

## WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert des

Einfamilienwohnhauses  
mit Doppelgarage

Wolfgangstraße 7a

85098 Großmehring

**Aktenzeichen:** 4 K 34/22  
**Zweck des Gutachtens:** Zwangsversteigerungsverfahren  
**Bewertungstichtag:** 17.04.2023

Das Gutachten umfasst:

1	Titelseite
1	Seite Inhaltsverzeichnis
2	Seiten Allgemeine Grundlagen und Hinweise
1	Seite Literaturverzeichnis
31	Text- und Berechnungsseiten
4	Seiten Flächenberechnungen
3	Seiten Grundrisse, Schnitt und Fassaden

Ingolstadt, 28.04.2023 - mt

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken	Seite	3 - 4
2.	Literaturverzeichnis	Seite	5
3.	Allgemeines	Seite	6 - 7
4.	Technische Daten	Seite	8
5.	Grundstück	Seite	9 - 10
6.	Gebäude	Seite	11 - 21
7.	Außenanlagen	Seite	22
8.	Bodenwert	Seite	23 - 25
9.	Wert der baulichen Anlagen	Seite	26 - 28
10.	Sachwert	Seite	29 - 30
11.	Ertragswert	Seite	31 - 33
12.	Zusammenfassung der Werte	Seite	34
13.	Verkehrswert	Seite	35
14.	Schlussbemerkung	Seite	36
	Berechnungen der Gebäudeflächen	Seite	37 - 40
	Grundrisse, Schnitt und Fassaden	Seite	41 - 43

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR WERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN

BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der neuesten Fassung	
BauGB	Baugesetzbuch in der neuesten Fassung	
ImmoWertV (2021)	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	
WaldR 2000	Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR2000)	
LandR 19	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19)	
Statistisches Bundesamt:	Fachserie 17, Reihe 4 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke	
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung:	Preise; Kaufwerte für Grundstücke	
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)	Nov. 2003
DIN 276	Kosten im Bauwesen, Ausgabe	Februar 2005
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau	Februar 2005
DIN 18960	Nutzungskosten im Hochbau	Februar 2008

Hinweise:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht wie der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten).

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Das Wertgutachten wurde ausschließlich für den als Auftraggeber bezeichneten Personenkreis und den angegebenen Zweck erstellt.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Die Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

## 2. LITERATURVERZEICHNIS

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| ImmoWertV<br>(2021)      | Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken<br><br>Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber<br>13. aktualisierte und überarbeitete Auflage<br>Reguvis Fachmedien GmbH   |
| Kleiber                  | Marktwertermittlung nach ImmoWertV<br>Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br><br>Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber<br>9. neu bearbeitete Auflage 2022<br>Reguvis Fachmedien GmbH   |
| Kröll, Hausmann,<br>Rolf | Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung<br><br>5. Auflage<br>Werner Verlag   |
| BKI<br>Baukosten         | Statistische Kostenkennwerte für Gebäude<br>Baukosteninformationszentrum<br>der Deutschen Architektenkammern   |
| GuG                      | Grundstücksmarkt und Grundstückswert<br>Zeitschrift für Immobilienwirtschaft<br>Bodenpolitik und Wertermittlung<br>Verlag Luchterhand  |
| BauGB                    | § 194 Verkehrswert<br>Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre. |

### 3. ALLGEMEINES

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 4 K 34/22  Beschluss vom 09.11.2022
Auftrag:	Verkehrswertermittlung
Zweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungs- stichtag:	17.04.2023
Qualitätsstichtag:	17.04.2023
Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 17.04.2023 statt.
Art der Ortsbesichti- gung:	Mit Schreiben vom 03.04.2023 wurden die Antrag- stellerin, die Schuldner*innen zu 1), 2) und 3), die Zwangsverwaltung sowie das Amtsgericht vom ge- planten Ortstermin verständigt.  Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.
Anwesende:	Schuldner  Manfred Törmer, Dipl. Ing. (FH) Architekt  Miteigentümer zu 1/3  Gutachter

#### Hinweis

**Der anwesende Miteigentümer gestattete das Anfertigen von Lichtbildern nicht.**

- 7 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

Unterlagen:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsvorsteigerungssachen Az.: 4 K 34/22	
	Beschluss	vom 09.11.2022
	Grundbuchauszug Ausdruck Seiten 1-10	vom 21.11.2022
	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster Amt für Digitalisierung, Breit- band und Vermessung Ingolstadt	vom 14.11.2022
	Auskunft aus der Kaufpreis- sammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Eichstätt	vom 06.02.2023
	Genehmigungsplanung für den Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelgarage Genehmigungsbescheid	vom 20.02.1996
	Bauvollendungsanzeige	vom 09.06.1999
	Ortsbesichtigung	vom 17.04.2023

#### 4. TECHNISCHE DATEN

Amtsgericht: Ingolstadt  
Grundbuch von: Großmehring

Grundbuch-  
bezeichnung: Band 108 Blatt 6309

Gemarkung: Großmehring

Flurstück-Nr.: 1753/3

Grundstücksgröße: 833 m<sup>2</sup>

Grundbuch  
Bestandsverzeichnis: Wolfgangstraße 7a, Gebäude- und Freifläche

Grundbuch  
Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1  
Lastend am Anteil Abt. I/1b:  
Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Insolvenzsachen, AZ: IN 267/20); eingetragen am 05.01.2021.

Lfd. Nr. 2  
Lastend am Anteil Abt. I/1b:  
Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (AG Ingolstadt Insolvenzgericht, AZ: IN 267/20); eingetragen am 09.02.2021.

Lfd. Nr. 3  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 34/22); eingetragen am 20.06.2022.

Lfd. Nr. 4  
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 L 2/22); eingetragen am 20.06.2022.

## 5. GRUNDSTÜCK

- Makrolage:** Die Gemeinde Großmehring mit etwa 7.400 Einwohnern (Stand 2022) liegt in Oberbayern, im Landkreis Eichstätt und gehört zur Region 10. Die ca. 8 km westlich von Großmehring liegende Stadt Ingolstadt ist hier Oberzentrum. Großmehring ist zusammen mit der Gemeinde Kösching Unterzentrum der Region. Zur Gemeinde gehört, neben 16 weiteren Ortsteilen, auch der Interpark (Gewerbepark) mit zahlreichen Zulieferunternehmen für die ortsansässige Automobilindustrie.
- Die Gemeinde Großmehring bietet ihren Einwohnern drei Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, eine Grundschule und die Nibelungenhalle als Mehrzwecksaal.
- Geschäfte und Institutionen für den täglichen Bedarf sind in Großmehring in ausreichender Zahl vorhanden.
- Über die Bundesstraße B16a ist die Anschlussstelle Ingolstadt-Nord der Bundesautobahn A9 (München - Nürnberg) in 5 km Entfernung erreichbar. Die Entfernung nach Ingolstadt beträgt ca. 9 km.
- Mikrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Südwesten des Gemeindegebietes, nördlich der Donau, etwa 500 m südlich der Hauptdurchgangsstraße (B16a).
- Das Rathaus der Gemeinde liegt etwa 1,1 km entfernt. In wenigen Autominuten sind sämtliche Geschäfte, Restaurants, Schule, Kindergärten und Institutionen des täglichen Bedarfes erreichbar.
- Bushaltestellen (Mühlweg bzw. an der Kriegsstraße) mit Verbindungen nach Pförring und Vohburg sowie nach Ingolstadt (AUDI, Bhf., ZOB) sind in wenigen Gehminuten erreichbar (Linien 9230, 9235, 25, 26, N8, N25, N26 u. S59).
- Grundstück:** Das zu bewertende Grundstück zeigt einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit seiner größten

- 10 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

Ausdehnung in Nordost-Südwest-Richtung mit ca. 38 m und einer Grundstücksbreite von ca. 17 m im Mittel. Das Hinterliegergrundstück mit einer ca. 26 m langen und 4 m breiten Zufahrt ist als Reihengrundstück zu bezeichnen, ist vermessen und eingefriedet.

Das Grundstück ist in etwa eben und liegt auf dem Niveau der Wolfgangstraße.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und kleinere Mehrfamiliengebäude.

Die Erschließung findet über die im Nordosten gelegene Wolfgangstraße statt.

Wohn- bzw.  
Geschäftslage:

Gute, ruhige Wohnlage.  
Eine Geschäftslage besteht nicht.

