

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in 93336 Altmannstein
Oberer Walischberg 11

Objektart Wohngrundstück
Flurstück Nr. 195/2 zu 421 m²

vorhandene Bebauung Wohnhaus mit Garage
- Nutzfläche ca. ca. 15 m² Nfl.
- Wohnfläche ca. 179 m² Wfl.

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag 16.05.2023



Verkehrswert am 16.05.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 450.000,00 €
Zeitwert des Zubehörs 2.500,00 €

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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 48/22, 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: 93336 Altmannstein, Oberer Walischberg 11	
Flurstück Nr.	195/2
Größe des Grundstücks	421 m ²
vorhandene Bebauung	Wohnhaus mit Garage
Baujahr	Ca. 1900 (vor) Gestehung Ca. 1997 Kernsanierung Anbau Ca. 2016 Erneuerung / Aufstockung Dach
Erdgeschoss rechts	ca. 39,00 m ² Wfl.
Erdgeschoss links	ca. 15,00 m ² Nfl. ca. 41,00 m ² Wfl.
Obergeschoss rechts	ca. 55,00 m ² Wfl.
Dachgeschoss links	ca. 44,00 m ² Wfl.
Ertragswert (informativ)	430.000,00 €
Sachwert	440.000,00 €
Wert des Geh- und Fahrrecht	8.000,00 €
Verkehrswert am 16.05.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	450.000,00 €

2. Allgemeine Projektdaten

<u>Objektort:</u>	93336 Altmannstein Oberer Walischberg 11
<u>Objektart:</u>	Wohnhaus mit Garage
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Schrankenstraße 3 85049 Ingolstadt
<u>Verantwortlicher Gutachter:</u>	Dr. Helmut Hupfer ◆ Dipl. Sv. (DIA) ◆ Immobilienwirt (Dipl. VWA) ◆ Betriebswirt ◆ Gebäudeenergieberater (HWK) 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>Zweck des Gutachtens:</u>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhe- bung der Gemeinschaft
<u>Tag der Besichtigung:</u>	16.05.2023
<u>Anwesende Personen:</u>	- Antragsgegner (teilweise) - Antragsteller - Ehefrau Antragsteller - der Sachverständige
<u>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:</u>	16.05.2023

Ausfertigungsdatum: 01.06.2023

Mieter / Nutzer: Eigennutzung

**Verfügbare Unterlagen
und Recherchen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.04.2023
- amtliche Flurkarte vom 26.04.2023
- Plankopie
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt
- Sachwertfaktoren+ des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt
- Marktbericht des Gutachterausschusses Stadt Ingolstadt
- Informationen des Markt Altmannstein
- 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 Altmannstein, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 25, Blatt 1355, ist das Objekt wie folgt geführt:

lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 195/2
Oberer Walischberg 11,
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 421 m²

- 1/1 Gemeinderecht -

lfd. Nr. 2 zu 1 Dem jeweiligen Eigentümer des Flurst. 195/2 steht ein Geh- und Fahrtrecht an Flst. 195 zu, eingetragen im Grundbuch für Altmannstein Bd.°19°Bl. 1174 Abt. II Nr. 1

Bauplanungsrecht nach BauGB

Gemäß Auskunft des Markt Altmannstein 11.05.2023, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Altmannstein ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Erschließungszustand

Gemäß Auskunft des Markt Altmannstein 11.05.2023, ist das Grundstück voll erschlossen.

Kontaminationen

Gemäß Auskunft des Markt Altmannstein 11.05.2023, liegen keine Informationen zu eventuell vorhandenen Kontaminationen vor.

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) liegt nicht vor.

Gebäudeversicherung

Daten / Informationen zu einer Gebäudeversicherung liegen nicht vor.

