VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über das Grundstück in	85080 Gaimersheim, Schellenbuck 17
Objektart	Wohngrundstück, Größe 1.282 m²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 253 m², Doppelgarage
Verkehrswert	**895.000 €**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.04.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt
Aktenzeichen	2 K 76/24
Gutachten vom	24.10.2025

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel
Unterer Markt 12
90518 Altdorf b. Nürnberg

09187 90 42 19
voelkel@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten ... 3

2. Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 07.03.2025) ... 4

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen ... 5

4. Grundstück ... 6
4.1. Makrolage ... 6
4.2. Demographische Entwicklung ... 7
4.3. Mikrolage ... 7
4.4. Zuschnitt ... 8
4.5. Bodenbeschaffenheit ... 8
4.6. Beschreibung ... 9

5. Gebäude ... 11
5.1. Wohnhaus ... 11
5.1.1. Kellergeschoss ... 12
5.1.2. Erdgeschoss ... 13
5.1.3. Dachgeschoss ... 14
5.2. Doppelgarage ... 15
5.2.1. Erdgeschoss ... 15
5.2.2. Dachgeschoss ... 16

6. Flächenangaben und Berechnungen ... 18

7. Besondere Sachverhalte ... 20

8. Wertermittlung ... 23
8.1. Bodenwert ... 24
8.2. Sachwert ... 26
8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen ... 32
8.4. Verkehrswert ... 33

9. Literaturverzeichnis ... 34

10. Anlagen ... 35

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Wesentliche Daten	
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Verantwortlicher Gutachter	Lukas Völkel, M.Sc. - Diplom-Sachverständiger (DIA) - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024 - Chartered Surveyor (MRICS) - von der IHK Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mitglied in den Gutachterausschüssen des Landkreises Nürnberger Land, der Stadt Fürth und des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. Unterer Markt 12, 90518 Altdorf bei Nürnberg Tel.: 09187 / 90 42 19, Fax: 09187 / 90 42 12 Im Internet unter: www.voelkel-lang.de E-Mail: info@voelkel-lang.de
Auftragsbeschreibung	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Objektanschrift	85080 Gaimersheim, Schellenbuck 17

Bezeichnung und Größe des Bewertungsgrundstück	Gemarkung Lippertshofen, Flurstück Nr. 228/34, 1.282 m²
Art	Wohngrundstück
Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus, Doppelgarage
Wohnfläche ca.	253 m²
Baujahr ca.	1992

Eigentümer lt. Grundbuch	Namen dem Gericht bekannt

Mieter	Keiner, die Gebäude stehen aktuell leer

Ortstermin	02.04.2025, Beginn ca. 15 Uhr
Beim Ortstermin anwesende Personen	Makler (für die Eigentümer) Sachverständiger Lukas Völkel

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	02.04.2025 (Tag der Ortsbegehung)

Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen	- Landkarte - Ortsplan - amtlicher Lageplan - unbeglaubigter Grundbuchauszug - Kaufverträge - Kopien aus der Bauakte - Auskünfte des Eigentümers - Auskünfte beim Ortstermin - Auskünfte des Bauamts der Marktgemeinde Gaimersheim - Auskünfte des Landratsamts Eichstätt - Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt - Immobilienmarktbericht, herausgegeben vom IVD - Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der lokalen Presse - Auskünfte regionaler Marktteilnehmer - eigene Kaufpreissammlung - eigene Mietpreissammlung
Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen	24.10.2025
Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.	

2. Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 07.03.2025)

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lippertshofen des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 840, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund-stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	228/34	Schellenbuck 17, Wohnhaus, Nebengebäude, Gebäude-u. Freifläche	-	12	82

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Bauplanungsrecht nach BauGB:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Marktgemeinde Gaimersheim, vom 17.03.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnparkanlage Reisberg“, rechtskräftig seit 07.05.1984/28.03.2002, mit folgenden Festsetzungen:

Art d. baul. Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Maß d. baul. Nutzung:	GFZ 0,5, GRZ 0,4
	I + DG (Erdgeschoss + Dachgeschoss)
Bauweise:	offene Bauweise
	Satteldach, Dachneigung 22-30°

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gaimersheim, rechtswirksam seit 13.11.2013, ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Gaimersheim.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Marktgemeinde Gaimersheim, vom 17.03.2025, sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgegolten.

Gebäudeversicherung:

Nicht bekannt.

Denkmalschutz:

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Kontaminierung:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Eichstätt, Abteilung für Umweltschutz, vom 07.03.2025, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt. Dem Landratsamt Eichstätt liegen keinerlei Erkenntnisse über das Grundstück vor.

4. Grundstück

4.1. Makrolage

Die Marktgemeinde Gaimersheim liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Eichstätt, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell rund 12.500 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 28,2 km².

Die Entfernung zur Stadt Ingolstadt beträgt ca. 8 km, zur Stadt Eichstätt ca. 18 km.

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten/-krippen sowie eine Grundschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium. Realschulen befinden sich in Ingolstadt und Eichstätt.

Durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fachgeschäfte und Supermärkte sind gute Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die Bundesstraße B13 sowie über die Autobahn A9 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt durch die Regionalbahn 16 auf der Bahnstrecke München - Ingolstadt - Treuchtlingen - Nürnberg. Der Bahnhof Gaimersheim ist im Hauptort der Marktgemeinde positioniert.



4.2. Demographische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung in der Marktgemeinde Gaimersheim von 2019 bis 2039 wie folgt dar:

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2019	12 182
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	12 500
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	12 800

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent	
Insgesamt	5,4
unter 18-Jährige	0,8
18- bis unter 40-Jährige	-8,1
40- bis unter 65-Jährige	-1,7
65-Jährige oder Ältere	45,3