Erschließung:

Das Grundstück ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom und Telefonanschluss ist vorhanden.

Die Wolfgangstraße ist ausgebaut, asphaltiert mit beidseitigen Gehwegen.

Bauleitplanung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Steigbergweg“ beschlossen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Mit dem einfachen Bebauungsplan soll eine geregelte städtebauliche Entwicklung und maßvolle Nachverdichtung des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB ermöglicht werden. Hierzu soll insbesondere die maximale Anzahl von Wohneinheiten bezogen auf die jeweilige Grundstückgröße geregelt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist für das zu bewertende Grundstück „Allgemeines Wohngebiet WA“ ausgewiesen.

## 6. GEBÄUDE

Allg. Beschreibung:	Die Bebauung besteht aus einem erdgeschossigen Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit teilausgebautem Dachgeschoss. Die nichtausgebauten Bereiche im Dachgeschoss sind für den Ausbau zur Wohnnutzung vorbereitet. Anschlussmöglichkeiten für die Frischwasserversorgung, Abwasser und Heizung sowie Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Mit geringen Umbaumaßnahmen im Eingangsbereich kann das Gebäude zum Zweifamilienhaus umgestaltet werden. Im Nordwesten des Wohnhauses ist eine unterkellerte Doppelgarage angebaut. Das Dachgeschoss der Garage ist ausgebaut und wird über das Dachgeschoss des Wohnhauses erschlossen. Der Kellerraum unter der Garage wird ebenfalls vom Wohnhaus aus erschlossen.
Nutzung:	Das Erdgeschoss mit Wohnhauskeller werden vom Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt. Die ausgebauten Räume im Dachgeschoss und der Garage sowie der Kellerraum unter Garage werden vom Eigentümer gewerblich beansprucht.
Barrierefreiheit:	Das Wohnhaus ist <b>nicht</b> barrierefrei. (Rechtsgrundlage: DIN 18040-2)
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.
Energieeinsparverordnung (EnEV):	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff, Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 liegt dem Unterzeichner nicht vor.
Baujahr:	ca. 1999

Konstruktion:

Wohnhaus und Garage

Bodenplatte und Geschossdecken in Stahlbeton. Außenwände im Keller Stahlbeton, ca. 30 cm stark.

Tragende Innenwände im KG, Mauerwerk 24 cm, beidseitig verputzt. Umfassungswände in den Obergeschossen als Mauerwerk, 24 cm, innen verputzt, außen mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Tragende Innenwände in den Obergeschossen 24 cm, nichttragende Innenwände 11,5 cm stark, jeweils beidseitig verputzt. Balkon als Stahlbeton-Kragplatte mit gemauerter Brüstung.

Treppenhaus mit halb gewendelter Stahlbetontreppe.

Dach als zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl, sägerau mit Schalung. Im nicht ausgebauten Dachbereich ohne Wärmedämmung.

Gebäudebeschreibung  
außen:

Wohnhaus

Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet, rau verputzt und gestrichen. Fenster- und Türleibungen, Lisenen und Sockel glatt verputzt, gestrichen.

Zugang zum Wohnhaus über drei granitbelegte Auftrittsstufen. Granitbelag auf Tritt- und Setzstufen sowie im Sockelbereich.

Durch auskragenden Balkon im Dachgeschoss überdachte Terrasse mit Fliesenbelag. Die Terrasse liegt etwa 50 cm über dem Gartenniveau.

Dach als Satteldach mit ca. 35° Dachneigung, Eindeckung mit Flachdachpfannen. Dachunterseite mit sichtbaren Sparren und Pfetten, Verkleidung mit gehobelten Nut- und Federbrettern, Oberfläche weiß lackiert. Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer.

Der Balkon im Dachgeschoss ist mit einem ins Hauptdach eingeschobenen Satteldach überdacht. Brüstung gemauert und verputzt.

Im Dachgeschoss sind zur Belichtung und Belüftung Dachgauben eingebaut.

Im Westen befindet sich ein außenliegender Kellerabgang, Treppenstufen gefliest.

Garage

Fassadengestaltung wie Wohnhaus mit großem elektrischem Tor (Funksteuerung) als „Rundum-

tor“.

Satteldach, vom Wohnhausdach abgeschleppt. Das Garagendach bildet auch die Eingangsüberdachung des Wohnhauses. Das Garagengebäude steht an der westlichen Grundstücksgrenze.

### **Innenbesichtigung Dachgeschoss**

- Treppenhaus: Wände verputzt, gestrichen, Dachuntersicht mit Gipskartonverkleidung und Wärmedämmung zwischen den Sparren. Belichtung über Dachliegefenster in Holz, Fabrikat Velux.
- Treppe in Beton, halb gewandelt, Trittstufen und Setzstufen mit Marmor belegt. Geländer in Edelstahl mit Edelstahlhandlauf. In Höhe der Stufen sind in der Wand Einbaustrahler eingelassen.
- Flur: Wände verputzt, gestrichen. Waagrechte Decke in Zangenebene mit Wärmedämmung und Gipskartonverkleidung. Im Flur befinden sich die Elektrounterverteilung sowie der Heizungsverteiler für das Dachgeschoss. Zimmertüren im Obergeschoss als kunststoffbeschichtete Holzfertigtüren, glatt, mit Holzumfassungszargen.
- Büro über Garage: Gewerbliche Nutzung  
Der Raum liegt drei Auftrittsstufen unterhalb des Bodenniveaus des Flures. Wände verputzt, gestrichen. Kniestockverkleidung und Dachuntersicht in Gipskarton, gestrichen.  
Fußbodenaufbau mit OSB-Holzwerkstoffplatten auf Holzbalkendecke über Garage, wärmegeklämmt, Oberboden gefliest.  
Kunststofffenster mit Sprossenteilung und 2-fach Isolierverglasung, elektrischer Rolll. Fensterbank in Marmor.
- WC: Wände raumhoch gefliest. Fußboden mit Fliesenbelag. Decke, provisorisch mit Karton verschlossen. Kleines Oberlichtfenster in Kunststoff wie vor. Installationen für Sanitärgegenstände lediglich vorbereitet.

Büro:	<p><u>Gewerbliche Nutzung</u> Wände verputzt, gestrichen. Kniestock- und Gaubenverkleidung sowie Dachuntersicht in Gipskarton, gestrichen. Fußboden gefliest. Im Bereich der Schreibtische wurde zusätzlich zu den Heizkörpern auf eine Fläche von ca. 8 m<sup>2</sup> eine elektrische Fußbodenheizung installiert. Kunststofffenster mit Sprossenteilung und 2-fach Isolierverglasung, elektrischer Rolllöcher. Im Kniestock, rechts und links der Gaube, wurden Einbauschränke eingebaut.</p>
Speicher:	<p>Südlich des Treppenhauses bzw. des Flures ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Wände, Ziegelmauerwerk roh. Boden als Rohbetonplatte ohne Wärmedämmung. Dachstuhl, sägerau, ohne Wärmedämmung. Gauben als Rohkonstruktion mit eingebauten Kunststofffenstern, wie vor beschrieben. Zugang zum Balkon über vierteiliges Fenster-Türelement.</p>
Balkon:	<p>Außenwände und Balkonbrüstung, rau verputzt, gestrichen. Boden, Beton roh. Überdachung mit eingeschobenem Satteldach.</p>
Technische Ausstattung:	<p><u>Sanitär:</u> Im WC ist die Unterputzinstallation vorhanden. Im nicht ausgebauten Speicherraum sind Anschlussinstallationen vorhanden. <u>Heizung:</u> Die ausgebauten Räume sind mit Flachheizkörpern und Thermostatventilen ausgestattet. <u>Elektro:</u> Anzahl und Ausstattung gehoben (Steckdosen, Telefon- und Antennenanschlüsse, Netzwerkdosen, elektrischer Rolllöcher). Schalterprogramm Standard.</p>

### **Innenbesichtigung Erdgeschoss**

Eingangsdiele:	<p>Wände, Decke, verputzt, gestrichen. Decke, Gipskarton abgehängt mit zahlreichen Einbaustrahlern.</p>
----------------	---

Bodenbelag Fliesen.

Hauseingangstür in Aluminium mit Isolierverglasung, dreiteilig mit feststehenden Seitenteilen und mittigem Gehflügel. Teilverglast.

