

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in	85116 Egweil Untere Straße 35, 35a, 37
Objektart	Wohngrundstück Flurstück Nr. 776 zu 1.515 m ²
vorhandene Bebauung	3 Wohngebäude mit je 3 Wohneinheiten
Objekt	3-Zimmer-Eigentumswohnung ca. 80 m ² Wfl ca. 45 m ² Nfl Sondernutzungsrecht Garage G 5 Kfz-Stellplatz S 9
Lage im Gebäude	Untere Straße 37, Haus 3 Kellergeschoss, Erdgeschoss Aufteilungsplan Nr. W 7
Anteil am Grundstück	155/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	15.01.2025

Verkehrswert am 15.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	385.000,00 €
Zeitwert des Zubehörs	<u>4.000,00 €</u>

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse
2. Allgemeine Projektdaten
3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen
4. Lage der Grundstücke
5. Beschreibung der Grundstücke
6. Beschreibung des Gebäudes
7. Flächenangaben und -berechnungen
8. Besondere Sachverhalte
9. Zubehör
10. Wertermittlung
 - 10.1. Bodenwert
 - 10.2. Vergleichswert
 - 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 43/24, 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 marktspezifischer und umweltrelevanter Daten, ermittelt.

Objekt: 85116 Egweil, Untere Straße 35, 35a, 37	
Flurstück Nr.	776
Größe des Grundstücks	1.515 m ²
vorhandene Bebauung	3 Wohngebäude mit je 3 Wohneinheiten
Baujahr	ca. 2022
Mitteigentumsananteil am Grundstück	155/1.000 Miteigentumsanteil
Objektart	3-Zimmer-Eigentumswohnung Sondernutzungsrecht Garage G 5 KFZ-Stellplatz S 9
Lage im Gebäude	Untere Straße 37, Haus 3 Kellergeschoss, Erdgeschoss Aufteilungsplan Nr. W 7
Fläche	ca. 80 m ² Wfl. ca. 45 m ² Nfl.
Ertragswert (informativ)	345.000,00 €
Vergleichswert	385.000,00 €
Verkehrswert am 15.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	385.000,00 €

2. Allgemeine Projektdaten

<u>Objekt 1:</u>	85116 Egweil Untere Straße 35, 35a, 37
<u>Objektart:</u>	3-Zimmer-Eigentumswohnung Sondernutzungsrecht Garage G 5 KFZ-Stellplatz S 9
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
<u>Auftragnehmer:</u>	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
<u>Verantwortlicher Gutachter:</u>	Dr. Helmut Hupfer ◆ Dipl. Sv. (DIA) ◆ Immobilienwirt (Dipl. VWA) ◆ Betriebswirt ◆ Gebäudeenergieberater (HWK)
<u>Zweck des Gutachtens:</u>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren
<u>Tag der Besichtigung:</u>	15.01.2025
<u>Anwesende Personen:</u>	- Schuldnerin - Vertreter Gläubigerin - der Sachverständige

**Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:**

15.01.2025

Ausfertigungsdatum:

17.02.2025

Mieter / Nutzer:

Eigennutzung

**Verfügbare Unterlagen
und Recherchen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.01.2025
- amtliche Flurkarte vom 10.01.2025
- Teilungserklärung vom 18.11.2021
- Nachtrag zur Teilungserklärung
- Plankopie
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt
- Vergleichswertfaktoren des Gutachterausschusses für den Landkreis Eichstätt
- Immobilienmarktbericht für den Landkreis Eichstätt
- Informationen der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels
- Marktbericht des IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
- Informationen der Gläubigerin
- Internetrecherche
- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung

Kontaminationen

Gemäß e-mail der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels – Bauamt vom 09.01.2025, sind Kontaminationen / Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück nicht bekannt.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

Denkmalschutz

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

Energieausweis

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

Gebäudeversicherung

Es liegt ein Versicherungsschein – R+V-Privat Police Wohngebäudeversicherung, bei der R+V Allgemeine Versicherung AGV, Versicherungsnummer 200 34 361658850 vor.

4. Lage des Grundstücks

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

Die nachstehenden Beschreibungen basieren auf den örtlichen Gegebenheiten bzw. auf Aktenlage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Verwaltungsgemeinschaft:	Nassenfels
Gemeinde:	Egweil
Einwohner ca.:	1.222 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	9,392 km ²
Kaufkraftindex (D=100):	112,0 (Eichstätt, Landkreis)
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Pfarrhof, Katholische Pfarrkirche St. Martin etc.
Freizeitangebote:	Märkte, Veranstaltungen, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Naturpark Altmühltal, Donau
Entfernung Zentrum:	ca. 1,6 km - Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 9,2 km – B13
Entfernung Autobahn:	ca. 19 km - A9 Anschlussstelle Ingolstadt-Nord
Entfernung Bahnhof:	ca. 7,2 km - Bahnhof Adelschlag
Entfernung Flughafen:	ca. 88 km - München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,7 km - Bushaltepunkt Egweil Unterstaller
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 13, km entfernt – Klinik Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 0,7 km entfernt
Schulen:	ca. 2,0 km entfernt – Grundschule Nassenfels, weiterführende Schulen in Ingolstadt
Bebauung im Umfeld:	Dörfliche Bebauung

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Egweil

5. Beschreibung des Grundstücks

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

Die nachstehenden Beschreibungen basieren auf den örtlichen Gegebenheiten bzw. auf Aktenlage

Flurstück Nr.:	776
Grundstücksgröße:	1.515 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 46 m Untere Straße
Mittlere Tiefe:	ca. 32 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 46 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden un-/bebaute Nachbargrundstücke Osten bebautes Nachbargrundstück Süden öffentlicher Raum, Untere Straße Westen bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden Grenzbebauung, Metallzaun Osten offen Süden Metallzaun Westen offen, Metallzaun
Erschließung:	von der Untere Straße
Bebauung:	Mehrfamilienwohnhäuser
Freiflächen:	Betonstein, Grünflächen

Das Grundstück wurde im Jahr 2021 einer Teilung nach § 8 WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil von 155/1.000 an dem Grundstück Flurstück Nummer 776, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. W 7 bezeichnet.

darstellt.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem guten Zustand 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 örtlichen Gegebenheiten bzw. auf Aktenlage

6.1. Wohnhaus (Haus Nr. 3)

Baujahr:	ca. 2022
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Untere Straße
Beheizung:	Pellett-Zentralheizung
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich in gutem Zustand dar.

6.1.1. Treppenhaus

Zugang:	über Hauseingangstür, Kunststoff Glaseinlage
Fußboden:	Stein
Treppenlauf:	Beton
Tritt-/Setzstufen:	Stein
Geländer/Handlauf:	-
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

6.1.2. Kellergeschoss

Flur

Zugang:	vom Treppenlauf
Fußboden:	Stein
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Technik

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

6.1.3. Kellergeschoss (Sondereigentum Nr. W 7)

Flur

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Keramik
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	-

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Keramik
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	-

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Keramik
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	-

Waschraum

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Keramik
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Waschmaschinenanschluss

Bad/WC

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

6.1.4. Erdgeschoss (Sondereigentum Nr. W 7)

Flur

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

Schlafzimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Keramik
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	-

Kind

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Keramik
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	-

Küche/Essen/Wohnen

Zugang:	offen vom Flur
Fußboden:	Stein
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Einbauküche, Terrassentür

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Keramik
Wände:	Keramik, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sonstiges:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, Radiator

Gesamteindruck der Wohnung:

Die Wohnung stellt sich in gutem Zustand dar.

6.2. Garagen

Baujahr:	ca. 2022
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Untere Straße
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6.2.1. Kellergeschoss

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Stein
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Pellet-Lager

Keller

Zugang:	offen von Keller
Fußboden:	Stein
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Heizung, Speicher

6.2.2. Erdgeschoss Garage (Sondernutzungsrecht Nr. 5)

Garage

Torr:	Sektionaltor (elektrisch)
Fußboden:	Stein
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Gesamteindruck der Garage:

Die Garage stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

7. Flächenberechnungen

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den von der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels, vom Grundbuchamt und der Gläubigerin Planunterlagen, welche sich nicht im Maßstab und teilvermaßt darstellen und sich abweichend zur Ist-Situation darstellen können, entnommen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Die Pläne wurden anhand der Daten des amtlichen Lageplans und vor Ort mit dem Lasermessgerät stichprobenartig genommener Kontrollmaße auf Plausibilität hin überprüft. Eine detaillierte Überprüfung der Grunddaten des Planmaterials wurde nicht vorgenommen, hier wurde von deren Richtigkeit ausgegangen.

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

Wohnung - Sondereigentum W 7

Küche/Essen/Wohnen	Breite	3,740 m	Tiefe	9,137 m	lichte Höhe	2,722m
--------------------	--------	---------	-------	---------	-------------	--------

Keller	Breite	3.057 m	Tiefe	5,355 m	lichte Höhe	2,695 m
--------	--------	---------	-------	---------	-------------	---------

Garage – Sondernutzungsrecht G 5

Garage	Breite	3.118 m	Tiefe	5,397 m	lichte Höhe	2,380 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 Treppenträume 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.

Haus 1

wertrelevante Geschossfläche				
Erdgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Obergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Dachgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	x 0,75
wertrelevante Geschossfläche				85,76 m ²
				<u>314,46 m²</u>
wertrelevante Geschossfläche gerundet				314,00 m²

Haus 2

wertrelevante Geschossfläche				
Erdgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Obergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Dachgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	x 0,75
wertrelevante Geschossfläche				85,76 m ²
				<u>314,46 m²</u>
wertrelevante Geschossfläche gerundet				314,00 m²

Haus 3

wertrelevante Geschossfläche					
Erdgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²	
Obergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²	
Dachgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	x 0,75	85,76 m ²
wertrelevante Geschossfläche				<u>314,14 m²</u>	
wertrelevante Geschossfläche gerundet				<u>314,00 m²</u>	

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.

Haus 1

Bruttogrundfläche				
Kellergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Erdgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Obergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Dachgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Bruttogrundfläche				457,40 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				457,00 m²

Haus 2

Bruttogrundfläche				
Kellergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Erdgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Obergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Dachgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Bruttogrundfläche				457,40 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				457,00 m²

Haus 3

Bruttogrundfläche				
Kellergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Erdgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Obergeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Dachgeschoss	9,740 m	x	11,740 m	114,35 m ²
Bruttogrundfläche				457,40 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				457,00 m²

Wohn-/Nutzfläche

Bei der nachfolgenden Berechnung bleiben Flächen der vertikalen Erschließung (Treppenhänge) 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.