4.3. Mikrolage

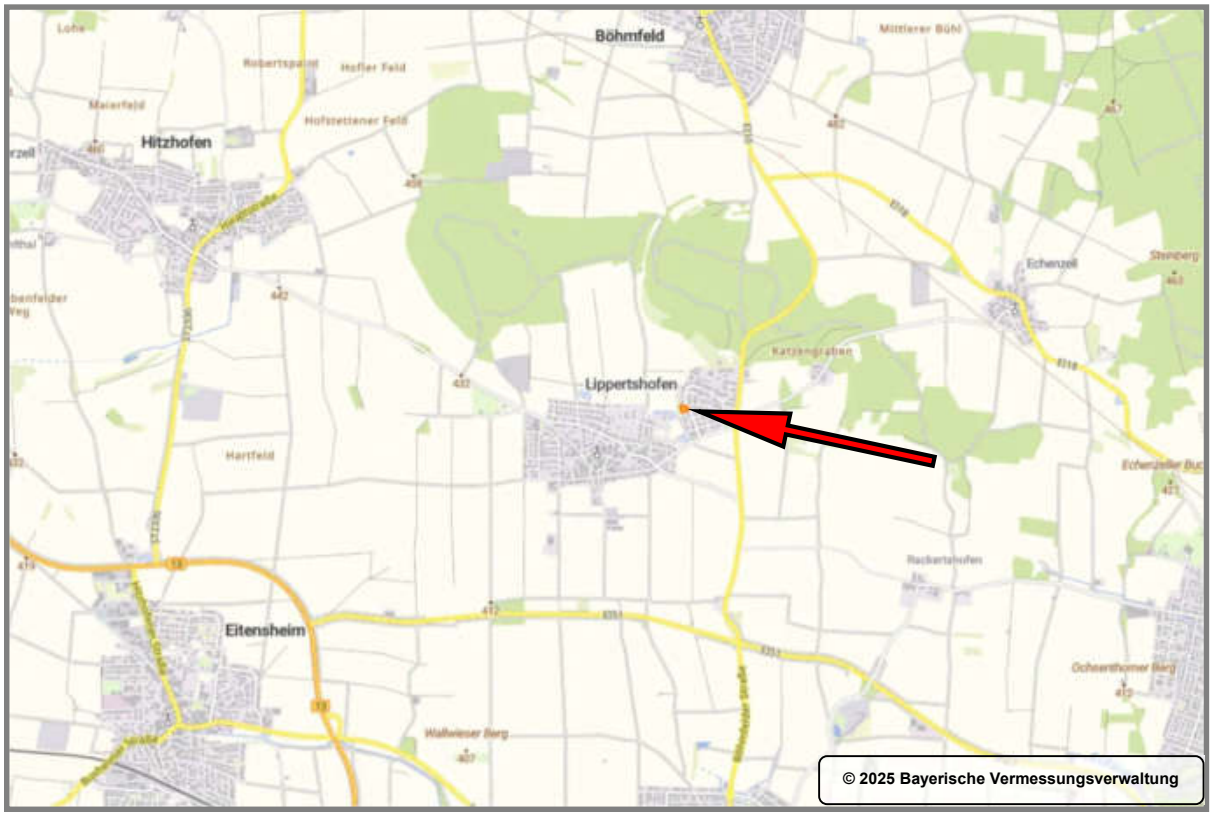
Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Lippertshofen, ca. 3,7 km nördlich des Hauptorts (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Straße Schellenbuck, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal liegt an der Südseite des Reisbergs, ist hanglagig und fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden, großzügigen Ein-/Zweifamilienhäusern, dar.

Das Quartier ist infrastrukturell mäßig erschlossen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte befinden sich überwiegend im Hauptort und in den umliegenden Gemeinden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Lenting der Autobahn A9 beträgt ca. 10 km. Der Bahnhof Gaimersheim ist ca. 5,4 km entfernt. Die Bushaltestelle „Lippertshofen Reisberg – Gaimersheim“ befindet sich ca. 400 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks.



4.4. Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 228/34**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.282 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Schellenbuck (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 20 m, die mittlere Breite in Nordwest-/ Südostrichtung ca. 32 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 41 m.

4.5. Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

4.6. Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Straße Schellenbuck, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nord- und seiner Südseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, mit seiner Westseite an ein unbebautes Grundstück (Grünfläche).

Das Grundstück ist hanglagig und fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus mit nordöstlich angebauter/integrierter Doppelgarage errichtet.

Das Grundstück wird von der Straße Schellenbuck aus offen über eine Zufahrt, mit Zementsteinen und Natursteinen gepflastert, begangen und befahren. Von hier aus wird über eine Metallgartentür zwischen zwei Natursteinpfosten der Hauseingang an der Südseite des Wohnhauses erreicht. Neben der Gartentür ist eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage in einer Natursteinapplikation eingebaut. Der Bereich vor dem Hauseingang ist mit Zementsteinen gepflastert.

Die Freiflächen des Grundstücks sind überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt. Zwischen dem östlichen und dem westlichen Grundstücksbereich sind aufgrund der Hanglage Stufen in Naturstein vorhanden. Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich ein größerer Gartenteich mit Bachlauf und ein Außen-Whirlpool. An der südlichen Grundstücksgrenze sind ein einfaches Gewächshaus und ein Zier-/Nutzgartenbereich mit Natursteinring errichtet.

An der Südwestecke des Wohnhauses ist auf Höhe des Erdgeschosses ein Balkon in verzinktem Metall angelegt. Der darunterliegende Bereich ist mit Splitt belegt und mit Weinreben bepflanzt. An der Westseite des Wohnhauses ist auf Höhe des Erdgeschosses ein weiterer Balkon in verzinktem Metall angelegt. Der darunterliegende Bereich vor dem Kellergeschoss ist als schmale Terrasse, mit Holzdielen belegt, teilweise lose, ausgeführt.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Osten, zur Straße hin, über einen verzinkten Metallzaun, nach Süden über einen Maschendrahtzaun, nach Westen über einen Maschendrahtzaun und einen Staketenzaun mit zweiflügeligem Gartentor sowie nach Norden über einen Weidenzaun zwischen Holzpfosten und eine Mauer.

Beurteilung:

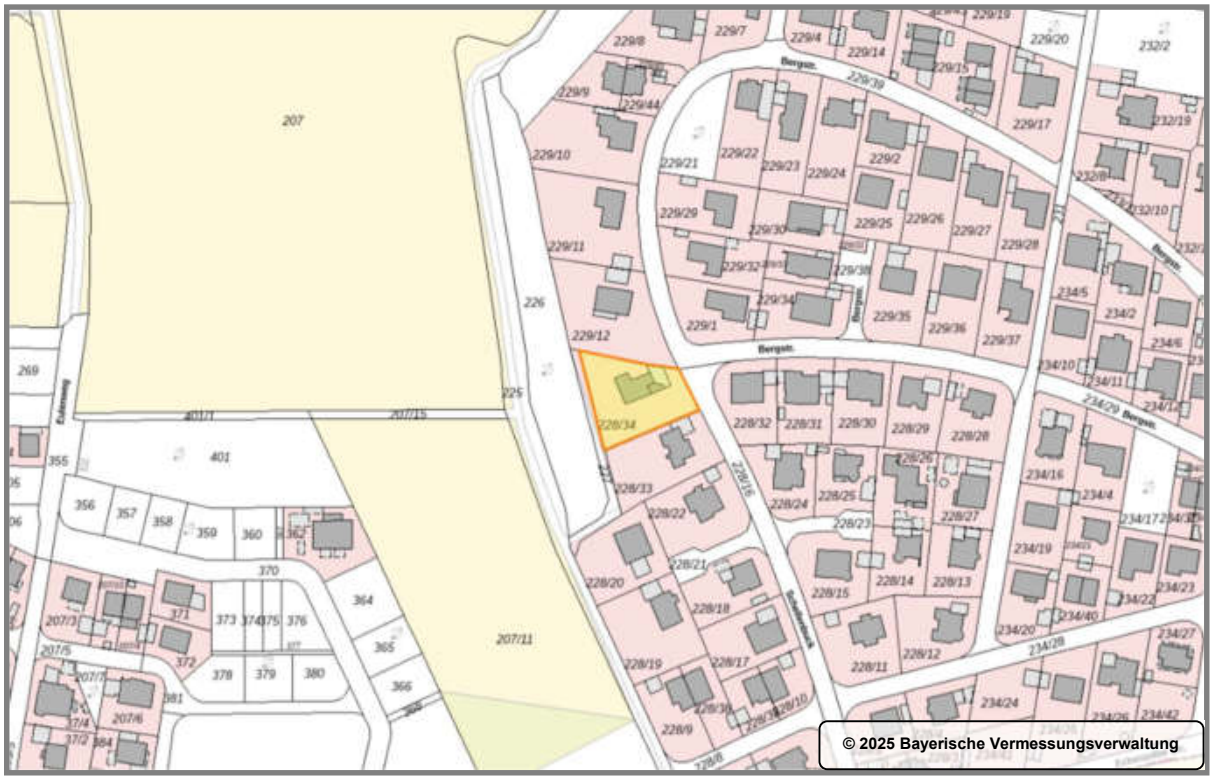
Das Grundstück liegt im Ortsteil Lippertshofen der Marktgemeinde Gaimersheim.

