

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in

85080 Gaimersheim
Neuhartshöfe 1

Objektart

gemischt genutztes Grundstück
Flurstück Nr. 2077/28 zu 8.697 m²

vorhandene Bebauung

Wohnhaus
- ca. 285 m² Wfl.
- ca. 138 m² Nfl.

Kfz – Werkstätte / Ausstellung
- ca. 1.498 m² Nfl.

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag

15.10.2024



Verkehrswert am 15.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 3.370.000,00 €
Zeitwert des Zubehörs 4.500,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse
2. Allgemeine Projektdaten
3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen
4. Lage des Grundstücks
5. Beschreibung des Grundstücks
6. Beschreibung der Gebäude
7. Flächenangaben und -berechnungen
8. Besondere Sachverhalte
9. Zubehör
10. Wertermittlung
 - 10.1. Bodenwert
 - 10.2. Sachwert
 - 10.3. Ertragswert
 - 10.4. Wert der Lasten und Beschränkungen
 - 10.5. Verkehrswert
11. Literaturverzeichnis
12. Anlagen

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 39/24, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß Baugesetzbuch § 194:

„Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch Anwendung von üblicherweise verwendeten Wertermittlungsmethoden, je nach Art und Nutzung des Gegenstandes sowie unter Berücksichtigung marktpezifischer und umweltrelevanter Daten, ermittelt.

Objekt: 85080 Gaimersheim, Neuhartshöfe 1	
Flurstück Nr.	2077/28
Größe des Grundstücks	8.697 m ²
vorhandene Bebauung	Wohnhaus Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Teilobjekt I	
Flurstück Nr.	2077/28
Größe des Teilgrundstücks	1.980 m ²
vorhandene Bebauung	Wohnhaus
Baujahr	ca. 1992
Kellergeschoss	ca. 138,00 m ² Nfl.
Erdgeschoss	ca. 134,00 m ² Wfl.
Obergeschoss	ca. 84,00 m ² Wfl.
Dachgeschoss	ca. 67,00 m ² Nfl.
Ertragswert (informativ)	950.000,00 €
Sachwert	950.000,00 €

Teilobjekt II	
Flurstück Nr.	2077/28
Größe des Teilgrundstücks	6.717 m ²
vorhandene Bebauung	Kfz – Werkstatt / Ausstellung
Baujahr	ca. 1983
Kellergeschoss	ca. 321,00 m ² Nfl.
Erdgeschoss	ca. 1.177,00 m ² Wfl.
Ertragswert	2.420.000,00 €

Verkehrswert am 15.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	3.370.000,00 €
--	-----------------------

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: 85080 Gaimersheim
Neuhartshöfe 1

Objektart: Wohnhaus
Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Auftragnehmer: Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Telefon 0911 / 37 70 52 56
Telefax 0911 / 37 75 30 32

Internet: www.nordic-consulting.net
E-Mail: info@nordic-consulting.net

Verantwortlicher Gutachter: Dr. Helmut Hupfer
◆ Dipl. Sv. (DIA)
◆ Immobilienwirt (Dipl. VWA)
◆ Betriebswirt
◆ Gebäudeenergieberater (HWK)

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im
Zwangsversteigerungsverfahren

Tag der Besichtigung: 15.10.2024

Anwesende Personen:
- Ehefrau, Schuldner
- Sohn, Schuldner
- Vertreter, Gläubiger
- der Sachverständige

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag: 15.10.2024

Ausfertigungsdatum: 27.12.2024

Mieter / Nutzer: Eigennutzung

Verfügbare Unterlagen
und Recherchen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2024
- amtliche Flurkarte vom 27.08.2024
- Plankopien
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt
- Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt
- Marktbericht des Gutachterausschusses Stadt Ingolstadt
- Informationen des Markt Gaimersheim
- Marktbericht des IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
- Informationen der Parteien
- Internetrecherche
- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 155, Blatt 7371, ist das Objekt wie folgt geführt:

Ifd. Nr. 1	Flurstück Nr. 2077/28 Neuhartshöfe 1, Betriebsgebäude, Betriebsgelände, Gebäude- und Freifläche	zu 8.697 m ²
------------	--	-------------------------

Bauplanungsrecht nach BauGB

Gemäß Schreiben des Markt Gaimersheim vom 23.08.2024, liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 35 – Gewerbegebiet Neuhartshöfe, geändert am 08.03.1995. Die Bebauung richtet sich nach folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- GE Gewerbegebiet
- III Zahl der Vollgeschosse
- 0,8 zulässige Geschossflächenzahl
- 0,5 zulässige Grundflächenzahl

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Gaimersheim ist das Grundstück als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Erschließungszustand

Gemäß Schreiben des Markt Gaimersheim vom 23.08.2024, ist das Grundstück voll erschlossen.

Kontaminationen

Gemäß Schreiben des Markt Gaimersheim vom 23.08.2024, ist dem Markt Gaimersheim über eine Eintragung im Altlastenkataster sowie Kontaminationen/Bodenverunreinigungen nichts bekannt.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

Denkmalschutz

Das Anwesen ist nicht in die Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

Energieausweis

Teilobjekt I Wohnhaus

Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt nicht vor.

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt nicht vor.

Gebäudeversicherung

Teilobjekt I Wohnhaus

Es liegt ein Versicherungsschein zur bestehenden Verbundene Wohngebäudeversicherung (VGB 88) bei der Bayerische Landesbrandversicherung Aktiengesellschaft mit der Versicherungsschein Nr. BG1221007/L vor.

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Es liegt ein Versicherungsschein zum Werkstattgebäude bei der Versicherungskammer Bayrische Landesbrandversicherungsanstalt mit der Versicherungsschein Nr. B 947 029 252 vor.

4. Lage der Grundstücke

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Gemeinde:	Gaimersheim
Einwohner ca.:	12.436 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	28,21 km ²
Kaufkraftindex (D=100):	112,0 (Eichstätt, Landkreis)
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Rathaus, Katholische Wallfahrtskapelle St. Maria, Katholische Friedhofskirche St. Nikolaus, Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Mariensäule, Ehemaliges Ackerbürgerhaus etc.
Freizeitangebote:	Märkte, Veranstaltungen, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Naturpark Altmühlta
Entfernung Zentrum:	ca. 2,4 km - Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,9 km – B13
Entfernung Autobahn:	ca. 9,2 km - A9 Anschlussstelle Lenting
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,2 km - Bahnhof Gaimersheim
Entfernung Flughafen:	ca. 74 km - München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,6 km - Bushaltepunkt Gewerbegebiet Gaimersheim
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 3,0 km entfernt – Klinikum Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 0,6 km entfernt – Haus für Kinder
Schulen:	ca. 1,9 km entfernt – Grundschule Gaimersheim, weiterführende Schulen im Gemeindegebiet
Bebauung im Umfeld:	gewerbliche Bebauung

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in Gaimersheim im Gewerbegebiet Neuhartshöfe

5. Beschreibung des Grundstücks

Flurstück Nr.:	2077/28
Grundstücksgröße:	8.697 m ²
Grundstücksform:	annähernd dreieckig
Straßenfront:	ca. 120 m ca. 130 m ²
Mittlere Tiefe:	ca. 80 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 90 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten öffentl. Raum, Bgm.-Martin-Meier-Straße Süden bebaute Nachbargrundstücke Nordwesten öffentl. Raum, Neuhartshöfe
Einfriedung:	Nordosten Sockelmauer, Hecke Süden offen, Hecke Nordwesten offen, Sockelmauer
Erschließung:	von der Straße Neuhartshöfe
Bebauung:	Wohnhaus, Kfz – Werkstatt / Ausstellung
Freiflächen:	Betonstein, Schotter, Grünflächen, Busch-/Pflanzwerk

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6. Beschreibung der Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Die nachstehenden Beschreibungen basieren auf den planerischen Darstellungen bzw. am Verlauf der Begehung.

6.1. Teilobjekt I Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1992
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm-	
Verbundsystem:	-
Dachform:	Split-Roof
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Straße Neuhartshöfe
Beheizung:	Gas-Zentralheizung
Sonstiges:	Kellerauffahrt, subteraner Verbindungsgang

6.1.1. Kellergeschoss

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Verbindungsgang, Treppenlauf Kellergeschoss / Erdgeschoss

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Filigrandecke, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Keller

Der Keller konnte nicht begangen werden.

Keller

Der Keller konnte nicht begangen werden.

Waschküche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	Beton, verputzt
Decke:	Filigrandecke
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Heizung, Waschmaschinenanschluss

Garage

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	Beton, verputzt
Decke:	Filigrandecke
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Metalltor

6.1.2. Erdgeschoss

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Treppenlauf Erdgeschoss / Obergeschoss

Essen

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	-

Speise

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	-

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Fußbodenheizung, Radiator
Sonstiges:	Waschbecken, Dusche, WC

WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Waschbecken, WC

Wohnen

Zugang: offen vom Flur
Fußboden: Holz
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Fußbodenheizung
Sonstiges: Kachelofen

6.1.3. Obergeschoss

Flur

Zugang: offen vom Treppenlauf
Fußboden: Steinzeug
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: -
Sonstiges: Treppenlauf Obergeschoss / Dachgeschoss

Bad/WC

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Steinzeug
Wände: Steinzeug
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Radiator
Sonstiges: Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC

Zimmer

Das Zimmer konnte nicht begangen werden.

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Balkontür

Balkon

Zugang:	vom Zimmer
Fußboden:	Steinzeug
Brüstung/Geländer:	Metall
Sonstiges:	-

6.1.4. Dachgeschoss

Küche

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Einbauküche

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Abstell

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6.2. Teilobjekt II

6.2.1. Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Baujahr:	ca. 1983
Bauweise:	Stahlbetonskeletbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen, Lichtbänder
Wärmedämm-	-
Verbundsystem:	-
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	Schweißbahnen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss
Erschließung:	von der Straße Neuhartshöfe
Beheizung:	Gas-Zentralheizung
Sonstiges:	Kellerauffahrt, subteraner Verbindungsgang

6.2.1. Kellergeschoss

Keller

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Estrich
Wände:	Beton, gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglasst
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	Beton, gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Heizung

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	Beton, gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Heizung

Flur

Der Flur konnte nicht begangen werden.

Keller

Der Keller konnte nicht begangen werden.

6.2.2. Erdgeschoß

Ausstellung

Tür:	Zarge/Blatt Metall, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Metalllamellen
Belichtung/Belüftung:	Metallisoliertglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Ersatzteillager

Tür:	Zarge/Blatt Metall, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Metalltrapezblech
Belichtung/Belüftung:	Metallisoliertglasfenster, Glaspaneelle
Beheizung:	Wandluftheizer
Sonstiges:	Treppenlauf Kellergeschoß / Erdgeschoß

Werkstatt

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Metalltrapezblech
Belichtung/Belüftung:	Metallisoliertglasfenster, Glaspaneelle
Beheizung:	Wandluftheizer
Sonstiges:	Sektionaltore

Spenglerei

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	Metalltrapezblech
Belichtung/Belüftung:	Metallisoliertglasfenster, Glaspaneelle
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Batterieraum

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Glaspaneelle
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Teilewaschraum

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	Lamellendecke
Belichtung/Belüftung:	Metallisoliertglasfenster, Glaspaneelle
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Waschhalle

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	Lamellendecke
Belichtung/Belüftung:	Metallisoliertglasfenster, Glaspaneelle
Beheizung:	-
Sonstiges:	Metalltor

WC

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	WC, Urinal, Waschbecken

Waschraum

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Waschbecken

Aufenthaltsraum

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Oberlichter
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Küche

Tür: Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden: Laminat
Wände: Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Radiator
Sonstiges: Einbauküche

WC

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Steinzeug
Wände: Steinzeug, tapeziert
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Radiator
Sonstiges: WC, Waschbecken

Bad/WC

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Steinzeug
Wände: Steinzeug
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Radiator
Sonstiges: Badewanne, WC, Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenschluss

Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Laminat
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Radiator
Sonstiges: -

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

Abstell

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Metalltür zur Werkstatt

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6.2.2 Garagenzeile

Baujahr:	-
Bauweise:	Betonfertiggaragen
Fassade:	Beton
Wärmedämm-	
Verbundsystem:	-
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	Profilblech
Aufbau:	Kellergeschoß Erdgeschoß
Erschließung:	Vom Flurstück Nummer 2077/28
Beheizung:	-
Sonstiges:	Carport

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

7. Flächenberechnungen

Die Berechnungen zu Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen wurden auf Basis der vom Markt Gaimersheim übersandten Planunterlagen, welche sich teilvermaßt und außerhalb des Maßstabes darstellen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Zur Garagenzeile liegen keine Planunterlagen vor.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Abweichungen zu der „Ist-Situation“ gegeben sein können / sind und somit für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten und Flächenangaben keine Gewähr übernommen werden kann.

Kontrollmaße Ortstermin

Teilobjekt I Wohnhaus

Kellergeschoss

Keller	Breite	3,608 m	Tiefe	7,614 m	liche Höhe	2,560m
Garage	Breite	4,239 m	Tiefe	9,231 m	liche Höhe	2,698m

Erdgeschoss

Wohnen	Breite	5,949 m	Tiefe	9,212 m	liche Höhe	3,834 m
--------	--------	---------	-------	---------	------------	---------

Obergeschoss

Zimmer	Breite	5,298 m	Tiefe	3,341 m	liche Höhe	2,739 m
--------	--------	---------	-------	---------	------------	---------

Dachgeschoss

Zimmer	Breite	4,987 m	Tiefe	4,800 m	liche Höhe	3,828 m
					liche Höhe	2,194 m

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Erdgeschoss

Werkstatt	Breite	13,961 m	Tiefe	10,942 m	lichte Höhe	3,575 m
Zimmer	Breite	3,991 m	Tiefe	3,996 m	lichte Höhe	2,941 m
Zimmer	Breite	4,542 m	Tiefe	6,743 m	lichte Höhe	2,879 m

Wertrelevante Geschossfläche

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist in Nummer 6 Abs. 6 Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) wie folgt definiert.

(6) Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses

zu berechnen.

Teilobjekt I Wohnhaus

wertrelevante Geschossfläche				
Erdgeschoss	8,490 m	x	13,990 m	
	6,250 m	x	9,990 m	181,21 m ²
Obergeschoss	8,490 m	x	13,990 m	
	6,250 m	x	9,990 m	181,21 m ²
Dachgeschoss	8,490 m	x	13,990 m	118,78 m ²
wertrelevante Geschossfläche				481,20 m ²
wertrelevante Geschossfläche gerundet				481,00 m²

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

wertrelevante Geschossfläche				
Erdgeschoss	16,800 m	x	19,080 m	
	24,000 m	x	41,130 m	
	0,905 m	x	5,480 m	
	8,550 m	x	5,900 m	1.363,07 m ²
wertrelevante Geschossfläche				1.363,07 m ²
wertrelevante Geschossfläche gerundet				1.363,00 m²

Brutto-Grundfläche

Die für die Sachwertermittlung relevante Fläche ist die Brutto-Grundfläche.