Kellergeschoss			
Flur	3,080 m x	2,825 m	
	-1,000 m x	3,825 m	4,88 m ²
Keller 1	3,500 m x	4,955 m	17,34 m ²
Keller 2	5,335 m x	3,080 m	16,43 m ²
Waschraum	2,015 m x	1,535 m	3,09 m ²
Bad/WC	2,015 m x	2,465 m	4,97 m ²
			<hr/> 46,71 m ²
abzgl. Putz		3%	-1,40 m ²
Nutzfläche			<hr/> 45,31 m ²
Nutzfläche gerundet			<hr/> 45,00 m²

Erdgeschoss			
Flur/Garderobe	1,350 m x	4,990 m	
	2,675 m x	1,340 m	10,32 m ²
Schlafzimmer	4,650 m x	3,465 m	
	0,600 m x	2,100 m	17,37 m ²
Kind	3,565 m x	3,515 m	
	1,100 m x	1,100 m	13,74 m ²
Küche/Essen/Wohnen	9,010 m x	3,680 m	33,16 m ²
Bad/WC	2,500 m x	3,300 m	8,25 m ²
			<hr/> 82,84 m ²
abzgl. Putz		3%	-2,49 m ²
Wohnfläche			<hr/> 80,35 m ²
Wohnfläche gerundet			<hr/> 80,00 m²

Flächenaufstellung	Wfl	Nfl.	
Kellergeschoss		45,00 m ²	45,00 m ²
Erdgeschoss	80,00 m ²		80,00 m ²
Gesamt	80,00 m²	45,00 m²	<hr/> 125,00 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.

Beschreibungen / Flächenberechnungen

Die Beschreibungen zur Lage, zum Grundstück und zum Gebäude basieren auf den örtlichen Gegebenheiten bzw. auf Aktenlage und stellen die überwiegenden Merkmale dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Die Daten und Informationen zu den aufgeführten Bruttogrundflächen, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung stehende Planunterlagen entnommen, welche sich teilweise abweichend zur Ist-Situation darstellen können. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit schlüssig ergänzt.

Die Pläne wurden anhand der Daten des amtlichen Lageplans und, insoweit möglich, vor Ort mit dem Lasermessgerät stichprobenartig genommener Kontrollmaße auf Plausibilität hin überprüft. Eine detaillierte Überprüfung der Grunddaten des Planmaterials wurde nicht vorgenommen, hier wurde von deren Richtigkeit ausgegangen.

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

Objekt- / Planunterlagen

Die von der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels, vom Grundbuchamt und der Gläubigerin übersandten Planunterlagen stellen sich nicht im Maßstab und teilvermaßt dar.

Von der Schuldnerschaft wurden keine Informationen / Daten übermittelt.

Teilungserklärung

Gemäß Teilungserklärung vom 18.11.2021 wurden das Grundstück, Flurstück Nummer 776 zu 1.220 m² und Flurstück Nummer 776/5 zu 295 m² zu Flurstück Nummer 776 mit einer Fläche von 1.515 m² vereinigt und verschmolzen und einer Teilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz unterzogen. Das Miteigentum regelt sich auszugsweise wie folgt:

Aufteilung in Miteigentumsanteile

Haus 1

Wohnung	Geschoss	Kellerraum Nr.	verbunden mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz/Stellplätzen bzw. an Garage/Garagen	Wohnfläche m²	1.000stel pro WE
W1	Erd- und Keller-geschoss	-	G1 und S1	133,59	155
W2	Obergeschoss	W2	G2 und S2	88,74	103
W3	Dachgeschoss	W3	S3 und S4	64,25	75

Haus 2

Wohnung	Geschoss	Kellerraum Nr.	verbunden mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz/Stellplätzen bzw. an Garage/Garagen	Wohnfläche m²	1.000stel pro WE
W4	Erd- und Keller-geschoss	-	G3 und S5	133,59	155
W5	Obergeschoss	W5	G4 und S6	88,74	103
W6	Dachgeschoss	W6	S7 und S8	64,25	75

Haus 3

Wohnung	Geschoss	Kellerraum Nr.	verbunden mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz/Stellplätzen bzw. an Garage/Garagen	Wohnfläche m ²	1.000stel pro WE
W7	Erd- und Keller-geschoss	-	G5 und S9	133,59	155
W8	Obergeschoss	W8	G6 und S10	88,74	103
W9	Dachgeschoss	W9	S11 und S12	64,25	75

Umfang der Nutzung

Für die im Plan „Sondernutzungsrechte“ Anlage 4 farbig gekennzeichneten Gartenflächen und für die jeweils darinliegende Terrassenfläche werden Sondernutzungsrechte vereinbart.

Gebrauch und Nutzung dieser Garten- und Terrassenflächen wird in der Weise geregelt, dass das alleinige und ausschließliche Recht zum Gebrauch, zur Nutzung und zur Verwaltung jeweils folgenden Wohnungseigentümern unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zusteht:

- a) der blau umrandet gekennzeichneten Fläche samt der darinliegenden Terrasse dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. W1;
- b) der grün umrandet gekennzeichneten Fläche samt der darinliegenden Terrasse dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. W4;
- c) der lila umrandet gekennzeichneten Fläche samt der darinliegenden Terrasse dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. W7;

Die Sondernutzungsberechtigten dürfen ihren Garten nach freiem belieben gestellten, Sträucher und Bäume anpflanzen und fällen, Gartenhäuser errichten, jeweils im Rahmen der öffentlich rechtlichen Vorschriften; eine Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ist hierzu nicht erforderlich. Für Anpflanzungen gelten im Verhältnis zu benachbarten Sondereigentumsberechtigten und zum übrigen Gemeinschaftseigentum die Grenzabstände des AGBGB. Die Erfüllung von Grünordnungsplan gemachten Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung obliegt dem jeweils Sondernutzungsberechtigten alleine.

Für die im Plan „Sondernutzungsrechte“ Anlage 4 mit S1 bis S12 bezeichneten und gelb umrandeten gekennzeichneten oberirdischen Kfz-Stellplätze werden Sondernutzungsrechte vereinbart.

Gebrauch und Nutzung der Kfz-Stellplätze wird in der Weise geregelt, dass das alleinige und ausschließliche Recht zum Gebrauch, zur Nutzung und zur Verwaltung eines Kfz-Stellplatzes jeweils einem Wohnungseigentümer unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zusteht.

Die Zuordnung des jeweiligen Kfz-Stellplatzes zur Wohnung ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Urkunde in Verbindung mit dem Plan Sondernutzungsrechte (Anlage 4 zu dieser Urkunde).

Die Errichtung einer Garage bzw. eines Carports ist auf keinem Stellplatz zulässig.

Für die im Plan „Sondernutzungsrechte“ Anlage 4 mit G1 bis G6 bezeichneten und rot umrandeten gekennzeichneten aufstehenden Garagen werden Sondernutzungsrechte vereinbart.

Gebrauch und Nutzung der Garagenstellplätze wird in der Weise geregelt, dass das alleinige und ausschließliche Recht zum Gebrauch, zur Nutzung und zur Verwaltung der Garage jeweils einem Wohnungseigentümer unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zusteht.

Die Zuordnung der jeweiligen Garage zur Wohnung ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Urkunde in Verbindung mit dem Plan Sondernutzungsrechte (Anlage 4 zu dieser Urkunde).

Bildung von Untergemeinschaften

Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude:

- a) Wohngebäude bestehend aus den Einheiten W1 bis W3
- nachstehend als „Haus 1“ bezeichnet
- b) Wohngebäude bestehend aus den Einheiten W4 bis W6
- nachstehend als „Haus 2“ bezeichnet
- c) Wohngebäude bestehend aus den Einheiten W7 bis W9
- nachstehend als „Haus 3“ bezeichnet

sollen soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden.

Alle Eigentümer der in einem Haus (Haus 1, Haus 2 und Haus 3) befindlichen Sondereigentumseinheiten bilden hinsichtlich ihres Gebäudes eine eigene Untergemeinschaft, soweit ihnen daran nachfolgend ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht zugewiesen wird.

WEG-Verwaltung

Lt. Information der Schuldnerin, im Rahmen des Ortstermines, ist ein WEG-Verwalter ist nicht bestellt. Die WEG-Verwaltung wird von den Eigentümern in Eigenregie erbracht.

Heizung

Pellet-Zentralheizung. Zentrale Versorgung der Wohngebäude.

Mängel/Schäden

Treppenhaus

Kellergeschoss	Wandscheibe	horizontaler Risse
Treppenlauf	Wandscheibe	Handlauf fehlt

Die dargestellten Mängel/Schäden stellen sich am Gemeinschaftseigentum dar, so dass diese wirtschaftlich dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind und finden somit ihre Berücksichtigung im Rahmen einer ordnungs-gemäßen Bewirtschaftung.

Wohnung SE Nr. 7

Kellergeschoss	Treppenlauf	Geländer fehlt
----------------	-------------	----------------

Die Kosten zur Fertigstellung der Gewerke werden pauschal mit 1.500,00 € zur Wertfindung in Ansatz gebracht

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

Die in der Küche befindliche Einbauküche, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 4.000,00 € geschätzt.

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 gegebenen Nutzbarkeit des Objektes als Eigentumswohnung, ist der Verkehrswert über das Vergleichswertverfahren 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.

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

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 155/1.000.

Berechnung:

$$\frac{545.400,00 \text{ €/m}^2 \times 155,00}{1.000} = 84.537,00 \text{ €/m}^2$$

Bodenwertanteil am Grundstück

84.537,00 €

10.2. Vergleichswert

10.2.1. Vergleichswert Wohnung SE Nr. W 7

Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt

Kaufpreissammlung

Mit Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 14.01.2025, wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung über entsprechende Verkäufe von Eigentumswohnungen im Quartier wie folgt übersandt:

Typ	Nfl.	Preis	Preis m ²
Whg.	54,00 m ²	192.000,00 €	3.555,56 €/m ²

Vergleichswert I

3.555,56 €/m²

Vergleichsfaktoren Berichtszeitraum 2022-2023

Gebrauchte Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

Modell zur Berechnung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV21, §§ 20, 24 -26
Untersuchungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2023, Stichtag: 31.12.2023
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche
Datengrundlage	Objekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Sondernutzungsrechte, etc.
Wohnfläche	25 - 180 m ²
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit mind. 3 Wohneinheiten / Wohn- und Geschäftshaus mit gemischter Nutzung
Nutzung	Wohnung
Kategorie	Neubau und Wiederverkauf separat
Ausstattung	Mittel (Standardstufen 2 - 4)
Baujahr	Erstverkäufe: 2021 - 2023, Wiederverkäufe: 1950 - 2020
Zustand/Modernisierung	Nicht berücksichtigt
Bodenrichtwert	jeweils zum vorangegangenen Stichtag; hier 01.01.2022
Garagen/Stellplätze	Nicht im Kaufpreis enthalten - falls keine exakten Wertansätze vorhanden erfolgt der Abzug anhand folgender Pauschalen: Außenstellplatz: 4.000 € Carport: 5.000 € Duplexstellplatz: 10.000 € Einzelgarage: 10.000 € Tiefgaragenstellplatz: 12.000 € Doppelgarage: 20.000 €

Basisdaten der Stichprobe				
n = 105	Arithmetisches Mittel	Standardabweichung	Spanne	90% aller Werte liegen im Bereich
Preis in €/m²	3.985	825	1.943 - 5.941	2.498 - 5.328
Wohnfläche in m ²	73	23	27 - 140	33 - 113
Bodenrichtwert in €/m ²	646	172	190 - 900	380 - 900
Baujahr	1997	11	1963 - 2020	1971 - 2015