Die Wohnlage ist überwiegend gut einzustufen. Die Nähe zur Stadt Ingolstadt ist positiv zu bewerten.

Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und befinden sich in einem überwiegend ordentlichen, teilweise pflegebedürftigen Gesamtzustand.

Gemäß Auskunft des Eigentümers wurden in der Vergangenheit die nachfolgenden Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt:

Installation eines Bewässerungssystems (ca. 2017), Einbau von Erdwärmesonden einer Geothermieanlage (ca. 2016), Neubau des Zauns nach Osten (ca. 2016), Neubau des Zauns nach Westen (ca. 2017), Einbau einer Whirlpoolanlage (ca. 2017.


207
207/15
401
401/1
226
225
229/12
229/34
228/33
228/16
207/11
Bergstr.
Schulstraße
Eichenweg
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung


207
207/11
226
229/12
229/34
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

5.1. Wohnhaus

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1992 errichtet (Baugenehmigung 1989, Fertigstellung 1992) und stellt sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks steht das Kellergeschoss nach Westen/Südwesten hin frei.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite über eine Haustür in Holz mit Oberlicht begangen. Linksseitig ist eine Klingel eingebaut. Der Hauseingang ist in das Gebäude zurückversetzt und wird durch das darüberliegende Dachgeschoss vollständig überdacht.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer und Handlauf in Edelstahl, sowie zwischen Erd- und Dachgeschoss über eine Holztreppe, Lichtwange in Holz, ohne Wandwange, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Edelstahl.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung in Formziegeln. Auf dem Dach sind 32 Module einer Photovoltaikanlage (22 Module auf der südlichen Dachfläche, 10 Module auf der nördlichen Dachfläche) montiert. Weiterhin befinden sich hier sechs Module einer Solarthermieanlage. Über Dach sind zwei Kaminköpfe, seitlich eingeblecht, sowie eine Satellitenschüssel erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.

5.1.1. Kellergeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit Flur, Waschraum, Heiz-/Technikraum, Dusche/WC, Kinderzimmer, Gästezimmer und Büro/Weinkeller dar.

Aufgrund der Hanglage steht das Kellergeschoss nach Westen/Südwesten hin frei.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht von den genehmigten Bauplänen des Bauamtes der Marktgemeinde Gaimersheim ab. Das Kinderzimmer stellte sich in der Vergangenheit als zwei Zimmer samt Abstellraum dar, die Zwischenwände wurden entfernt. Das Gästezimmer wurde mit einem zusätzlichen Fenster versehen. Der Raum Büro/Weinkeller wurde als Öltankraum genutzt.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,33 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Flur und im Büro/Weinkeller mit Naturstein, im Heiz-/Technikraum, im Raum Dusche/WC und im Waschraum mit Steinzeug, im Kinderzimmer und im Gästezimmer mit Parkett belegt. Im Waschraum ist der Fußboden mit einem Bodenablauf ausgeführt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Waschraum und im Raum Dusche/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, zum Kinderzimmer und zum Bad jeweils mit Oberlicht ausgeführt, zum Kinderzimmer teilweise mit Festelement in Milchglas ausgeführt.
Fenster:	Holzisolierglasfenster und -terrassentüren, im Kinderzimmer und im Gästezimmer mit elektrischen Kunststoffaußenrollos ausgeführt, im Waschraum, im Heiz-/Technikraum und im Büro/Weinkeller in Lichtschächten.
Heizungsanlage:	Geothermie-/Erdwärmeheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr ca. 2016, laut Auskunft mit sechs Tiefbohrungen á ca. 35 m, samt Solarthermieanlage, Baujahr ca. 2008, und Pufferspeicher, Fabrikat Sonnenkraft, Typ PSR1000, Fassungsvermögen ca. 1000 Liter, im Heiz-/Technikraum.
Beheizung:	Fußbodenheizung im Kinderzimmer und im Gästezimmer; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Raum Dusche/WC; ansonsten ohne Beheizung.

Sanitärgegenstände: Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Dusche mit niedriger Duschtasse und Glasabtrennung im Raum Dusche/WC.

Sonstiges: Im Waschraum sind ein Podest und ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden. Weiterhin befindet sich hier eine Küchenzeile, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.

Im Heiz-/Technikraum befindet sich ein Zählerkasten mit einem Stromzähler. Weiterhin ist hier der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Wasserfilter und Druckminderer, eine Pumpanlage, eine Enthärtungsanlage, Fabrikat BWT, der Wechselrichter der Photovoltaikanlage, Fabrikat SMA, Typ Sunny Tripower, sowie der Telefonanschluss und eine Netzwerkverteilung vorhanden.

Im Raum Büro/Weinkeller ist der Fußbodenbelag augenscheinlich auf den ehemaligen Steinzeugbelag aufgebracht worden und stellt sich teilweise schadhaft dar.

5.1.2. Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, Abstellraum, Diele, Garderobe, WC, Büro, Küche, Wohnbereich und zwei Balkonen dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Büro, beträgt zwischen ca. 2,39 m und ca. 2,65 m.

Ausstattung

Fußböden: Im Windfang, im Abstellraum, in der Garderobe und in der Diele mit Naturstein, im Raum WC mit Steinzeug, im Büro, der Küche und im Wohnbereich mit Parkett, teilweise ausgeblichen, belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, im Raum WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Schrägen und Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Diele bis zum First, im Wohnbereich bis zur Dachfläche hin offen und mit Sichtbalken/Sichtholz ausgeführt.

Türen: Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, zwischen Windfang und Diele mit Oberlicht ausgeführt; außenlaufende Schiebetür in Vollglas zwischen Diele und Küche.

Fenster und Balkontüren: Holzisolierglasfenster, -balkontüren und -festelemente, überwiegend mit elektrischen Außenrollos, in der Küche und im Wohnbereich mit Oberlichtern ausgeführt, im Raum WC mit Katzenklappe versehen; Holzisolierglas-oberlicht mit elektrischer Kippfunktion im Abstellraum.