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkante anzusetzen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen in Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. abgehängte Decken.

Teilobjekt I Wohnhaus

Bruttogrundfläche				
Kellergeschoss	8,490 m	x	13,990 m	
	6,250 m	x	9,990 m	181,21 m ²
Erdgeschoss	8,490 m	x	13,990 m	
	6,250 m	x	9,990 m	181,21 m ²
Obergeschoss	8,490 m	x	13,990 m	
	6,250 m	x	9,990 m	181,21 m ²
Dachgeschoss	8,490 m	x	13,990 m	118,78 m ²
Bruttogrundfläche				662,41 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				662,00 m²

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Bruttogrundfläche			
Kellergeschoß	10,750 m	x	21,170 m
	12,700 m	x	11,130 m
	1,450 m	x	5,480 m
	0,500 m	x	6,580 m
Erdgeschoß	16,800 m	x	19,080 m
	24,000 m	x	41,130 m
	0,905 m	x	5,480 m
	8,550 m	x	5,900 m
Bruttogrundfläche			380,16 m²
Bruttogrundfläche gerundet			1.363,07 m²
			1.743,23 m²
			1.743,00 m²

Garagenzeile

Bruttogrundfläche			
	22,000 m	x	5,500 m
Bruttogrundfläche			121,00 m²
Bruttogrundfläche gerundet			121,00 m²
			121,00 m²

Wohn-/Nutzfläche

Bei der nachfolgenden Berechnung bleiben Flächen der vertikalen Erschließung (Treppenläufe) und Flächen mit einer Raumhöhe unter 1 m unberücksichtigt, Raumteile mit einer Lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m werden mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Zur Garagenzeile lagen keine Planunterlagen bzw. Flächenberechnungen vor.

Die aufgeführten Flächenangaben wurden anhand des amtlichen Lageplans und aus dem Nutzflächenfaktor grob überschlägig abgeleitet. Nicht vorliegende Daten wurden schlüssig ergänzt.

Das Verhältnis von Nutz-/Wohnfläche zur Geschossfläche lässt sich als Nutzflächenfaktor (NFF) definieren.

$$\text{Wohn-/Nutzfläche} = \text{Geschossfläche} \times \text{NFF}$$

Gemäß einschlägiger Wertermittlungsliteratur stellen sich Nutzflächenfaktoren für Gebäude mit der gegebenen Nutzung wie folgt dar:

Vollgeschosse	0,7 – 0,9
Dachgeschosse	0,5 – 0,7

Teilobjekt I Wohnhaus

Kellergeschoß			
Flur	5,805 m	x	2,635 m
Flur	1,260 m	x	2,350 m
Waschküche	7,335 m	x	3,410 m
Keller	4,035 m	x	6,485 m
Keller	3,285 m	x	6,485 m
Keller	6,150 m	x	3,560 m
	-1,375 m	x	1,200 m
Garage	6,150 m		5,385 m
	-1,375 m	x	1,665 m
			<hr/>
abzgl. Putz			3%
Nutzfläche			<hr/>
Nutzfläche gerundet			138,00 m²

Erdgeschoß				
Flur	5,805 m	x	2,635 m	
	-2,635 m	x	1,200 m	12,13 m ²
Abstell	2,760 m	x	3,385 m	9,34 m ²
WC	1,135 m	x	3,385 m	3,84 m ²
Büro	3,260 m	x	3,850 m	12,55 m ²
Speis	2,260 m	x	1,635 m	3,70 m ²
Hausarbeit	4,010 m	x	4,760 m	
	-0,750 m	x	2,385 m	17,30 m ²
Küche	3,260 m	x	2,355 m	7,68 m ²
Essen	5,185 m	x	1,635 m	
	3,260 m	x	2,375 m	
	0,875 m	x	2,135 m	18,09 m ²
Wohnen	5,950 m	x	9,010 m	53,61 m ²
				138,24 m ²
abzgl. Putz		3%		-4,15 m ²
Wohnfläche				134,09 m ²
Wohnfläche gerundet				134,00 m²

Obergeschoss				
Flur	5,780 m	x	2,635 m	
	-3,050 m		1,550 m	10,50 m ²
Bad	2,760 m	x	3,385 m	9,34 m ²
Gast	4,635 m	x	3,885 m	18,01 m ²
Schlafen	4,010 m	x	6,510 m	26,11 m ²
Kind 1	3,260 m	x	6,510 m	21,22 m ²
				85,18 m ²
abzgl. Putz		3%		-2,56 m ²
Balkon	5,620 m	x	1,200 m	/ 4 1,69 m ²
Wohnfläche				84,31 m ²
Wohnfläche gerundet				84,00 m²

Dachgeschoss					
Flur	3,930 m	x	2,675 m		10,51 m ²
WC	1,080 m	x	1,175 m		
	1,200 m	x	1,175 m	/ 2	1,97 m ²
Kind 2	5,010 m	x	4,760 m		23,85 m ²
Abstell	1,200 m	x	4,760 m	/ 2	2,86 m ²
Kind 3	5,010 m	x	5,345 m		26,78 m ²
Abstell	1,200 m	x	5,345 m	/ 2	3,21 m ²
					69,18 m ²
abzgl. Putz		3%			-2,08 m ²
Wohnfläche					67,10 m ²
Wohnfläche gerundet					67,00 m²

Zusammenfassung

Flächenaufstellung	Wfl	Nfl.	
Kellergeschoss		138,00 m ²	138,00 m ²
Erdgeschoss	134,00 m ²		134,00 m ²
Obergeschoss	84,00 m ²		84,00 m ²
Dachgeschoss	67,00 m ²		67,00 m ²
Gesamt	285,00 m²	138,00 m²	423,00 m²

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Kellergeschoß				
Treppenhaus	2,900 m	x	6,365 m	
	1,100 m		1,500 m	
	-2,900 m		3,850 m	8,94 m ²
Flur	16,000 m	x	1,500 m	24,00 m ²
Keller 3	4,620 m		4,625 m	21,37 m ²
Zähler	2,000 m	x	4,625 m	9,25 m ²
Keller 1	14,650 m	x	4,625 m	67,76 m ²
Lager	10,150 m	x	13,900 m	141,09 m ²
Keller 2	6,130 m	x	3,860 m	23,66 m ²
Heizraum	6,000 m	x	4,860 m	
	3,900 m	x	1,500 m	35,01 m ²
				331,08 m ²
abzgl. Putz			3%	-9,93 m ²
Nutzfläche				321,15 m ²
Nutzfläche gerundet				321,00 m²

Erdgeschoss				
Flur	24,000 m	x	1,500 m	
	2,900 m		0,970 m	38,81 m ²
Büro	4,300 m	x	4,500 m	19,35 m ²
Buchhaltung	6,700 m	x	4,500 m	30,15 m ²
WC	2,200 m	x	4,500 m	9,90 m ²
WC	1,200 m	x	4,500 m	5,40 m ²
Küche	2,400 m	x	4,500 m	10,80 m ²
Aufenthalt	4,000 m	x	4,500 m	18,00 m ²
Putzraum	1,200 m	x	3,860 m	4,63 m ²
WC	2,100 m	x	3,860 m	8,11 m ²
Waschraum	2,400 m	x	3,860 m	9,26 m ²
Umkleide	2,400 m	x	3,860 m	9,26 m ²
Aufenthalt	4,200 m	x	3,860 m	16,21 m ²
Ersatzteillager	10,600 m	x	13,900 m	
	-1,100 m	x	7,400 m	139,20 m ²
Flur	1,000 m	x	7,300 m	7,30 m ²
Reparaturwerkstatt	12,760 m	x	10,040 m	
	23,600 m	x	14,200 m	463,23 m ²
Spenglerei	7,680 m	x	4,600 m	35,33 m ²
Maschinen	7,760 m	x	4,840 m	37,56 m ²
Batterien	1,375 m	x	4,600 m	6,33 m ²
Teile-Waschraum	4,500 m	x	4,600 m	20,70 m ²
Waschhalle	10,000 m	x	4,600 m	46,00 m ²
Ausstellung	16,300 m	x	7,600 m	
	-0,300 m	x	3,700 m	122,77 m ²

Kunden	16,000 m	x	7,700 m		
Windfang	8,100 m	x	2,700 m		145,07 m ²
	3,800 m	x	2,600 m		9,88 m ²
abzgl. Putz					1.213,25 m ²
Nutzfläche			3%		-36,40 m ²
Nutzfläche gerundet					1.176,85 m²
					1.177,00 m²

Zusammenfassung

Flächenaufstellung	Wfl	Nfl.
Kellergeschoss		321,00 m ²
Erdgeschoss		1.177,00 m ²
Gesamt	1.498,00 m²	1.498,00 m²

Garagenzeile

Garagenzeile		
Garage	121,00 m ²	x
Nutzfläche		0,9
Nutzfläche gerundet		108,90 m²
		109,00 m²

8. Besondere Sachverhalte

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung wird eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf evtl. festgestellte Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Unterlagen, welche über die im Gutachten dargestellten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Begehbarkeit

Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Das Kellergeschoss konnte nur zum Teil begangen werden.

Bauliche Gestehung / Veränderungen

Teilobjekt I Wohnhaus

ca. 1992 Gestehung
ca. 2023 Heizung - Brenner

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

ca. 1983 Gestehung

Zwischen den baulichen Anlagen, Wohnhaus und Kfz – Werkstätte / Ausstellung, ist ein subteraner Verbindungsgang eingebracht.

Nutzung

Grundstück

Das Grundstück Flurstück Nummer. 2077/28 stellt sich gemäß Grundbuch von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 155, Blatt 7371, mit einer Fläche von 8.697 m² dar.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus und Kfz – Werkstätte / Ausstellung bebaut.

Zur Wertfindung wird das Bewertungsgrundstück mit seiner Fläche entsprechend der gegebenen Bebauung ins Verhältnis gebracht und einer theoretischen Teilung wie folgt unterzogen:

Teilobjekt	Bebauung	Grundstücksteilfläche
I	Wohnhaus	1.980,00 m ²
II	Kfz – Werkstätte / Ausstellung	6.717,00 m ²
Gesamt		8.697,00 m ²

Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Die Büros und die damit verbunden Räumlichkeiten wurden zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wirtschaftlich genutzt.

Zubehör/Inventar

Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Im Rahmen des Ortstermins, wurde der Eigentümer (Vertreter) um Übermittlung, zu dem auf dem Bewertungsobjekt, Flst. Nr. 2977/28 befindlichen Inventar als Aufstellung über die einzelnen Gegenstände, verbunden mit den dazugehörigen Gestehungskosten und den Zeitwerten, gebeten. Mit Schreiben vom 13.12.2024 wurde diese Bitte nochmal wiederholt.

Bis dato erfolgte noch kein Rücklauf.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Ingolstadt, wird, da zu Zubehör/Inventar keine Informationen vorliegen, im Verkehrswertgutachten, exkl. der Einbauküche, zu Kfz – Werkstätte / Ausstellung kein Zubehör dargestellt.

Flächenberechnung

Die Berechnungen zu Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen wurden auf Basis der vom Markt Gaimersheim übersandten Planunterlagen, welche sich teilvermaßt und außerhalb des Maßstabes darstellen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Zur Garagenzeile liegen keine Planunterlagen vor.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen zu der „Ist-Situation“ gegeben sein können / sind und somit für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten und Flächenangaben keine Gewähr übernommen werden kann.

Mängel/Schäden

Wohnhaus

Fassade	Risse, Putzschäden	
Kellergeschoß	Waschküche	Hebeschacht im Rohbau
	Garage	Decke nicht fertiggestellt

Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Erdgeschoss	Zimmer	Schaden Bodenbelag
	Küche	Putz-/Farbschaden

Garagenzeile

Dach	Schaden an der Attika
------	-----------------------

Die dargestellten Mängel/Schäden finden ihre Berücksichtigung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

9. Zubehör

Teilobjekt I Wohnhaus

Die in der Küche im Erdgeschoss befindliche Einbauküche, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 2.500,00 € geschätzt.

Die in der Küche im Dachgeschoss befindliche Einbauküche, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 1.500,00 € geschätzt.

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Die in der Küche im Erdgeschoss befindliche Einbauküche, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 500,00 € geschätzt.

Zu möglichem Zubehör der Kfz – Werkstätte / Ausstellung kann keine Aussage getroffen werden.

Bei der Verkehrswertermittlung wird kein Zubehör berücksichtigt.

10. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere 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 seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. 1, ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren: Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.
Der Bodenwert kann insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Regularien des ökonomischen Gedankens basiert. Es stehen somit die wirtschaftlichen Grundzüge, respektive ertragsrelevante Abläufe im Vordergrund. Eine Umsetzung dieses Verfahrens zur Wertfindung ist dann von Relevanz, wenn Renditeüberlegungen bzw. wirtschaftliche Parameter den Motor zum möglichen Transfer bilden.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Eine Umsetzung dieses Verfahrens zur Wertfindung ist dann angezeigt, wenn der Grundgedanke der Ökonomie sekundären Charakter hat. Dies ist im Regelfalle bei der Betrachtung von Einfamilienhäusern gegeben.

Die in den Verfahren dargestellten Anwendungsansätze verstehen sich als Grundtenor und sind entsprechend in den Einzelbetrachtungen zu individualisieren bzw. der jeweiligen Situation anzupassen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Teilobjekt I als Wohnhaus bei welcher die Eigennutzung im Vordergrund steht, ist der Verkehrswert über das Sachwertverfahren zu ermitteln.

Parallel zur obigen Betrachtung wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das daraus resultierende Ergebnis soll lediglich unterstützenden Charakter haben bzw. zum Vergleich der Ergebnisse dienen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Teilobjekt II als Kfz – Werkstätte / Ausstellung bei welcher der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, ist der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Bei der Wertfindung wird zugrunde gelegt, dass die baunutzungsrechtlichen Ansätze in ihrem Bestand erhalten bleiben.