Türen sowohl zur Wohnung als auch zum WC echtholzfurnierte hochwertige Holztüren mit Holzumfassungszargen.

Schüröffnung für den Kachelofen der Erdgeschosswohnung.

Gästetoilette:

Wände allseitig raumhoch gefliest. Fußboden, gefliest. Decke abgehängt mit Einbaustrahlern.

Fenster in Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung und Sprossenteilung.

Ausstattung: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten. Handwaschbecken, Warm-/Kaltwasser mit Einhandmischer.

Heizung als Flachheizkörper mit Thermostatventil.

### **Wohnung Erdgeschoss**

Essdiele:

Wände, verputzt, gestrichen. Decke abgehängt in Gipskarton mit zahlreichen Einbaustrahlern. Fußboden gefliest.

Fenstertür Richtung Terrasse, vierteilig mit zwei-flügeligen mittlerem Gehflügel und feststehenden Seitenteilen. Das Element ist mit einzelfahrenden elektrischen Rollos ausgestattet. Steuerung sowohl einzeln als auch zentral.

Die hochwertige Wohnungseingangstür in Echtholzfurnier ist teilweise verglast.

Die Essdiele ist ausgestattet mit einem Kachelofen, verputzt mit Abdeckung in Fliesen und einem gefliesten Kranz über dem Sockelbereich. Der Kachelofen dient auch der Beheizung des angrenzenden Wohnzimmers. Schüröffnung in der Eingangsdiele.

In der Diele befinden sich die Sprechanlage und der elektrische Türöffner mit Funktion als Haustelefon.

Wohnzimmer:

Im Wohnzimmer werden derzeit Elektroinstallations- sowie allgemeine Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Wände, verputzt ohne Anstrich. Decke, abgehängt. Fußboden, Estrich roh, darunter Fußbodenheizung.

Aufwendig gestalteter, anspruchsvoller Kachelofen mit drei Luftauslassöffnungen (vgl. Beschreibung Essdiele). Offene Verbindung zur Essdiele. Fensterelemente wie vor, mit elektrischen Rollos.

- Küche: Wände, verputzt, gestrichen, im Arbeitsbereich der Küchenzeile u-förmiger Fliesenspiegel. Decke abgehängt in Gipskarton mit zahlreichen Einbaustrahlern. Fußboden gefliest. Kunststofffenster mit Rollo wie vor beschrieben. Einbauküche, bestehend aus Unter- und Oberschränken sowie Hochschränken, Oberflächen in Schichtstoff. Elektrogeräte: Herd, Fabrikat Privileg mit Ceranfeld. Dunstabzugshaube in Edelstahl, Fabrikat Neff. Bosch Spülmaschine, Supersilent. Spüle mit Spülbecken und zwei kleinen Abtropfflächen. Fabrikat Franke. Armatur als Einhandarmatur. Neff Kühlschrank und Mikrowelle, Fabrikat Amika. Alter ca. 24 Jahre.
- Speis: Wände und Decke verputzt, gestrichen. Fußboden, gefliest. Ohne Fußbodenheizung. Fenster, Fensterbank wie vor, Rollo mechanisch bedienbar. In der Speis befinden sich die Verteiler für Lautsprechersteuerung und BUS-System.
- Flur: Wände und Decke verputzt, gestrichen. Fußboden, gefliest. Ohne Fußbodenheizung. Türen als echtholz furnierte hochwertige Holztüren, zum Teil verglast, mit Holzumfassungszargen. Im Flur befindet sich eine Sprechanlage mit Haustelefonfunktion und elektrischem Türöffner.
- Schlafzimmer: Wände und Decke verputzt, gestrichen. Fußboden Parkett. Kunststofffenster wie vor beschrieben mit Rollo, mechanisch bedienbar. Flachheizkörper mit Thermostatventil. Über dem Bett Stromlosschalter als Panikkontakt.

Kinderzimmer 1 u. 2: Wände und Decke verputzt, gestrichen. Fußboden Vinyl.  
Kunststofffenster wie vor beschrieben mit Rollo, mechanisch bedienbar.  
Flachheizkörper mit Thermostatventil.  
Nachträglich eingebauter dezentraler Raumlüfter.

Bad: Wände allseitig raumhoch gefliest. Fußboden, gefliest. Decke, abgehängt mit diversen Einbaustrahlern und Einbaulautsprechern.  
Kunststofffenster wie vor, mit elektrischem Rollo.  
Fußbodenheizung und zusätzlich mit raumhohen Handtuchwärmeheizkörper mit Thermostatventil.  
Badewanne als Eckbadewanne, eingefliest, versenkt. Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.  
Waschbecken mit Einhandmischer. Dusche mit Glastrennwand und zwei Duscharmaturen, jeweils auf Putz, Einhand-Mischbatterie.

Technische  
Ausstattung:

Sanitär:

Anzahl und Qualität der sanitären Ausstattungsgegenstände ist mittlerer Standard.

Heizung:

Die Räume sind zum Teil mit Fußbodenheizung, zum Teil mit Flachheizkörpern und Thermostatventilen ausgestattet. Bad mit zusätzlichem Handtuchwärmer.

Elektro:

Anzahl und Ausstattung gehoben bis aufwendig (Steckdosen, Telefon- und Antennenanschlüsse, Netzwerkdosen, teilweise elektrische Rollos, Einbaustrahler und Einbaulautsprecher in der Decke, Haussprechanlage mit elektrischem Türöffner u.a.).

Schalterprogramm gehobener Standard.

### **Innenbesichtigung Kellergeschoss**

Treppenhaus:

Wände und Decke bzw. Treppenuntersicht verputzt, gestrichen.

Treppe in Beton, halb gewandelt, Trittstufen und Setzstufen mit Marmor belegt. Geländer in Edelstahl mit Edelstahlhandlauf.

In Höhe der Stufen sind in der Wand Einbaustrahler eingelassen.

- 18 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

Vorplatz:	Wände und Decke verputzt, gestrichen. Fußboden gefliest. Zimmertüren glatte einfache Fertigtüren, kunststoffbeschichtet. Flachheizkörper ohne Thermostatventil.
Werkstattkeller/Lager unter der Garage:	<u>Gewerblich genutzt</u> (Zugang über Wohnhauskeller) Wände und Decke verputzt, gestrichen. Fußboden gefliest. Kunststoffkellerfenster mit vorgesetztem Lichtschacht. Zugang auch über Außentreppe. Elektroinstallation auf Putz, Kraftsteckdose und zahlreiche 230 V Steckdosen. Beleuchtung über Leuchtstoffröhren. Flachheizkörper mit Thermostatventil.
Hausanschlussraum:	Wände und Decke verputzt, gestrichen, Fußboden gefliest. Im Raum befinden sich die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telekom, Antennenanschluss für Funk und Fernsehen sowie Netzwerkverkabelung. Standort der Elektroschalt- und Elektrosicherungsschränke.
Vorräte:	Wände, Decke, verputzt, gestrichen. Fußboden, gefliest. Belichtung, Belüftung über Kunststoffkellerfenster mit Marmorfensterbank. Keine Heizung.
Hobbyraum:	Wände, Decke, verputzt, gestrichen. Fußboden, gefliest. Belichtung, Belüftung über Kunststoffkellerfenster mit Marmorfensterbank. Flachheizkörper mit Thermostatventil. Der Raum ist vorbereitet für den Einbau einer Sauna mit entsprechendem Stromanschluss für den Saunaofen sowie einem Bodenanlauf.
Kellerflur:	Wände, verputzt, gestrichen. Decke, abgehängt mit Einbaustrahlern. Fußboden, gefliest. Zimmertüren glatte einfache Fertigtüren, kunststoffbeschichtet.

Im Flur befindet sich eine Sprechanlage mit Haus-  
telefonfunktion und elektrischem Türöffner.