Beheizung: Fußbodenheizung

Sanitärgegenstände: Designer Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser und wandhängendes WC mit Hygienesülung an einer Aufputzapplikation, Fabrikat Geberit, im Raum WC.

Sonstiges: Die Räume im Erdgeschoss stellen sich teilweise mit unterschiedlichen Raumhöhen, teilweise (in der Diele) bis zum First hin offen dar. Die wandseitig vorhandenen Lichtschalter sind teilweise in Glas ausgeführt.

Von der Diele aus kann über zwei Außenstufen nach unten, in verzinktem Metall ausgeführt, der nordwestliche Grundstücksbereich begangen werden.

In der Küche befindet sich eine Einbauküche mit Küchen-zeile, Kochinsel und deckenseitiger Dunstabzugshaube.

Im Wohnbereich ist ein gemauerter Kaminofen mit Natursteinapplikationen vorhanden.

Die Balkone werden vom Wohnbereich aus erreicht und stellen sich als verzinkte Metallkonstruktionen, Geländer in Metall, Fußboden mit Holzdielen belegt, dar. Oberhalb des Balkons an der Giebelseite ist eine elektrische Markise montiert.

5.1.3. Dachgeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, Ankleide und Schlafzimmer dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Bad/WC bis zu den Mittelpfetten ca. 2,05 m, gemessen im Schlafzimmer bis zur Firstpfette ca. 2,48 m.

Ausstattung

Fußböden: Mit Parkett belegt.

Wände und Drempel: Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC teilweise raumhoch mit Steinzeug belegt.

Schrägen und Decken:	Überwiegend in Sichtholz ausgeführt, Dachaufbau: Sparren, Holzverbretterung, vermutlich zweite Entwässerungsebene, Lattung, Dachziegel.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, zur Ankleide mit geringer Durchgangsbreite. Zwischen Ankleide und Flur sind zwei Holzisolierglasterrassentüren eingebaut.
Fenster:	Firstfenster mit Isolierverglasung und elektrischer Fensteröffnung im Flur und im Bad/WC, im Bad/WC mit Beschattung ausgeführt; Holzisolierglasbalkontür mit elektrischem Außenrollo und französischem Balkon, Geländer in verzinktem Metall, Handlauf in Edelstahl, im Schlafzimmer.
Beheizung:	Überwiegend Fußbodenheizung, im Bad/WC zusätzlich über einen Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers.
Sanitärgegenstände:	Badewanne mit Whirlpoolfunktion, wandhängendes Bidet, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Designer-Waschbecken mit Einhebelmischbatterie auf einer Unterschrankapplikation sowie nebenstehendem, fest verbautem Spiegelschrank im Bad/WC.
Sonstiges:	Die Ankleide stellt sich im Bereich des Fußbodens mit einem Absatz dar. Hier verläuft ein Rohr, welches sich augenscheinlich als Abluftrohr der Dunstabzugshaube in der darunterliegenden Küche darstellt. Vom Bad/WC aus kann über eine außenlaufende Schiebetür in Vollglas der Wellnessbereich im Dachgeschoss der Doppelgarage begangen werden.

5.2. Doppelgarage

Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1992 in Massivbauweise errichtet und stellt sich mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Formziegeln, dar. Das Dach bildet mit dem Dach des Wohnhauses eine bauliche Einheit. Im Erdgeschoss ist eine Garage für zwei PKW vorhanden, das Dachgeschoss ist mit einem Wellnessbereich wohnlich ausgebaut.

5.2.1. Erdgeschoss

Die Doppelgarage wird an der Ostseite des Gebäudes über zwei elektrische Holzschwingtore befahren sowie vom Bereich vor dem Hauseingang des Wohnhauses aus über eine Holztür begangen. Im Inneren ist der Fußboden in Betonsteinen ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt.

Wandseitig befinden sich ein Starkstromanschluss sowie eine Wallbox mit Unterverteilung, laut Auskunft ca. im Jahre 2017 eingebaut. Weiterhin ist hier ein Arbeitswaschbecken, Warm- und Kaltwasser, montiert.

Über eine Holztür mit Glaseinlage und Oberlicht kann von hier aus der nordwestliche Grundstücksbereich begangen werden.

5.2.2. Dachgeschoss

Der Wellnessbereich wird vom Bad/WC des Wohnhauses aus über eine außenlaufende Schiebetür in Vollglas begangen.

Die Raumhöhe, gemessen bis zu den Mittelpfetten, beträgt ca. 1,89 m.

Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt und mit einer Stufen nach oben ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Schräge ist teilweise in Gipskarton, gestrichen, teilweise in Sichtholz ausgeführt und teilweise mit Einbaustrahlern versehen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein halbrundes Holzisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung sowie über einen Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers.

Hier befindet sich eine Saunakabine, ein beheizter Sitzbereich mit Mosaikfliesenauflage sowie eine bodengleiche Dusche mit Regenwaldbrause und Abtrennung in Glasbausteinfeldern.

Innenmaße: Breite (auf der 1,50 m Linie) ca. 4,71m, Tiefe ca. 5,91 m.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1992 in individueller Architektur errichtet.

Gemäß Auskunft des Eigentümers wurden in der Vergangenheit die nachfolgenden Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus durchgeführt:

Einbau eines Kaminofens im Erdgeschoss (ca. 2007), Installation einer Solarthermieanlage (ca. 2008), Installation einer Satellitenanlage (ca. 2010), Errichtung eines Stegs im Garten vor dem Kellergeschoss (ca. 2013), Erneuerung der Rollläden im Wohnhaus samt Einbau elektrischer Steuerungen (ca. 2015), Verbindung von Zimmern im Kellergeschoss und Dachgeschoss (ca. 2015), Errichtung von Balkonen am Erdgeschoss (ca. 2015/2016), Einbau einer Geothermieanlage (ca. 2016), Badsanierung samt Einbau einer Badewanne mit Whirlpoolfunktion im Bad/WC im Dachgeschoss (ca. 2016/2017), Anschliff und Ölung der Treppe zum Dachgeschoss (ca. 2016/2017), Erneuerung des Stromnetzes samt Sicherungskasten und LAN-Verkabelung (ca. 2016/ 2017), Einbau von Vollglas-Schiebetüren (ca. 2016/2017), Einbau einer Enthärtungs-anlage (ca. 2017), Anbau einer Markise (ca. 2017), Einbau von Firstfenstern im Dachgeschoss samt Beschattung im Bad/WC (ca. 2017), Verlegung von Parkettböden im Wohnhaus (ca. 2017), Erneuerung des Anstrichs der Innenwände/Decken im Wohnhaus (ca. 2017), Instandsetzung von Fensterisolierungen (ca. 2017), Installation einer Photovoltaikanlage (ca. 2018), Einbau eines Hygiene-WCs im Erdgeschoss (ca. 2018), Erneuerung des Fassadenanstrichs samt Ausbesserungen an den Fenstern im Wohnhaus (ca. 2022),

Das Gästezimmer im Kellergeschoss ist in den genehmigten Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim nicht für den dauernden Aufenthalt genehmigt. Aufgrund des Einbaus eines zusätzlichen Fensters ist eine nachträgliche Genehmigung der wohnlichen Nutzung jedoch denkbar. Ob im vorliegenden Fall eine Baugenehmigung nachträglich erteilt werden kann, stellt sich als Rechtsfrage dar, die der Sachverständige weder beantworten kann noch darf. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes kann nur durch eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Verwaltungsbehörde geklärt werden, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung jedoch nicht möglich ist!