10.1. Bodenwert

Das Grundstück „85080 Gaimersheim, Neuhartshöfe 1“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 2077/28 8.697 m²

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 26.08.2024, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, in der Gemarkung Gaimersheim, Bodenrichtwertnummer 11106, Baureifes Land, mit 360,00°€/m², erschließungsbeitragsfrei für gewerbliche Baufläche (G) dar.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen. Preisbestimmende Umstände, insbesondere Größe, Zuschnitt, besondere Boden- und Lageverhältnisse sind zu berücksichtigen und zu werten.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 26.08.2024, liegen für den Zeitraum 2024 keine Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Des Weiteren sind bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse die Kaufpreise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Kfz – Werkstatt / Ausstellung bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die Dichte der Bebauung ist in Bezug auf den Bodenrichtwert nicht dargestellt. Die Bebauung stellt sich in ihrer Größenordnung ca. analog der in der Umgebung gegebenen Bebauung dar.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 360,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$8.697,00 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = 3.130.920,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks 3.130.920,00 €

Teilobjekt I Wohnhaus

Berechnung:

$$1.980,00 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = 712.800,00 \text{ €}$$

Bodenwert der Grundstücksteilfläche I	712.800,00 €
---------------------------------------	--------------

Teilobjekt II Kfz – Werkstatt / Ausstellung

Berechnung:

$$6.717,00 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = 2.418.120,00 \text{ €}$$

Bodenwert der Grundstücksteilfläche II	2.418.120,00 €
--	----------------

10.2. Sachwert

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vom Markt Gaimersheim übersandten Planunterlagen entnommen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Eine Überprüfung des Planmaterials insbesondere ein Aufmaß des Gebäudes wurde vom Sachverständigen nicht vorgenommen. Hier wurden die Informationen der vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt.

Teilobjekt I Wohnhaus

Die für die Sachwertermittlung relevante Fläche ist die Brutto-Grundfläche. Diese wurde, wie unter Punkt 7. dargestellt, wie folgt ermittelt:

- Wohnhaus 662,00 m²

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Typ 1.11 freistehende Einfamilienhäuser Keller-, Erd-, Obergeschoss Dachgeschoss voll ausgebaut	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	740 €/m ²	825 €/m ²	945 €/m ²	1.140 €/m ²	1.425 €/m ²

einschließlich 17 % Baunebenkosten

Nachfolgend werden die in der Tabelle angegebenen Standardmerkmale den einzelnen Standardstufen zugeordnet.

Typ 1.11 freistehende Einfamilienhäuser Keller-, Erd-, Obergeschoss Dachgeschoß voll ausgebaut	Standardstufe					ge- wich- tet
	1	2	3	4	5	
	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
Außenwände			1			23%
Dächer			1			15%
Außentüren und -fenster			1			11%
Innenwände und -türen			1			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung			1			6%

Berechnung						
Außenwände	1	x	23%	x	835 €/m ²	192,05 €/m ²
Dächer	1	x	15%	x	835 €/m ²	125,25 €/m ²
Außentüren und -fenster	1	x	11%	x	835 €/m ²	91,85 €/m ²
Innenwände und -türen	1	x	11%	x	835 €/m ²	91,85 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	1	x	11%	x	835 €/m ²	91,85 €/m ²
Fußböden	1	x	5%	x	835 €/m ²	41,75 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	1	x	9%	x	835 €/m ²	75,15 €/m ²
Heizung	1	x	9%	x	835 €/m ²	75,15 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	1	x	6%	x	835 €/m ²	50,10 €/m ²
Kostenkennwert NHK gewichtet	835,00 €/m²					

Gemäß Sachwertrichtlinie (2012) sind Fläche von Spitzböden bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzboden wird die errechneten Kostenkennwerte entsprechend angepasst,

Gemäß Sachwertrichtlinie (2012) werden zur weiteren Betrachtung Herstellungskosten in Höhe von 835,00 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden.

Baupreisindex

Der Baupreisindex (2010 = 100) für Wohngebäude zum 3 Quartal 2024 beträgt 184,0.

Gesamtnutzungsdauer

Empfehlungen Sachwert-Richtlinie

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	
Gebäudeart	Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Stufe 1	60 Jahre
Stufe 2	65 Jahre
Stufe 3	70 Jahre
Stufe 4	75 Jahre
Stufe 5	80 Jahre

Anlage 3 zu SW-RL 2012

Der Baukörper stellt sich überwiegend mit der Standardstufe 3 dar, so dass die übliche Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren zugrunde gelegt wird.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, nach Anlage 4 der SW-RL, ist die Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erforderlich.

Eingruppierung des Modernisierungsgrades anhand des Gebäudezustandes		
Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die Restnutzungsdauer ist hinsichtlich des jeweiligen Modernisierungsgrads anzupassen. Bei der weiteren Betrachtung wird ein Modernisierungsgrad von 8 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad) zugrunde gelegt.

Gebäude-alter	Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	18 Punkte
0	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
5	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre
10	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	62 Jahre
15	55 Jahre	55 Jahre	55 Jahre	57 Jahre	60 Jahre
20	50 Jahre	50 Jahre	51 Jahre	54 Jahre	58 Jahre
25	45 Jahre	45 Jahre	47 Jahre	51 Jahre	57 Jahre
30	40 Jahre	40 Jahre	43 Jahre	49 Jahre	55 Jahre
35	35 Jahre	36 Jahre	40 Jahre	47 Jahre	54 Jahre
40	30 Jahre	32 Jahre	37 Jahre	45 Jahre	53 Jahre
45	25 Jahre	28 Jahre	35 Jahre	43 Jahre	52 Jahre
50	20 Jahre	25 Jahre	33 Jahre	42 Jahre	51 Jahre
55	16 Jahre	23 Jahre	31 Jahre	41 Jahre	50 Jahre
60	14 Jahre	21 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
65	12 Jahre	19 Jahre	29 Jahre	39 Jahre	49 Jahre
≥ 70	11 Jahre	19 Jahre	28 Jahre	38 Jahre	49 Jahre

Anlage 4 SW-RL

Die baulichen Anlagen wurden ca. 1992 errichtet und haben somit zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 32 Jahren. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit, unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und unter Berücksichtigung eines Modernisierungsgrades = 8 Punkte, gemäß vorstehender Tabellenwerte, mit ca. 42 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor stellt sich, unter Zugrundelegung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 42 Jahren, gemäß WertR 2006, Anlage 8, mit 0,60 dar.

Besondere Bauteile / Außenanlagen

Besondere Bauteile werden nicht berücksichtigt, diese sind gewöhnlich im Ansatz der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) enthalten. Der Kachelofen wird mit ca. 3.000,00 € pauschal zum Zeitwert berücksichtigt. Die Außenanlagen werden mit ca. 20.000,00 € pauschal zum Zeitwert berücksichtigt.

Bodenwert

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 712.800,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} & \times & \text{NHK} & \times & \text{Index} \\ 662,00 \text{ m}^2 & \times & 835,00 \text{ €/m}^2 & \times & 1,84 \\ & & & & \underline{1.017.096,80 \text{ €}} \end{array}$$

Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten 1.017.096,80 €

Alterswertminderungsfaktor
0,60 der Herstellungskosten

$$\begin{array}{rcl} \text{Herstellungskosten} & \times & \text{Alterswertminderungsfaktor} \\ 1.017.096,80 \text{ €} & \times & 0,60 \\ & & \underline{610.258,08 \text{ €}} \end{array}$$

Gebäudewert inklusive Baunebenkosten 610.258,08 €

Besondere Bauteile zum Zeitwert + 3.000,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen 613.258,08 €

Außenanlagen zum Zeitwert + 20.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen 633.258,08 €

Bodenwert des Grundstücks + 712.800,00 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks inkl. aller Anlagen 1.346.058,08 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks gerundet **1.350.000,00 €**

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der Sachwert, der im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung basiert, entspricht regelmäßig nicht dem Verkehrswert und muss deswegen noch an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden eigene Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) ermittelt.

Gemäß Sachwertfaktoren Bewertungszeitraum 2019 / 2020 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt, stellen sich Sachwertfaktoren und Indizes wie nachfolgend dargestellt dar.

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktoren für freistehende EFH und ZFH bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren														
	Grundstücksfläche in m ²														
300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	
100000	1,36	1,34	1,33	1,31	1,29	1,28	1,26	1,24	1,23	1,21	1,19	1,18	1,16	1,14	1,13
150000	1,34	1,32	1,30	1,29	1,27	1,25	1,24	1,22	1,20	1,19	1,17	1,15	1,14	1,12	1,20
200000	1,13	1,30	1,28	1,26	1,25	1,23	1,21	1,20	1,18	1,16	1,14	1,13	1,11	1,09	1,08
250000	1,29	1,27	1,25	1,24	1,22	1,20	1,19	1,17	1,15	1,14	1,12	1,10	1,09	1,07	1,05
300000	1,26	1,25	1,23	1,21	1,20	1,18	1,16	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03
350000	1,24	1,22	1,21	1,19	1,17	1,16	1,14	1,12	1,11	1,09	1,07	1,06	1,04	1,02	1,00
400000	1,22	1,20	1,18	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00	0,98
450000	1,19	1,17	1,16	1,14	1,12	1,11	1,09	1,07	1,06	1,04	1,02	1,01	0,99	0,97	0,96
500000	1,17	1,15	1,13	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93
550000	1,14	1,13	1,11	1,09	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	0,00	0,97	0,96	0,94	0,92	0,91
600000	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,88
650000	1,09	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	0,99	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86
700000	1,07	1,05	1,04	1,02	1,00	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83
750000	1,05	1,03	1,01	0,99	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81
800000	1,02	1,00	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,80	0,79
850000	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,81	0,80	0,78	0,76
900000	0,97	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,75	0,74
950000	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,81	0,80	0,78	0,76	0,75	0,73	0,71
1000000	0,92	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84	0,82	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74	0,72	0,71	0,69

Umrechnungsfaktoren zur Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer in Jahren	Faktor zur Umrechnung der Sachwertfaktoren
15	0,93
20	0,94
25	0,95
30	0,96
35	0,98
40	0,99
45	1,00
50	1,01
55	1,03
60	1,04
65	1,05
70	1,06

Gemäß der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt für den Bewertungszeitraum 2019 / 2020 dargestellten Sachwertfaktoren und insbesondere unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Marktentwicklung wird unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von ca. 360,00 €/m² und eines Sachwertes von ca. 1.350.000,00 €, ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von ca. 0,7 in Ansatz gebracht.

Berechnung

vorläufiger Sachwert	1.350.000,00 €
Sachwertfaktor	0,70
vorläufiger Sachwert 1.350.000,00 €	x Sachwertfaktor x 0,70
	<u>945.000,00 €</u>
Sachwert des Grundstücks	945.000,00 €
Sachwert des Grundstücks gerundet	950.000,00 €

10.3. Ertragswert

Teilobjekt I Wohnhaus

Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Zu möglichen Nettokaltmieten liegen keine Informationen vor,

Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Ein Mietenspiegel für Gaimersheim liegt nicht vor.

Als Grundlage zur Mietzinsfindung wird der Ingolstädter Marktbericht 2015/2016 herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt und der Marktbericht des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., unter Berücksichtigung der besonderen Spezifika, zur Grunddatenermittlung herangezogen. Des Weiteren wird auf die Mietdatensammlung der wohnungsboerse.net und miete-aktuell.de zurückgegriffen.

Marktbericht des GAA Ingolstadt

Entwicklung der Mietpreise in Ingolstadt (nur Neuvermietung - ohne Bestandsmieten)										
	Wohnungsmieten - Nettokaltmieten, €/m ² Wfl., monatlich bezogen auf 3 Zi. ca. 70 m ² , ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau									
	Fertigstellung bis 1948 Wieder-/Neuvermietung		Fertigstellung nach 1.1.1949 Wieder-/Neuvermietung			Neu-/Erstbezug		Wohnungsmieten Neuvermietung		
	Wohnwert									
	Jahr	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	mittel	gut	Ø
2015	8,42 €/m ²	9,29 €/m ²	9,85 €/m ²	8,80 €/m ²	9,96 €/m ²	11,00 €/m ²	11,30 €/m ²	12,30 €/m ²	10,12 €/m ²	
2016	8,80 €/m ²	9,50 €/m ²	10,60 €/m ²	9,30 €/m ²	10,40 €/m ²	11,60 €/m ²	11,90 €/m ²	12,90 €/m ²	10,63 €/m ²	
2017	9,06 €/m ²	9,83 €/m ²	10,70 €/m ²	9,68 €/m ²	10,68 €/m ²	11,88 €/m ²	12,18 €/m ²	13,18 €/m ²	10,90 €/m ²	

Quelle: Stadt Ingolstadt, Statistik und Stadtforschung

Marktbericht des IVD

Mieten für Wohnungen Baujahr vor 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m ² Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Frühjahr 2023	7,80 €/m ²	8,60 €/m ²	9,40 €/m ²	10,20 €/m ²
Herbst 2023	8,10 €/m ²	9,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,90 €/m ²

Mieten für Wohnungen Baujahr nach 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m ² Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Frühjahr 2023	8,40 €/m ²	9,10 €/m ²	10,30 €/m ²	11,60 €/m ²
Herbst 2023	8,60 €/m ²	9,40 €/m ²	10,60 €/m ²	12,20 €/m ²

- Einfacher Wohnwert: Dem einfachen Wohnwert (keine Ausstattung mit einem zentralen Heizungssystem) kommt unterschiedliches Gewicht zu. In manchen Gegenden ist dieser Wohnungstyp wegen starker Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren kaum noch anzutreffen. Dennoch wird an diesem Wohnungstyp festgehalten, weil damit noch untere Preissegmente markiert werden.
- Mittlerer Wohnwert: Er ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.
- Guter Wohnwert: Als guter Wohnwert gilt gehobener Durchschnitt, d.h. keine exklusiven Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Sie sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.
- Sehr guter Wohnwert: Als sehr guter Wohnwert gilt ein Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage.

Mieten für Reihenmittelhäuser Bestandsobjekte beziehbar, ca. 100 m ² bis 120 m ² Wohnfläche			
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert / Monat		
	einfacher	mittlerer	guter
Frühjahr 2023	940 €	1.050 €	1.180 €
Herbst 2023	970 €	1.070 €	1.220 €

Mieten für Doppelhaushälften Bestandsobjekte beziehbar, ca. 125 m ² Wohnfläche			
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert / Monat		
	einfacher	mittlerer	guter
Frühjahr 2023	1.090 €	1.200 €	1.320 €
Herbst 2023	1.130 €	1.240 €	1.370 €

Einfacher Wohnwert: Das Haus liegt in einem Vorort. Mit dem Bus kann der Ortskern erreicht werden. Baujahr etwa 1960, einfache Ausstattung, normale Raumeinteilung.