- Gästezimmer: Wände, Decke, verputzt, gestrichen. Fußboden, gefliest.  
Belichtung, Belüftung über Kunststoffkellerfenster mit Einbruchsicherung.  
Flachheizkörper mit Thermostatventil.
- Bad/WC: Wände raumhoch gefliest. Fußboden gefliest. Decke, abgehängt.  
Belichtung über Kunststofffenster im Lichtschacht mit Marmorfensterbank.  
Ausgestattet mit Dusche mit Ganzglastür. Aufputzarmaturen, Einhandmischer, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ebenfalls mit Einhandmischer.  
Wandheizkörper mit Thermostatventil.
- Waschraum: Wände im Waschmaschinen- und Waschbeckenbereich halbhoch gefliest. Boden gefliest. Decke verputzt und gestrichen. Kunststofffenster mit Lichtschacht.  
Im Raum sind eine Fäkalienpumpe und ein Bodenablauf vorhanden.  
Ausgussbecken mit Aufputzarmatur Warm/Kalt sowie Waschmaschinenanschluss und Trockneranschluss. Heizkörper mit Thermostatventil.
- Bügelraum: Wände, Decke, verputzt, gestrichen. Fußboden, gefliest.  
Belichtung, Belüftung über Kunststoffkellerfenster  
Flachheizkörper mit Thermostatventil.  
Im Raum sind Installationen für einen Kücheneinbau vorbereitet.
- Hobbyraum mit Bar: Wände, verputzt, gestrichen. Decke abgehängt mit zahlreichen Einbaustrahlern. Fußboden, gefliest.  
Belichtung, Belüftung über Kunststoffkellerfenster.  
Flachheizkörper mit Thermostatventil.  
Im Bereich Bar, Wasser- und Abwasseranschluss sowie Elektroverteiler mit aufwendiger Lichtsteuerungsanlage über Sicherungsautomaten.

- 20 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

- Heizraum: Wände, verputzt, gestrichen. Decke, Beton roh, gespachtelt, gestrichen. Fußboden, gefliest. Zugang über T30 Stahltür. Installationen auf Putz. Heizung als Ölheizung, Fabrikat Buderus G115 sowie Warmwasserspeicher Buderus TBS-ST mit 200 l Inhalt, Einbau ca. 1999. Im Raum befinden sich der Verteiler für die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie der Verteiler für die Heizkörper im Keller.
- Tankraum: Vom Heizraum aus führt eine T30-Luke in den Tankraum unter der Terrasse. Wände verputzt, Decke wärmeisoliert. Fußboden Estrich. Wände und Boden im Bereich der Ölwanne mit ölbeständigem Anstrich. Im Raum befinden sich vier 2.000 Liter Kunststofföltanks.
- Technische Ausstattung: Sanitär:  
Anzahl und Qualität der sanitären Ausstattungsgegenstände mittlerer Standard.  
Heizung:  
Die Räume sind mit Flachheizkörpern und Thermostatventilen ausgestattet.  
Elektro:  
Anzahl und Ausstattung guter mittlerer Standard (Steckdosen, Telefon- und Antennenanschlüsse, Netzwerkboxen, Einbaustrahler und Einbaulautsprecher in der Decke, Haussprechanlage mit elektrischem Türöffner u.a.).  
Schalterprogramm einfacher Standard.
- Im gesamten Wohnhaus sowie in den Außenanlagen sind nach Angabe des Eigentümers zahlreiche Leerrohre und KG-Leitungen für den evtl. späteren Einbau von Versorgungs- oder Kommunikationsleitungen vorhanden. Diese Angabe kann vom Unterzeichner nicht verifiziert werden.
- Garage: Zugang über Kunststoffrundumtor sowie rückseitig über Tür zum Garten. Wände, verputzt, gestrichen. Decke und Dachschräge Gipskarton verkleidet. Fußboden, Estrich mit Beschichtung.

Zahlreiche Steckdosen sowie eine Kraftsteckdose sind vorhanden. Tor, elektrisch und per Fernsender steuerbar.

Im Einfahrtsbereich der Garage innerhalb der Torleibung Bodenstrahler.

Vermietbarkeit: Das Einfamilienwohnhaus ist jederzeit vermietbar.

Zustand: Guter bis sehr guter Erhaltungszustand

Gebäudestandard: Ein-/Zweifamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1999:  
(gem. SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1)

### Gebäudedaten Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnhaus	ca.	563 m <sup>2</sup>
	Garage	ca.	113 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	Wohnhaus: Erdgeschoss	ca.	152 m <sup>2</sup>
Gewerblich genutzte Fläche:	Wohnhaus: Dachgeschoss	ca.	52 m <sup>2</sup>
Ausbaufähige Fläche:	Wohnhaus: Dachgeschoss	ca.	94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	Wohnhaus: Keller	ca.	171 m <sup>2</sup>
	Garage: Stellplätze	ca.	33 m <sup>2</sup>
Gewerblich genutzte Nutzfläche:	Garage: Keller	ca.	33 m <sup>2</sup>

## 7. AUSSENANLAGEN

Allg. Beschreibung: Die Zufahrt zum Hinterliegergrundstück, der Garagen- und Wohnhausvorplatz im Nordosten ist mit Betonpflaster befestigt und zeigt einzelne Dekorplasterelemente sowie einige Hofsenkkästen. Revisionsschächte als Zugschächte für nachträgliche Verlegung von Versorgungsleitungen sind vorgesehen.

Das Einfahrtstor ist durch einen Anfahrschaden defekt.

Östlich der Zufahrt besteht Grenzbebauung durch das Wohnhaus Wolfgangstraße 7. Im Westen besteht Grenzbebauung durch die Garage des Wohnhauses Wolfgangstraße 9.

Einfriedung aus Maschendrahtzaun entlang der Zufahrt und an den Grundstücksgrenzen Ost, Süd, West und Nord.

Hausumgang teilweise als Kiesbett, mit Rasenkanntensteinen eingefasst, zum Teil als Plattenbelag.

Gartenfläche zum Großteil Rasenfläche mit einzelnen kleinwüchsigen Obstbäumen. Im südöstlichen Grundstücksbereich steht ein Gartenhaus als Holzkonstruktion, ca. 4 x 5 m sowie ein Kinderspielhaus ebenfalls als Holzkonstruktion.

Die Außenanlagen sind als einfach zu bezeichnen.

Zustand: mittelmäßig

## 8. BODENWERT

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe §§ 40 bis 45 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung  
 für das Grundstück Flurstück-Nr. 1753/3  
 Gemarkung Großmehring  
 einschließlich Erschließungskosten

Wolfgangstraße 7a  
 85098 Großmehring

Grundstücksfläche, baulich nutzbar	729 m <sup>2</sup> x 760,- €/m <sup>2</sup>	554.040,- €
Zufahrtsfläche (baulich nicht nutzbar) ca. 26 m x 4,00 m	104 m <sup>2</sup> x 760,- €/m <sup>2</sup> : 2	39.520,- €
./. Gestehungskosten priv. Erschließung		- 18.000,- €
Grundstücksgröße, insgesamt:	833 m <sup>2</sup>	575.560,- €
<b>B O D E N W E R T</b>	<b>(gerundet) ~</b>	<b>576.000,- €</b>

- 24 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
 Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
 Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
 Az.: 4 K 34/22

Begründung:

Lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt wurde zum 01.01.2022 für unbebaute, baureife gemischte Bauflächen in Großmehring -Sonstiges Gemeindegebiet- ein Bodenrichtwert von 620,- €/m<sup>2</sup>, (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei), ermittelt.

Folgende amtliche Vergleichspreise für den Zeitraum des Bewertungsstichtages liegen laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vor:

06/2022	Gem. Baufläche	907 m <sup>2</sup>	854,47	€/m <sup>2</sup>	voll erschlossen
06/2022	Gem. Baufläche	739 m <sup>2</sup>	887,69	€/m <sup>2</sup>	voll erschlossen
09/2022	Gem. Baufläche	977 m <sup>2</sup>	716,48	€/m <sup>2</sup>	voll erschlossen
<hr/>					
Ø Grundstücksfläche		874 m <sup>2</sup>			
Ø Vergleichspreis			819,55	€/m <sup>2</sup>	voll erschlossen

<u>Ermittlung des Bodenpreises:</u>					
Ausgangswert:					
Vergleichspreis 2022			819,55	€/m <sup>2</sup>	voll erschlossen
Wertminderung *)					
auf Grund gestiegener Energie- und Materialkosten, des Zinsanstieges und der hohen Inflation					
2,5 % aus 819,55			-	20,49	€/m <sup>2</sup>
Wertminderung *)					
auf Grund der ungünstigen Grundstücksbebauung mit übergroßer Freifläche im Nordosten und der schmalen Grundstücksgestalt					
5% aus 819,55 €/m <sup>2</sup>			-	40,98	€/m <sup>2</sup>
			758,08	€/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	<b>(gerundet)</b>		<b>760,-</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	voll erschlossen

Zusammenfassend erscheint, entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt und der guten Wohnlage ein Bodenpreis für den baulich nutzbaren Grundstücksbereich von 760,- €/m<sup>2</sup> einschließlich der Erschließungskosten als angemessen.