Vergleichsfaktoren für gebrauchte, wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert									
	Lagequalität (Bodenrichtwerte in €/m²)								
Baujahr	100	200	300	400	500	600	700	800	900
1960	1.727	1.974	2.221	2.469	2.716	2.963	3.210	3.457	3.704
1965	1.820	2.067	2.314	2.561	2.808	3.055	3.303	3.550	3.797
1970	1.912	2.159	2.406	2.654	2.901	3.148	3.395	3.642	3.889
1975	2.005	2.252	2.499	2.746	2.993	3.240	3.488	3.735	3.982
1980	2.097	2.344	2.591	2.839	3.086	3.333	3.580	3.827	4.074
1985	2.190	2.437	2.684	2.931	3.178	3.425	3.673	3.920	4.167
1990	2.282	2.529	2.776	3.024	3.271	3.518	3.765	4.012	4.259
1995	2.375	2.622	2.869	3.116	3.363	3.610	3.858	4.105	4.352
2000	2.467	2.714	2.961	3.209	3.456	3.703	3.950	4.197	4.444
2005	2.560	2.807	3.054	3.301	3.548	3.795	4.043	4.290	4.537
2010	2.652	2.899	3.146	3.394	3.641	3.888	4.135	4.382	4.629
2015	2.745	2.992	3.239	3.486	3.733	3.980	4.228	4.475	4.722
2020	2.837	3.084	3.331	3.579	3.826	4.073	4.320	4.567	4.814

Umrechnungskoeffizienten zur Wohnfläche	
Wohnfläche in m²	Faktor zur Umrechnung der Vergleichswerte
20	1,08
30	1,07
40	1,05
50	1,04
60	1,02
70	1,00
80	0,99
90	0,97
100	0,96
110	0,94
120	0,93
130	0,91
140	0,90

Berechnung:

$$3.479,80 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,99 \quad = \quad 3.445,00 \text{ €/m}^2$$

Vergleichswert II

3.445,00 €/m²

immowelt.de

Auf dem Immobilienportal „immowelt.de“ konnten nachfolgende Daten zu Wohnungen im Umfeld zum Bewertungsobjekt recherchiert werden:

Typ	Nfl.	Preis	Preis m ²
Whg.	72,00 m ²	260.000,00 €	3.611,11 €/m ²
Whg.	81,00 m ²	339.500,00 €	4.191,36 €/m ²
Whg.	107,00 m ²	469.000,00 €	4.383,18 €/m ²
Whg.	57,00 m ²	332.000,00 €	5.824,56 €/m ²

Ermittlung des Zentralwertes/Median:

Formel:
$$\tilde{x} = x_{i-1} + \frac{b_i}{n_i} \left(\frac{n}{2} - N_{i-1} \right)$$

Der Zentralwert/Median

stellt sich bei der obigen Betrachtung mit dar.

4.287,27 €/m²

Der Zentralwert/Median ist der Merkmalswert, der von mindestens der Hälfte der Werte nicht überschritten und von mindestens der Hälfte der Werte nicht unterschritten wird.

Grenzwertkorrektur:

Da sich bei Zahlenreihen empirischen Ursprungs in den Grenzbereichen regelmäßig Werte darstellen, welche eine statistische Betrachtung aufgrund ihrer Extremabweichung nicht unwesentlich verfälschen, sind die Grenzbereiche mit je ca. 10% - 20 % an den oberen und unteren Grenzen so zu korrigieren, dass sich der zur Berechnung zugrunde liegende Datenblock mit ca. 60 % - 80 % um den Median darstellt.

Arithmetischer Mittelwert

Formel:
$$\bar{x} = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{n} = \frac{1}{n} \sum x_i$$

Als Grundlage zur Vergleichswertfindung ist entsprechend, aus der um die Grenzwerte korrigierten Datendarstellung und unter Berücksichtigung der statistischen Grundregularien, der Wert des arithmetischen Mittels zu finden.

Der arithmetische Mittelwert stellt sich, nach Korrektur der oberen und unteren Grenzbereiche um jeweils ca. 25,0 %, bei der obigen Betrachtung mit dar. 4.287,27 €/m²

Da davon auszugehen ist, dass der zuletzt geforderte Preis noch nicht dem notariellen Kaufpreis entspricht, sind hier noch Korrekturen zwischen ca. 5 % und ca. 10 % durchzuführen. Es wird somit ein Abschlag von ca. 10 % (Faktor 0,9) in Ansatz gebracht.

Berechnung:

$4.287,27 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 3.858,54 \text{ €/m}^2$

Vergleichswert III 3.858,54 €/m²

immobilienscout24.de

Auf dem Immobilienportal „immobilienscout24.de“ konnten nachfolgende Daten zu Wohnungen im Umfeld zum Bewertungsobjekt recherchiert werden:

Typ	Nfl.	Preis	Preis m ²
Whg.	72,00 m ²	260.000,00 €	3.611,11 €/m ²
Whg.	97,00 m ²	403.300,00 €	4.157,73 €/m ²
Whg.	81,00 m ²	339.500,00 €	4.191,36 €/m ²
Whg.	99,00 m ²	444.780,00 €	4.492,73 €/m ²

Ermittlung des Zentralwertes/Median:

Formel:
$$\tilde{x} = x_{i-1} + \frac{b_i}{n_i} \left(\frac{n}{2} - N_{i-1} \right)$$

Der Zentralwert/Median
stellt sich bei der obigen Betrachtung mit
dar.

4.174,55 €/m²

Der Zentralwert/Median ist der Merkmalswert, der von mindestens der Hälfte der Werte nicht überschritten und von mindestens der Hälfte der Werte nicht unterschritten wird.

Grenzwertkorrektur:

Da sich bei Zahlenreihen empirischen Ursprungs in den Grenzbereichen regelmäßig Werte darstellen, welche eine statistische Betrachtung aufgrund ihrer Extremabweichung nicht unwesentlich verfälschen, sind die Grenzbereiche mit je ca. 10% - 20 % an den oberen und unteren Grenzen so zu korrigieren, dass sich der zur Berechnung zugrunde liegende Datenblock mit ca. 60 % - 80 % um den Median darstellt.

Arithmetischer Mittelwert

Formel:
$$\bar{x} = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{n} = \frac{1}{n} \sum x_i$$

Als Grundlage zur Vergleichswertfindung ist entsprechend, aus der um die Grenzwerte korrigierten Datendarstellung und unter Berücksichtigung der statistischen Grundregularien, der Wert des arithmetischen Mittels zu finden.

**Der arithmetische Mittelwert stellt sich,
nach Korrektur der oberen und unteren Grenzbereiche
um jeweils ca. 25,0 %, bei der obigen Betrachtung mit
dar.**

4.174,55 €/m²

Da davon auszugehen ist, dass der zuletzt geforderte Preis noch nicht dem notariellen Kaufpreis entspricht, sind hier noch Korrekturen zwischen ca. 5 % und ca. 10 % durchzuführen. Es wird somit ein Abschlag von ca. 10 % (Faktor 0,9) in Ansatz gebracht.

Berechnung:

$$4.174,55 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 3.757,10 \text{ €/m}^2$$

Vergleichswert IV

3.757,10 €/m²

Zusammenfassung der Vergleichswerte

Nachfolgend werden die Werte der Vergleichsobjekte zusammengefasst und der Mittelwert gebildet.

Vergleichswert I	GAA Kaufpreissammlung	3.555,56 €/m ²
Vergleichswert II	GAA Vergleichswert	3.445,00 €/m ²
Vergleichswert III	immowelt.de	3.858,54 €/m ²
Vergleichswert IV	immobilienscout24.de	3.757,10 €/m ²

Arithmetischer Mittelwert aus Vergleichswerten I bis IV **3.654,05 €/m²**

Zur Wertfindung der Nutzflächen im Kellergeschoss der ermittelte Vergleichswert einem Korrekturfaktor von 0,5 unterworfen.

Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt werden explizit keine Vergleichswerte zu Kfz-Stellplätze und Garagen angegeben.

Laut Immobilienmarktbericht 2002 – 2022 (Liegenschaftszinssätze) und Vergleichsfaktoren 2022 – 2023 wird zu Kfz-Stellplätze, Garagen usw. folgendes dargestellt:

Garagen/Stellplätze	Außenstellplatz: 4.000 € Carport: 5.000 € Duplexstellplatz: 10.000 € Einzelgarage: 10.000 € Tiefgaragenstellplatz: 12.000 € Doppelgarage: 20.000 €
----------------------------	---

Anlehnend werden folgende Vergleichswerte in Ansatz gebracht.

Vergleichswert – Kfz-Stellplatz **4.000,00 €/m²**

Vergleichswert – Garage **10.000,00 €/m²**

Reparatur-/Instandhaltungsstau

Die vorgefundenen Mängel Schäden, wie unter Punkt 8. dargestellt, werden mit 1.500,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung				
Vergleichsfaktor				3.654,05 €/m ²
Wohnfläche				80,00 m ²
Vergleichsfaktor	x	Wohnfläche		
3.654,05 €/m ²	x	80,00 m ²		292.324,00 €
Nutzfläche				45,00 m ²
Vergleichsfaktor	x	Nutzfläche	x	Nutzflächenfaktor
3.654,05 €/m ²	x	45,00 m ²	x	0,5
				82.216,13 €
Reparatur-/Instandhaltungsstau			-	1.500,00 €
Kfz-Stellplatz				4.000,00 €
Garage				10.000,00 €
Vergleichswert				387.040,13 €
Vergleichswert gerundet				385.000,00 €

10.3. Ertragswert

Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Zu möglichen Nettokaltmieten liegen keine nachhaltigen Informationen vor,

Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Ein Mietspiegel für Egweil 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 wohnpreise.de, 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			Fertigstellung nach 1.1.1949			Neu-/Erstbezug		Wohnungsmieten
	Wieder-/Neuvermietung			Wieder-/Neuvermietung					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 m² 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 m² 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 m² bis 120 m² Wohnfläche			
Stadtgebiet	Wohnwert / Monat		
Ingolstadt	einfacher	mittlerer	guter
Frühjahr 2023	940 €	1.050 €	1.180 €
Herbst 2023	970 €	1.070 €	1.220 €

Mieten für Doppelhaushälften Bestandsobjekte beziehbar, ca. 125 m² Wohnfläche			
Stadtgebiet	Wohnwert / Monat		
Ingolstadt	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

wohnpreise. de

Wohnungsmieten Egweil		
Kaltmiete / Monat		
von	bis	Ø
7,08 €/m ²	13,02 €/m ²	10,05 €/m ²

wohnungsboerse.net

Wohnungsmieten Eichstätt	
Wohnfläche	Miete
30 m ²	14,79 €/m ²
60 m ²	11,88 €/m ²
100 m ²	12,15 €/m ²
Ø	12,94 €/m ²

miete-aktuell.de

Wohnungsmieten Egweil	
Wohnfläche	Miete
< 40 m ²	15,91 €/m ²
40 m ² - 60 m ²	10,18 €/m ²
60 m ² - 80 m ²	9,22 €/m ²
80 m ² - 100 m ²	9,93 €/m ²
100 m ² - 120 m ²	10,41 €/m ²
> 120 m ²	10,57 €/m ²
Ø	11,04 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Art und Lage des Hauses, der Darstellung und Größe des Wohnhauses und der Wohneinheiten, aber auch des Faktums, dass einem Nutzer auch der Garten zur Verfügung stehen, werden Mietansätze wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

