl. AW-Minderung -47 %</u>	<u>-12.690 €</u>
Zwischenwert	14.310 €

Zeitwert Einbauküche rd. 14.300 €

¹⁹ Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670

²⁰ Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummierten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375

16 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht für den unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Ingolstadt, 11.11.2024

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	4
3	Auszug aus der Umgebungskarte	5
4	Auszug aus der Ortskarte	6
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	7
6	Grundriss Kellergeschoss (KG)	8
7	Grundriss Erdgeschoss (EG)	9
8	Grundriss Dachgeschoss (DG)	10
9	Gebäudeschnitt Wohnhaus und Garage	11
10	Ansichten	12

Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nördlicher Richtung von der Straße aus gesehen

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um eine Doppelhaushälfte von 1989 mit Garage

Vonseiten des Besitzers und Eigentümers wurde die Zustimmung zur Darstellung von Innenräumen verweigert.



Ansicht aus Richtung Süden vom Garten



Ansicht Hauseingang



1 Fotodokumentation

Dachgaube Nordseite

Gut zu erkennen ist die deutliche Verwitterung der Holzrahmenteile der Fenster



Garage

Kellergeschoss, Wand zum Keller Wohnhaus mit deutlich sichtbarer Wandfeuchte



Wohnhaus

Westfassade mit neuem Fenster, welches noch nicht endgültig eingeputzt ist



Wohnhaus/Garage

Südseite

Kelleraußentreppe mit
deutlich sichtbarer Wand-
feuchte



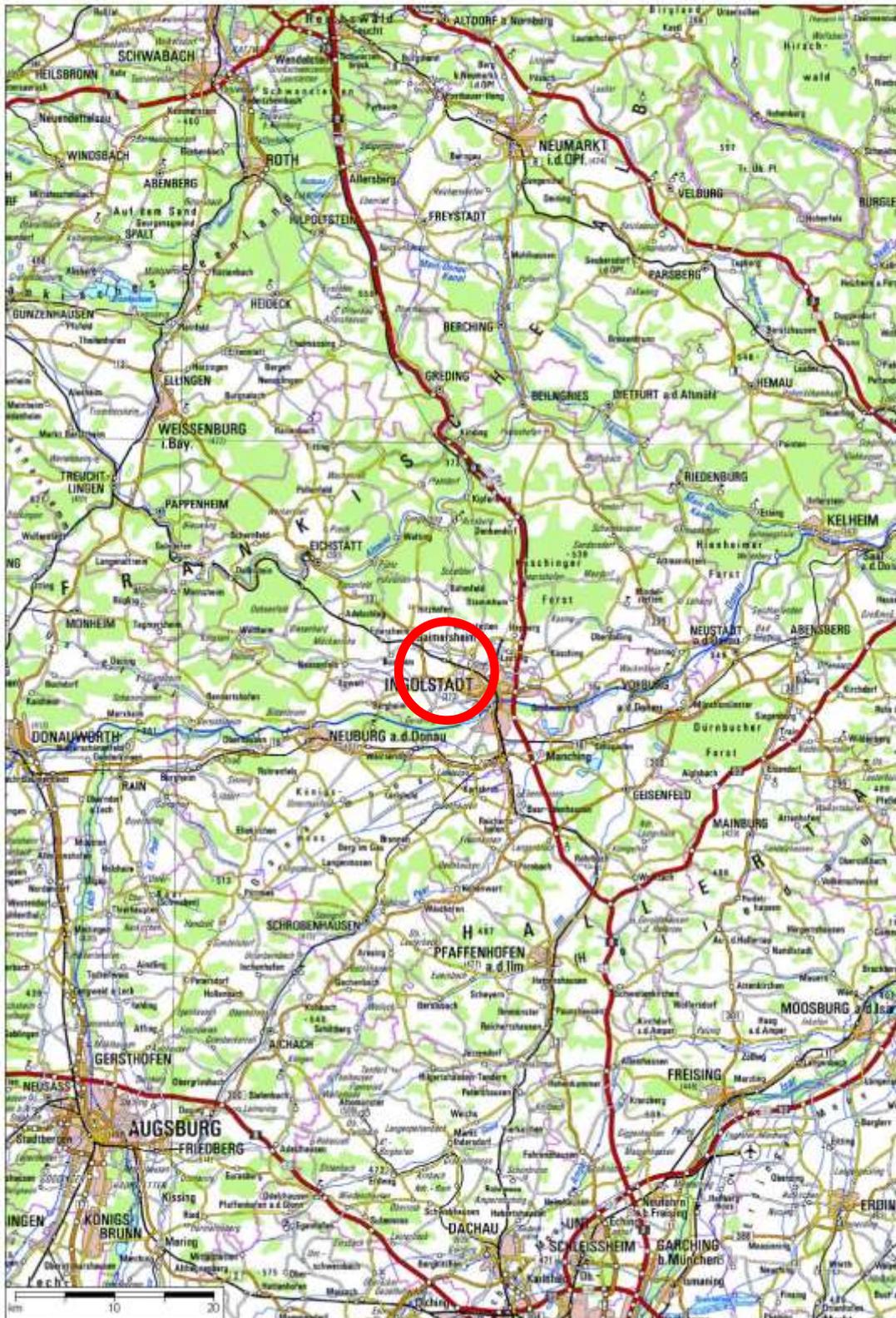
Garage Nordseite



Garage Südseite

Auch hier gut zu erken-
nen die verwitterten
Holzbauteile





Übersichtskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

2 Auszug aus der Regionalkarte



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

3 Auszug aus der Umgebungskarte



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

4 Auszug aus der Ortskarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt

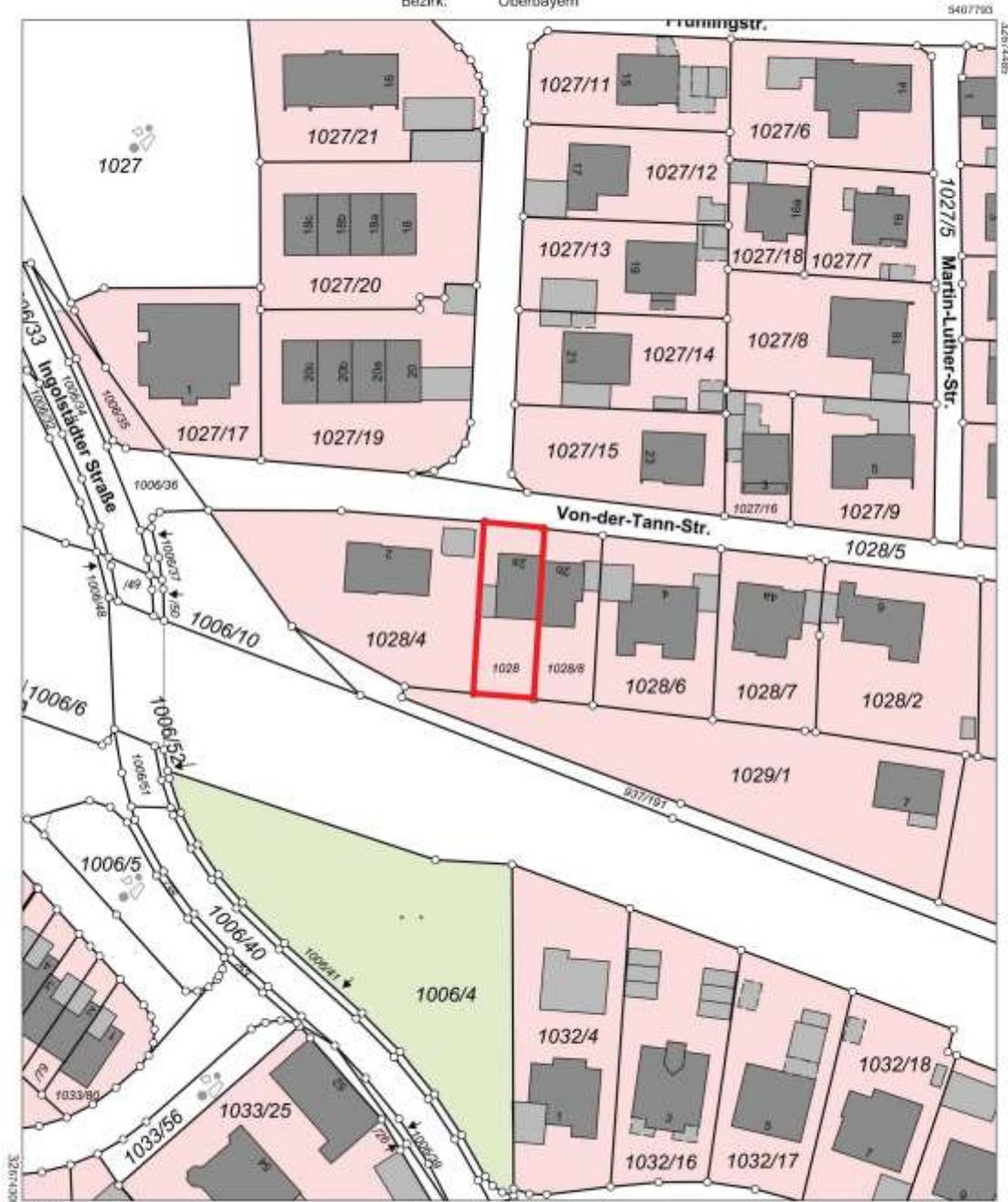
Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 15.05.2024