\*)

Begründung zur Wertminderung bzw. Werterhöhung des Bewertungsobjektes: Wertanpassungen für Grundstücke mit den vorbezeichneten Besonderheiten sind mathematisch nicht immer begründbar; der Bewertungssachverständige ist daher auf Schätzungen und Erfahrungswerte angewiesen. Diesen Schwierigkeiten wurde vom Gesetzgeber durch § 287 ZPO Rechnung getragen (sachverständiges Ermessen, freie Beweiswürdigung).

<b>Private Erschließung des Hinterliegergrundstückes</b>			
Zufahrtslänge mit Anteil Vorplatz:		=	32 m
Fläche der Zufahrt mit Anteil Vorplatz:	32 m x 4 m	=	128 m <sup>2</sup>
<u>Ermittlung der Gestehungskosten</u>			
Tiefbauarbeiten (Aushub, Leitungsverlegung, einsanden der Leitungen, verfüllen und verdichten der Baugrube und Planumsherstellung für Pflasterarbeiten) für die Versorgungsleitungen Strom, Wasser und Telekommunikation.	300,- €/m	x	32 m
	9.600,- €		
Kanalleitung einschl. Formstücke	45,- €/m	x	32 m
	1.440,- €		
Pflasterverlegung	55,- €/m <sup>2</sup>	x	128 m <sup>2</sup>
	7.040,- €		
			18.080,- €
<b>Private Erschließungskosten</b>	<b>gerundet</b>	<b>18.000,- €</b>	

## 9. WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche	Preis €/ m <sup>2</sup>	Bauwert / €
a)	Wohnhaus	24 Jahre	~ 563 m <sup>2</sup>	1.710,-	962.730,-
b)	Doppelgarage	24 Jahre	~ 113 m <sup>2</sup>	817,-	92.321,-
c)	Außenanlagen, einschl. Gartenhütte	24 Jahre	~ 4% aus a) u. b)		42.202,-
Normalherstellungskosten					€ 1.097.253,-

Abzüglich linearer Alterswertminderung gemäß ImmoWertV auf Grundlage der  
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer  
Anlage 1  
(ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 1)

	Wertminderungsfaktor		Wertminderungsfaktor		
	Alter		Instandhaltungszustand ***)		
a)	GND = 80 Jahre RND = 56 Jahre	30%	---	= -	288.819,- €
b)	GND = 60 Jahre RND = 36 Jahre	40%	---	= -	36.928,- €
c)	GND = 40 Jahre RND = 16 Jahre	60%	---	= -	25.321,- €
					746.185,- €
<b>W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~</b>					<b>746.000,- €</b>

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

\*\*\*) Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung und Würdigung.

- 27 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
 Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
 Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
 Az.: 4 K 34/22

**Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

**Freistehendes Einfamilienhaus**

Herleitung Preis / m<sup>2</sup> BGF nach NHK 2010

Wohnhaus, DG ausgebaut und Wohnhaus, DG nicht ausgebaut	Gebäudetyp	Nr. 1.01	
	Gebäudetyp	Nr. 1.02	
Ausstattungsstandard	Stufe 3 - 4		
Brutto-Grundflächenpreis			
Wohnhaus, DG ausgebaut	980,- €/m <sup>2</sup>		
Wohnhaus, DG nicht ausgebaut	820,- €/m <sup>2</sup>		
Wohnhaus, DG teilausgebaut	1.800,- €/m <sup>2</sup> : 2	=	900,- €/m <sup>2</sup> (einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 17%)

Baupreisindex Wohngebäude	2010	=	90,1 (2015 = 100)
------------------------------	------	---	-------------------

Baupreisindex Wohngebäude	Februar 2023	=	158,9 (2015 = 100)
------------------------------	--------------	---	--------------------

Wertermittlungsstichtag 17.04.2023

an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	<u>158,9</u> 90,1 x 900,- €/m <sup>2</sup>	=	1.587,24 €/m <sup>2</sup>
--	---	---	---------------------------

**Korrekturfaktoren**

A. Land	Bayern	1,10
B. Ortsgröße	bis 50.000 Einw.	0,98
C. Grundrissart	nicht bei Ein-/Zweifam.-haus	-----
D. Wohnungsgröße	nicht bei Ein-/Zweifam.-haus	-----

Kombinierter Korrekturfaktor:	1,10 x 0,98	=	1,078
-------------------------------	-------------	---	-------

Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:	1.587,24 €/m <sup>2</sup> x 1,078	=	1.711,04 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------------------	---	---------------------------

<b>Herstellungskosten</b>	<b>gerundet</b>	<b>=</b>	<b>1.710,- €/m<sup>2</sup></b>
---------------------------	-----------------	----------	--------------------------------

- 28 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
 Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
 Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
 Az.: 4 K 34/22

**Herstellungskosten**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

**Garage**

Herleitung Preis / m<sup>2</sup> BGF nach NHK 2010

Garage Ausstattungsstandard	Gebäudetyp Stufe 4	Nr. 14.1
Brutto-Grundflächenpreis	430,- €/m <sup>2</sup>	(einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 12%)
Wertermittlungsstichtag	17.04.2023	
Baupreisindex Wohngebäude	2010	= 90,1 (2015 = 100)
Baupreisindex Wohngebäude	Februar 2023	= 158,9 (2010 = 100)
an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	$\frac{158,9}{90,1}$	x 430,- €/m <sup>2</sup> = 758,35 €/m <sup>2</sup>

Korrekturfaktoren

A.	Land	Bayern	1,10
B.	Ortsgröße	bis 50.000 Einwohner	0,98
C.	Grundrissart	nur bei Wohnungen	-----
D.	Wohnungsgröße	nur bei Wohnungen	-----
Kombinierter Korrekturfaktor:		$1,10 \times 0,98$	= 1,078
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:		$758,35 \text{ €/m}^2 \times 1,078$	= 817,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten</b>	<b>gerundet</b>		= <b>817,- €/m<sup>2</sup></b>

**10. SACHWERT**

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert	576.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	746.000,- €
<b>vorläufiger S A C H W E R T</b> (ohne Marktanpassung)	<b>1.322.000,- €</b>

## 10.1 MARKTANPASSUNG

Der vorläufige Sachwert, der im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung basiert, entspricht regelmäßig nicht dem Verkehrswert und muss deswegen noch an die Marktverhältnisse angepasst werden. Diese Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird durch so genannte Marktanpassungszu- oder -abschläge am vorläufigen Sachwert realisiert.

Da vom zuständigen Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren vorliegen, werden hilfsweise die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt herangezogen.

Aus der Tabelle der Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte der Stadt Ingolstadt bei einem Bodenwertniveau von 800,- €/m<sup>2</sup> für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich folgender Faktor ermitteln:

<b>Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
1.250.000,- €	0,986
1.300.000,- €	0,982
1.322.000,- €	0,979 <i>(interpoliert)</i>
1.350.000,- €	0,977
1.400.000,- €	0,973

vorläufiger SACHWERT		1.322.000,- €
Marktanpassung (nach GAA Ingolstadt)		
0,979 x 1.322.000,- €	=	1.294.238,- €
./.. zusätzliche Marktanpassung auf Grund aktuell gestiegener Energie- und Materialkosten, des Zinsanstieges und der hohen Inflation		
2,5% aus 1.294.238,- €	-	32.356,- €
		1.261.882,- €
<b>SACHWERT</b>	<b>gerundet</b>	<b>1.262.000,- €</b>

## 11. ERTRAGSWERT

### A) Allgemeines

Das Einfamilienhaus ist vom Antragsgegner selbst bewohnt. Ein Mietvertrag liegt deshalb nicht vor.

Recherchen des Sachverständigen für Wohnhausmieten in Großmehring und Umgebung ergaben kein Ergebnis. Nach Kenntnis des Unterzeichner ist von einer maximalen Netto-Kaltmiete von 2.500,- € für das Wohnhaus mit Garage auszugehen.