Berechnung:

Mietobjekt	Wfl.	Nfl.	Mietzins p.m.	Mietzins p.m.	Nettomiete p.a.
Kellergeschoss	80 m ²	45 m ²	5,50 €/m ²	247,50 €	2.970,00 €
Erdgeschoss			10,00 €/m ²	800,00 €	9.600,00 €
Stellplatz			pauschal	30,00 €	360,00 €
Garage			pauschal	60,00 €	720,00 €
Gesamt	80,00 m²	45,00 m²		1.137,50 €	13.650,00 €

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 2024

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%	136,50 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	400,00 €	400,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	10,00 €/m ²	1.250,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	2%	273,00 €
	gesamt	2.059,50 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 15%

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 2024

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				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					
Fertigteileihengaragen					
leichte Bauweise	30 - 40				
Massivfertigteileihengaragen	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 2022, des gegebenen Zustandes und unter Zugrundelegung einer für derartige Gebäude üblichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 60 - 80 Jahren, interpoliert mit ca. 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz

„Die Liegenschaftszinssätze (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

Immobilienmarktbericht 2002 – 2022, Gutachterausschusses für den Landkreis Eichstätt

Modell zur Berechnung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV21, § 21
Untersuchungszeitraum	2020 - 2021, Stichtag: 31.12.2021
Datengrundlage	Objekte in baujahrestypischem Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Sondernutzungsrechte, etc.
Wohnfläche	25 - 180 m ²
Nutzung	Wohnung
Ausstattung	Mittel (Standardstufen 2 - 4)
Restnutzungsdauer	Mindestens 40 Jahre
Modernisierung	Nicht berücksichtigt
Rohertrag	Tatsächlicher Ertrag berechnet aus der tatsächlichen Miete
Bodenrichtwert	jeweils zum vorangegangenen Stichtag
Garagen/Stellplätze	Nicht im Kaufpreis enthalten - falls keine exakten Wertansätze vorhanden erfolgt der Abzug anhand folgender Pauschalen: Außenstellplatz: 4.000 € Carport: 5.000 € Duplexstellplatz: 10.000 € Einzelgarage: 10.000 € Tiefgaragenstellplatz: 12.000 € Doppelgarage: 20.000 €

Basisdaten der Stichprobe				
n = 27	Arithmetisches Mittel	Standardabweichung	Spanne	90% aller Werte liegen im Bereich
Liegenschaftszinssatz	2	0,53	1,16 - 3,36	1,46 - 3,07
Wohnfläche in m ²	71	23	27 - 133	38 - 114
Restnutzungsdauer in Jahren	65	13	43 - 80	46 - 80
Miete in €/m ²	10,27	1,73	6,78 - 14,74	7,60 - 12,84
Bodenrichtwert in €/m ²	486	195	260 - 900	260 - 830

Wohnfläche in m ²	Miete in €/m ²									
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
25	0,82	1,07	1,32	1,57	1,82	2,07	2,32	2,57	2,82	3,07
30	0,87	1,12	1,37	1,62	1,87	2,12	2,37	2,62	2,87	3,12
35	0,91	1,17	1,42	1,67	1,92	2,17	2,42	2,67	2,92	3,17
40	0,96	1,21	1,46	1,71	1,96	2,21	2,46	2,71	2,97	3,22
45	1,01	1,26	1,51	1,76	2,01	2,26	2,51	2,76	3,01	3,26
50	1,06	1,31	1,56	1,81	2,06	2,31	2,56	2,81	3,06	3,31
55	1,10	1,35	1,60	1,85	2,10	2,35	2,61	2,86	3,11	3,36
60	1,15	1,40	1,65	1,90	2,15	2,40	2,65	2,90	3,15	3,40
65	1,20	1,45	1,70	1,95	2,20	2,45	2,70	2,95	3,20	3,45
70	1,24	1,49	1,74	1,99	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50
75	1,29	1,54	1,79	2,04	2,29	2,54	2,79	3,04	3,29	3,54
80	1,34	1,59	1,84	2,09	2,34	2,59	2,84	3,09	3,34	3,59
85	1,38	1,63	1,89	2,14	2,39	2,64	2,89	3,14	3,39	3,64
90	1,43	1,68	1,93	2,18	2,43	2,68	2,93	3,18	3,43	3,69
95	1,48	1,73	1,98	2,23	2,48	2,73	2,98	3,23	3,48	3,73
100	1,53	1,78	2,03	2,28	2,53	2,78	3,03	3,28	3,53	3,78
105	1,57	1,82	2,07	2,32	2,57	2,82	3,07	3,33	3,58	3,83
110	1,62	1,87	2,12	2,37	2,62	2,87	3,12	3,37	3,62	3,87
115	1,67	1,92	2,17	2,42	2,67	2,92	3,17	3,42	3,67	3,92
120	1,71	1,96	2,21	2,46	2,71	2,97	3,22	3,47	3,72	3,97
125	1,76	2,01	2,26	2,51	2,76	3,01	3,26	3,51	3,76	4,01
130	1,81	2,06	2,31	2,56	2,81	3,06	3,31	3,56	3,81	4,06
135	1,85	2,10	2,35	3,61	2,86	3,11	3,36	3,61	3,86	4,11

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 Liegenschaftszinssätze (Bandbreite)				
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz			
	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 % 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 2024

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 Eigentumswohnung handelt, wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwertanteil, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 84.537,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Reparatur-/Instandhaltungsstau

Die vorgefundenen Mängel Schäden, wie unter Punkt 8. dargestellt, werden mit 1.500,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung

Rohertrag				13.650,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.				- 2.059,50 €	
Reinertrag				11.590,50 €	
Reinertragsanteil des Bodens					
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert			
3,0%	x	84.537,00 €		- 2.536,11 €	
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				9.054,39 €	
Barwertfaktor einschließlich Abschreibung bei einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV			3,0% 29,12		
Barwertfaktor	x	Ertrag			
29,12	x	9.054,39 €		263.663,84 €	
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen					263.663,84 €
Reparatur-/Instandhaltungsstau				- 1.500,00 €	
Bodenwert				+ 84.537,00 €	
Ertragswert des Grundstücks					346.700,84 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet					345.000,00 €

Zum heutigen Zeitpunkt werden derartige Transfers quasi nicht mehr umgesetzt bzw. ist eine wirtschaftliche Relevanz nicht mehr gegeben, so dass derartige Rechte bei der Wertfindung keine weitere Berücksichtigung finden.

In Abteilung II des Grundbuchs von Egweil, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 1399, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 43/24); eingetragen am 03.07.2024.

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

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

Vergleichsrichtlinie - 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 Maßnahmen nicht geeignet.

Anlagenteil

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

Bildteil

- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 23/25

Das Gutachten umfasst 58 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in vierfacher 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

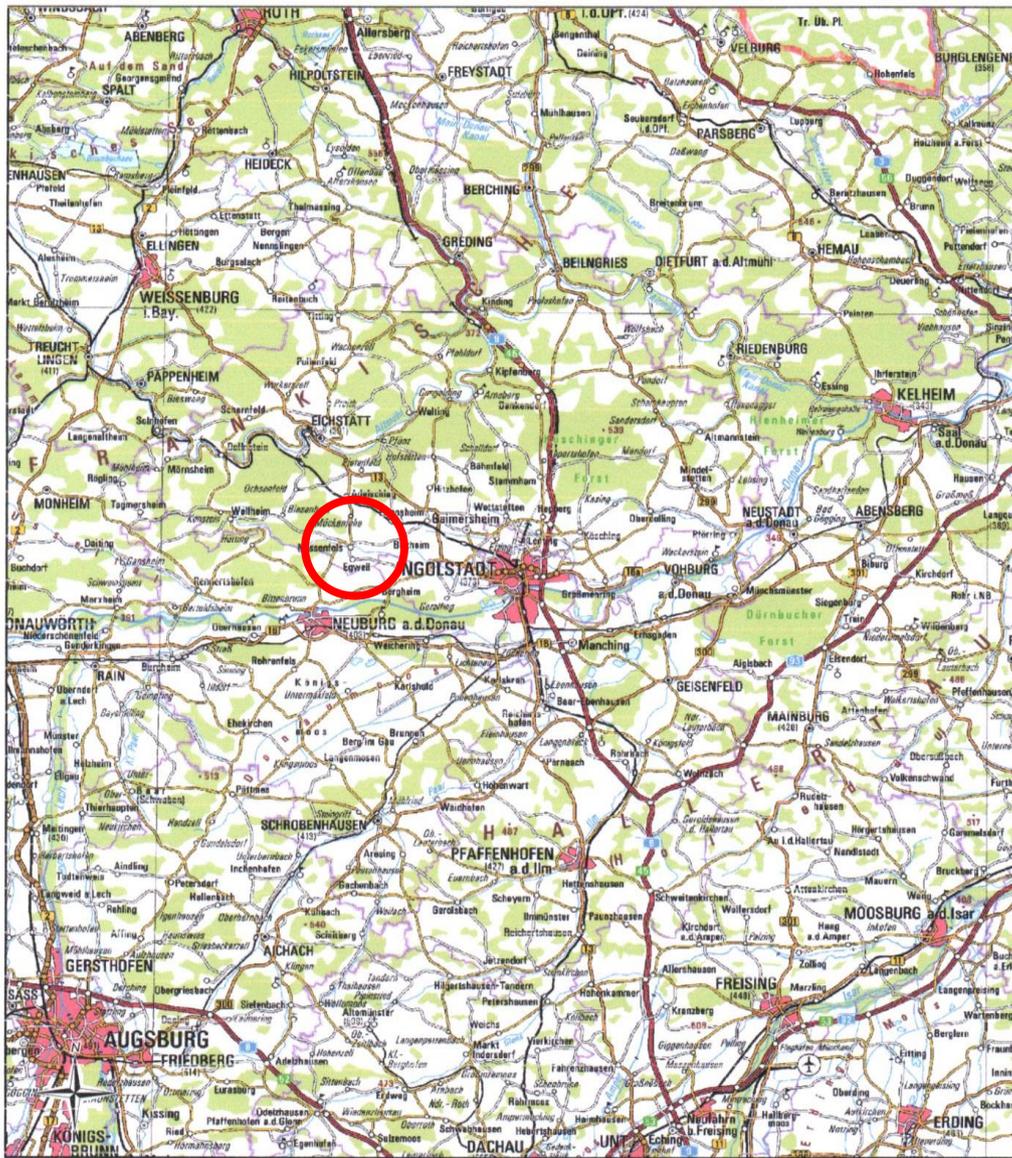
Makrolage

Übersichtskarte
(UK50)