Flurstück: 1028
Gemarkung: Gaimersheim

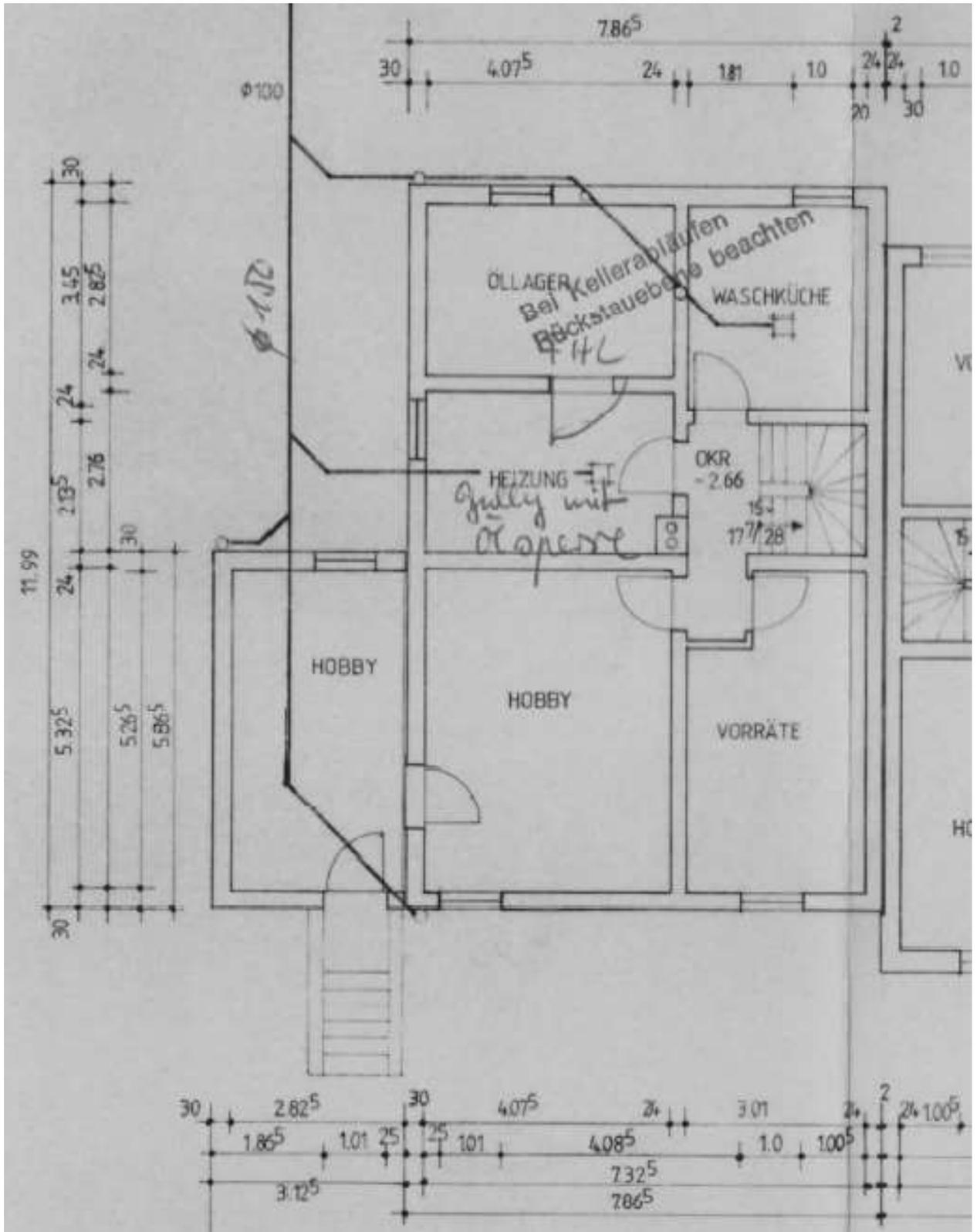
Gemeinde: Markt Gaimersheim
Landkreis: Eichstätt
Bezirk: Oberbayern