Festzustellen ist jedoch, dass für Objekte in dieser Mietpreisregion kaum Mieter zu finden sind. Der Ertragswert dient daher lediglich der Plausibilitätsprüfung.

### B) Ertragswertberechnung

Einfamilienhaus einschl. Garage	2.500,- € x 12		30.000,- €
Jahresrohrente (Rohertrag)		=	30.000,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Stand Januar 2023) (ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Ansatz 5 Satz 2))			
1.	Verwaltungskosten (Wohnhaus u. Garage)	-	344,- €
2.	Instandhaltungskosten		
	Wohnhaus	13,50 € x 204 m <sup>2</sup>	- 2.754,- €
	Garage	pauschal	- 102,- €
3.	Mietausfallwagnis	2% aus 30.000,- €	- 600,- €
Jahresreinertrag (Reinertrag)		=	26.200,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens 2 % von 576.000,- €			
Reinertragsanteil der Gebäude		=	14.680,- €

- 32 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

Reinertragsanteil der Gebäude	=	14.680,- €
Vervielfältiger bei ca. 56 Jahren durchschnittlicher Restnutzungsdauer und 2 % Sollzinsen = 33,50 (III 1 ImmoWertV)		
Gebäudeertragswert 14.680,- € x 33,50	=	491.780,- €
zuzüglich Bodenwert	+	576.000,- €
	=	1.067.780,- €
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>(gerundet)</b>	<b>~ 1.068.000,- €</b>

- 33 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

**Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**

**jährliche Anpassung**

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, III Gesetzliche Grundlagen, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten

Die Anpassung der Werte für die nachfolgend nach den Nummern 1 Verwaltungskosten und 2 Instandhaltungskosten erfolgt jährlich auf der Grundlage der nachfolgend genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

**1. Verwaltungskosten**

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

**2. Instandsetzungskosten**

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Wertermittlungsstichtag mit Feststellung des Liegenschaftszinssatzes	17.04.2023		
Verbraucherpreisindex zum Basismonat	Oktober 2001	=	81,6 (2015 = 100)
Verbraucherpreisindex vor Bewertungsjahr	Oktober 2022	=	122,2 (2015 = 100)
angepasste Verwaltungskosten Ein- u. Zweifam.-häuser (Stand Januar 2023)	$\frac{122,2}{81,6}$	x	230,- € = 344,- €
angepasste Verwaltungskosten Stellplatz od. Garage (Stand Januar 2023)	$\frac{122,2}{81,6}$	x	30,- € = 45,- €
angepasste Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand Januar 2023)	$\frac{122,2}{81,6}$	x	9,00 €/m <sup>2</sup> = 13,50 €/m <sup>2</sup>
angepasste Instandhaltungskosten Stellplatz od. Garage (Stand Januar 2023)	$\frac{122,2}{81,6}$	x	68,- € = 102,- €

**3. Mietausfallwagnis**

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

## 12. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert	576.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	746.000,- €
Vorläufiger Sachwert	1.322.000,- €
Sachwert nach Marktanpassung	1.262.000,- €
Ertragswert	1.068.000,- €

### 13. VERKEHRSWERT

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV 2021- § 6 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Einfamilienwohnhauses mit teilweise gewerblich genutzten Räumen im Dachgeschoss und mit Doppelgaragen ist aus dem Sachwertverfahren (ImmoWertV 2021 § 35 bis § 39) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung dieser individuellen Wohn- und Garagenbebauung nicht ausschlaggebend ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu würdigen, ggfs. sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen (Marktanpassung).

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungs- und Qualitätsstichtag **17.04.2023** folgenden

<b>Verkehrswert:</b>	<b>1.262.000,- €</b>	<b>(gerundet)</b>
<b>in Worten</b>	<b>eine million zweihundertzweiundsechzigtausend</b>	<b>Euro</b>

Zeitwert der ca. 24 Jahre alten Einbauküche  
(nicht im Verkehrswert enthalten) ca. 800,- €

Zeitwert Einbauschränke im Büro Dachgeschoss  
(nicht im Verkehrswert enthalten) ca. 300,- €

#### 14. SCHLUSSBEMERKUNG

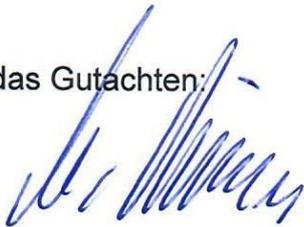
Die Angaben in der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben, vorhandenen Unterlagen bzw. Vermutungen.

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge oder verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile ist nicht vorgenommen worden; Hinweise hierauf liegen nicht vor.

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der gemachten Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Für das Gutachten:



Manfred T Ö R M E R  
Dipl. - Ing. (FH) Architekt  
Freier Sachverständiger

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt

## FLÄCHENBERECHNUNGEN

Grundlage der Flächenermittlungen ist der genehmigte Bauplan vom 20.02.1996, Bau-  
 bescheid Nr. 75/96.

BRUTTO - GRUNDFLÄCHE      BGF      gem. DIN 277 ( Ausgabe 1987 )

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>		
Keller	$18,24 \times 11,49 + 4,615 \times 1,00 \text{ m} - (3,80 \times 2,69 + 7,25 \times 1,125 + \frac{1,00 \times 0,50}{2} + \frac{1,00 \times 0,50}{2})$	195,31 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$18,24 \times 11,49 - (3,80 \times 2,70 + 3,885 \times 2,00 \text{ m} + 7,615 \times 1,00 \text{ m})$	183,93 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$18,24 \times 11,49 - (3,80 \times 2,70 + 3,885 \times 2,00 \text{ m} + 7,615 \times 1,00 \text{ m})$	183,93 m <sup>2</sup>
<b>BGF</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>ca. 563,17 m<sup>2</sup></b>

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m <sup>2</sup>
<b>Doppelgarage</b>		
Keller	$7,50 \times 6,00 - (1,70 \times 3,00 + 3,80 \times 0,30 \text{ m})$	38,76 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$7,50 \times 6,00 - (1,70 \times 3,00 + 3,80 \times 0,30 \text{ m})$	38,76 m <sup>2</sup>
Dach	$7,50 \times 5,60 - (1,70 \times 3,00 + 3,80 \times 0,30 \text{ m})$	35,76 m <sup>2</sup>
<b>BGF</b>	<b>Doppelgarage</b>	<b>ca. 113,28 m<sup>2</sup></b>

- 38 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

gem. WoFIV 11 / 2003

1. WOHNFLÄCHE WF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	<u>Erdgeschoss</u>	
Eingang/Treppenhaus	2,00 x 2,01 + 4,01 x 3,375 - 0,40 x 0,80 m	17,23 m <sup>2</sup>
WC	1,885 x 1,26 m	2,38 m <sup>2</sup>
Essdiele	4,26 x 4,635 m	19,74 m <sup>2</sup>
Wohnen	6,01 x 4,51 m	27,10 m <sup>2</sup>
Eltern	4,01 x 4,26 m	17,08 m <sup>2</sup>
Kind 2	2,76 x 5,635 - 0,50 x 1,375 m	14,86 m <sup>2</sup>
Kind 1	3,62 x 3,76 m	13,61 m <sup>2</sup>
Bad	3,01 x 3,76 m	11,32 m <sup>2</sup>
Flur	4,40 x 1,26 m	5,54 m <sup>2</sup>
Küche	3,01 x 3,76 m	11,32 m <sup>2</sup>
Speis	1,26 x 3,76 m	4,74 m <sup>2</sup>
Terrasse, überdacht	(3,885 x 3,50 m) : 2	6,80 m <sup>2</sup>
	<u>Dachgeschoss (ausgebaute Räume)</u>	
Diele/Treppenhaus	2,375 x 3,01 m + 1,50 x 1,26 m	9,04 m <sup>2</sup>
Büro ü. Garage	5,51 x 1,80 m + ½ x (5,51 x 0,50 m)	11,30 m <sup>2</sup>
WC/Abstellraum	2,01 x 1,26 m	2,53 m <sup>2</sup>
Studio/Büro	3,51 x 2,26 + 6,01 x 2,85 m + ½ x (4,91 x 1,65 m)	29,11 m <sup>2</sup>
<b>WF</b>	<b>Wohnfläche Erd- u. Dachgeschoss</b>	<b>ca. 203,70 m<sup>2</sup></b>
	davon gewerblich genutzt (Räume im DG)	51,98 m <sup>2</sup>