Die Doppelgarage wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1992 errichtet. Ca. im Jahre 2005 wurde das Dachgeschoss des Gebäudes zu einem Wellnessbereich ausgebaut.

Gemäß den genehmigten Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim ist der wohnliche Ausbau des Dachgeschosses der Doppelgarage nicht genehmigt und aufgrund der Nähe des Gebäudes zur nördlichen Grundstücksgrenze voraussichtlich auch nicht genehmigungsfähig. Ob im vorliegenden Fall eine Baugenehmigung nachträglich erteilt werden kann, stellt sich als Rechtsfrage dar, die der Sachverständige weder beantworten kann noch darf. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes kann nur durch eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Verwaltungsbehörde geklärt werden, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung jedoch nicht möglich ist!

Insgesamt sind die baulichen Anlagen großzügig gestaltet und hochwertig ausgestattet. Die Grundrissgestaltung, die Anordnung und Ausstattung der Sanitärräume sowie Raumhöhen im Erd- und Dachgeschoss sind jedoch sehr individuell und spiegeln den Geschmack und die Bedürfnisse der seinerzeitigen Bauherren wider.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist überdurchschnittlich einzustufen, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

6. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung nach WoFlV

Kellergeschoss

Raum		Fläche	
Flur	=	9,11 m²	
Bad	=	4,65 m²	
Kinderzimmer	=	34,16 m²	
Gästezimmer	=	16,49 m²	
Terrasse (zu 1/4)	=	6,74 m²	
Wohnfläche Kellergeschoss			71,15 m²

Erdgeschoss

Raum		Fläche	
Windfang	=	3,18 m²	
Diele	=	16,11 m²	
Abstellraum	=	3,18 m²	
Gaderrobe	=	2,85 m²	
WC	=	2,64 m²	
Büro	=	11,22 m²	
Küche	=	10,52 m²	
Wohnbereich	=	59,23 m²	
Balkon 1 (zu 1/4)	=	4,95 m²	
Balkon 2 (zu 1/4)	=	2,81 m²	
Wohnfläche Erdgeschoss			116,69 m²

Dachgeschoss

Raum		Fläche	
Flur	=	7,71 m²	
Schlafzimmer	=	29,12 m²	
Ankleide	=	10,87 m²	
Bad	=	17,77 m²	
Wohnfläche Dachgeschoss			65,47 m²

Wohnfläche gesamt	253,31 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	**253,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus (Typ 1.01)

Kellergeschoss	8,490 m	x	5,875 m		
	4,865 m	x	3,250 m	=	65,69 m²
Erdgeschoss	8,490 m	x	8,760 m	=	74,37 m²
Dachgeschoss	8,490 m	x	8,760 m	=	74,37 m²
Bruttogrundfläche					214,43 m²
Bruttogrundfläche gerundet					**214,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus (Typ 1.31)						
Kellergeschoss	11,990 m	x	5,985 m		=	71,76 m²
Erdgeschoss	11,990 m	x	5,990 m		=	71,82 m²
Dachgeschoss	8,490 m	x	5,990 m		=	50,86 m²
Bruttogrundfläche						194,44 m²
Bruttogrundfläche gerundet						**194,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Doppelgarage						
Erdgeschoss	11,990 m	x	6,240 m			
	-3,500 m	x	6,240 m	/ 2	=	63,90 m²
Dachgeschoss	8,490 m	x	6,240 m		=	52,98 m²
Bruttogrundfläche						116,88 m²
Bruttogrundfläche gerundet						**117,00 m²**

Die vorstehend dargestellten Flächen wurden aus den vom Bauamt der Marktgemeinde Gaimersheim eingeholten Bauplänen sowie den vom Eigentümer übermittelten Umbauplänen und Berechnungen herausgemessen bzw. entnommen und durch Kontrollmaße beim Ortstermin, mit dem Lasermessgerät LEICA DISTO A5, überprüft. Fehlende Werte wurden sachverständig ergänzt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!

Terrassen und Balkone werden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) regelmäßig zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Anrechnung – aufgrund der offenen Ausführung und der Größenverhältnisse zu den Wohnräumen – zu einem Viertel.

Das Kellergeschoss des Wohnhauses steht aufgrund der Hanglage teilweise frei. Das Gebäude wird daher teilweise dem Gebäudetyp 1.01 (KG, EG, ausgebautes DG) und teilweise dem Gebäudetyp 1.31 (EG, OG, ausgebautes DG) zugeordnet.

Der Wellnessbereich im Dachgeschoss der Doppelgarage ist baurechtlich nicht genehmigt und stellt sich daher nicht als Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar.

7. 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. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Außenanlagen wird vorausgesetzt.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.12.2021 liegt vor.

Der Endenergiebedarf wird mit 49 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse A.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat am 1. Februar 2002 in Kraft und löste die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung (WSchV) sowie die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV) ab.

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welche das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Regelungen in einem Gesetz zusammengeführt hat. Dadurch ist ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstanden.

Gemäß den §§ 79 bis 88 GEG ist bei Errichtung, umfangreicher Sanierung, Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Gebäuden ein Energieausweis zu erstellen, vorzuzeigen und zu übergeben. Neben den Verkäufern und Vermietern sind auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen, in dem neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO^2-Emissionen des Gebäudes anzugeben sind. Im Falle des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers verankert. Weiterhin ist ab dem Jahre 2026 der Einbau neuer Ölheizungen und anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich.

Für Bestandsgebäude gelten neben "bedingten Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind auch grundsätzliche Austausch- und Nachrüstpflichten. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und bei denen es sich nicht um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel handelt, ausgetauscht werden. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen gedämmt sein, ebenso Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen, wie z.B. bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch von Fenstern, gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor. Bei konkreten Fragen rund um den Energieausweis sollte ein fachlich qualifizierter Energieberater zu Rate gezogen werden.

Zubehör (inkl. Photovoltaikanlage)

Das Baujahr und die Anschaffungskosten der im Erdgeschoss vorhandenen Einbauküche mit Küchenzeile, Kochinsel und deckenseitiger Dunstabzugshaube ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der Ausstattung und des Zustands wir der Wert der **Einbauküche** am Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit einem Zeitwert von rd. **2.500 €** geschätzt.