4. Lage der Grundstücke

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Markt:	Altmannstein
Einwohner ca.:	7.064 (31. Dez. 2021)
Fläche ca.:	114,13 km ²
Kaufkraftindex (D=100):	112,0 (Eichstätt, Landkreis)
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Pfarrkirche „Zum Heiligen Kreuz“, Burg Altmannstein, Schloss Sandersdorf Katholische Pfarrkirche Heilig Kreuz, Schloss Hexenagger, Römischer Limes etc.
Freizeitangebote:	Märkte, Veranstaltungen, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Naturpark Altmühltal
Entfernung Zentrum:	ca. 0,3 km - Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 3,6 km – B299
Entfernung Autobahn:	ca. 18 km - A9 Anschlussstelle Denkendorf
Entfernung Bahnhof:	ca. 31 km - Bahnhof Kinding
Entfernung Flughafen:	ca. 95 km - München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,6 km - Bushaltepunkt Altmannstein, Taubental
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 18, km entfernt – Klinikum Kösching
Kindergarten:	ca. 0,3 km entfernt
Schulen:	ca. 1,0 km entfernt – Grundschule Altmannstein, weiterführende Schulen in Neustadt a. d. Donau
Bebauung im Umfeld:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in Altmannstein

5. Beschreibung des Grundstücks

Flurstück Nr.:	195/2
Grundstücksgröße:	421 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 25 m Oberer Walischberg
Mittlere Tiefe:	ca. 15 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 25 m West-/Ostachse
Topographie:	nördlich ansteigend, terrassiert
Grenzverhältnisse:	Norden bebautes Nachbargrundstück Osten unbebautes Nachbargrundstück Süden öffentlicher Raum, Oberer Walischberg Westen bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden Stützmauer, Maschendrahtzaun Osten Grenzbebauung, offen Süden Stützmauer, Metallzaun, offen Westen Stützmauer, Metallzaun, Grenzbebauung
Erschließung:	von der Straße Oberer Walischberg
Bebauung:	Wohnhaus mit Garage
Freiflächen:	Betonstein, natürlicher Bewuchs, Schuppen, Pergola

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6. Beschreibung des Gebäudes

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.

Baujahr:	ca. 1900 (vor) Gesteuerung ca. 1997 Kernsanierung, Anbau ca. 2016 Erneuerung / Aufstockung Dach
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Straße Oberer Walischberg
Beheizung:	Öl-Zentralheizung
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6.1. Treppenhaus

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

6.2. Erdgeschoss

6.2.1. Erdgeschoss rechts

Wohnen

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

Bad/WC

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

6.2.2. Erdgeschoss links

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Einbauküche

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Kunststoff, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Heizung

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

Gewölbe

kein Zugang

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Waschbecken, Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss

Abstell

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	Mauerwerk, verputzt
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Zimmer

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

6.3.1. Obergeschoss rechts

Zimmer 2

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

Zimmer 1

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

Bad/WC

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

6.3.2. Dachgeschoss links

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	Mauerwerk
Decke:	-
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Estrich
Wände:	Mauerwerk
Decke:	-
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Kind 2

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Estrich
Wände:	Mauerwerk
Decke:	-
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Kind 1

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Estrich
Wände:	Mauerwerk
Decke:	-
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

6.4. Spitzboden

Dachraum

Tür:	Holzeinschubtreppe
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

6.5. Garage

kein Zugang

Gesamteindruck des Wohnhauses:

Das Wohnhaus stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

7. Flächenberechnungen

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vom Markt Altmannstein übersandten Planunterlagen, welche 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

Erdgeschoss

Zimmer	Breite	2,960 m	Tiefe	4,200 m	lichte Höhe	2,290 m
Bad	Breite	2,740 m	Tiefe	3,580 m	lichte Höhe	2,610 m

Obergeschoss

Zimmer	Breite	3,770 m	Tiefe	5,490 m	lichte Höhe	2,520 m
Zimmer	Breite	3,790 m	Tiefe	5,460 m	lichte Höhe	2,580 m

Dachgeschoss

Kind	(2m Linie)	Breite	2,340 m	Tiefe	5,490 m	lichte Höhe	-
	(1m Linie)	Breite	2,973 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.

wertrelevante Geschossfläche				
Erdgeschoss	4,100 m	x	6,700 m	
	6,300 m	x	8,500 m	
	2,400 m	x	5,700 m	
	10,800 m	x	6,660 m	
	3,400 m	x	2,250 m	174,28 m ²
Obergeschoss	4,100 m	x	6,700 m	
	6,300 m	x	8,500 m	
	2,400 m	x	5,700 m	
	10,800 m	x	6,660 m	166,63 m ²
wertrelevante Geschossfläche			<u>340,91 m²</u>	
wertrelevante Geschossfläche gerundet			<u>341,00 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.