- 39 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

2. NUTZFLÄCHE NF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	<u>Keller</u>	
Vorplatz/Treppenh.	2,375 x 3,51 + 1,50 x 1,26 m - 0,80 x 0,40 m	9,91 m <sup>2</sup>
Anschlussraum	2,135 x 1,26 m	2,69 m <sup>2</sup>
Vorräte	3,585 x 2,01 m	7,21 m <sup>2</sup>
Hobbyraum NO	6,075 x 4,575 m	27,79 m <sup>2</sup>
Flur	8,45 x 1,385 m	11,70 m <sup>2</sup>
Vorräte/Gast	2,76 x 3,825 m	10,56 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	1,635 x 3,825 m + 0,30 x 0,90 m	6,52 m <sup>2</sup>
Waschen	2,76 x 3,825 m - 0,415 x 1,015 m	10,14 m <sup>2</sup>
Bügeln/Küche	4,01 x 3,825 m	15,34 m <sup>2</sup>
Hobbyraum/Bar	6,95 x 5,825 m + 2,76 x 1,50 m	44,62 m <sup>2</sup>
Heizung	4,26 x 3,01 m	12,82 m <sup>2</sup>
Tankraum	4,015 x 3,01 m - 2 x (1,00 x 0,50 m) x ½	11,59 m <sup>2</sup>
<b>NF Nutzfläche Keller Wohnhaus</b>		<b>ca. 170,89 m<sup>2</sup></b>

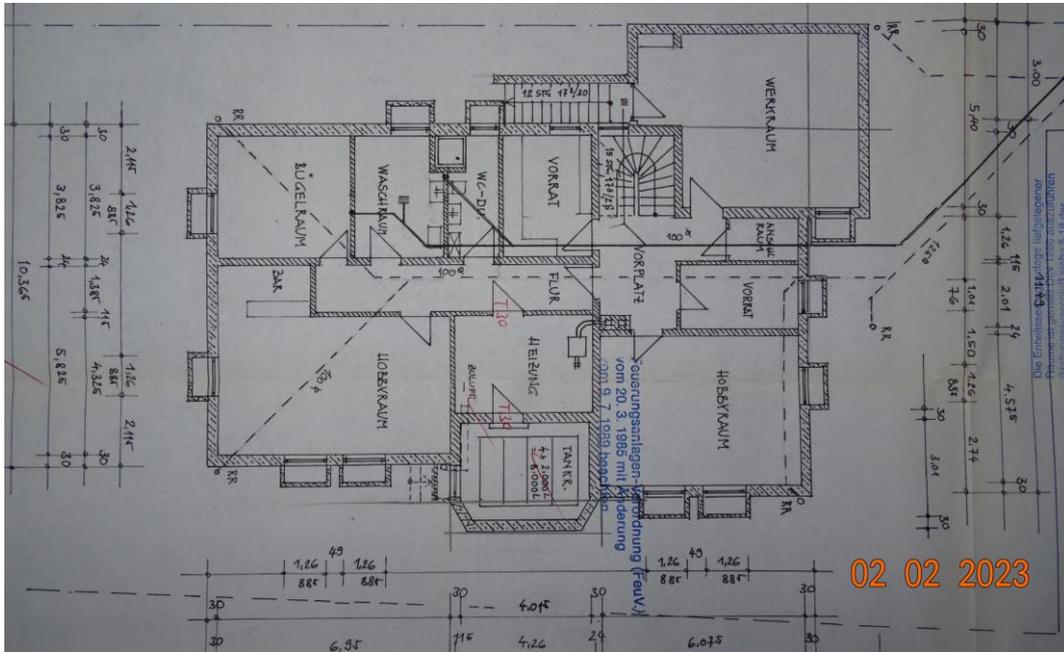
Raum	ca. Maße in m	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	<u>Dachgeschoss</u> (Räume nicht ausgebaut)	
Speicher 1	4,26 x 8,635 m - ½ x (3,16 x 1,65 m)	34,18 m <sup>2</sup>
Balkon, überdacht	(2,145 x 2,50 m) : 2	2,68 m <sup>2</sup>
Speicher 2	6,885 x 9,635 m - ½ x (5,785 x 1,65 m) x 2	56,79 m <sup>2</sup>
<b>NF Nutzfläche Dachgeschoss (nicht ausgebaut)</b>		<b>ca. 93,65 m<sup>2</sup></b>

- 40 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22

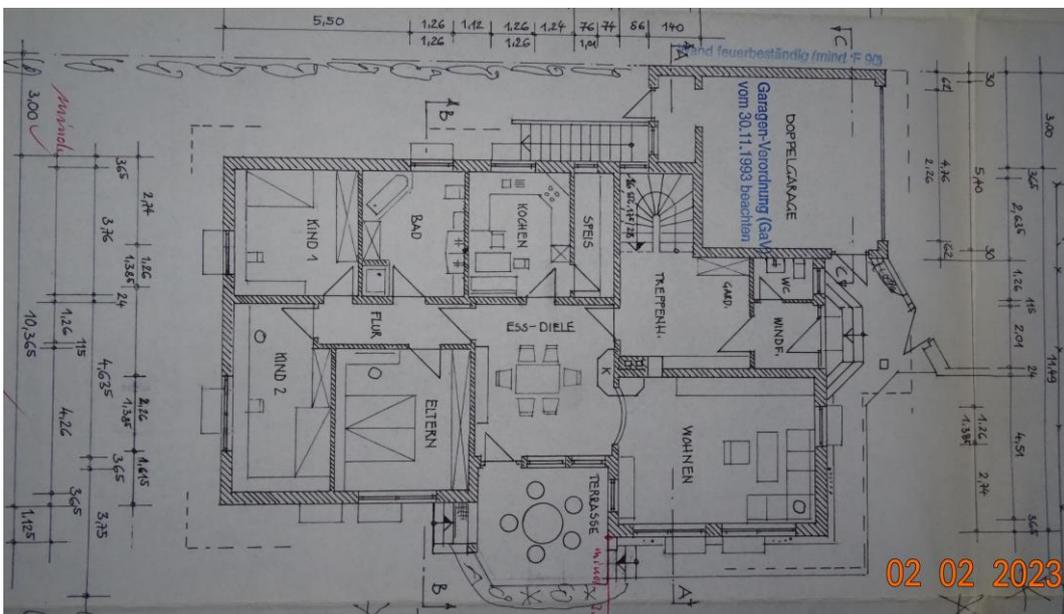
Raum	ca. Maße in m	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	<u>Erdgeschoss</u>	
Stellfläche	5,50 x 5,40 + 1,40 x 2,70 m	33,48 m <sup>2</sup>
<b>NF Nutzfläche Garagen Stellflächen Erdgeschoss</b>		<b>ca. 33,48 m<sup>2</sup></b>

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	<u>Keller</u>	
Lager	5,50 x 5,40 + 1,40 x 2,70 m	33,48 m <sup>2</sup>
<b>NF Nutzfläche Garagen Lager im Keller (gewerblich genutzt)</b>		<b>ca. 33,48 m<sup>2</sup></b>

- 41 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
 Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
 Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
 Az.: 4 K 34/22