Mittlerer Wohnwert: Das Haus liegt in einem reinen Wohngebiet. Die Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen. Die Verkehrsverbindung (öffentliche Verkehrsmittel) ist gut.

Guter Wohnwert: Setzt eine villenähnliche bebaute Umgebung voraus. Das Haus bietet eine gute gediegene Ausstattung. Die Bausubstanz und der individuelle Stil sprechen für ein gehobenes Niveau. Das Haus liegt in einer bevorzugten Gegend.

Marktbericht Wohnimmobilien – Mietobjekte Herbst 2023 der IVD-Institut GmbH

wohnungsboerse.net

Wohnungsmieten Gaimersheim	
Wohnfläche	Miete
30 m ²	k.A.
60 m ²	13,07 €/m ²
100 m ²	k.A.
Ø	13,07 €/m ²

miete-aktuell.de

Wohnungsmieten Gaimersheim	
Wohnfläche	Miete
< 40 m ²	18,66 €/m ²
40 m ² - 60 m ²	11,93 €/m ²
60 m ² - 80 m ²	10,81 €/m ²
80 m ² -100 m ²	11,65 €/m ²
100 m ² -120 m ²	12,22 €/m ²
> 120 m ²	12,43 €/m ²
Ø	12,95 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Art, Beschaffenheit, Größe und Lage des Wohnhauses und des Faktums, dass den Nutzern auch das Grundstück zur Verfügung steht, werden Mietansätze wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht:

Berechnung:

Mietobjekt	Wfl.	Nfl.	Mietzins p.m.	Mietzins p.m.	Nettomiete p.a.
Kellergeschoss					
Erdgeschoss	134 m ²	138 m ²	10,00 €/m ²	1.340,00 €	16.080,00 €
Obergeschoss	84 m ²		9,00 €/m ²	756,00 €	9.072,00 €
Dachgeschoss	67 m ²		8,00 €/m ²	536,00 €	6.432,00 €
Garage			pauschal	80,00 €	960,00 €
Gesamt	285,00 m²	138,00 m²		2.712,00 €	32.544,00 €

Für die Erzielbarkeit der Mietansätze kann der Sachverständige keine Gewähr übernehmen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten				
Objektart		mittlere Spanne		
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	18,00%	-	30,00%
A 2	freistehendes EFH	18,00%	-	30,00%
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	18,00%	-	30,00%
A 4	Eigentumswohnung	18,00%	-	35,00%
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	18,00%	-	35,00%
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	20,00%	-	35,00%
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	20,00%	-	35,00%
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	20,00%	-	35,00%
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	20,00%	-	35,00%
C 2	Verbrauchermärkte	10,00%	-	20,00%
C 3	Lager- und Produktionshallen	15,00%	-	30,00%
C 4	Industrieobjekte	15,00%	-	30,00%
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	15,00%	-	30,00%
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	15,00%	-	30,00%
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	15,00%	-	30,00%
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	20,00%	-	35,00%
E 2	Hotels	20,00%	-	35,00%

Quelle: IVD Stand 2023

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Markt-daten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen.

Die Bewirtschaftungskosten werden in ihren Ansätzen, welche aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) abgeleitet wurden berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten		ca. €/Jahr
Betriebskosten; werden zum größten Teil auf die Mieter umgelegt, so dass nur ein geringer Teil verbleibt. Dieser wird anteilig vom Rohertrag geschätzt auf:	1%	325,44 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	350,00 €	350,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	10,00 €/m ²	4.230,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	2%	650,88 €
	gesamt	5.556,32 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca.

17%

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Restnutzungsdauer (RDN) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer				
Objektart		mittlere Spanne		
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	70 Jahre	-	90 Jahre
A 2	freistehendes EFH	60 Jahre	-	80 Jahre
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	60 Jahre	-	80 Jahre
A 4	Eigentumswohnung	60 Jahre	-	80 Jahre
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	60 Jahre	-	80 Jahre
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	60 Jahre	-	80 Jahre
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	60 Jahre	-	80 Jahre
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	50 Jahre	-	70 Jahre
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	40 Jahre	-	60 Jahre
C 2	Verbrauchermärkte	20 Jahre	-	40 Jahre
C 3	Lager- und Produktionshallen	20 Jahre	-	40 Jahre
C 4	Industrieobjekte	20 Jahre	-	40 Jahre
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	20 Jahre	-	40 Jahre
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	50 Jahre	-	80 Jahre
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	40 Jahre	-	80 Jahre
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	30 Jahre	-	60 Jahre
E 2	Hotels	40 Jahre	-	60 Jahre

Quelle: IVD Stand 2023

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

Gesamtnutzungsdauer

Übliche (durchschnittliche) wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) in Anlehnung an Anl. 3 SachwertR, BelWertV und BewG.					
Gebäudeart	Empfehlung	nach			
		SW-RL	BelWertV	BewG	
Freistehende EFH / ZFH, DDH und RH	50 - 100	60			70
Standardstufe 1	50 - 65	65			
Standardstufe 2	50 - 70	70			
Standardstufe 3	60 - 75	75			
Standardstufe 4	60 - 80	80			
Standardstufe 5	60 - 100				
Mehrfamilienhäuser (Mietwohngebäude)					
Mehrfamilienhäuser	30 - 80	70	+/- 10	25 - 80	70
Wohnhäuser mit Mischnutzung	30 - 80	70	+/- 10		70
Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser					
Geschäftshäuser	30 - 60	60	+/- 10		60
Bürogebäude	30 - 70	60	+/- 10	30 - 60	60
Banken	50 - 70	60	+/- 10		60
Gemeindezentren, Saalbauten					
Veranstaltungsgebäude	30 - 60	40	+/- 10		50
Ausstellungsgebäude	30 - 60			30 - 60	50
Museen, Theater	60			30 - 60	70
Kindergärten, Kindertagesstätten	30 - 50	50	+/- 10	30 - 60	50
Schulen		50	+/- 10		
Allgemeinbildende und Berufsschulen	40 - 60				60
Hochschulen, Universitäten	50 - 60				70
Wohnheime / Internate					
Alten- und Pflegeheime	40 - 70	50	+/- 10		60
Krankenhäuser, Tageskliniken, Ärztehäuser		40	+/- 10		
Sanatorien, Kliniken, Alten- und Pflegeheime	40 - 50	40	+/- 10	15 - 40	40
Reha-Einrichtungen, Krankenhäuser	40 - 60	40	+/- 10	15 - 40	
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	+/- 10		
Hotels	40 - 50			15 - 40	40
Budgethotels	35 - 45				
Gaststätten	20 - 40			15 - 40	
Sporthallen, Freizeitbäder / Hallenbäder		40	+/- 10	15 - 30	
Tennishallen	30 - 50				40
Sporthallen (Turnhallen)	50 - 60				40
Funktionsgebäude für Sportanlagen	40 - 60				50
Hallenbäder, Kur- und Heilbäder	40 - 60				50
Reitsporthallen	30				30

Campingplätze (bauliche Anlagen)	30 - 40				
Verbrauchermärkte, Kauf, Waren und Autohäuser					
Verbrauchermärkte, Autohäuser	20 - 40	30	+/- 10	10 - 30	40
Kauf- und Warenhäuser	20 - 50	50	+/- 10	15 - 50	50
Garagen / Parkhäuser / Tiefgaragen					
Fertigteilreihengaragen					
leichte Bauweise	30 - 40				
Massivfertigteilreihengaragen	60				
Einzelgaragen	50 - 60	60	+/- 10	15 - 40	60
Mehrfachgaragen	60		+/- 10		70
Parkhäuser					
(offene Ausführung, Parkpaletten)	40		+/- 10	15 - 40	50
Parkhäuser					
(geschlossene Ausführung)	40		+/- 10	15 - 40	50
Tief- und Hochgarage					
(als Einzelbauwerk), Carports	40	40	+/- 10		
Tankstelle	10 - 20			10 - 30	
Kirchen, Kapellen, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	50 - 150				70
Betriebs-, Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	30 - 50	40	+/- 10	15 - 40	40
Gewerbe- und Industriegebäude					
(Werkstätten)	40 - 50				
Lager- und Versandgebäude					
Lager- und Logistikgebäude	30 - 50				
Warm- und Kaltlager ggf. mit Büro und Sozialtrakt	20 - 30				
Tanklager					
Windkraftwerke	15 - 20				
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude					
Scheune ohne Stallteil	30 - 70	50	+/- 10	15 - 40	
Landwirtschaftliche Mehrzweck- und Maschinenshallen					
Stallgebäude (allgemein)	40				
Pferde-, Rinder-, Schweine-, Geflügelställe	30 - 70				
Geflügelställe	30				
Lauben, Wochenend- und Gartenhäuser	30 - 60				

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß Punkt 10.2. mit ca. 42 Jahren in Ansatz gebracht.

Liegenschaftzinssatz

„Die Liegenschaftzinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Empfehlungen des Gutachterausschusses

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine objektartspezifische Liegenschaftszinsätze vor:

Empfehlungen WertR

Wohngrundstücke:	Einfamilienhausgrundstücke	1,5 bis 3,0 %
	Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 bis 4,0 %
	Mietwohngrundstücke	3,5 bis 5,5 %

Empfehlungen Kleiber

Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftzinssätze (Bandbreite)				
Grundstücksart	Liegenschaftzinssatz			
	in ländliche Gemeinden	in den übrigen Gemeinden	nach BewG	nach BeWertV
Wohngrundstücke				
Villa	1,0 - 2,5 %	0,5 - 2,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Freistehendes Einfamilienhaus	2,5 - 3,0 %	2,0 - 2,5 %	k. Empf.	k. Empf.
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3,0 - 3,5 %	2,5 - 3,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Zweifamilienhäuser	3,5 - 4,0 %	3,0 - 3,5 %	k. Empf.	k. Empf.
Dreifamilienhäuser	4,0 - 4,5 %	3,5 - 4,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Mehrfamilienhausgrundstücke				
Mietwohngrundstücke	4,5 - 6,0 %	4,0 - 5,0 %	5,00%	5,0 - 8,0 %
Eigentumswohnungen	4,00%	3,50%		
Gemischt genutzte Grundstücke				
gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Anteil bis zu 50 %	5,0 %	4,50%	5,50%	
- gewerblicher Anteil über 50 %	5,5 %	5,00%	6,00%	
Geschäftsgrundstücke			6,50%	
Gewerbliche Grundstücke				
Büro- und Geschäftshäuser		6,0 bis 7,0 %		
Verbrauchermärkte		4,9 bis 7,3 %		
SB Fachmärkte		6,5 bis 8,5 %		
Warenhäuser		6,5 bis 8,0 %		
Hotels und Gaststätten		5,0 bis 8,5 %		
Gewerbeparks		6,0 bis 8,0 %		
Tankstellen		7,0 bis 8,5 %		
Freizeitimmobilien		7,5 bis 9,5 %		
Landwirtschaftlich genutzte Objekte		7,0 bis 8,5 %		

Logistikimmobilien	5,0 bis 8,5 %
Lagerhallen (Speditionsbetriebe)	4,5 bis 9,0 %
Fabriken und ähnliche speziellere Produktionsstätten	7,5 bis 9,0 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Empfehlungen des IVD

Liegenschaftszinssätze			
Objektart		mittlere Spanne	
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	1,00%	- 3,50%
A 2	freistehendes EFH	1,50%	- 4,00%
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,50%	- 4,50%
A 4	Eigentumswohnung	1,50%	- 4,50%
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,50%	- 4,50%
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,50%	- 5,50%
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,50%	- 7,00%
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,00%	- 7,50%
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	4,00%	- 8,00%
C 2	Verbrauchermärkte	6,00%	- 8,50%
C 3	Lager- und Produktionshallen	4,50%	- 8,50%
C 4	Industrieobjekte	6,50%	- 9,50%
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	6,50%	- 9,50%
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,00%	- 7,50%
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,00%	- 8,50%
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	6,00%	- 8,00%
E 2	Hotels	5,00%	- 8,50%

Quelle: IVD Stand 2023

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25% höher festzusetzen.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Wohnhaus handelt, wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 712.800,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung

Rohertrag		32.544,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	-	<u>5.556,32 €</u>
Reinertrag		26.987,68 €
Reinertragsanteil des Bodens		
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert
2,5%	x	712.800,00 €
	-	<u>17.820,00 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		9.167,68 €
Barwertfaktor einschließlich Abschreibung bei einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV		
2,5%		25,82
Barwertfaktor	x	Ertrag
25,82	x	9.167,68 €
		236.709,50 €
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen		236.709,50 €
Bodenwert	+	<u>712.800,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks		949.509,50 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet		<u>950.000,00 €</u>

Teilobjekt II Kfz – Werkstätte / Ausstellung

Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Zu möglichen Nettokaltmieten liegen keine Informationen vor,

Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Ein gewerblicher Mietenspiegel für Gaimersheim liegt nicht vor.

Als Grundlage zur Mietzinsfindung wird somit der Gewerbemarktbericht des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., unter Berücksichtigung der besonderen Spezifika, zur Grunddatenermittlung herangezogen. Des Weiteren wird auf die Daten der Immowelt.de und der Immobilien-scout24.de zurückgegriffen.

Marktbericht des IVD

Marktbericht Office/Retail und Investment/Rendite Büro / Nettomieten			
Stadtgebiet Ingolstadt	Nutzungswert		
	einfacher	mittlerer	guter
Frühjahr 2023	8,40 €/m ²	10,20 €/m ²	12,30 €/m ²
Herbst 2023	8,10 €/m ²	9,60 €/m ²	12,00 €/m ²

Einfach: Der einfache Nutzungswert wird vor allem durch Sekundärlagen des Objektes charakterisiert. Er erhebt vom Erscheinungsbild keinen Anspruch auf Repräsentation.

Mittel: Der mittlere Nutzungswert genügt durchschnittlichen Ansprüchen von Dienstleistungsbetrieben. Die Büros sind für Personal und Kunden gut erreichbar. PKW-Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Gut: Beim guten Nutzungswert ist von einem Standard auszugehen, der durch ein repräsentatives Erscheinungsbild, durch eine den Ansprüchen des Managements entsprechende Infrastruktur einschließlich der Anforderungen an moderne Kommunikationsmöglichkeiten und durch einen den sozialen Betreuungsbedarf abdeckendes Raumangebot gekennzeichnet ist. Gute Verkehrsanbindung und Pkw-Abstellmöglichkeiten gehören ebenfalls dazu.

Vorstehende Werte verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. MwSt.