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

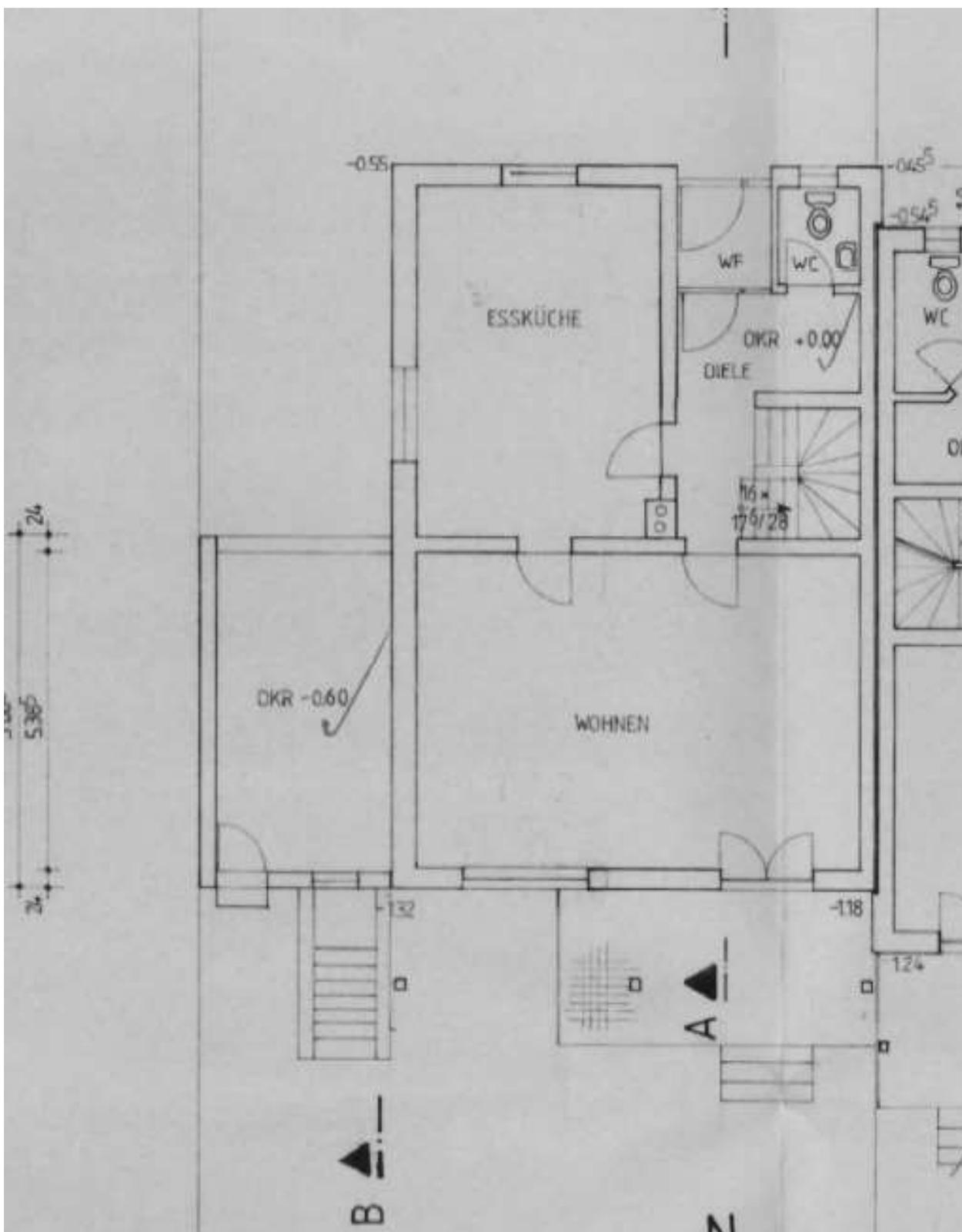
5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Norden ▲