Bruttogrundfläche				
Erdgeschoss	4,100 m	x	6,700 m	
	6,300 m	x	8,500 m	
	2,400 m	x	5,700 m	
	10,800 m	x	6,660 m	
	3,400 m	x	2,250 m	174,28 m ²
Obergeschoss	4,100 m	x	6,700 m	
	6,300 m	x	8,500 m	
	2,400 m	x	5,700 m	
	10,800 m	x	6,660 m	166,63 m ²
Bruttogrundfläche			<u>340,91 m²</u>	
Bruttogrundfläche gerundet			341,00 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.

Erdgeschoss rechts			
Wohnen	5,450 m x	4,000 m	
	2,600 m x	3,700 m	31,42 m ²
Bad/WC	2,600 m x	3,500 m	9,10 m ²
			<u>40,52 m²</u>
abzgl. Putz	3%		-1,22 m ²
Wohnfläche			<u>39,30 m²</u>
Wohnfläche gerundet			39,00 m²

Erdgeschoss links			
Flur	1,500 m x	5,650 m	8,48 m ²
Küche	3,450 m x	3,200 m	11,04 m ²
Bad/WC	4,300 m x	1,900 m	8,17 m ²
Wohnen	4,300 m x	3,500 m	15,05 m ²
			<u>42,74 m²</u>
abzgl. Putz	3%		-1,28 m ²
Wohnfläche			<u>41,46 m²</u>
Wohnfläche gerundet			41,00 m²

Erdgeschoss links			
Heizung	3,600 m x	2,700 m	9,72 m ²
Gewölbe	2,900 m x	1,950 m	5,66 m ²
			<u>15,38 m²</u>
abzgl. Putz	3%		-0,46 m ²
Nutzfläche			<u>14,92 m²</u>
Nutzfläche gerundet			15,00 m²

Erdgeschoss / Treppenhaus			
Treppenhaus	2,400 m x -2,400 m	4,900 m x 2,300 m	6,24 m ²
			6,24 m ²
abzgl. Putz		3%	-0,19 m ²
Nutzfläche			6,05 m ²
Nutzfläche gerundet			6,00 m²

Obergeschoss rechts			
Zimmer	5,400 m x	3,900 m	21,06 m ²
Zimmer	5,400 m x	3,700 m	19,98 m ²
Bad/WC	2,200 m x	6,100 m	
	1,300 m x	1,000 m	
	1,300 m x	1,000 m	16,02 m ²
			57,06 m ²
abzgl. Putz		3%	-1,71 m ²
Wohnfläche			55,35 m ²
Wohnfläche gerundet			55,00 m²

Dachgeschoss links			
Flur	5,400 m x	2,500 m	
	2,800 m x	0,400 m	
Bad/WC	5,400 m x	0,400 m / 2	15,70 m ²
	3,900 m x	1,100 m	
Kind 2	2,800 m x	0,250 m	
	3,900 m x	0,400 m / 2	5,77 m ²
Kind 1	5,950 m x	1,800 m	
	5,950 m	0,400 m / 2	11,90 m ²
Kind 1	4,600 m x	2,500 m	
	4,600 m x	0,400 m / 2	12,42 m ²
			45,79 m ²
abzgl. Putz		3%	-1,37 m ²
Wohnfläche			44,42 m ²
Wohnfläche gerundet			44,00 m²

Obergeschoss / Treppenhaus			
Treppenhaus	2,400 m x -2,400 m x	3,100 m 1,500 m	3,84 m ²
			3,84 m ²
abzgl. Putz		3%	-0,12 m ²
Nutzfläche			3,72 m ²
Nutzfläche gerundet			4,00 m²