Marktbericht Office/Retail und Investment/Rendite Herbst 2023 der IVD-Institut

immowelt.de

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettolkalmiete
Gaimersheim	120,00 m ²	12,00 €/m ²
Gaimersheim	612,00 m ²	11,67 €/m ²
Gaimersheim	304,00 m ²	8,22 €/m ²
	Ø	10,63 €/m ²

Hallen- / Industrieflächen		
Lage	Nfl.	Nettolkalmiete
Gaimersheim	957,80 m ²	6,23 €/m ²
Gaimersheim	1.202,00 m ²	4,99 €/m ²
	Ø	5,61 €/m ²

immobilienscout24.de

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettolkalmiete
Gaimersheim	228,00 m ²	13,00 €/m ²
Gaimersheim	822,00 m ²	8,00 €/m ²
Gaimersheim	621,00 m ²	11,50 €/m ²
Gaimersheim	67,48 m ²	11,86 €/m ²
Gaimersheim	304,00 m ²	8,23 €/m ²
	Ø	10,52 €/m ²

Hallen- / Industrieflächen		
Lage	Nfl.	Nettolkalmiete
Gaimersheim	822,00 m ²	8,00 €/m ²
	Ø	8,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Art, Beschaffenheit und Lage des Gebäudes, der Lage der Einheiten im Baukörper, der Darstellung, Ausstattung und Größe der Einheiten, wird ein Mietansatz wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

Die vorhandenen Kfz-Stellplätze werden nicht in Ansatz gebracht, da diese bei der gegebenen Nutzung gewöhnlich im Basismietzins enthalten sind.

Berechnung:

Mietobjekt	Wfl.	Nfl.	Mietzins p.m.	Mietzins p.m.	Nettomiete p.a.
Kellergeschoß		321 m ²	3,00 €/m ²	963,00 €	11.556,00 €
Erdgeschoß		1.177 m ²	8,00 €/m ²	9.416,00 €	112.992,00 €
Garagenzeile			pauschal	180,00 €	2.160,00 €
Gesamt		1.498,00 m²		10.559,00 €	126.708,00 €

Für die Erzielbarkeit der Mietansätze kann der Sachverständige keine Gewähr übernehmen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten		
Objektart		mittlere Spanne
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	18,00% - 30,00%
A 2	freistehendes EFH	18,00% - 30,00%
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	18,00% - 30,00%
A 4	Eigentumswohnung	18,00% - 35,00%
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	18,00% - 35,00%
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	20,00% - 35,00%
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbefflächenanteil	20,00% - 35,00%
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbefflächenanteil	20,00% - 35,00%
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	20,00% - 35,00%
C 2	Verbrauchermärkte	10,00% - 20,00%
C 3	Lager- und Produktionshallen	15,00% - 30,00%
C 4	Industrieobjekte	15,00% - 30,00%
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	15,00% - 30,00%
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	15,00% - 30,00%
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	15,00% - 30,00%
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	20,00% - 35,00%
E 2	Hotels	20,00% - 35,00%

Quelle: IVD Stand 2023

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen.

Die Bewirtschaftungskosten werden in ihren Ansätzen, welche aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) abgeleitet wurden berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten	ca. €/Jahr
Betriebskosten; werden zum größten Teil auf die Mieter umgelegt, so dass nur ein geringer Teil verbleibt. Dieser wird anteilig vom Rohertrag geschätzt auf:	1% 1.267,08 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	3% 3.801,24 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	4,50 €/m ² 6.741,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	4% 5.068,32 €
	gesamt 16.877,64 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 13%

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Restnutzungsdauer (RDN) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer			
Objektart		mittlere Spanne	
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	70 Jahre	- 90 Jahre
A 2	freistehendes EFH	60 Jahre	- 80 Jahre
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	60 Jahre	- 80 Jahre
A 4	Eigentumswohnung	60 Jahre	- 80 Jahre
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	60 Jahre	- 80 Jahre
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	60 Jahre	- 80 Jahre
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	60 Jahre	- 80 Jahre
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	50 Jahre	- 70 Jahre
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	40 Jahre	- 60 Jahre
C 2	Verbrauchermärkte	20 Jahre	- 40 Jahre
C 3	Lager- und Produktionshallen	20 Jahre	- 40 Jahre
C 4	Industrieobjekte	20 Jahre	- 40 Jahre
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	20 Jahre	- 40 Jahre
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	50 Jahre	- 80 Jahre
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	40 Jahre	- 80 Jahre
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	30 Jahre	- 60 Jahre
E 2	Hotels	40 Jahre	- 60 Jahre

Quelle: IVD Stand 2023

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

Gesamtnutzungsdauer

Übliche (durchschnittliche) wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) in Anlehnung an Anl. 3 SachwertR, BeWertV und BewG.					
Gebäudeart	Empfehlung	nach			
		SW-RL	BeWertV	BewG	
Freistehende EFH / ZFH, DDH und RH	50 - 100				70
Standardstufe 1	50 - 65	60			
Standardstufe 2	50 - 70	65			
Standardstufe 3	60 - 75	70			
Standardstufe 4	60 - 80	75			
Standardstufe 5	60 - 100	80			
Mehrfamilienhäuser (Mietwohngebäude)					
Mehrfamilienhäuser	30 - 80	70	+/- 10	25 - 80	70
Wohnhäuser mit Mischnutzung	30 - 80	70	+/- 10		70
Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser					
Geschäftshäuser	30 - 60	60	+/- 10		60
Bürogebäude	30 - 70	60	+/- 10	30 - 60	60
Banken	50 - 70	60	+/- 10		60
Gemeindezentren, Saalbauten					
Veranstaltungsgebäude	30 - 60	40	+/- 10		50
Ausstellungsgebäude	30 - 60			30 - 60	50
Museen, Theater	60			30 - 60	70
Kindergärten, Kindertagesstätten	30 - 50	50	+/- 10	30 - 60	50
Schulen		50	+/- 10		
Allgemeinbildende und Berufsschulen	40 - 60				60
Hochschulen, Universitäten	50 - 60				70
Wohnheime / Internate					
Alten- und Pflegeheime	40 - 70	50	+/- 10		60
Krankenhäuser, Tageskliniken, Ärztehäuser		40	+/- 10		
Sanatorien, Kliniken, Alten- und Pflegeheime	40 - 50	40	+/- 10	15 - 40	40
Reha-Einrichtungen, Krankenhäuser	40 - 60	40	+/- 10	15 - 40	
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	+/- 10		
Hotels	40 - 50			15 - 40	40
Budgethotels	35 - 45				
Gaststätten	20 - 40			15 - 40	
Sporthallen, Freizeitbäder / Hallenbäder		40	+/- 10	15 - 30	
Tennishallen	30 - 50				40
Sporthallen (Turnhallen)	50 - 60				40
Funktionsgebäude für Sportanlagen	40 - 60				50
Hallenbäder, Kur- und Heilbäder	40 - 60				50

Reitsporthallen	30				30
Campingplätze (bauliche Anlagen)	30 - 40				
Verbrauchermärkte, Kauf, Waren und Autohäuser					
Verbrauchermärkte, Autohäuser	20 - 40	30	+/- 10	10 - 30	40
Kauf- und Warenhäuser	20 - 50	50	+/- 10	15 - 50	50
Garagen / Parkhäuser / Tiefgaragen					
Fertigteilreihengaragen					
leichte Bauweise	30 - 40				
Massivfertigteilreihengaragen	60				
Einzelgaragen	50 - 60	60	+/- 10	15 - 40	60
Mehrfachgaragen	60		+/- 10		70
Parkhäuser					
(offene Ausführung, Parkpaletten)	40		+/- 10	15 - 40	50
Parkhäuser					
(geschlossene Ausführung)	40		+/- 10	15 - 40	50
Tief- und Hochgarage					
(als Einzelbauwerk), Carports	40	40	+/- 10		
Tankstelle	10 - 20			10 - 30	
Kirchen, Kapellen, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	50 - 150				70
Betriebs-, Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	30 - 50	40	+/- 10	15 - 40	40
Gewerbe- und Industriegebäude (Werkstätten)	40 - 50				
Lager- und Versandgebäude		40	+/- 10	15 - 40	40
Lager- und Logistikgebäude	30 - 50				50
Warm- und Kaltlager ggf. mit Büro und Sozialtrakt	20 - 30				
Tanklager					
Windkraftwerke	15 - 20				
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		50	+/- 10	15 - 40	
Scheune ohne Stallteil	30 - 70				
Landwirtschaftliche Mehrzweck- und Maschinenhallen	40				
Stallgebäude (allgemein)	30 - 70				
Pferde-, Rinder-, Schweine-, Geflügelställe	30				
Lauben, Wochenend- und Gartenhäuser	30 - 60				

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird, unter Berücksichtigung des Baujahres 1983, des gegebenen Zustandes und unter Zugrundelegung einer für derartige Gebäude üblichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 40 - 50 Jahren, interpoliert mit ca. 20 Jahren in Ansatz gebracht.

Liegenschaftzinssatz

„Die Liegenschaftzinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Empfehlungen des Gutachterausschusses

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine objektartspezifische Liegenschaftszinsätze vor:

Empfehlungen WertR

Wohngrundstücke:	Einfamilienhausgrundstücke	1,5 bis 3,0 %
	Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 bis 4,0 %
	Mietwohngrundstücke	3,5 bis 5,5 %

Empfehlungen Kleiber

Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftzinssätze (Bandbreite)				
Grundstücksart	Liegenschaftzinssatz			
	in ländliche Gemeinden	in den übrigen Gemeinden	nach BewG	nach BelWertV
Wohngrundstücke				
Villa	1,0 - 2,5 %	0,5 - 2,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Freistehendes Einfamilienhaus	2,5 - 3,0 %	2,0 - 2,5 %	k. Empf.	k. Empf.
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3,0 - 3,5 %	2,5 - 3,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Zweifamilienhäuser	3,5 - 4,0 %	3,0 - 3,5 %	k. Empf.	k. Empf.
Dreifamilienhäuser	4,0 - 4,5 %	3,5 - 4,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Mehrfamilienhausgrundstücke				
Mietwohngrundstücke	4,5 - 6,0 %	4,0 - 5,0 %	5,00%	5,0 - 8,0 %
Eigentumswohnungen	4,00%	3,50%		
Gemischt genutzte Grundstücke				
gemischt genutzte Grundstücke				
- gewerblicher Anteil bis zu 50 %	5,0 %	4,50%	5,50%	
- gewerblicher Anteil über 50 %	5,5 %	5,00%	6,00%	
Geschäftsgrundstücke			6,50%	
Gewerbliche Grundstücke				
Büro- und Geschäftshäuser			6,0 bis 7,0 %	
Verbrauchermärkte			4,9 bis 7,3 %	
SB Fachmärkte			6,5 bis 8,5 %	
Warenhäuser			6,5 bis 8,0 %	
Hotels und Gaststätten			5,0 bis 8,5 %	
Gewerbeparks			6,0 bis 8,0 %	
Tankstellen			7,0 bis 8,5 %	
Freizeitimmobilien			7,5 bis 9,5 %	

Landwirtschaftlich genutzte Objekte	7,0 bis 8,5 %
Logistikimmobilien	5,0 bis 8,5 %
Lagerhallen (Speditionsbetriebe)	4,5 bis 9,0 %
Fabriken und ähnliche speziellere Produktionsstätten	7,5 bis 9,0 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Empfehlungen des IVD

Liegenschaftszinssätze		
Objektart		mittlere Spanne
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	1,00% - 3,50%
A 2	freistehendes EFH	1,50% - 4,00%
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,50% - 4,50%
A 4	Eigentumswohnung	1,50% - 4,50%
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,50% - 4,50%
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,50% - 5,50%
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeanteil	3,50% - 7,00%
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeanteil	4,00% - 7,50%
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	4,00% - 8,00%
C 2	Verbrauchermärkte	6,00% - 8,50%
C 3	Lager- und Produktionshallen	4,50% - 8,50%
C 4	Industrieobjekte	6,50% - 9,50%
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	6,50% - 9,50%
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,00% - 7,50%
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,00% - 8,50%
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	6,00% - 8,00%
E 2	Hotels	5,00% - 8,50%

Quelle: IVD Stand 2023

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25% höher festzusetzen.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Kfz – Werkstätte / Ausstellung handelt, wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 2.418.120,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung

Rohertrag		126.708,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	-	<u>5.556,32 €</u>
Reinertrag		121.151,68 €
Reinertragsanteil des Bodens		
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert
5,0%	x	2.418.120,00 €
	-	<u>120.906,00 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		245,68 €
Barwertfaktor einschließlich Abschreibung bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,0% nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV		12,46
Barwertfaktor	x	Ertrag
12,46	x	245,68 €
		3.061,17 €
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen		3.061,17 €
Bodenwert	+ <u>2.418.120,00 €</u>	
Ertragswert des Grundstücks		2.421.181,17 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet		<u>2.420.000,00 €</u>

10.4. Wert der Rechte, Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 155, Blatt 7371, sind folgende gültige Eintragung dargestellt:

Ifd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 39/24); eingetragen am 20.06.2024.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird diese Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

10.5. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06).

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt Teilobjekt I – Wohnhaus, sollte aufgrund seiner Nutzung, als Wohnhaus über das Sachwertverfahren erfolgen.

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt Teilobjekt II - Kfz – Werkstätte / Ausstellung, sollte aufgrund seiner Nutzung, als Kfz – Werkstätte / Ausstellung über das Ertragswertverfahren erfolgen.

Der Sachwert für das Teilobjekt I - Wohnhaus wurde mit 950.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert für das Teilobjekt II – Kfz – Werkstätte / Ausstellung wurde mit 2.420.000,00 € ermittelt.

Eine Marktanpassung, resultierend aus der derzeit konjunkturellen immobilienwirtschaftlichen Situation sowie für die Wertfindung relevanter sonstiger ökonomischer Parameter, wird nicht zur Umsetzung gebracht, da diese Effekte bereits bei der Ermittlung der Basisdaten ihre Berücksichtigung fanden.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 2077/28	Neuhartshöfe 1, Betriebsgebäude, Betriebsgelände, Gebäude- und Freifläche	zu 8.697 m ²
	vorgetragen im Grundbuch von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 155, Blatt 7371	

wird am 15.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **3.370.000,00 €** geschätzt,
in Worten – drei Million dreihundertsiebzigtausend EURO -.