Der Außenwhirlpool im südwestlichen Grundstücksbereich wurde laut Auskunft des Eigentümers ca. im Jahre 2017 eingebaut und hatte einen Anschaffungspreis von ca. 20.000 €. Am Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 wird der Zeitwert des **Außenwhirlpools** mit rd. **2.000 €** geschätzt.

Die Saunakabine im Dachgeschoss der Doppelgarage (Wellnessbereich) wurde laut Auskunft des Eigentümers ca. im Jahre 2005 eingebaut. Der Anschaffungspreis ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Am Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 wird der Zeitwert der **Saunakabine** mit rd. **1.000 €** geschätzt.

Auf der gemeinsamen Dachfläche des Wohnhauses und der Doppelgarage sind insgesamt 32 Module einer Photovoltaikanlage (22 Module auf der südlichen Dachfläche, 10 Module auf der nördlichen Dachfläche) montiert.

Gemäß den übermittelten Unterlagen des Eigentümers liegen für die Wertermittlung folgende Daten vor:

Inbetriebnahme der Anlage	14.06.2018
Nennleistung der Anlage	9,920 kWp
Anschaffungskosten	19.660,91 €
Vergütungsdauer gem. EEG (20 Jahre zzgl. Inbetriebnahmejahr) bis	31.12.2038
Einspeisevergütung (netto o. MwSt.)	0,1220 €/kWh
Restlaufzeit der Vergütung am Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 rd.	13,5 Jahre
Eigenverbrauch	geschätzt 50 %
Gesamteinspeisung 2024	4.851 kWh

Vom Eigentümer wurde dem Sachverständigen die Gesamteinspeisung für das Jahr 2024 übermittelt. Demnach wurden im Jahre 2024 rd. 4.851 kWh eingespeist. Aufgrund des Standorts der Anlage und der Nennleistung (9,92 kWp) wird der Gesamtertrag der Anlage mit 9.702 kWh pro Jahr, der Eigenverbrauch mit rd. 50 % geschätzt.

Berechnung:

4.851 kWh x 0,1220 €/kWh + 4.851 kWh x 0,40 €/kWh = 2.532 €

Bei einer durchschnittlichen jährlichen Einspeisung von 4.851 kWh und einem geschätzten Eigenverbrauch von 4.851 kWh ergibt sich ein durchschnittlicher **Rohertrag** von rd. **2.532 €/Jahr**.

Die garantierte Laufzeit der Einspeisevergütung beträgt gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 20 Jahre, welche auch den Zeitraum für eine gesicherte Ertragserzielung darstellt. Eine Prognose über diesen Zeitraum hinaus (freie Strompreise, Vermarktung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand) ist nicht möglich. Nach dem Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erzielte Erträge werden durch die Kosten für den Rückbau der PV-Anlage am Ende der technischen Nutzungsdauer aufgezehrt. Die **Gesamtnutzungsdauer** ist daher mit **20 Jahren zzgl. Inbetriebnahmejahr** in Ansatz zu bringen.

Das Alter der PV-Anlage beträgt am Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 rd. sieben Jahre, die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird mit rd. **13,5 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die laufenden **Bewirtschaftungskosten** für Reinigung, Instandhaltung, Betriebskosten (z.B. Versicherungen sowie Mess- und Abrechnungsentgelte), Verwaltung, Rückstellungen für Wechselrichter etc. werden mit **15 % vom Rohertrag** berücksichtigt. Zusätzliche Kosten für den Austausch der Wechselrichter werden aufgrund der Restlaufzeit und des äußeren Anscheins der Anlage nicht in Ansatz gebracht.

Für die zu erwartende Abnahme des Wirkungsgrads der PV-Anlage (Leistungsverluste/ Degradation), Prognoseunsicherheiten, Stillstandzeiten etc. wird ein **Risikoabschlag** von **10 %** vom Rohertrag in Ansatz gebracht.

Von der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH werden in der Studie „Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung“ Zinssätze zur Kapitalisierung der Reinerträge von PV-Anlagen in Abhängigkeit von der verbleibenden Förderungszeit nach EEG ausgewiesen.

Bei einem für derartige Anlagen (bezogen auf Leistung und Restnutzungsdauer) am Wertermittlungsstichtag üblichen **Kapitalisierungszinssatz** von **6 %** (Kapitalmarktzinssatz + Risikoaufschlag) und einer **Restnutzungsdauer** von **13,5 Jahren** beträgt der **Barwertfaktor** für die Kapitalisierung: **9,08**.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der vorstehenden Annahmen kann der Sachverständige nicht übernehmen! Es handelt sich um eine grobe Schätzung aufgrund von Angaben des Eigentümers und Ausführungen der Fachliteratur!

Rohertrag			2.532 €	
Bewirtschaftungskosten (15 % vom Rohertrag) p.a.			-380 €	
Risikoabschlag (10 % vom Rohertrag) p.a.			-253 €	
Reinertrag			1.899 €	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung bei einer Restnutzungsdauer von	13,5 Jahren			
und einem Kapitalisierungszinssatz von		6,00%		
		9,08		
Barwertfaktor	x	Ertrag		
9,08	x	1.899 €	17.243 €	
Ertragswert der Photovoltaikanlage				17.243 €
Ertragswert der Photovoltaikanlage gerundet (auf volle 1.000 €)				**17.000 €**

Der Wert der **Photovoltaikanlage** wird im vorliegenden Fall mit rd. **17.000 €** geschätzt.

Ob es sich bei der Einbauküche, dem Außenwhirlpool, der Saunakabine und der Photovoltaikanlage im vorliegenden Fall um Zubehör handelt, stellt sich als Rechtsfrage dar, welche der Sachverständige weder beantworten kann noch darf.

8. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts* unter Berücksichtigung der im *gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und der *sonstigen Umstände des Einzelfalls*, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 - 43 ImmoWertV):	Das Vergleichswertverfahren kommt regelmäßig zur Anwendung, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objektwerten möglich ist oder ein Vergleich rechnerisch gezogen werden kann, also z. B. bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, ggf. auch bei Reihenhäusern. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.
Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV):	Das Ertragswertverfahren kommt regelmäßig bei Objekten zur Anwendung, bei denen eine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht, z. B. also bei Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, Eigentumswohnungen etc., ebenso bei Reihenhäusern, die sich zur Vermietung eignen.
Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV):	Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Es kommt dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bei der Wertbeurteilung im Vordergrund steht. Dies ist regelmäßig bei der Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Wohngrundstück, welches mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut ist.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt, so dass davon auszugehen ist, dass bei einem Erwerb die Eigennutzung im Vordergrund steht und Vermietungs-, respektive Renditeaspekte, eine sekundäre Rolle spielen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Grundstücke regelmäßig nach Vergleichspreisen oder nach den Herstellungskosten eingeschätzt. Demnach haben die Preise von vergleichbaren Objekten oder die Herstellungskosten bei der Verkehrswertermittlung die Basis darzustellen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Vergleichswert- oder das Sachwertverfahren möglich ist.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch keine Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Daher wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

8.1. Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs.1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte gebietstypischer Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Abweichungen eines Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie dem Entwicklungszustand, den örtlichen Verhältnissen, der Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, haben regelmäßig Auswirkungen auf den Wert des Bodens, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt weist zum Stichtag 01.01.2024 für die Richtwertzone 11108 im Ortsteil Lippertshofen der Marktgemeinde Gaimersheim einen **Bodenrichtwert** in Höhe von **780 €/m²** für gemischte Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei, aus.