Garage			
Garage	3,800 m x	6,150 m	23,37 m ²
			23,37 m ²
abzgl. Putz		3%	-0,70 m ²
Nutzfläche			22,67 m ²
Nutzfläche gerundet			23,00 m²

Zusammenfassung

Flächenaufstellung	Wfl	Nfl.	
Erdgeschoss rechts	39,00 m ²		39,00 m ²
Erdgeschoss links	41,00 m ²	15,00 m ²	56,00 m ²
Obergeschoss rechts	55,00 m ²		55,00 m ²
Dachgeschoss links	44,00 m ²		44,00 m ²
Gesamt	179,00 m²	15,00 m²	194,00 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.

Gestehung / bauliche Veränderungen

Von den Parteien wurden im Rahmen des Ortstermins zur Gestehung / bauliche Veränderungen folgende Informationen übermittelt.

Ca. 1900 (vor)	Gestehung Altgebäude
Ca. 1976	Gestehung Garage
Ca. 1997	Kernsanierung Altgebäude und Anbau einer behindertengerechten Wohnung
Ca. 2016	Erneuerung / Aufstockung Dach und behindertengerechte Erweiterung des bestehenden Bades im Erdgeschoss

Nutzung

Anbau behindertengerechte Wohnung

Mängel/Schäden

Erdgeschoss

Abstell Gewerke im Status Rohbau

Dachgeschoss Gewerke im Status Rohbau

Die Kosten zur Beseitigung der Mängel/Schäden und Fertigstellung der Gewerke werden über pauschale Kosten-/Flächenansätze ermittelt. Eine detaillierte Kostenermittlung über EPs zu den einzelnen Gewerken wird nicht zur Umsetzung gebracht.

Gewerk	Fläche	Kostenansatz	Kosten
Erdgeschoss		pauschal	3.000,00 €
Dachgeschoss	44,00 m ²	800,00 €/m ²	35.200,00 €
Kosten gesamt			38.200,00 €

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 im Erdgeschoss befindliche Einbauküche, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 2.500,00 € 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 Nutzbarkeit des Objektes, als Wohnhaus mit Garage, 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.

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

10.1. Bodenwert

Das Grundstück „93336 Altmannstein, Oberer Walischberg 11 hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 195/2 421 m².

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 27.04.2023, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2022, für die Bodenrichtwertnummer 10201, Bodenrichtwertzone 10201-Altmanstein-M, mit 220,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für gemischte Baufläche 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 27.04.2023, liegen für den Zeitraum 2022 nachfolgende Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Datum	Ort / Gmkg.	Lage	Fläche	BRW	Bodenpreis
09.02.2022	Altmanstein	Römerstraße	490,00 m ²	220,00 €/m ²	351,02 €/m ²
05.04.2022	Altmanstein	Burg-Stein-Gasse	1.182,00 m ²	220,00 €/m ²	198,82 €/m ²
15.06.2022	Altmanstein	Graf-Niklas-Straße	871,00 m ²	220,00 €/m ²	367,39 €/m ²
23.11.2022	Altmanstein	Fl.Nr.	600,00 m ²	220,00 €/m ²	200,00 €/m ²

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

Die aus der Kaufpreissammlung dargestellten Kauffälle stellen sich im Tenor nur bedingt vergleichbar zum Bewertungsobjekt, mit einem mittleren Wert von 269,49 €/m² dar.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage 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 220,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$421,00 \text{ m}^2 \times 220,00 \text{ €/m}^2 = 92.620,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks

92.620,00 €

10.2. Sachwert

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden 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.