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,
BREITBAND UND VERMESSUNG



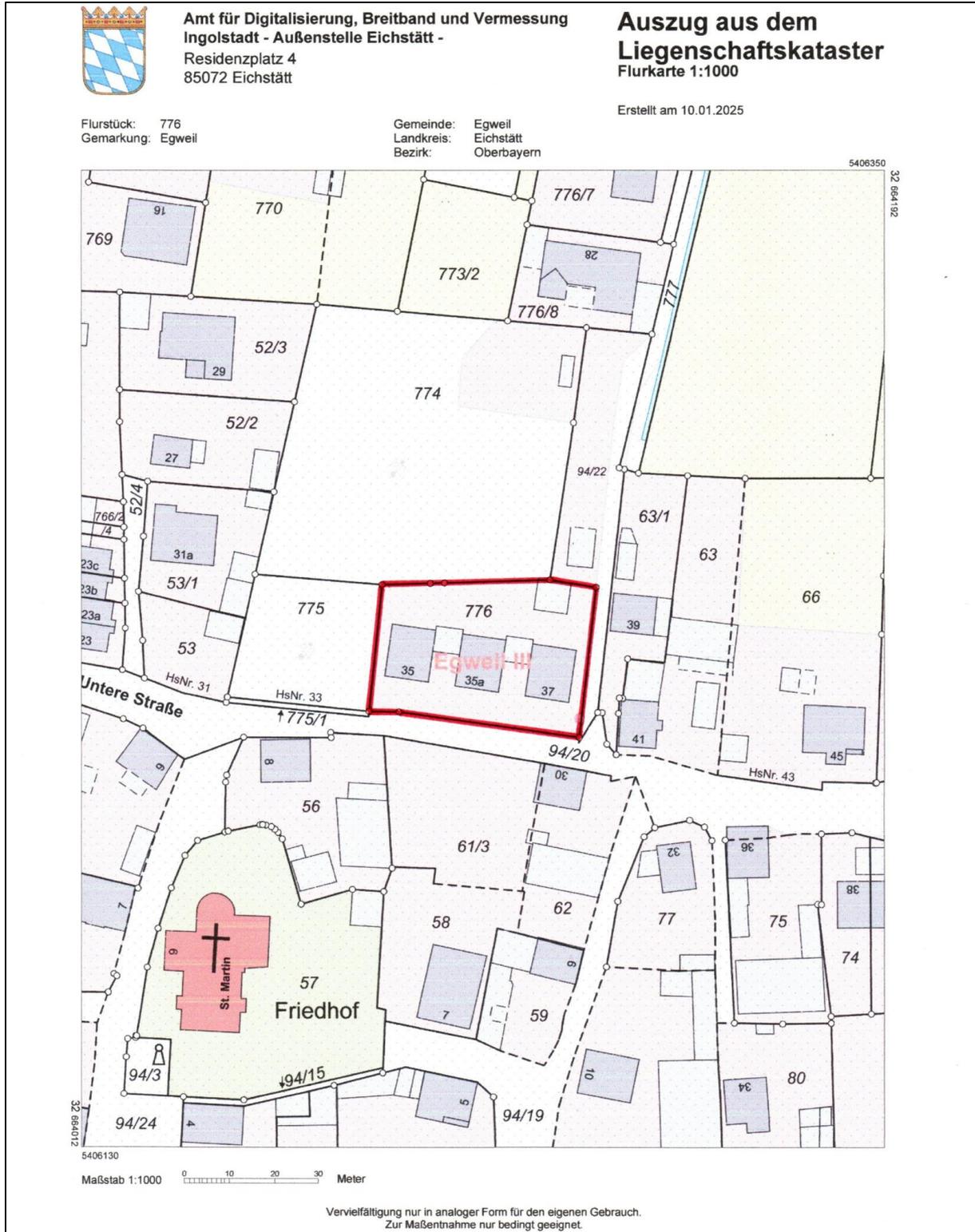
Erstellt am: 19.12.2018



Mikrolage



Lageplan



Legende

Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter 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

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20
Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Tatsächliche Nutzung

Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	Landwirtschaft Grünland
Industrie- und Gewerbefläche	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
Landwirtschaft Ackerland	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz

Wald	Gehölz
Fließgewässer	Stehendes Gewässer
Unkultivierte Fläche	Hafenbecken
Sumpf	Moor
Spielplatz / Bolzplatz	Wildpark
Flugverkehr / Segelfluggelände	Parkplatz
Campingplatz	Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem 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

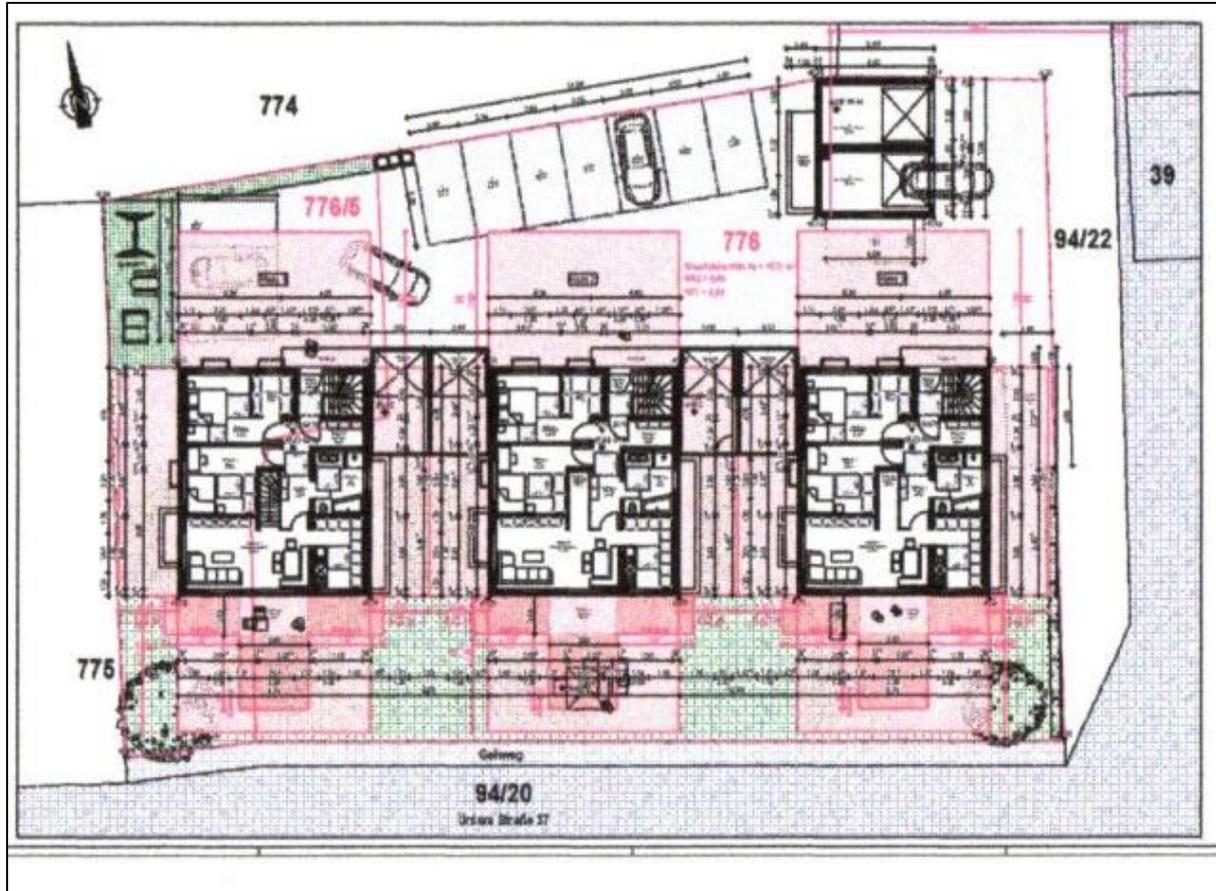
Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