Oberasbach, den 27.12.2024

Dr. H. Hupfer

11. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Wolfgang Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung

EzGuG, Mai 2020, Loseblattsammlung

Loseblatt, z. Zt. ca. 11.500 Seiten, Verlag: Luchterhand, Neuwied

Wolfgang Kleiber

Wertermittlungsrichtlinien (2016)

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken

12. Auflage 2016, Reguvis Fachmedien GmbH

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2022) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 in der Fassung vom 10.06.2006 (BAnz. Nr. 108a), Berichtigung vom 01.06.2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798).

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

SW-RL

Sachwertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom: 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBW vom 05.09.2012 – SW 11 – 4124.4/2

Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar, auf eine umfangreichere Auflistung wird verzichtet.

12. Anlagen

Die in den Anlagen beigefügten Darstellungen sind im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung aufbereitet und möglicherweise für Maßentnahmen nicht geeignet.

Anlagenteil

- Übersichtsplan
- Stadtplan
- Lageplan
- Baueingabepläne (Nutzungen können modifiziert sein, nicht zur Maßentnahme geeignet!)

Bildteil

- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 47/24

Das Gutachten umfasst 76 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in dreifacher Ausfertigung in Papierform und einmal als pdf erstellt, wobei eine Ausfertigung beim Sachverständigen verbleibt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen.

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.

ANLAGENTEIL

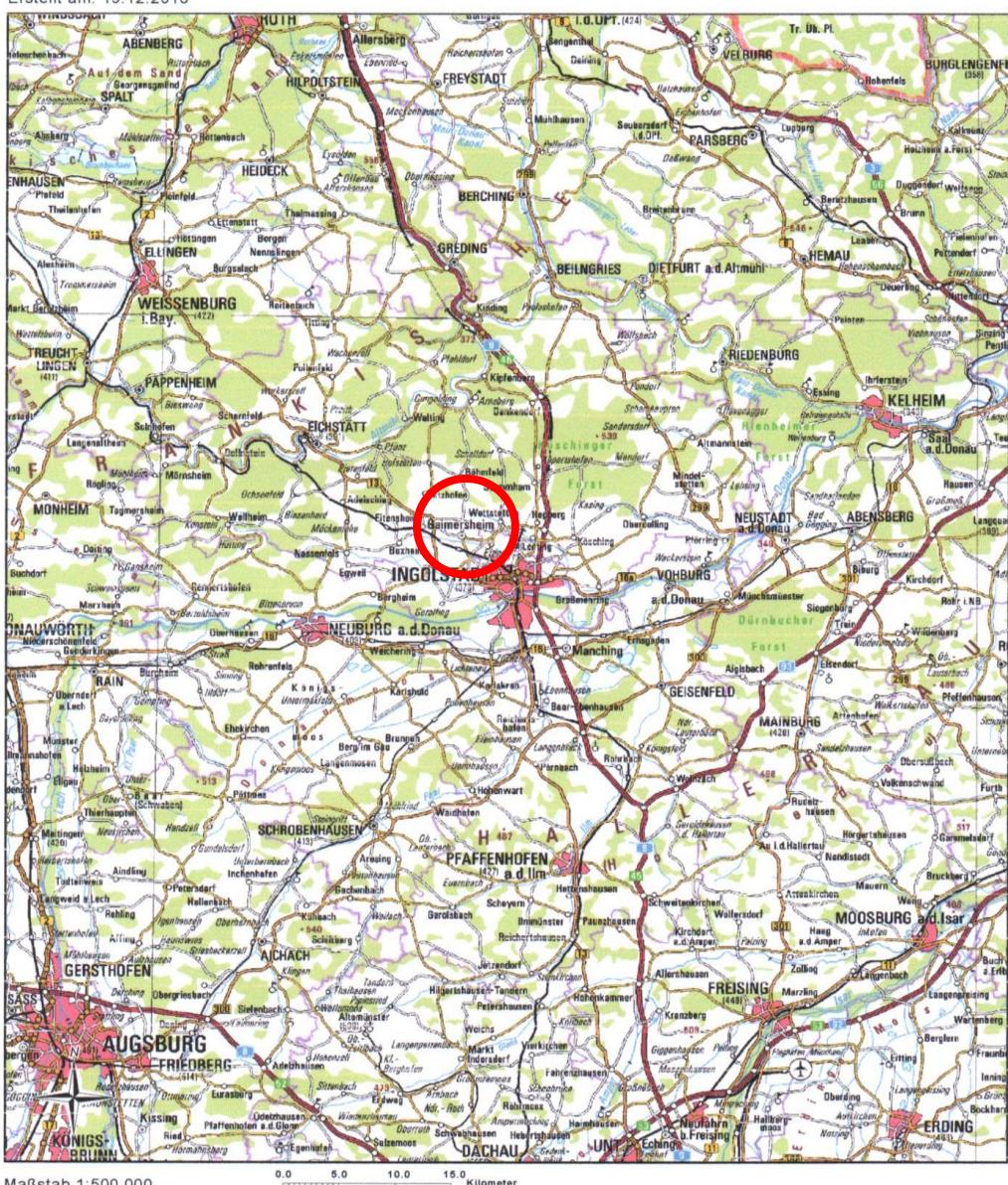
Makrolage

Übersichtskarte (UK50)

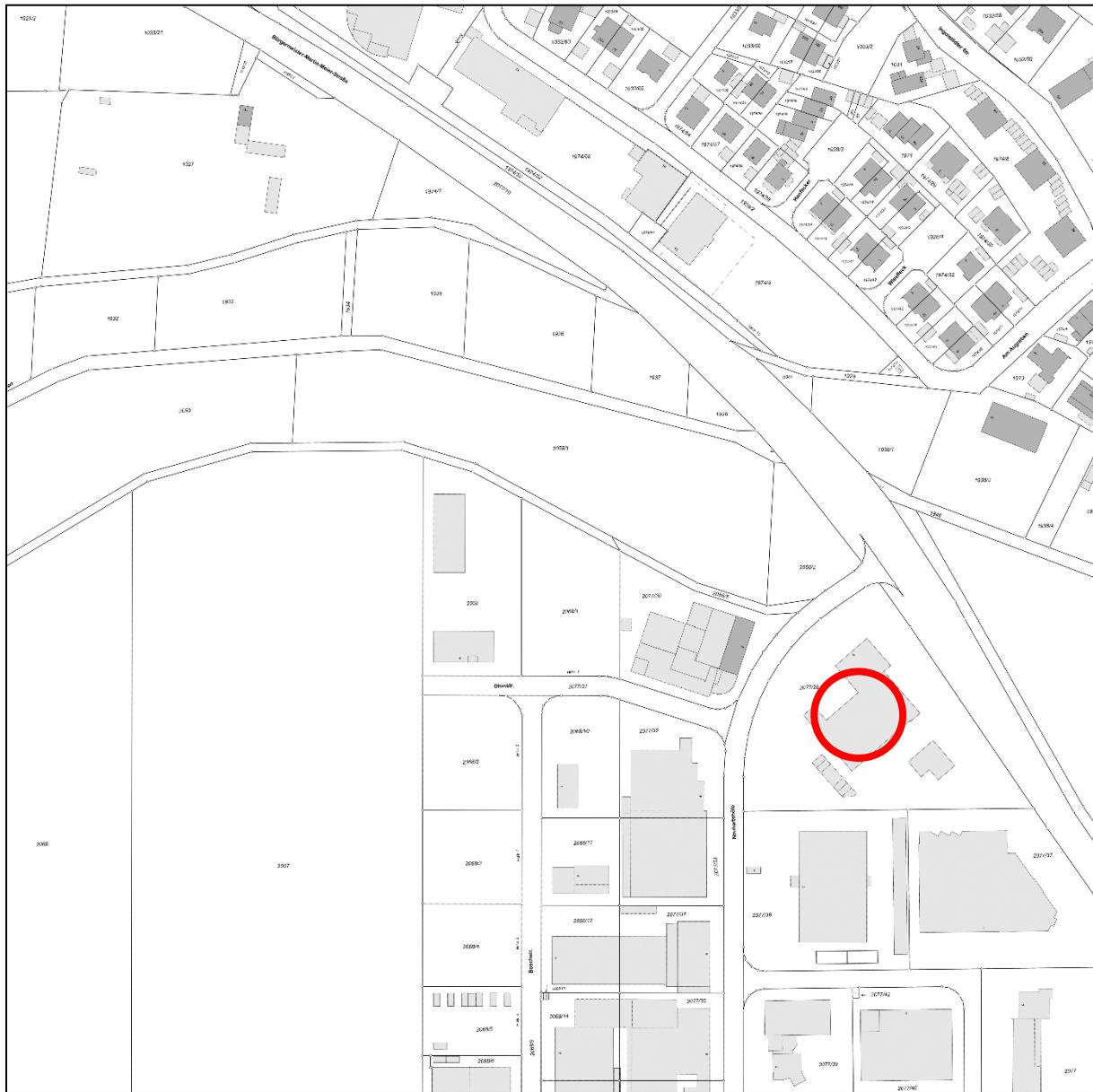
LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,
BREITBAND UND VERMESSUNG



Erstellt am: 19.12.2018



Mikrolage



Lageplan



Legende



Legende zur Flurkarte

Flurstück	
	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnrme
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarker Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerreferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerreferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

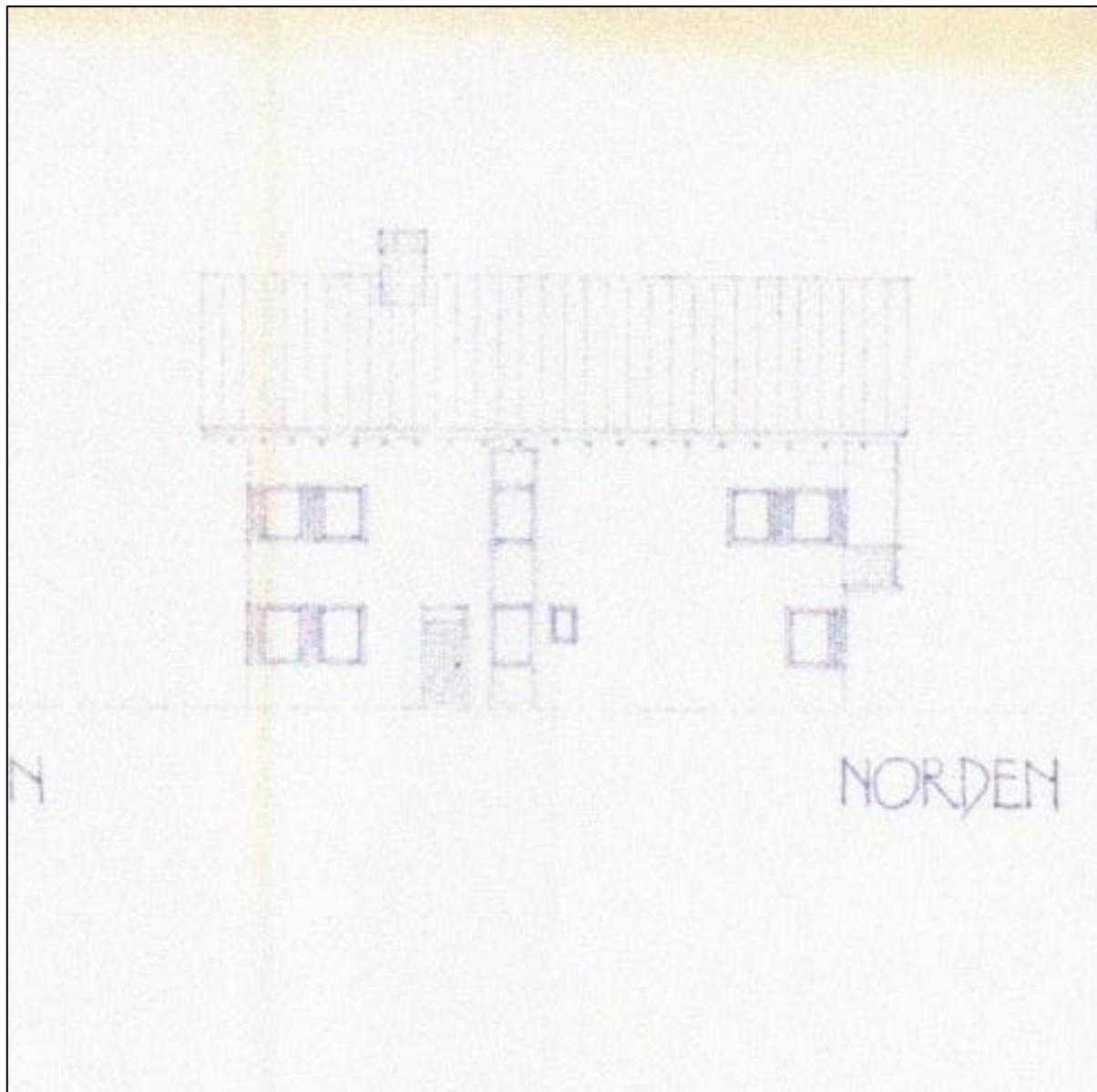
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.