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

- Wohnhaus 341 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 1.32 freistehende Einfamilienhäuser Erd-, Obergeschoss nicht unterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	620 €/m ²	690 €/m ²	790 €/m ²	955 €/m ²	1.190 €/m ²

einschließlich 17 % Baunebenkosten

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

Typ 1.32 freistehende Einfamilienhäuser Erd-, Obergeschoss nicht unterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	ge- wich- tet
	620 €/m ²	690 €/m ²	790 €/m ²	955 €/m ²	1.190 €/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	690 €/m ²	158,70 €/m ²
Dächer	1	x	15%	x	790 €/m ²	118,50 €/m ²
Außentüren und -fenster	1	x	11%	x	955 €/m ²	105,05 €/m ²
Innenwände und -türen	1	x	11%	x	790 €/m ²	86,90 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	1	x	11%	x	790 €/m ²	86,90 €/m ²
Fußböden	1	x	5%	x	790 €/m ²	39,50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	1	x	9%	x	955 €/m ²	85,95 €/m ²
Heizung	1	x	9%	x	790 €/m ²	71,10 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	1	x	6%	x	790 €/m ²	47,40 €/m ²
Kostenkennwert NHK gewichtet						800,00 €/m²

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

Gemäß Sachwertrichtlinie (2012) werden zur weiteren Betrachtung Herstellungskosten in Höhe von 800,00 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden.

Baupreisindex

Der Baupreisindex (2010 = 100) für Wohngebäude zum 1. Quartal 2023 beträgt 176,4.

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.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren						
Gebäudealter	Modernisierungsgrad					
	≤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. 1900 errichtet, ca. 1997 kernsaniert / angebaut und 2016 erneuert und das Dach aufgesteckt und haben somit zum Wertermittlungsstichtag ein interpoliertes Alter von ca. 25 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. 47 Jahren in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor stellt sich, unter Zugrundelegung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 47 Jahren, gemäß WertR 2006, Anlage 8, mit 0,57 dar.

Besondere Bauteile / Außenanlagen

Besondere Bauteile werden nicht berücksichtigt, diese sind gewöhnlich im Ansatz der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) enthalten. Die Schuppen / Pergola werden pauschal mit ca. 10.000,00€€, die Außenanlagen werden pauschal mit ca. 10.000,00€€ zum Zeitwert berücksichtigt.

Bodenwert

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 92.620,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung

BGF	x	NHK	x	Index	
341,00 m ²	x	800,00 €/m ²	x	1,764	<u>481.219,20 €</u>
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten					481.219,20 €
Alterswertminderungsfaktor					
0,67		der Herstellungskosten			
Herstellungskosten	x	Alterswertminderungsfaktor			
481.219,20 €	x	0,67	<u>322.416,86 €</u>		
Gebäudewert inklusive Baunebenkosten					322.416,86 €
Besondere Bauteile zum Zeitwert					+ <u>10.000,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen					332.416,86 €
Außenanlagen zum Zeitwert					+ <u>10.000,00 €</u>
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					342.416,86 €
Bodenwert des Grundstücks					+ <u>92.620,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks inkl. aller Anlagen					435.036,86 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks gerundet					<u>435.000,00 €</u>

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.

Sachwertfaktoren für freistehende EFH und ZFH bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren															
Vorläufiger Sachwert in €	Grundstücksfläche in m²														
	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 bei anderer Restnutzungsdauer als 45 Jahre

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.220,00 €/m² und eines Sachwertes von ca. 435.000,00 €, ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von ca. 1,1 in Ansatz gebracht.

Reparatur- / Instandhaltungsstau

Mängel / Schäden bzw. ein Reparatur-/Instandhaltungsstau wird mit 38.200,00 € nicht in Ansatz gebracht.

Berechnung

vorläufiger Sachwert		435.000,00 €	
Sachwertfaktor		1,10	
vorläufiger Sachwert	x Sachwertfaktor		
435.000,00 €	x 1,10		478.500,00 €
Reparatur- / Instandhaltungsstau		-	<u>38.200,00 €</u>
Sachwert des Grundstücks			440.300,00 €
Sachwert des Grundstücks gerundet			<u>440.000,00 €</u>

10.3. Ertragswert

Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Das Objekt ist eigengenutzt. Mieterträge bestehen nicht.