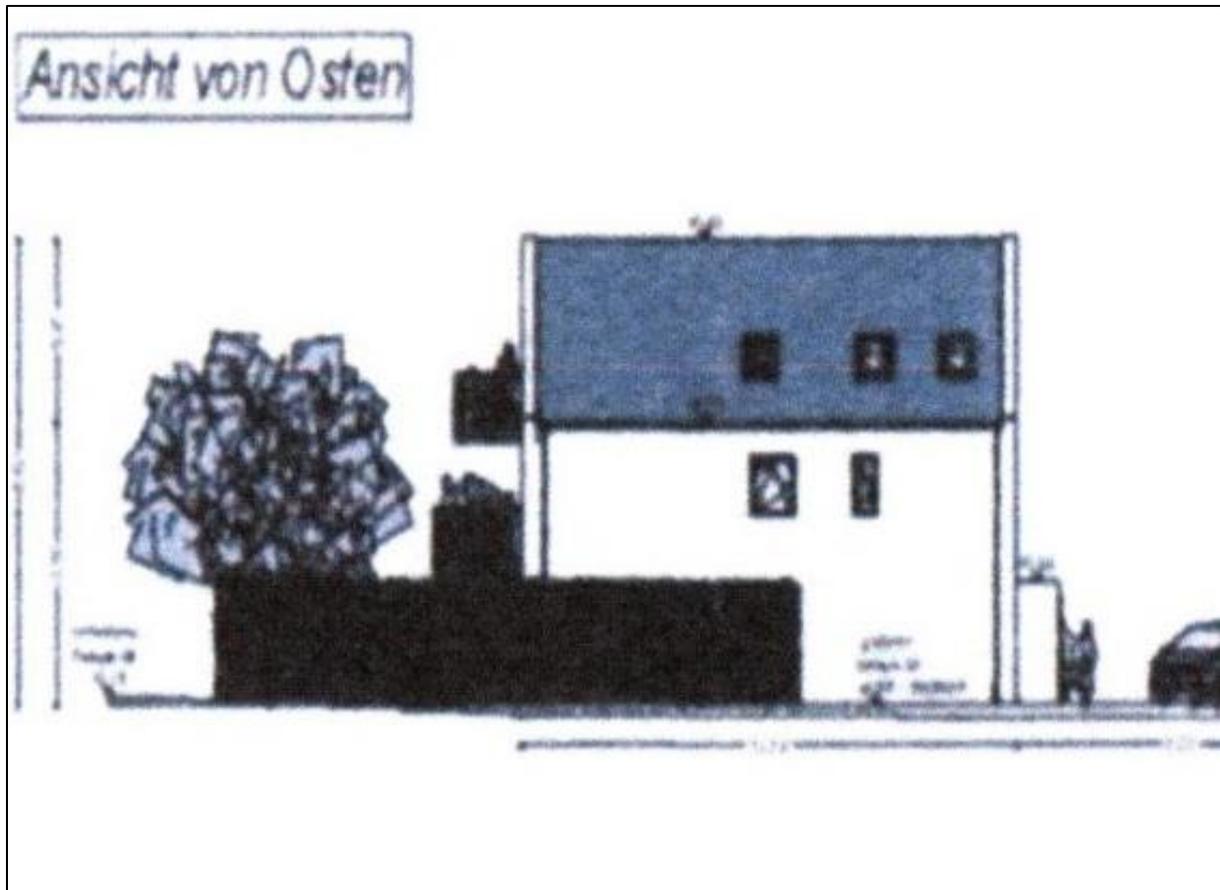
Lageplan - Außenanlagen



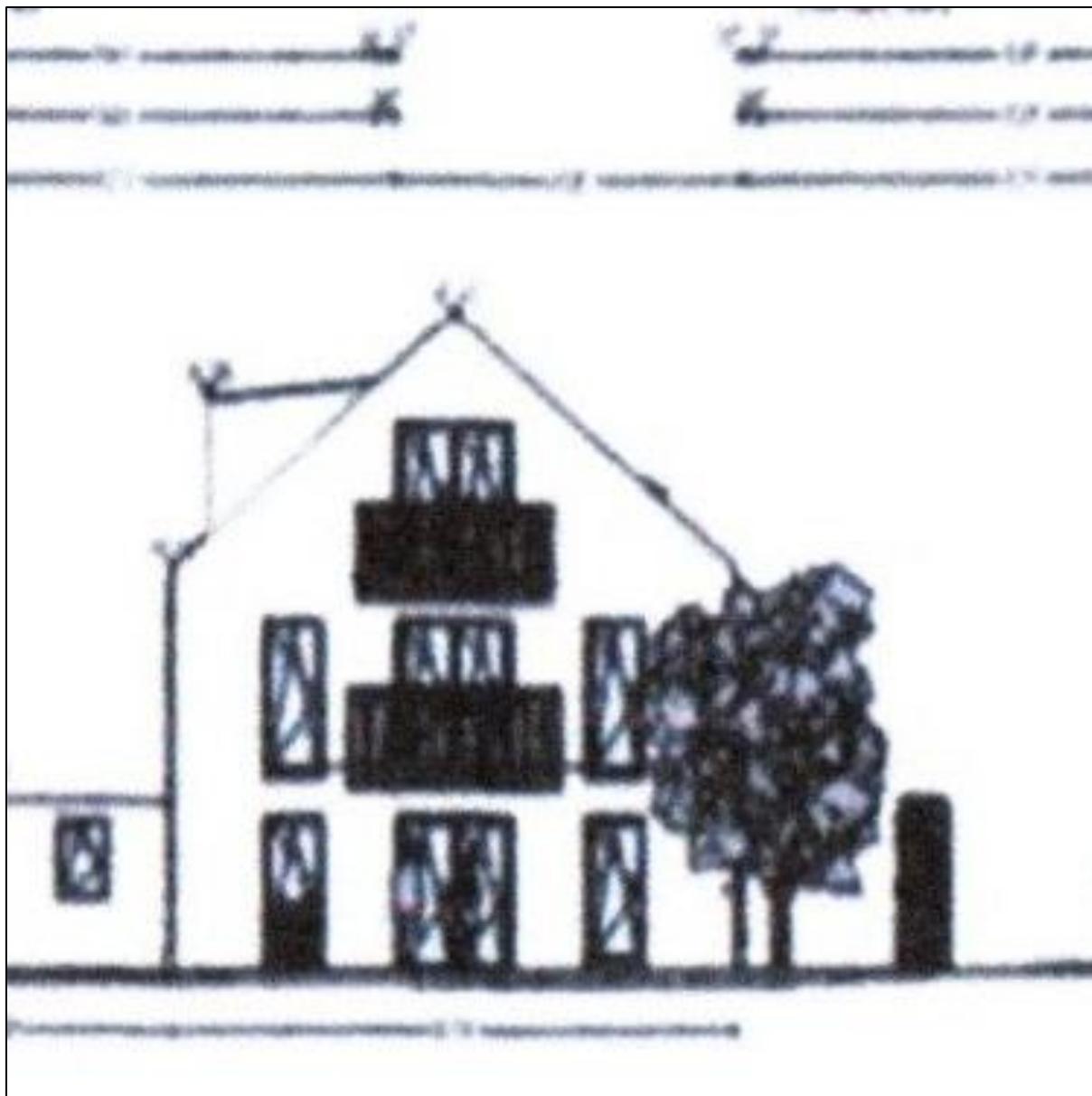
Haus 3 - Ansicht - Norden



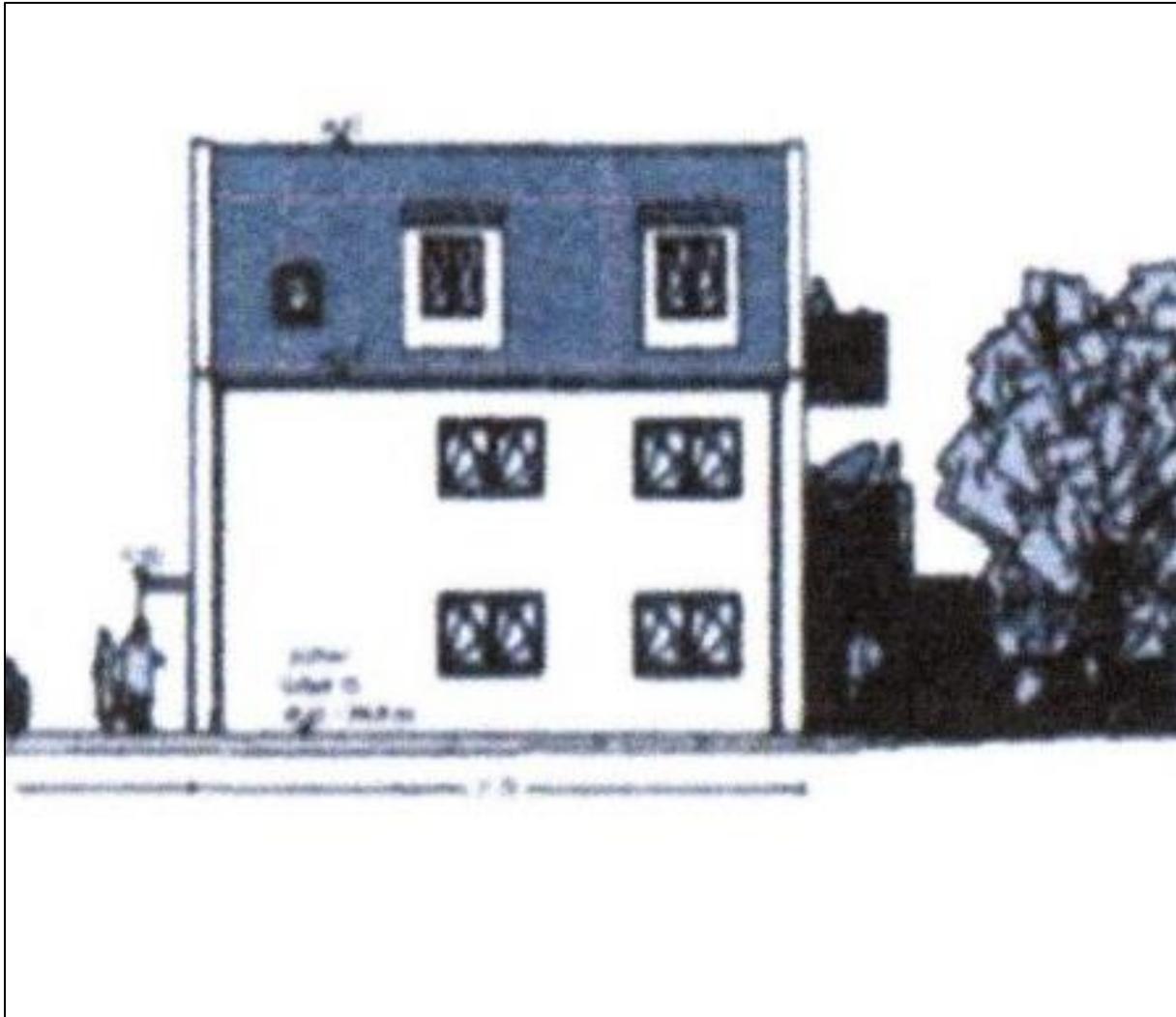
Ansicht - Osten



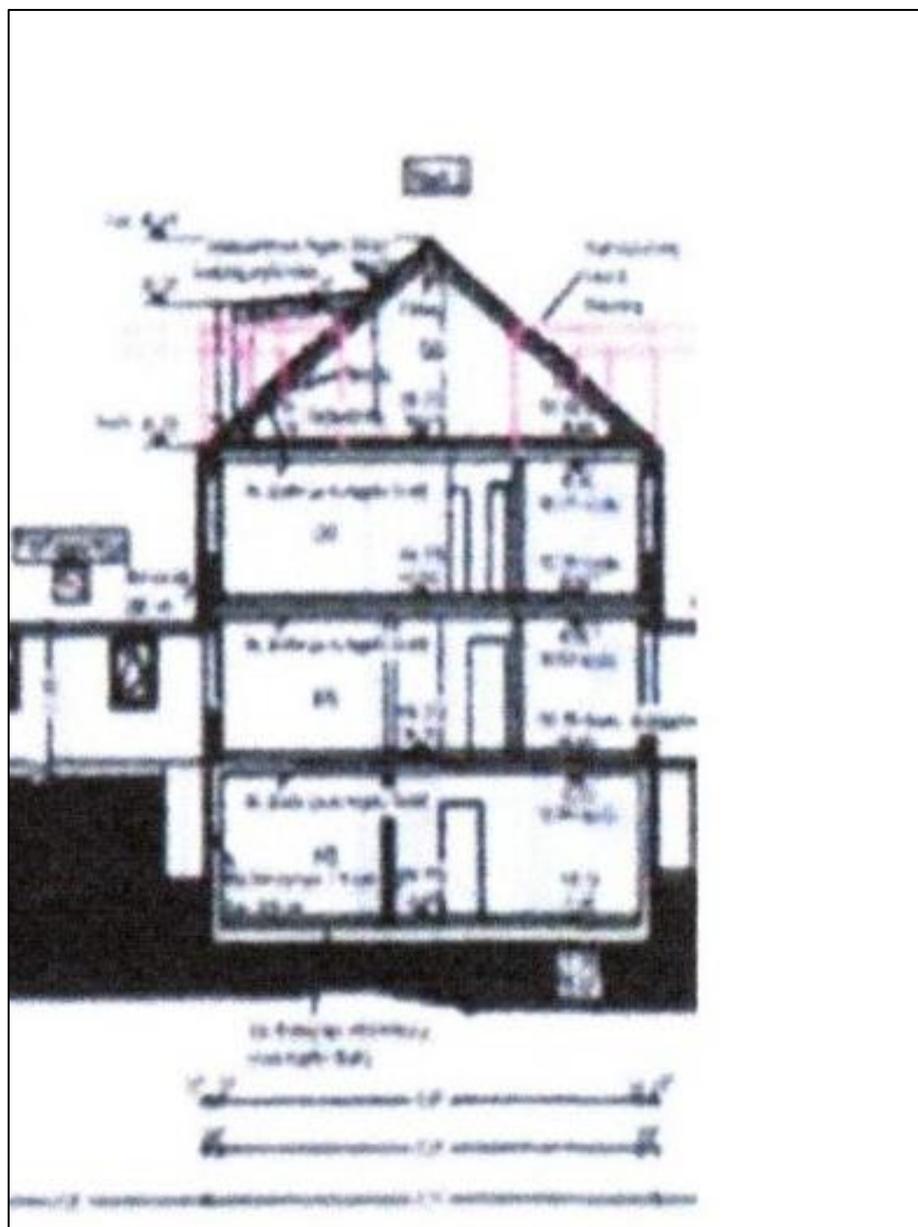