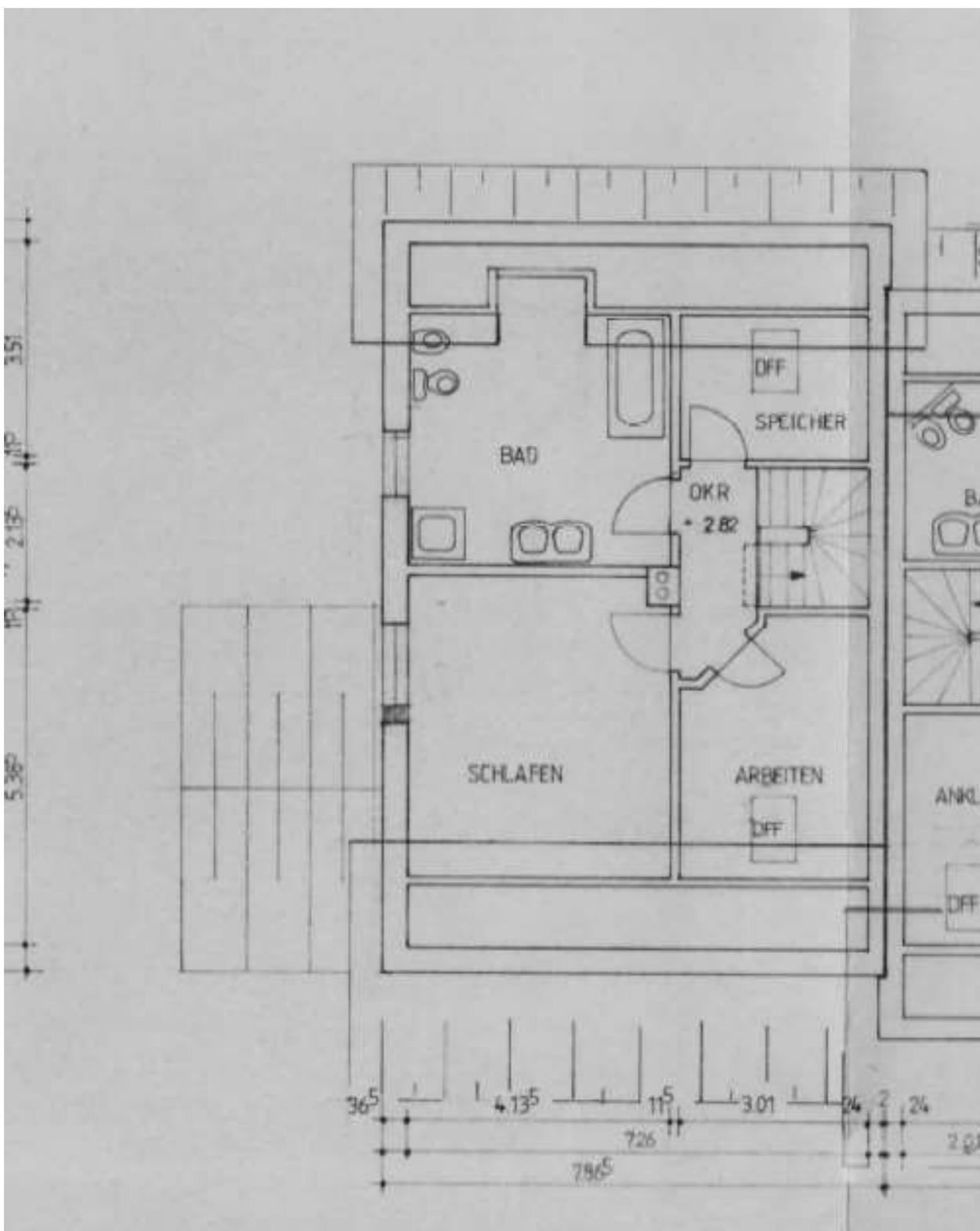
6 Grundriss Kellergeschoss (KG)