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 Immowelt.de, 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 m ² Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Herbst 2021	7,70 €/m ²	8,30 €/m ²	9,10 €/m ²	10,00 €/m ²
Frühjahr 2022	7,60 €/m ²	8,30 €/m ²	9,10 €/m ²	9,90 €/m ²

Mieten für Wohnungen Baujahr nach 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m ² Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Herbst 2021	8,20 €/m ²	9,00 €/m ²	9,90 €/m ²	10,80 €/m ²
Frühjahr 2022	8,20 €/m ²	8,90 €/m ²	10,00 €/m ²	10,90 €/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
Herbst 2021	900 €	1.020 €	1.130 €
Frühjahr 2022	910 €	1.020 €	1.140 €

Mieten für Doppelhaushälften Bestandsobjekte beziehbar, ca. 125 m² Wohnfläche			
Stadtgebiet	Wohnwert / Monat		
Ingolstadt	einfacher	mittlerer	guter
Herbst 2021	1.050 €	1.130 €	1.230 €
Frühjahr 2022	1.050 €	1.140 €	1.250 €

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 Frühjahr 2022 der IVD-Institut GmbH

Immowelt.de

Wohnungsmieten Altmannstein	
Wohnfläche	Miete
< 40 m ²	14,00 €/m ²
40 m ² - 60 m ²	10,50 €/m ²
60 m ² - 80 m ²	11,00 €/m ²
80 m ² - 100 m ²	9,90 €/m ²
100 m ² - 120 m ²	9,60 €/m ²
120 m ² - 140 m ²	9,00 €/m ²
> 140 m ²	9,30 €/m ²
Ø	10,47 €/m ²

Hausmieten Altmannstein	
Wohnfläche	Miete
< 90 m ²	17,50 €/m ²
90 m ² - 120 m ²	13,50 €/m ²
120 m ² - 150 m ²	12,20 €/m ²
150 m ² - 180 m ²	12,10 €/m ²
180 m ² - 210 m ²	12,80 €/m ²
210 m ² - 240 m ²	11,60 €/m ²
> 240 m ²	16,70 €/m ²
Ø	13,77 €/m ²

wohnpreise. de

Wohnungsmieten Altmannstein		
Kaltmiete / Monat		
von	bis	Ø
6,03 €/m ²	9,49 €/m ²	7,76 €/m ²

wohnungsboerse.net

Wohnungsmieten Altmannstein	
Wohnfläche	Miete
30 m ²	k.A.
60 m ²	k.A.
100 m ²	k.A.
Ø	8,12 €/m ²

miete-aktuell.de

Wohnungsmieten Altmannstein	
Wohnfläche	Miete
< 40 m ²	0,00 €/m ²
40 m ² - 60 m ²	7,95 €/m ²
60 m ² - 80 m ²	8,90 €/m ²
80 m ² - 100 m ²	0,00 €/m ²
100 m ² - 120 m ²	7,67 €/m ²
> 120 m ²	7,82 €/m ²
Ø	8,09 €/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.
Erdgeschoss rechts	39 m ²	15 m ²	8,50 €/m ²	331,50 €	3.978,00 €
Erdgeschoss links	41 m ²		8,50 €/m ²	348,50 €	4.182,00 €
Obergeschoss rechts	55 m ²		8,50 €/m ²	467,50 €	5.610,00 €
Dachgeschoss links	44 m ²		8,50 €/m ²	374,00 €	4.488,00 €
Garage			pauschal	60,00 €	720,00 €
Gesamt	179,00 m²	15,00 m²		1.581,50 €	18.978,00 €

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

Bewirtschaftungskosten

IVD Bewirtschaftungskosten		
Objektart		mittlere Spanne
A 1	Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	18,0 % - 30,0 %
A 2	freistehendes EFH	18,0 % - 30,0 %
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	18,0 % - 30,0 %
A 4	Eigentumswohnung	18,0 % - 35,0 %
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	18,0 % - 35,0 %
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	20,0 % - 35,0 %
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	20,0 % - 35,0 %
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	20,0 % - 35,0 %
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	20,0 % - 35,0 %
C 2	Verbrauchermärkte	10,0 % - 20,0 %
C 3	Lager- und Produktionshallen	15,0 % - 30,0 %
C 4	Industrieobjekte	15,0 % - 30,0 %
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	15,0 % - 30,0 %
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	15,0 % - 30,0 %
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	15,0 % - 30,0 %
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	20,0 % - 35,0 %
E 2	Hotels	20,0 % - 35,0 %