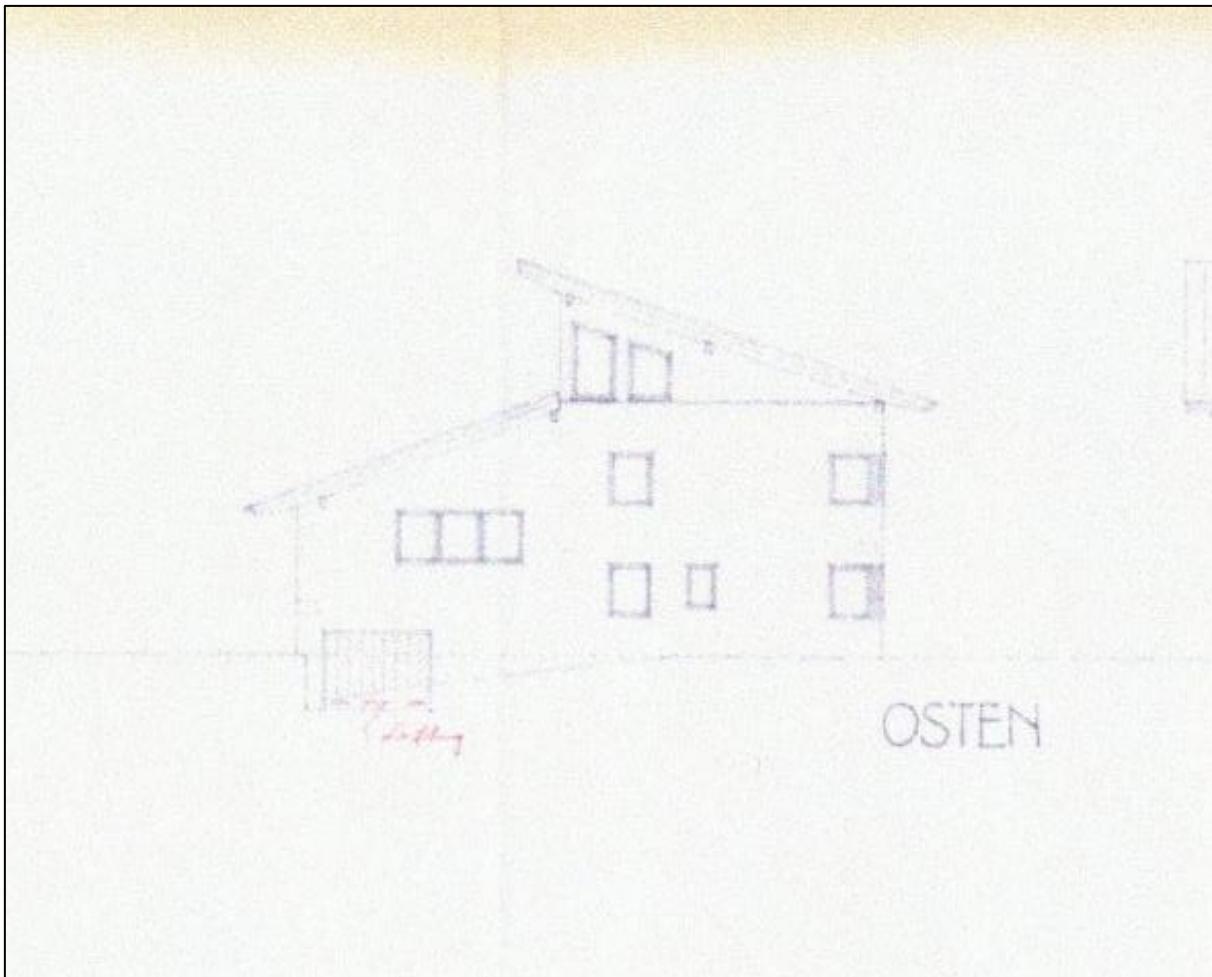
Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Teilobjekt I Wohnhaus