Norden ▲

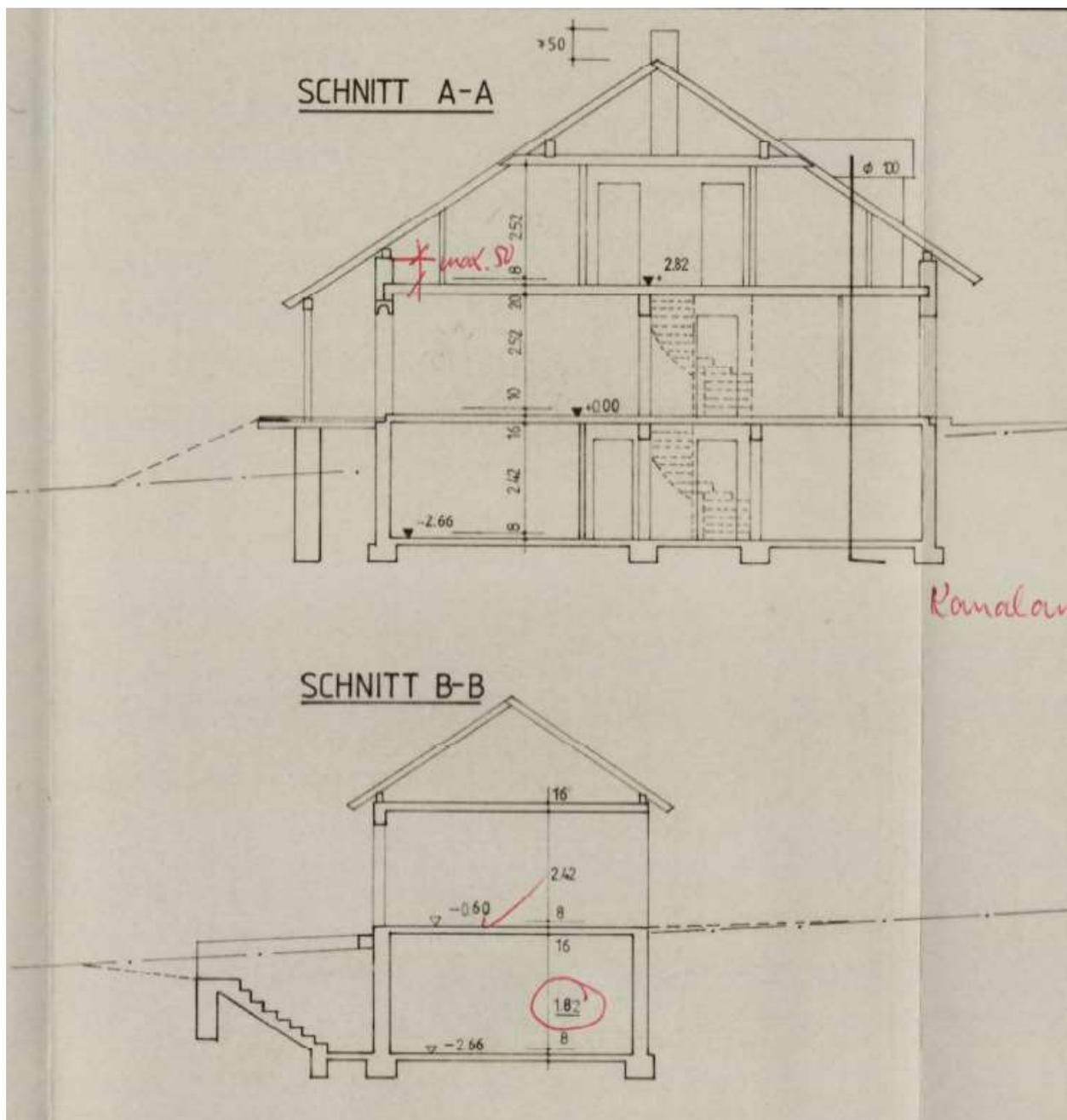


7 Grundriss Erdgeschoss (EG)

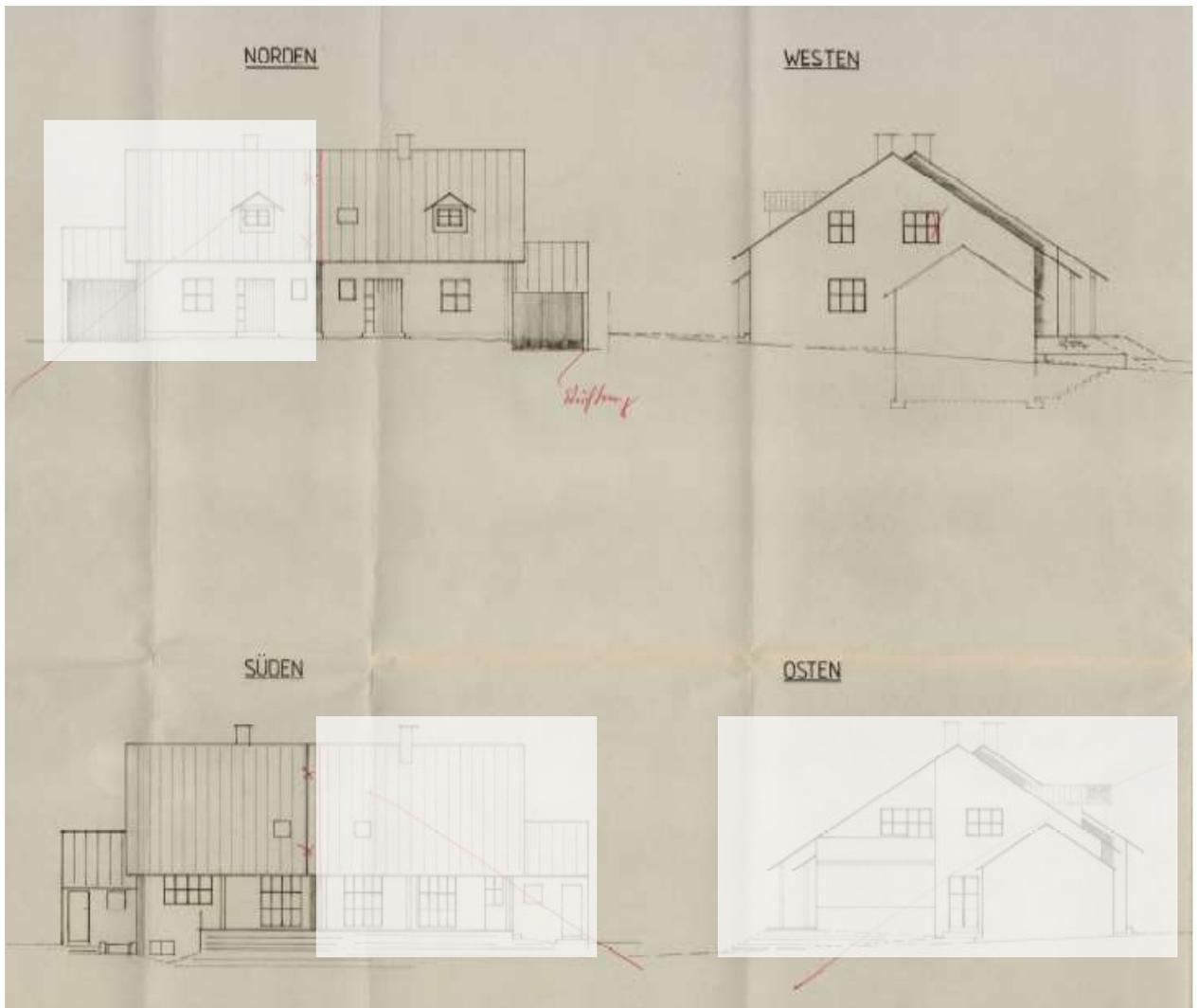
Norden ▲



8 Grundriss Dachgeschoss (DG)



9 Gebäudeschnitt Wohnhaus und Garage



10 Ansichten