Quelle: IVD, Stand Januar 2021

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%	189,78 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	10,00 €/m ²	1.940,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	2%	379,56 €
	gesamt	2.929,34 €

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 (RND) ist der Zeitraum, in dem 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

IVD 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

Quelle: IVD

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreten Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreten 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					
Fertigteilerhengaragen					
leichte Bauweise	30 - 40				
Massivfertigteilerhengaragen	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					
Gewerbe- und Industriegebäude	30 - 50	40	+/- 10	15 - 40	40
(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 gemäß Punkt 10.2. mit ca. 47 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

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine objektartspezifische Liegenschaftszinssätze 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 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

IVD Liegenschaftszinssätze		
Objektart		mittlere Spanne
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	0,5 % - 3,0 %
A 2	freistehendes EFH	1,0 % - 3,5 %
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0 % - 4,0 %
A 4	Eigentumswohnung	1,5 % - 4,5 %
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 % - 4,5 %
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,0 % - 5,0 %
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,0 % - 6,5 %
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	3,5 % - 7,0 %
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	4,0 % - 7,5 %
C 2	Verbrauchermärkte	5,5 % - 8,0 %
C 3	Lager- und Produktionshallen	5,0 % - 8,0 %
C 4	Industrieobjekte	6,0 % - 9,0 %
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	6,0 % - 9,0 %
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0 % - 6,5 %
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 % - 7,5 %
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	5,0 % - 7,0 %
E 2	Hotels	4,5 % - 7,5 %

Quelle: IVD, Stand Januar 2021

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

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

Bodenwert

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 92.620,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Reparatur-/Instandhaltungsstau

Die vorgefundenen Mängel Schäden, wie unter Punkt 8. dargestellt, werden mit 38.200,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung

Rohertrag				18.978,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.				- 2.929,34 €	
Reinertrag				16.048,66 €	
Reinertragsanteil des Bodens					
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert			
2,5%	x	92.620,00 €		- 2.315,50 €	
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				13.733,16 €	
Barwertfaktor einschließlich					
Abschreibung bei einer					
Restnutzungsdauer von		47 Jahren			
und einem Liegenschaftszinssatz von			2,5%		
nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV			27,47		
Barwertfaktor	x	Ertrag			
27,47	x	13.733,16 €		377.249,91 €	
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen					377.249,91 €
Reparatur-/Instandhaltungsstau				- 38.200,00 €	
Bodenwert				+ 92.620,00 €	
Ertragswert des Grundstücks					431.669,91 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet					430.000,00 €

10.4. Wert der Rechte, Lasten und Beschränkungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Altmannstein, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 25, Blatt 1355, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 195/2
Oberer Walischberg 11,
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 421 m²

- 1/1 Gemeinderecht -

lfd. Nr. 2 zu 1 Dem jeweiligen Eigentümer des Flurst. 195/2 steht ein Geh- und Fahrrecht an Flst. 195 zu, eingetragen im Grundbuch für Altmannstein Bd.°19°Bl. 1174 Abt. II Nr. 1

zum 1/1 Gemeinderecht

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt vom 27.04.2023, liegen keine Verträge / Urkunden zum Gemeinderecht vor.

Gemäß telefonischer Auskunft des Markt Altmannstein vom 30.05.2023, liegen keine Informationen zum 1/1°Gemeinderecht vor.

Ein Gemeinderecht wurden in der Vergangenheit mit der Zielsetzung einer besonderen Nutzung bzw. Fruchtziehung an gemeindlichen Ressourcen (Wälder, Wiesen, Äcker, Weiher usw.) begründet. Im Gegenzug zu diesen wurden durch den Begünstigten Leistungen bzw. Dienste an den gemeindlichen Ressourcen erbracht.