Ansicht - Süden



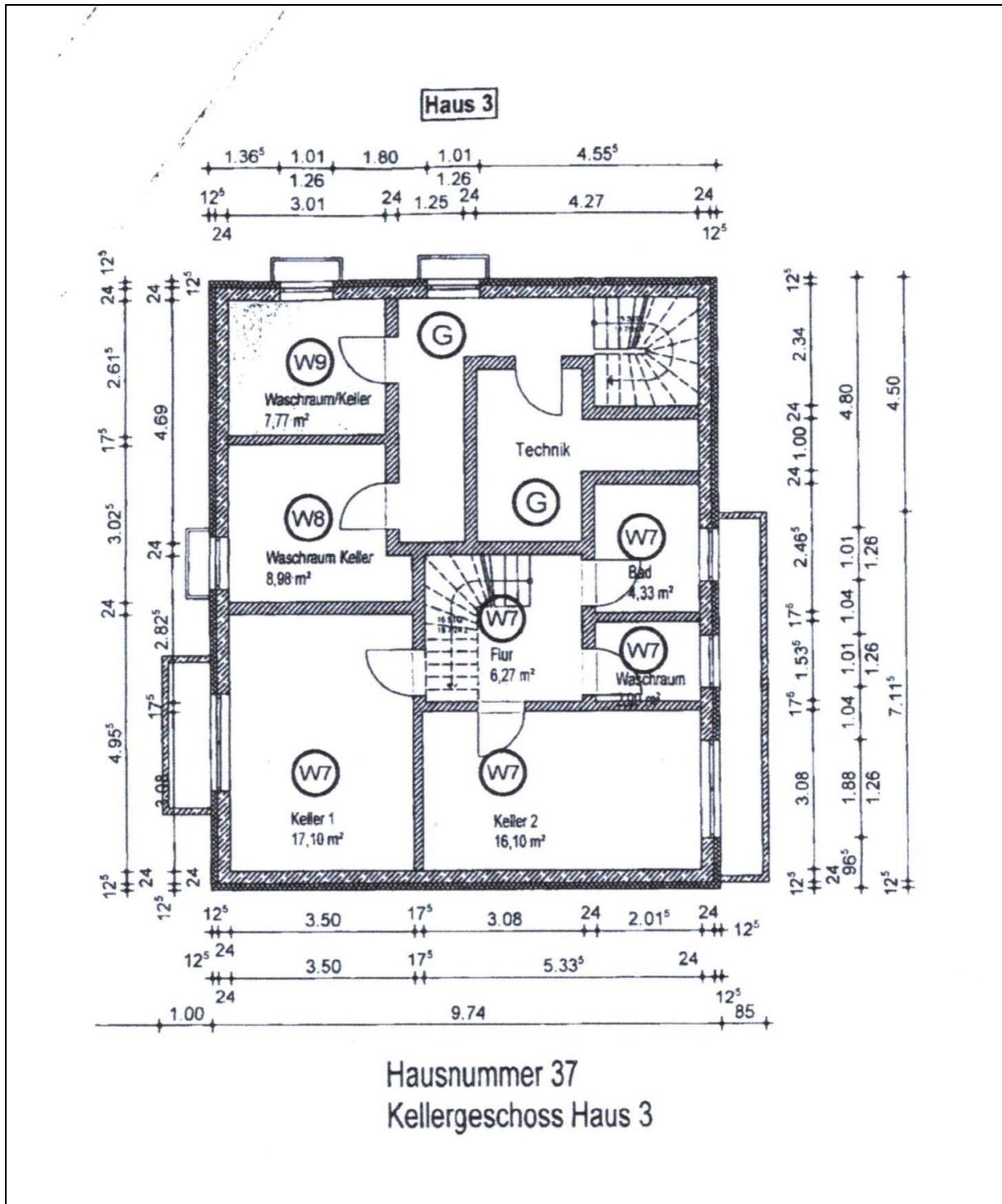
Ansicht - Westen



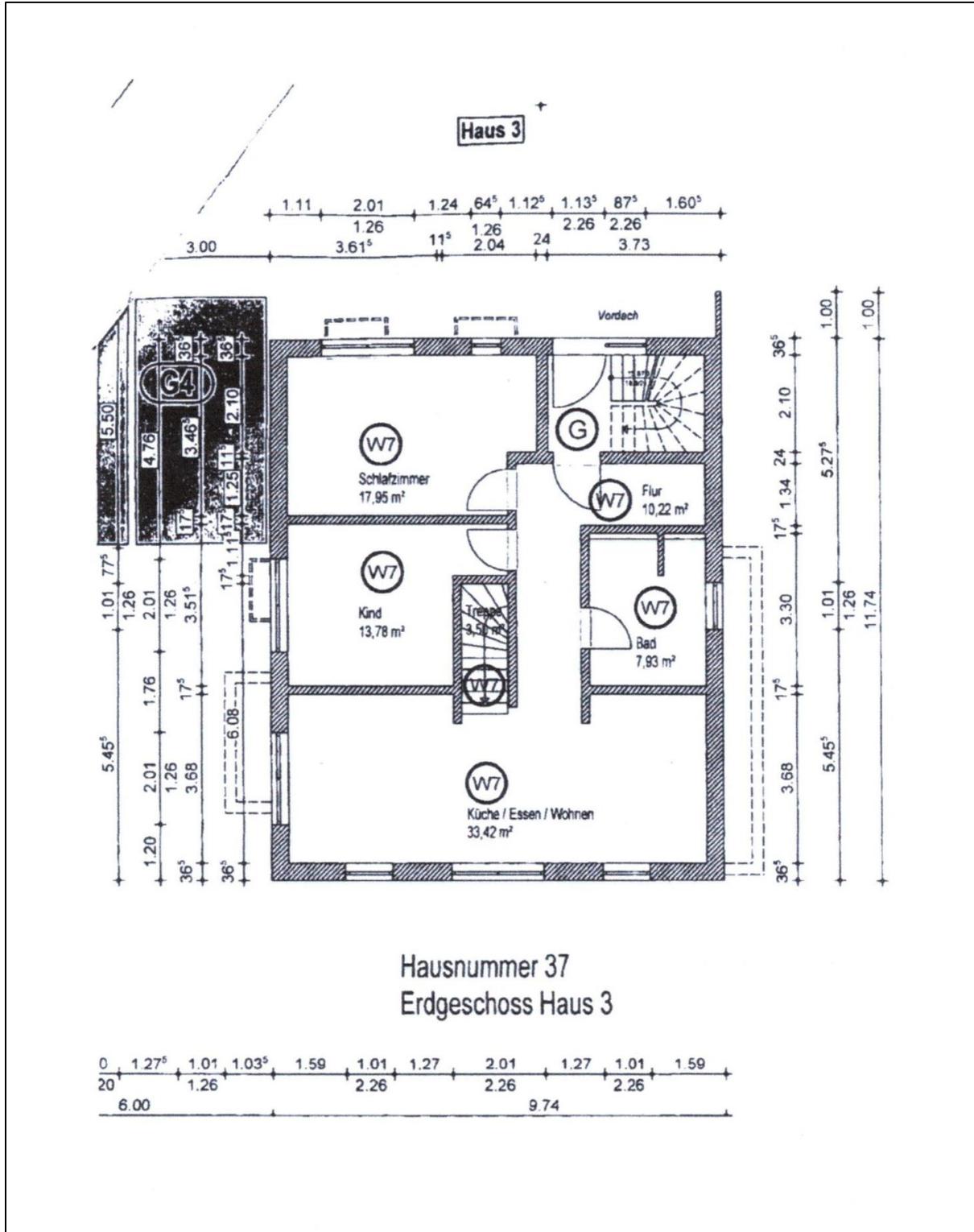
Schnitt



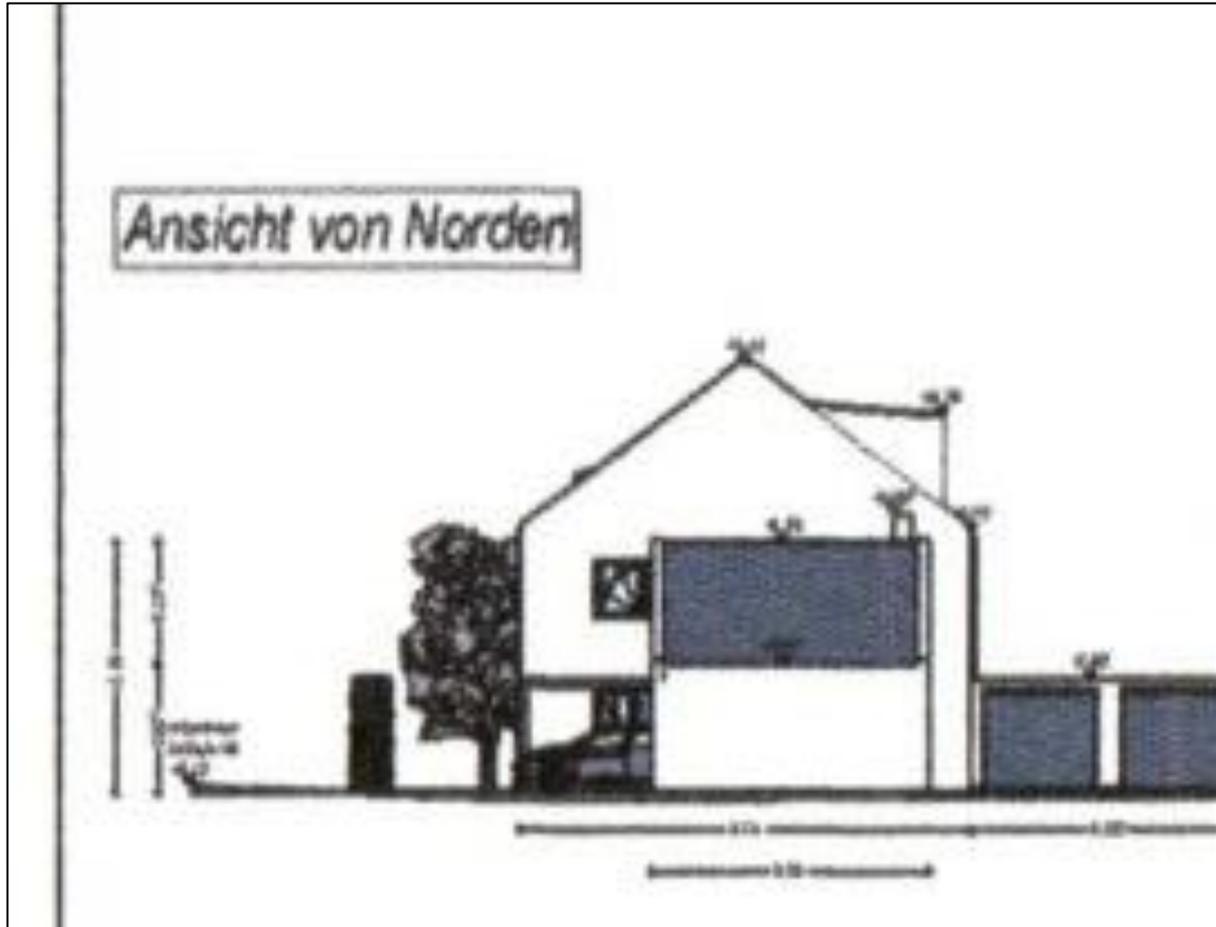
W 7 - Grundriss - Kellergeschoss



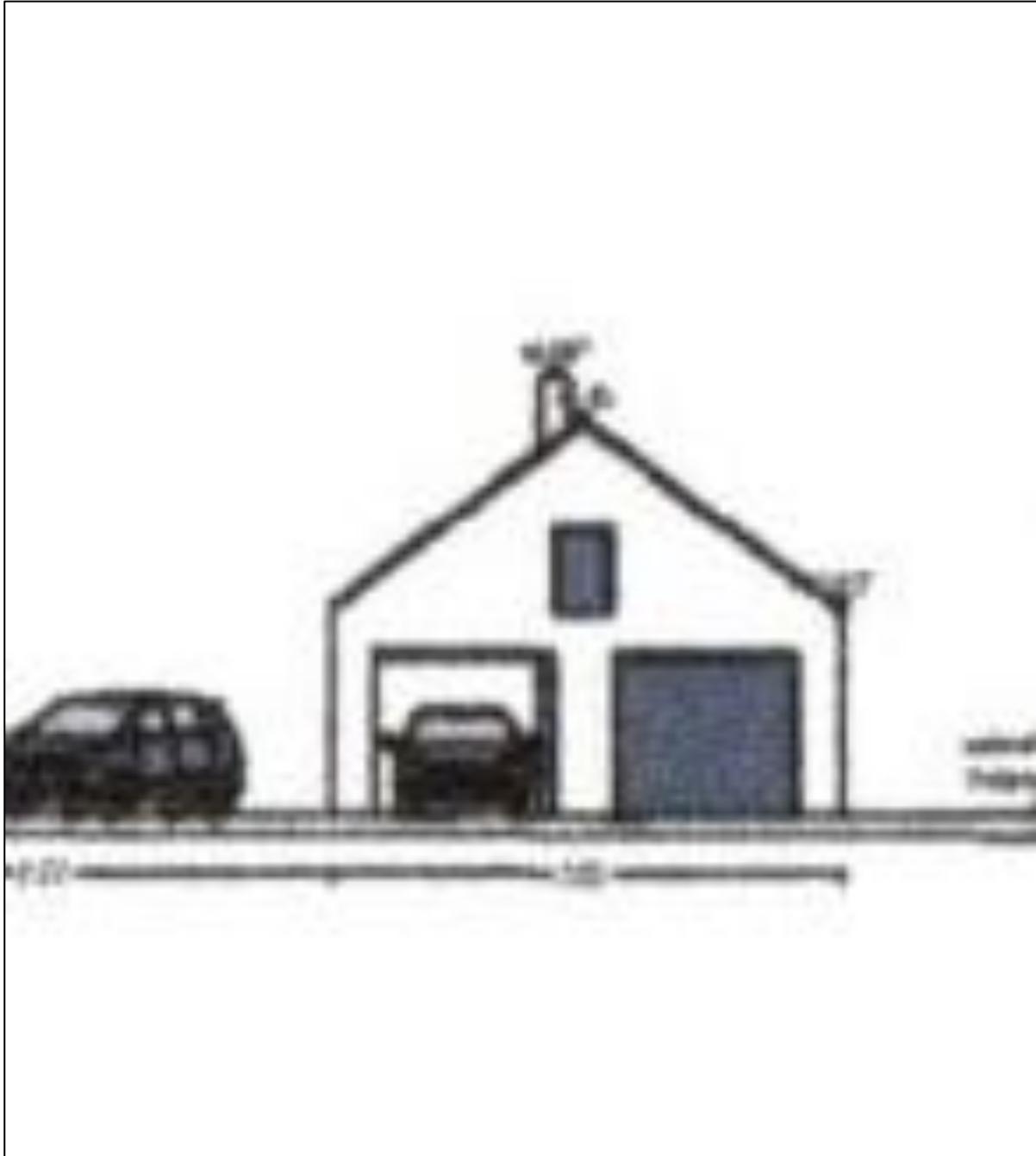