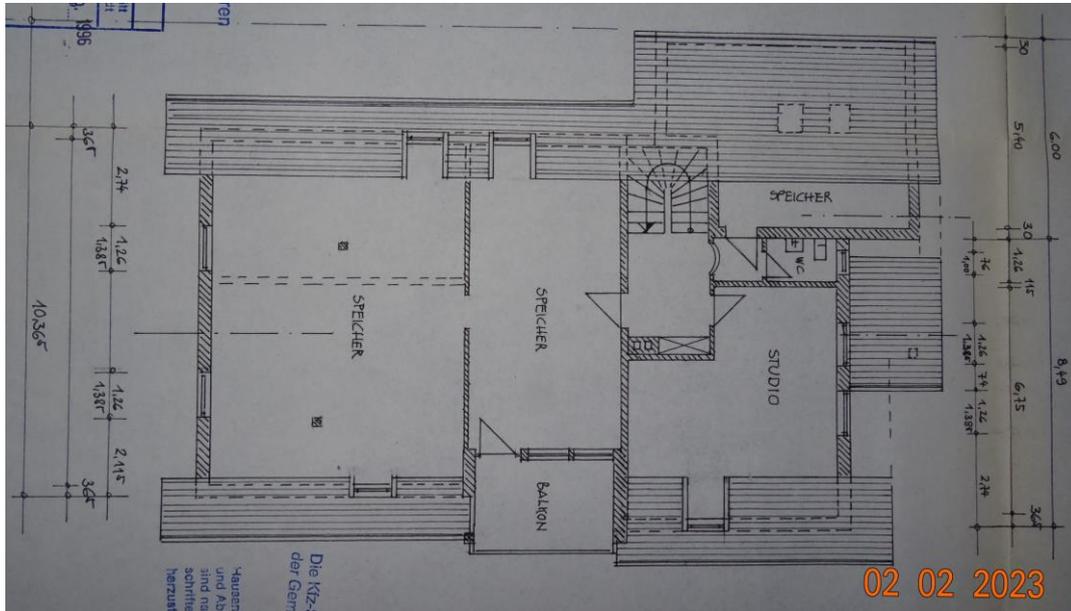


Grundriss Kellergeschoss



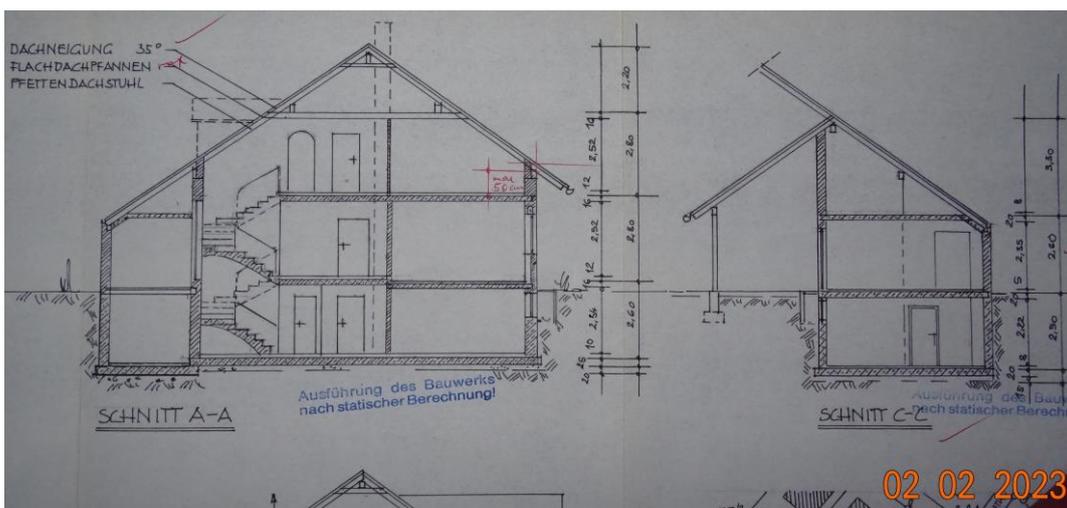
Grundriss Erdgeschoss

- 42 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22



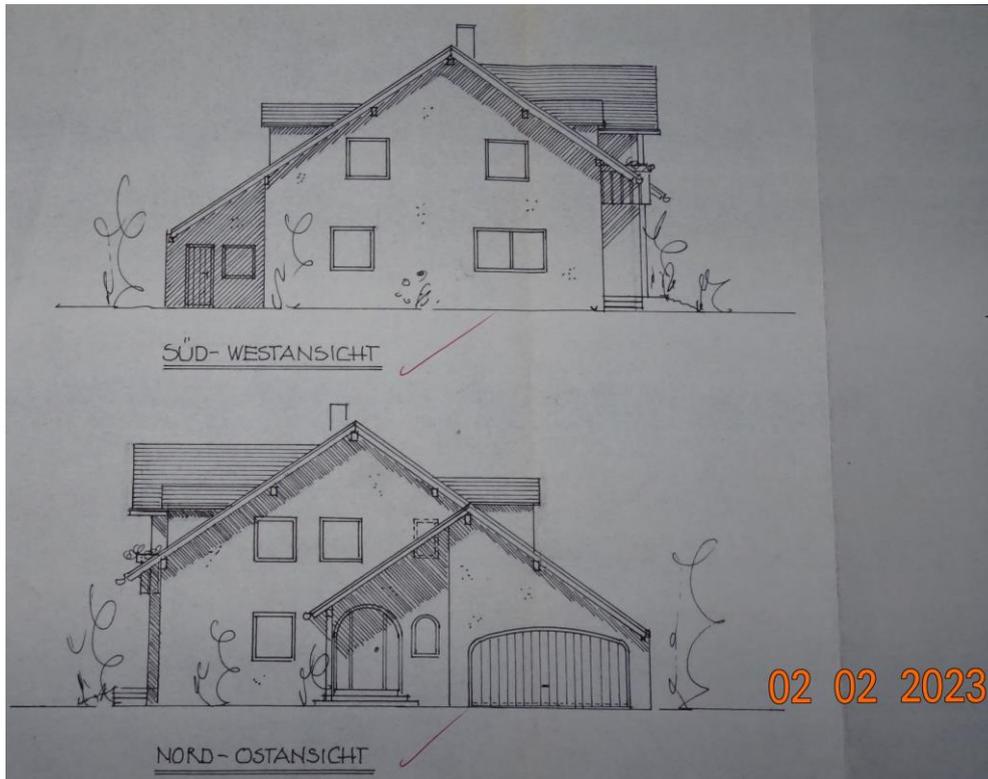
Grundriss Dachgeschoss

Die tatsächliche Grundrissgestaltung weicht minimal von der Planung ab.  
Die Abweichungen sind nicht wertrelevant.

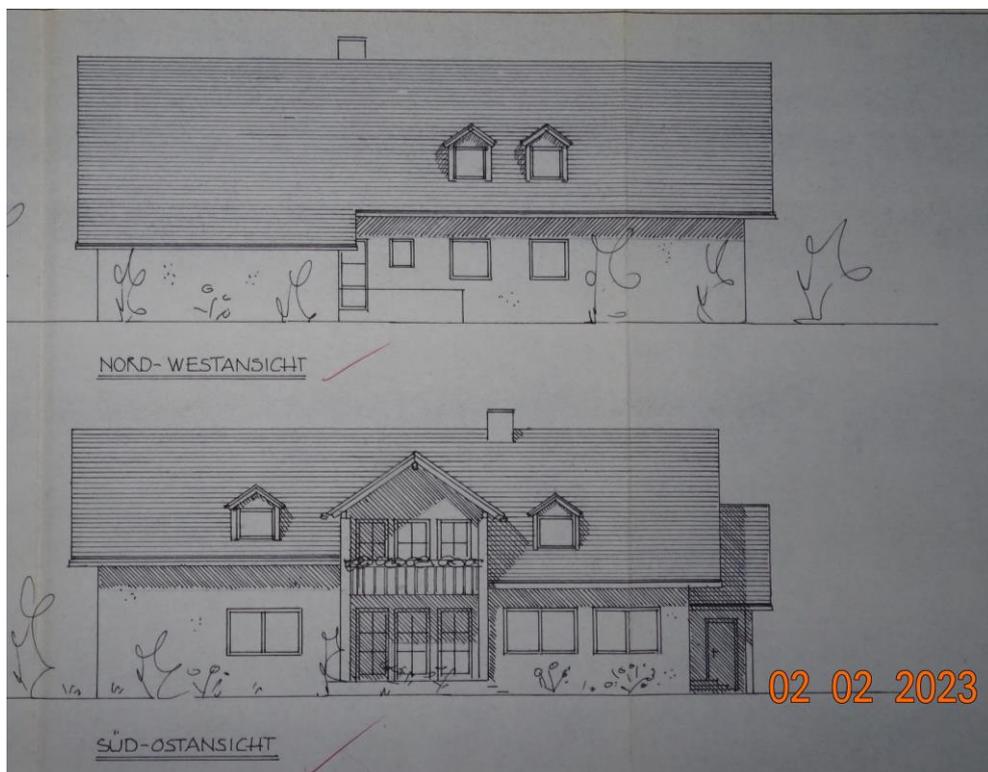


Wohnhaus- und Garagenschnitt

- 43 - Wertgutachten vom 28.04.2023 -  
Wolfgangstraße 7a, 85098 Großmehring  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
Az.: 4 K 34/22



Giebelfassaden



traufseitige Fassaden