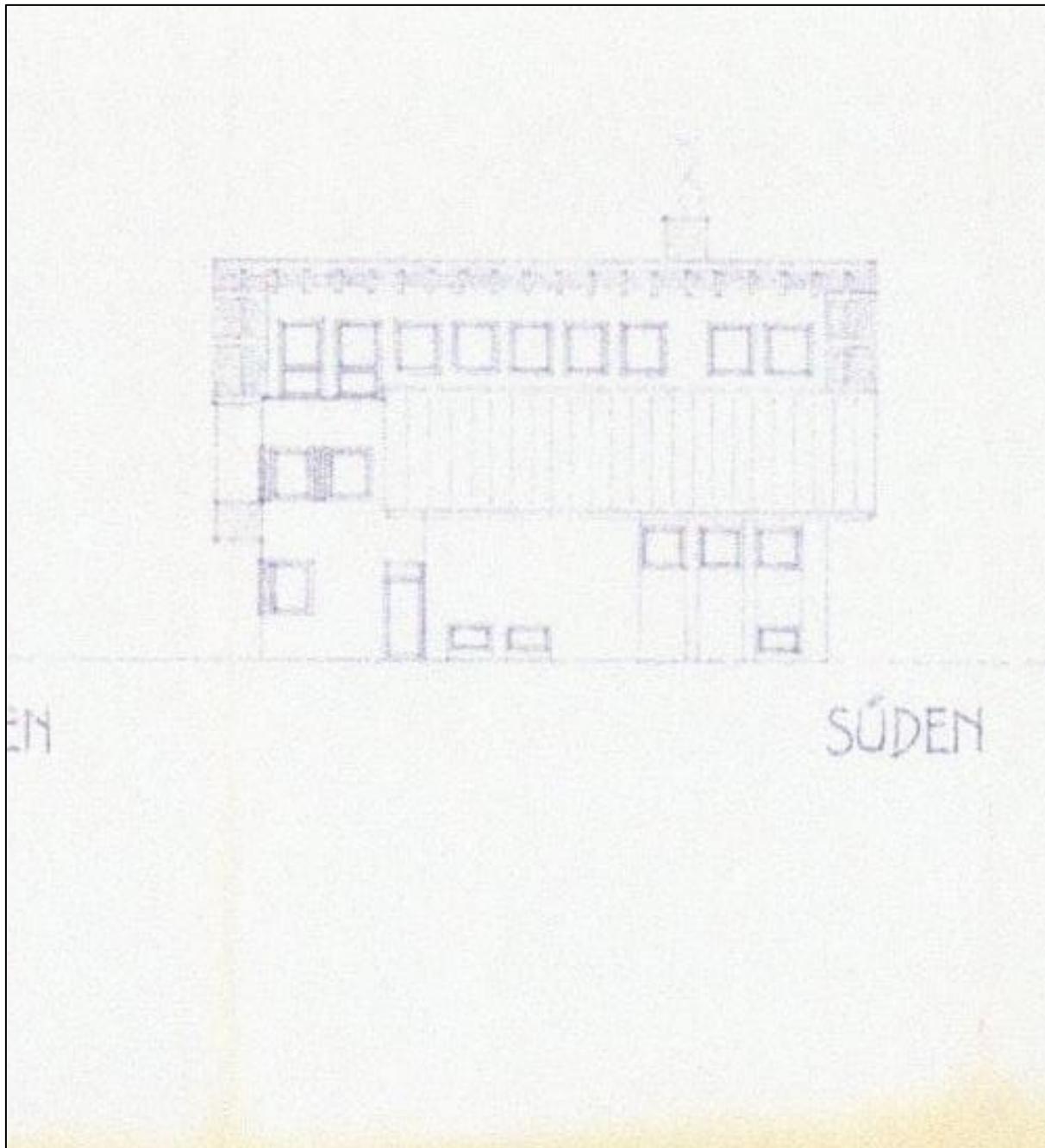
Ansicht - Norden



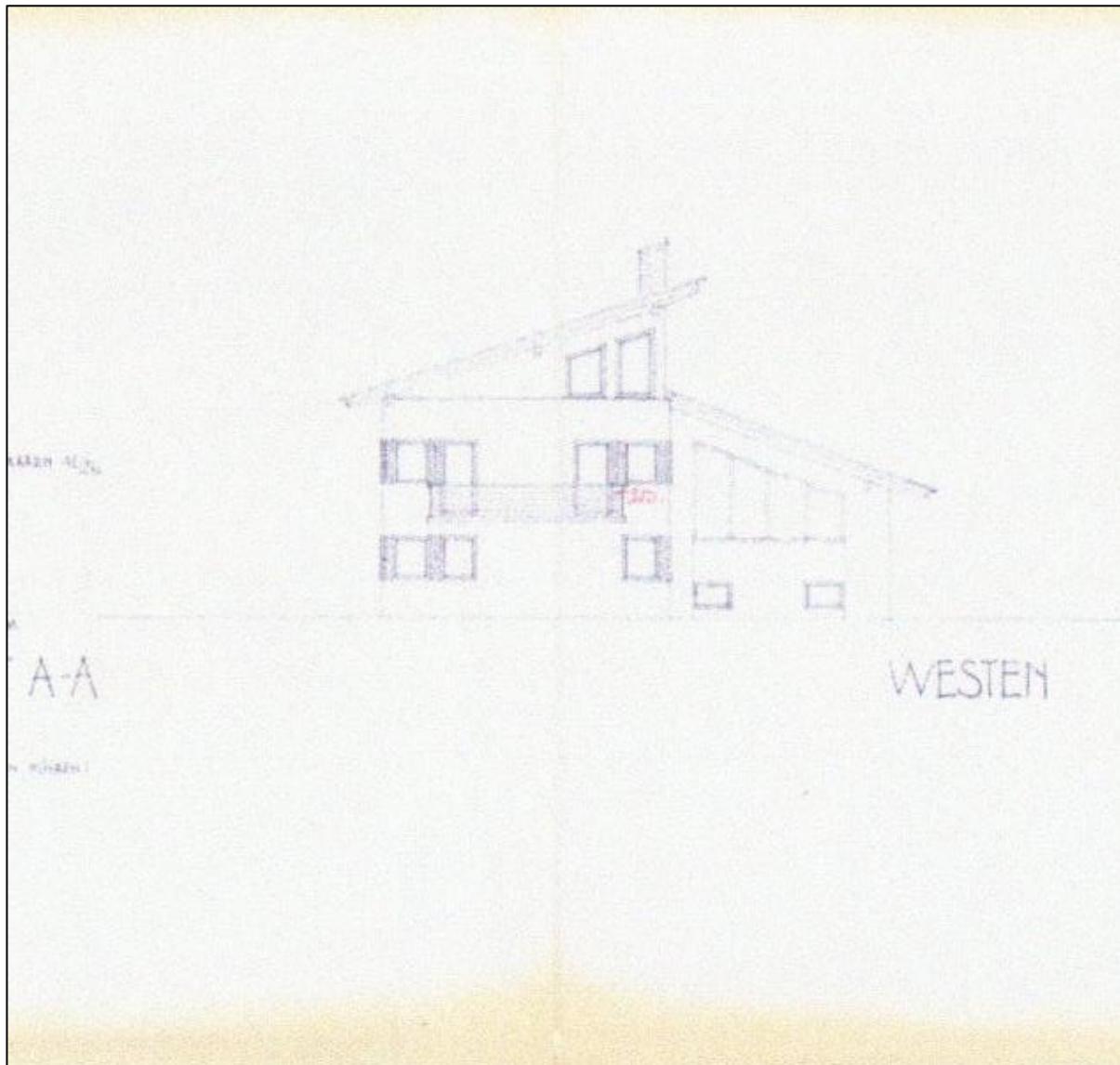
Ansicht - Osten



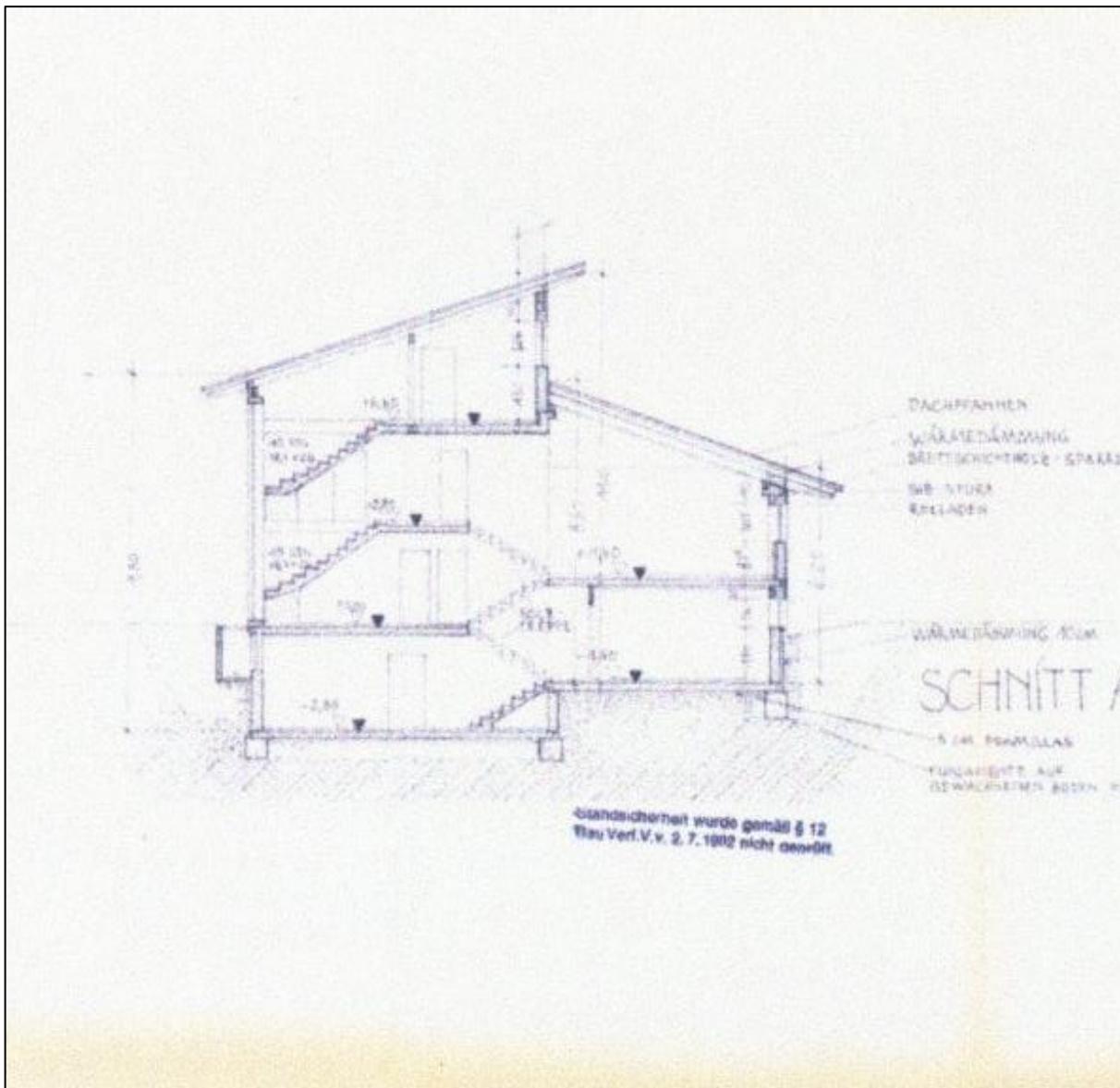
Ansicht - Süden



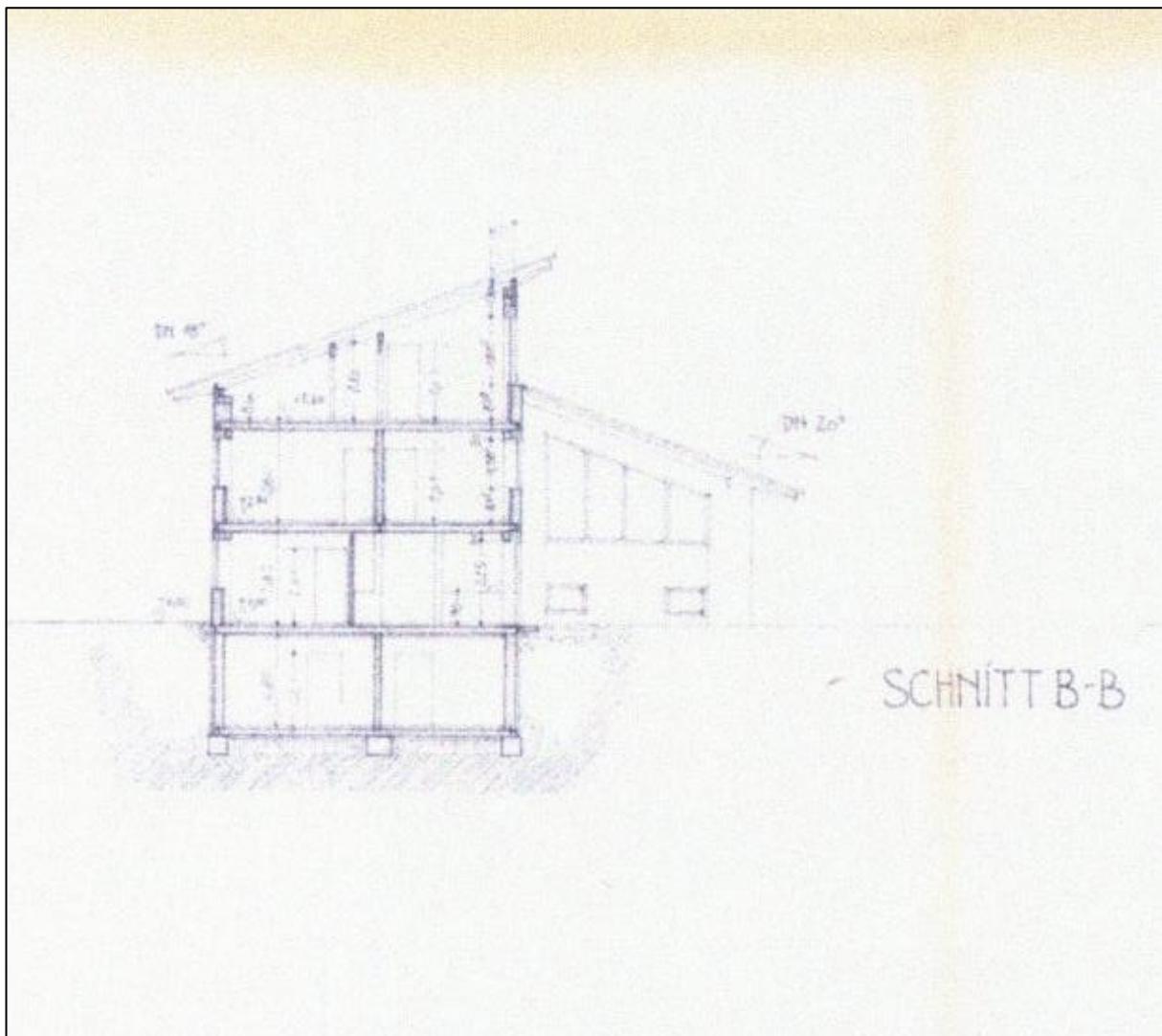
Ansicht - Westen



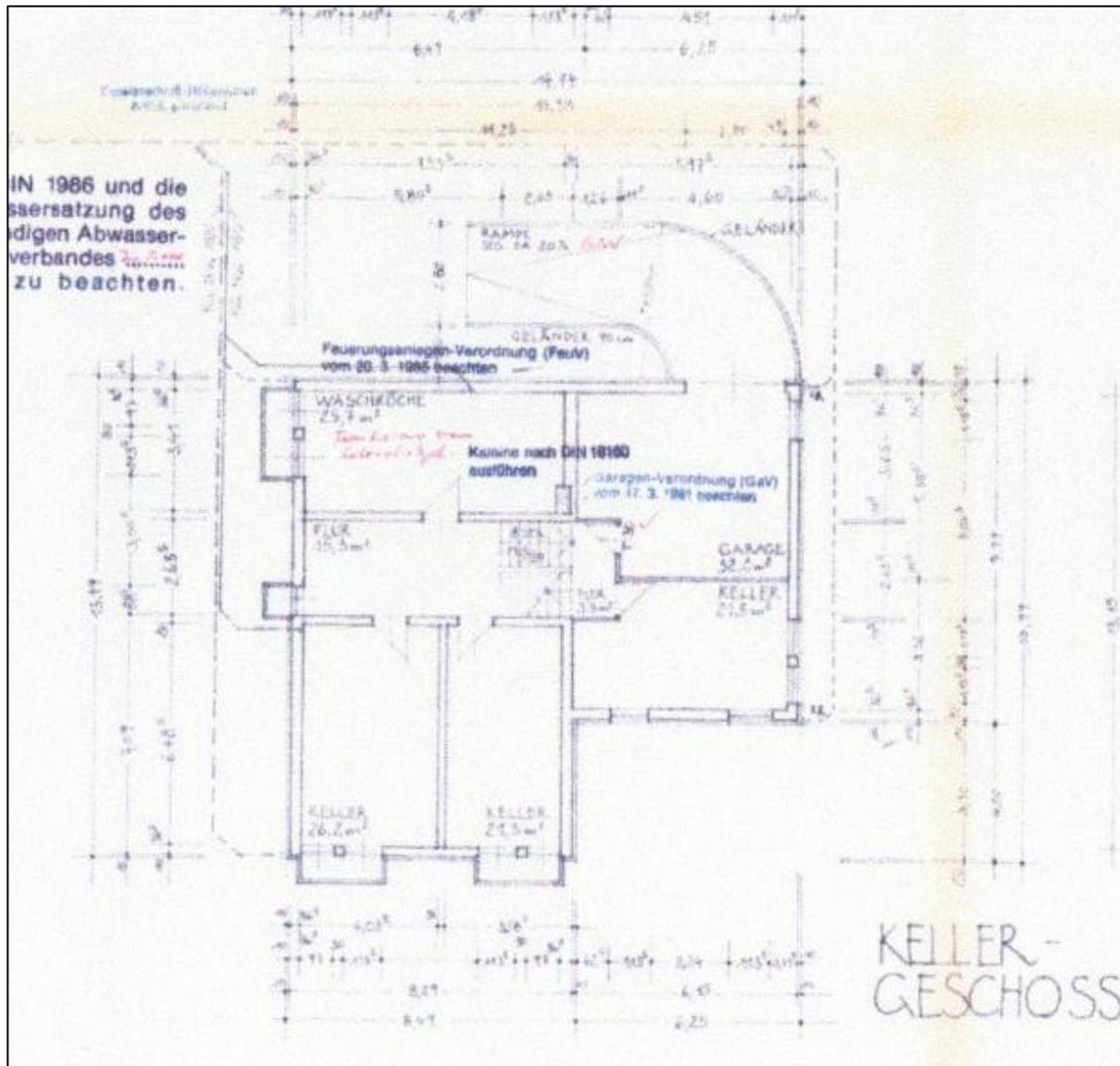
Schnitt



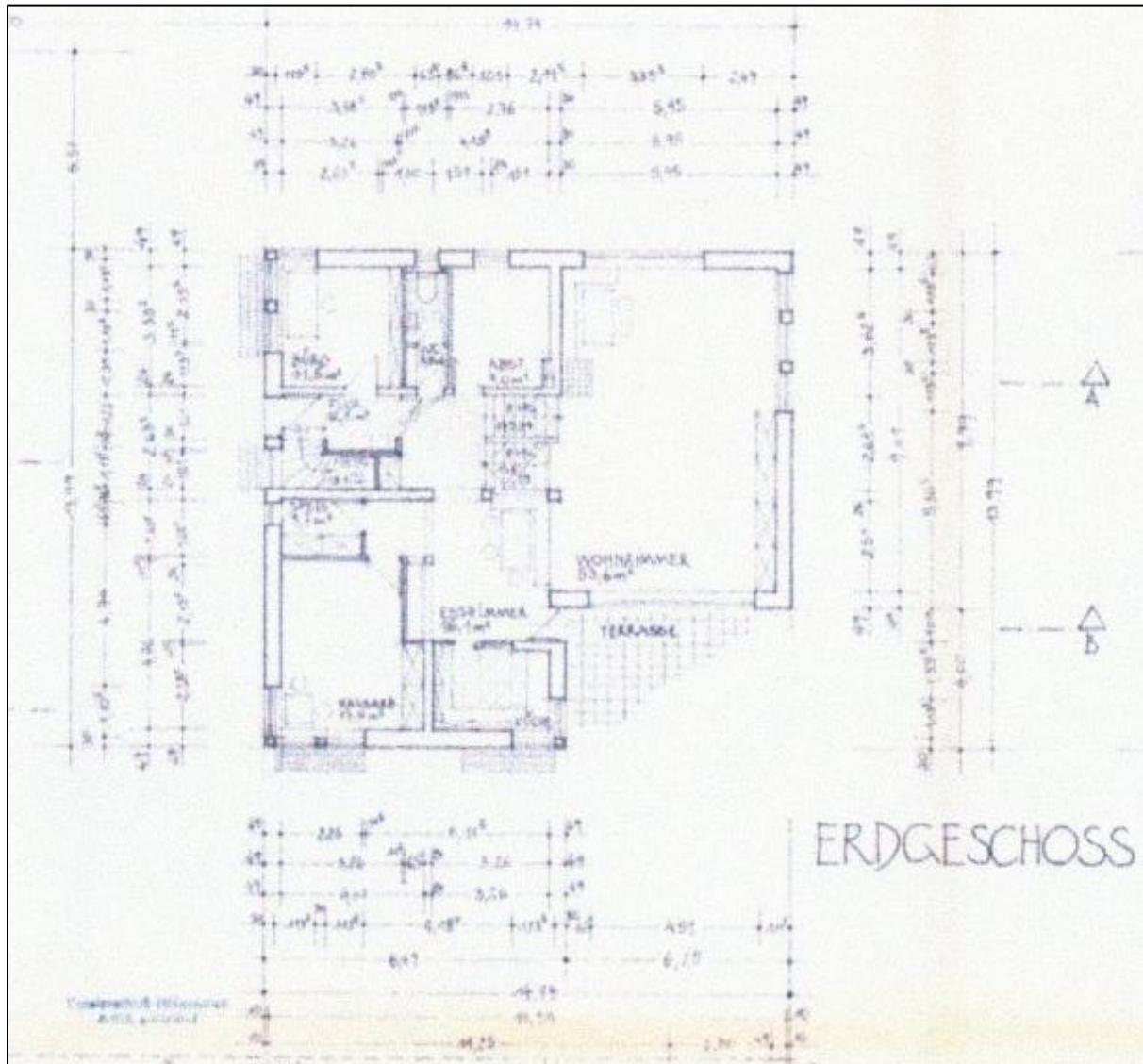
Schnitt



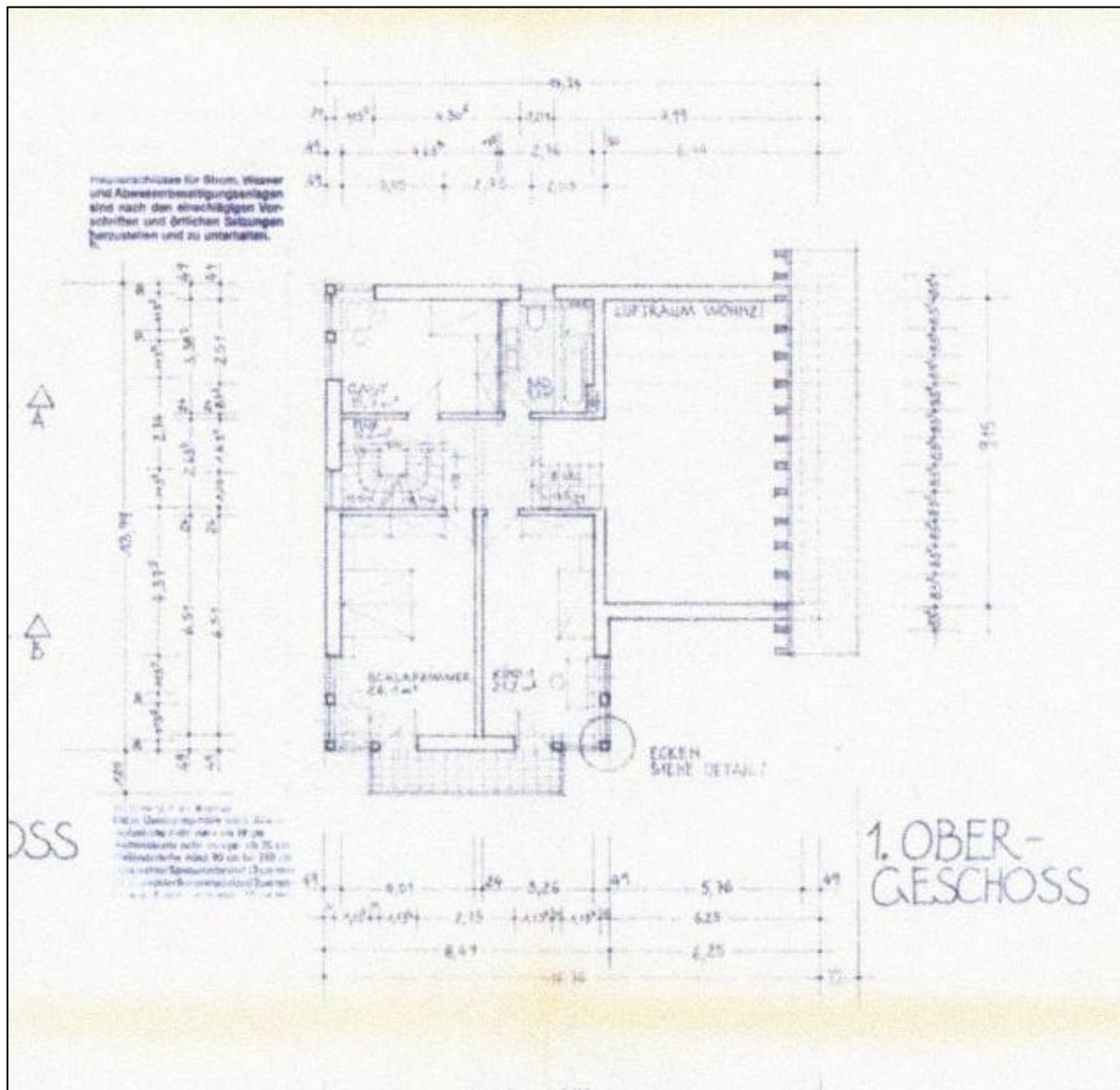
Grundriss - Kellergeschoss



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - Obergeschoss



Grundriss - Dachgeschoss