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 228/34**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **1.282 m²** und ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage abschließend bebaut.

Die Erschließung ist abgeschlossen und abgerechnet.

Der Zuschnitt und die Topographie des Grundstücks sind unterdurchschnittlich. Die Lage innerhalb des Richtwertgebietes stellt sich aufgrund der Ortsrandlage überdurchschnittlich dar.

Das Grundstück ist übergroß. Die lagetypische Grundstücksgröße beträgt ca. 800 m². Die darüberhinausgehende Fläche (482 m²) wird als hausnahes Gartenland, welches regelmäßig in einer Spanne von ca. 15% bis 25% des Baulandwertes anzusetzen ist, im vorliegenden Fall mit 20 % (Faktor 0,20) des Baulandwertes berücksichtigt.

Eine Preisentwicklung der Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag hat im vorliegenden Fall nicht stattgefunden.

Da vom Gutachterausschuss keine hinreichend übereinstimmenden Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert wurden, wird der genannte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 als Ausgangswert herangezogen und der Bodenwert aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Anpassungen (sachverständig geschätzt)	Faktor
Zuschnitt	0,95
Topographie	0,95
Lage innerhalb des Richtwertgebietes	1,05
Preisentwicklung	1,00

Berechnung:

780 €/m² x 0,95 x 0,95 x 1,05 x 1,00 = 739 €/m²

800 m² x 739 €/m²	= 591.200 €	
482 m² x 739 €/m² x 0,20	= 71.240 €	
Gesamt	= 662.440 €	

Bodenwert gerundet	**662.000 €**

8.2. Sachwert

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie den baulichen Außenanlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom vorläufigen Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs-)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderungsfaktor),
- Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Regionalfaktor) und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden)

abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der Gebäude und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Daher muss auch bei der Wertermittlung der Sachwert-(Marktanpassungs)faktor objektspezifisch angepasst und auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gewählt.

Die Sachwertermittlung erfolgt gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Bewertungszeitraum 2022/2023, da nur so die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren angesetzt werden können.

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

NHK-Ansatz Wohnhaus (Typ 1.01)

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den **Gebäudetyp 1.01**					
		1	2	3	4	5	
		655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%			1			192 €/m²
Dächer	15%			0,7	0,3		133 €/m²
Außentüren und Fenster	11%			0,5	0,5		101 €/m²
Innenwände und -türen	11%			0,5	0,5		101 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			0,5	0,5		101 €/m²
Fußböden	5%				1		50 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%				1		90 €/m²
Heizung	9%					1	113 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6%				1		60 €/m²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					3,64		**943 €/m²**

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im April 2025 liegt. Der Baupreisindex (2021 = 100) beträgt für das Jahr 2010: 70,8 (Jahresdurchschnitt), für das I. Quartal 2025: 132,6.

Berechnung:

943 €/m² x 132,6/70,8 = **1.766 €/m²**

NHK-Ansatz Wohnhaus (Typ 1.31)

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den **Gebäudetyp 1.31**					
		1	2	3	4	5	
		720 €/m²	800 €/m²	920 €/m²	1.105 €/m²	1.385 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%			1			212 €/m²
Dächer	15%			0,7	0,3		146 €/m²
Außentüren und Fenster	11%			0,5	0,5		111 €/m²
Innenwände und -türen	11%			0,5	0,5		111 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			0,5	0,5		111 €/m²
Fußböden	5%				1		55 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%				1		99 €/m²
Heizung	9%					1	125 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6%				1		66 €/m²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					3,64		**1.038 €/m²**

Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

1.038 €/m² x 132,6/70,8 = **1.944 €/m²**

Ansatz Doppelgarage

Beschreibung		Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertiggarage		245 €/m²	
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	100 %	485 €/m²	485 €/m²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise		780 €/m²	
objektspezifische NHK		100%		**485 €/m²**

Die Garage ist dem Gebäudetyp 14.1, Standardstufen 4, zuzuordnen, der Kostenkennwert beträgt 485 €/m² BGF, Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

485 €/m² x 132,6/70,8 = **908 €/m²**

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt ist die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die GND von Garagen beträgt entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 60 Jahre. Im Regelfall bilden Garage und Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit und teilen sich somit auch die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) und der Alterswertminderung

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in welchem 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.

Bei einem Baujahr ca. 1992 stellt sich das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag mit 33 Jahren dar, die rechnerische Restnutzungsdauer somit mit 47 Jahren.

Um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts zu ermitteln, sind die vor dem Wertermittlungsstichtag durchgeführten Modernisierungen zu berücksichtigen, welche die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern.

Dabei wird auf die Anlage 2 der ImmoWertV zurückgegriffen, in welcher die Ermittlung der Restnutzungsdauer über den Modernisierungsgrad des Gebäudes erfolgt. Liegen Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselement		**Punkte**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	0,00
Modernisierung von Bädern	max. 2	1,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	1,00
Summe Modernisierungspunkte		**7,50**

Der Modernisierungsgrad ist im vorliegenden Fall mit 7,5 Punkten einzustufen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrades und rechnerischen Gebäudealters (maximal die GND) interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht a = 0,5288
b = 1,1597
c = 1,0142

Es ergibt sich eine modifizierte/wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50,06 Jahren, gerundet **50 Jahre**.

Die **Alterswertminderung** wird wie folgt ermittelt:

(80 Jahre – 50 Jahre) / GND 80 Jahre x 100 = **37,50 %**

Außenanlagen und besondere Bauteile (nicht in den NHK enthalten)

Gemäß dem Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt werden die Außenanlagen mit 5 % des Wertes der Gebäude berücksichtigt.

Als besondere Bauteile werden pauschal zum Zeitwert in Ansatz gebracht:

Terrasse am Kellergeschoss	2.500 €
Balkone am Erdgeschoss	2.500 €
Kaminofen im Wohnbereich	5.000 €
Wellnessbereich im Dachgeschoss der Doppelgarage	5.000 €
gesamt	**15.000 €**

Marktanpassung

Die Sachwertermittlung ist ein Rechenmodell, die Ergebnisse müssen regelmäßig noch an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Eichstätt hat für den Bewertungszeitraum 2022/2023 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der durchschnittliche Sachwertfaktor im Landkreis Eichstätt beträgt 0,96, bei einer Spanne von 0,32 bis 1,75 und einer Standardabweichung von ± 0,26. 90% aller Werte liegen im Bereich von 0,62 und 1,41.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 1.242.000 €, einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren, einem Bodenrichtwert von 780 €/m² und einer Wohnfläche von 253 m² beträgt der Sachwertfaktor 0,69, bei einer Standardabweichung von ± 0,21.