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.

zu lfd. Nr. 2 zu 1 Geh- und Fahrrecht

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht, stellt sich gemäß Urkunde vom 5. März 1960 mit folgendem Inhalt dar:

„... verkauf hiermit de Grundbesitz der Gemarkung Altmannstein Flurst. 195 in Altmannstein ..

Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurst-Nr. 195/2 der Gemarkung Altmannstein (derzeitiger Eigentümer und Verkäufer) ein unentgeltliches Geh- und Fahrrecht über sein heute erworbenes Grundstück als Zugang bzw. Zufahrt zum Grundstück Flurst-Nr. 195/2 ein und zwar entlang der südöstlichen bzw. südlichen Grenze des heute gekauften Grundstücks mit ein Breite von zwei Meter.“

Bezüglich der dimensionierten Fläche sind keine Angaben zur Größe formuliert. Gemäß der vorgegeben Wegbreite von 2,00 m und der gemäß im Lageplan dargestellten Weglänge (südliche Grundstücksgrenze) von ca. 23,00 m errechnet sich die belastete Grundstücksfläche mit ca. 46,00 m².

Um den Wert eines solchen Rechtes festzustellen, bedient sich die Fachliteratur, je nach Nutzungseigenschaft des Grundstückes, der Regularien der Thematik des Ertrages oder denen des Bodenwertes.

Im dargestellten Falle entspricht es der Opportunität, entsprechend der gegebenen Belastung die Betrachtung der Bodenwertfindung zur Umsetzung zu bringen.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden empirisch ermittelte Zu- / Abschläge bei Baugrundstücken wie folgt angegeben:

<u>Grad der Nutzung</u>	<u>Wohngrundstück</u>
ohne Nutzung	5 - 20 %
unwesentliche Nutzung	10 - 30 %
teilweise Nutzung	30 - 70 %
leicht eingeschränkte Nutzung	70 - 80 %
volle Nutzung	80 - 100 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Der Grundstücksstreifen zum Geh- und Fahrrecht stellt sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze des dienenden Grundstücks dar. Der Wert der Nutzung wird mit ca. 80 % für die zu bewertende Fläche angesetzt, da diese Fläche für den Eigentümer des Grundstück Flst. 195/2 in seiner Nutzung leicht eingeschränkt ist.

Die Flächendimension des Grundstückteils beträgt laut Berechnung ca. 46,00^om².

Der Bodenwert des Grundstücks wurde mit 220,00 €/m² ermittelt.

Berechnung:

$$46,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 220,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,8 \quad = \quad 8.096,00 \text{ €}$$

Wert des Geh- und Fahrrecht gerundet **8.000,00 €**

In Abteilung II des Grundbuchs von Altmannstein, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 25, Blatt 1355, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

- lfd. Nr. 2 Wohnungsrecht, befristet des Frank Peter, geb. 22. Dezember 1940, Bauhilfsarbeiter in Altmannstein. Gem. Bew. Vom 21. April 1976 eingetragen am 28. Mai 1976.
- lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 48/22); eingetragen am 09.08.2022.

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 sollte sich aufgrund seiner Nutzung, als Wohnhaus mit Garage über das Sachwertverfahren erfolgen.

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 Sachwert wurde mit 440.000,00 € ermittelt.

Der Wert des Geh- und Fahrrecht wurde mit 8.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 195/2 Oberer Walischberg 11
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 421 m²

- 1/1 Gemeinderecht
- Dem jeweiligen Eigentümer des Flurst. 195/2 steht ein Geh- und Fahrrecht an Flst. 195 zu, eingetragen im Grundbuch für Altmannstein Bd.°19°Bl. 1174 Abt. II Nr. 1

vorgetragen im Grundbuch von Altmannstein, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 15, Blatt 1355

wird am 16.05.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **450.000,00 €** geschätzt, in Worten – vierhundertfünfzigtausend EURO -.

Oberasbach, den 01.06.2023

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

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.: 27/23

Das Gutachten umfasst 56 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher 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.