Grundriss - Erdgeschoss



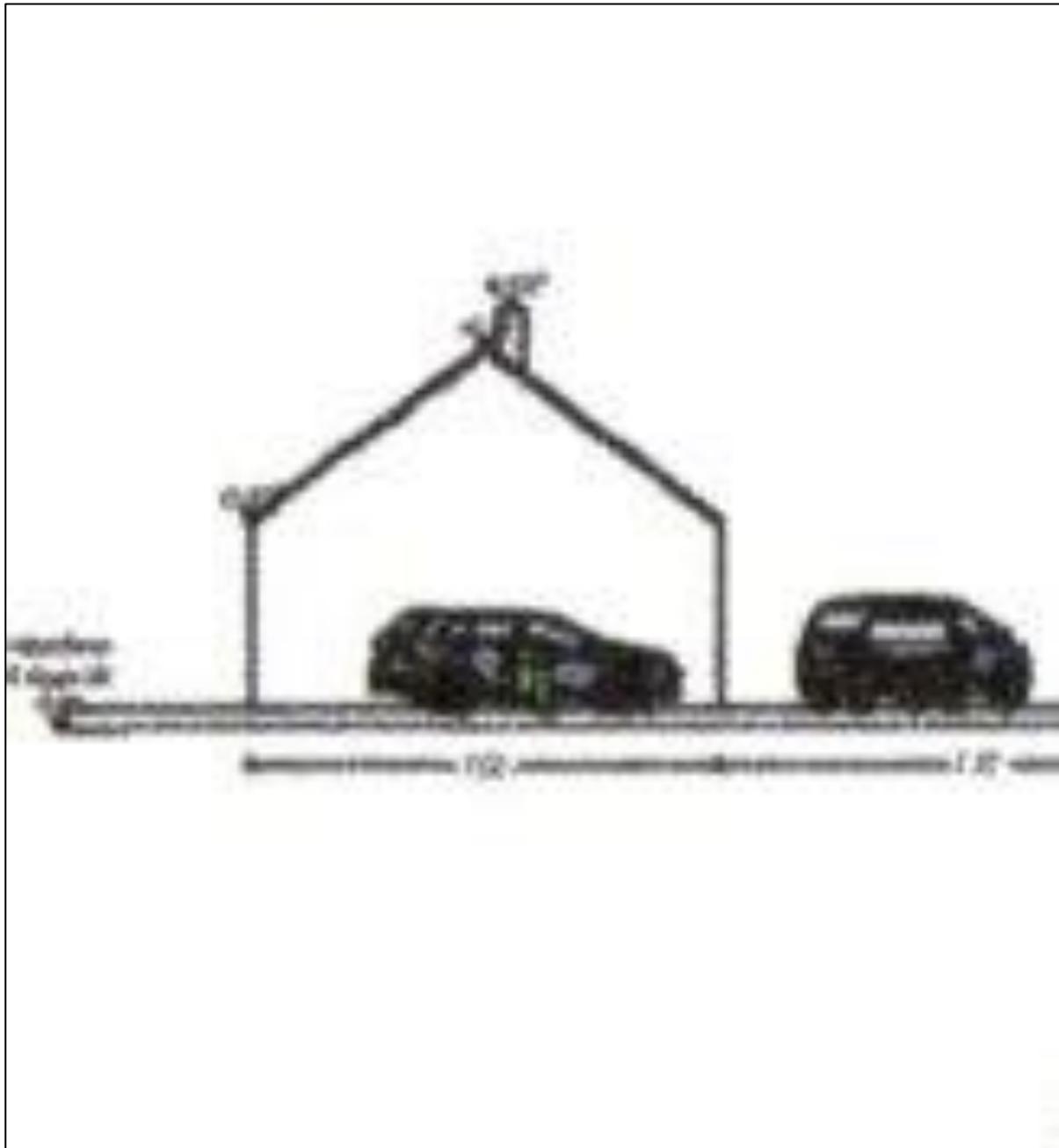
Garage G 5 / G 6 - Ansicht - Norden



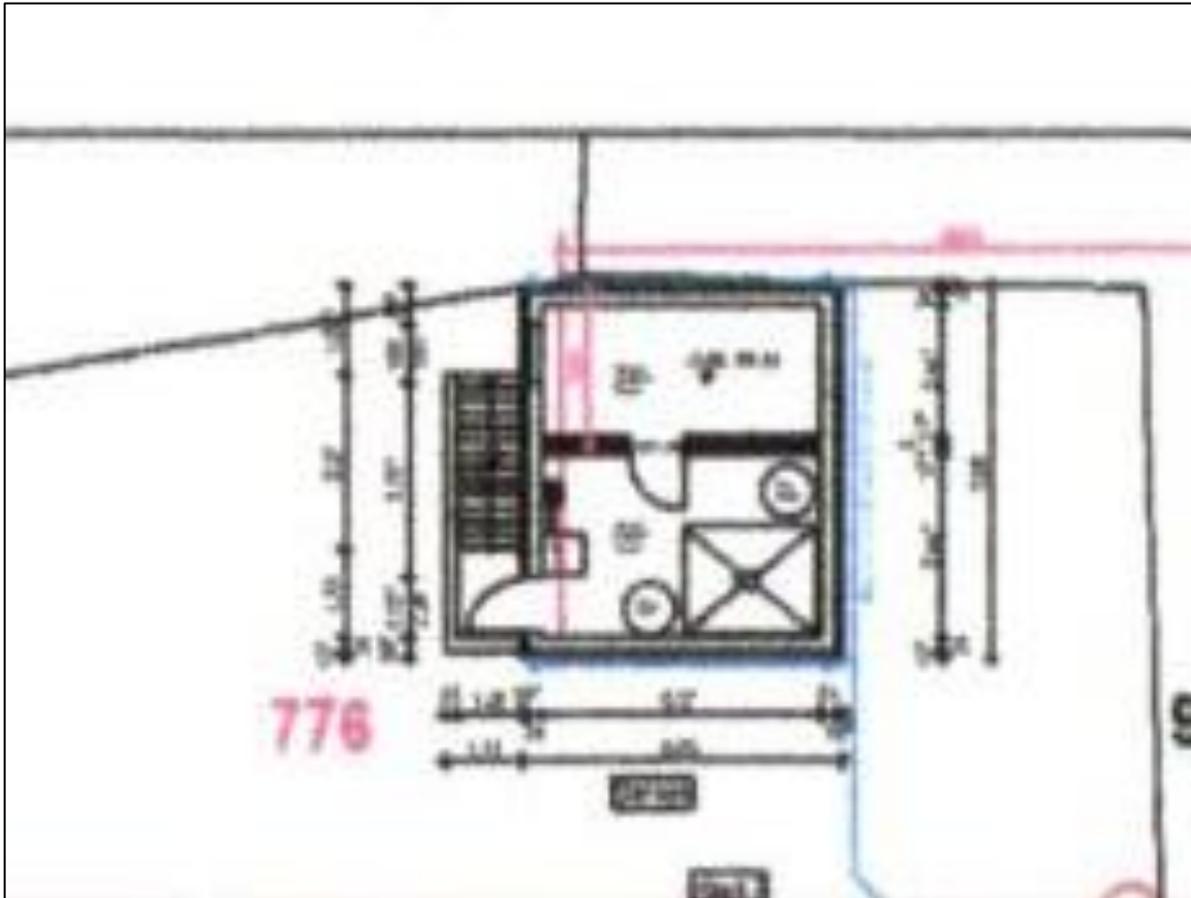
Ansicht - Osten



Ansicht - Westen



Grundriss - Kellergeschoss



G 5 - Grundriss - Erdgeschoss