Der Sachwertfaktor dient als Anhaltspunkt und ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung sachverständig individuell anzupassen. Neuere Auswertungen werden vom Gutachterausschuss diesbezüglich nicht veröffentlicht.

Die Marktentwicklung zwischen dem Stichtag des Sachwertfaktors und dem Wertermittlungsstichtag wird mit einem Abschlag von 0,05 berücksichtigt.

Aufgrund der durchgeführten energetischen Modernisierungen (Geothermieanlage etc.) wird – unter Berücksichtigung der individuellen Bauweise und Ausstattung des Wohnhauses – ein Zuschlag von 0,08 in Ansatz gebracht.

Somit wird der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** mit **0,72** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoGs)

Gemäß § 8 ImmoWertV sind die bis dato noch nicht erfassten sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Derartige sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Sachwertberechnung

	BGF	x	NHK		
Wohnhaus (Typ 1.01)	214 m²	x	1.766 €/m² =	377.924 €	
Wohnhaus (Typ 1.31)	194 m²	x	1.944 €/m² =	377.136 €	
Doppelgarage	117 m²	x	908 €/m² =	106.236 €	
				861.296 €	
Wertminderung wegen Alters					
37,50% der Herstellungskosten				-322.986 €	
Gebäudewert					538.310 €
Außenanlagen			5,0%		26.916 €
Besondere Bauteile pauschal zum Zeitwert					15.000 €
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					580.226 €
Bodenwert					662.000 €
vorläufiger Sachwert					1.242.226 €
Sachwertfaktor 0,72					-347.823 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert					894.402 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					0 €
Sachwert des Grundstücks					894.402 €
Sachwert des Grundstücks gerundet (auf volle 5.000 €)					**895.000 €**

8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches von Lippertshofen des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 840, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintra-gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands-verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit -Ver- und Entsorgungsleitungsrecht - zugunsten des Abwasserverbandes Ingolstadt-Nord, Sitz Gaimersheim; gem. Bew. v. 24.6.1988; Gleichrang mit II/2; eingetragen am 11.1.1989.
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht - zugunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Böhmfeld-Gruppe, Sitz Eitensheim; gem. Bew. v. 24.6.1988; Gleichrang mit II/1; eingetragen am 11.1.1989.
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt -Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 76/24); eingetragen am 24.10.2024.

Auftragsgemäß ist zu ermitteln, um welchen Wert sich der Verkehrswert des Objektes mindert, falls die jeweils unter den lfd. Nrn. 1-2 eingetragenen Rechte bestehen bleibt und vom jeweiligen Ersteher zu übernehmen sind.

Lfd. Nrn. 1 und 2

Im Kaufvertrag vom 24.06.1988 (URNr.1367) ist Folgendes dargestellt (verkürzt):

Der Käufer bestellt an dem Vertragsgrundstück zugunsten des Abwasserverbandes Ingolstadt-Nord mit dem Sitz in Gaimersheim und zugunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Böhmfeldgruppe mit dem Sitz in Eitensheim je eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass der Inhaber der Dienstbarkeit berechtigt ist, die verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Vertragsgrundstück dauernd zu belassen und die zum dauernden Betrieb der Anlagen nötigen Begehungen und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen, bei Verpflichtung des Berechtigten, von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Schäden - gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten - zu ersetzen, sowie die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen. Beim Abwasserverband handelt es sich um ein Kanalbelassungs- und Unterhaltungsrecht, beim Zweckverband um ein Wasserleitungs- und Unterhaltungsrecht. Der Grundstückseigentümer hat alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen. Die Bestellung der Dienstbarkeiten erfolgt entschädigungslos.

Die vorstehend dargestellten Rechte wurden im Rahmen des Verkaufs des Grundstücks durch die Marktgemeinde Gaimersheim an die seinerzeitigen Bauherren begründet. Sie sichern die Erschließung des Grundstücks. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben, da davon auszugehen ist, dass diese Tatsache bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt ist.

8.4. Verkehrswert

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

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Das zu bewertende Grundstück wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich am Sachwert orientiert.

Das mögliche Zubehör wird am Wertermittlungsstichtag mit 2.500 € (Einbauküche), 2.000 € (Außenwhirlpool), 1.000 € (Saunakabine) und 17.000 € (Photovoltaikanlage) geschätzt und ist nicht im ermittelten Verkehrswert enthalten.

Der **Verkehrswert** des Grundstücks

Flst. Nr.: 228/34 Schellenbuck 17,
Wohnhaus, Nebengebäude,
Gebäude-u. Freifläche zu 1.282 m²

vorgetragen im Grundbuch von Lippertshofen
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 840,

wird zum **02.04.2025** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **895.000 €** geschätzt,

in Worten: - Achthundertfünfundneunzigtausend EURO -.

Altdorf, den 24.10.2025

Lukas Völkel, ö.b.v. Sachverständiger

digitale Fassung, nicht unterschrieben, reduzierte Druckqualität

9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020

STUMPE – TILLMANN
Versteigerung und Wertermittlung
Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG,
2. Auflage 2014

SPRENGNETTER
Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Bände I – III, Lehrbuch Bände IV – IX

KRÖLL – HAUSMANN – ROLF
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV
Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA
ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBS vom 05.09.2012

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

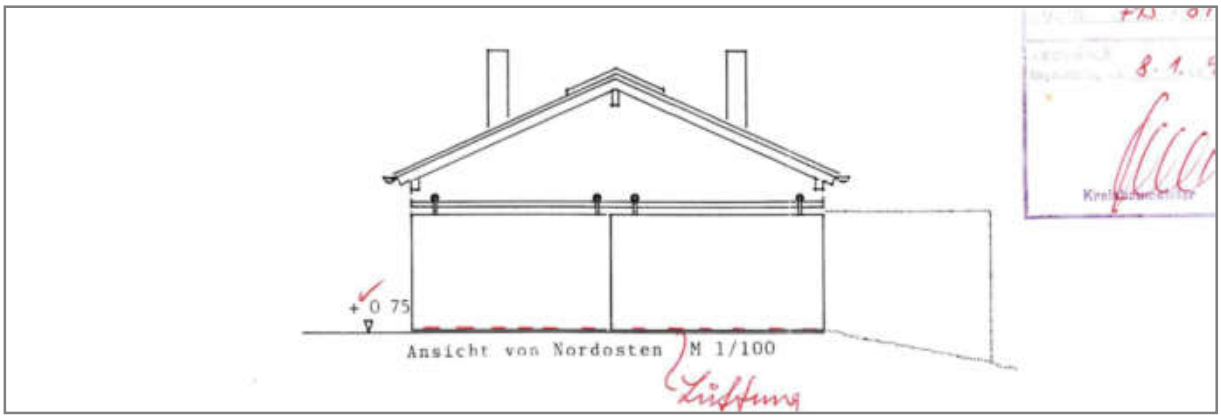
10. Anlagen

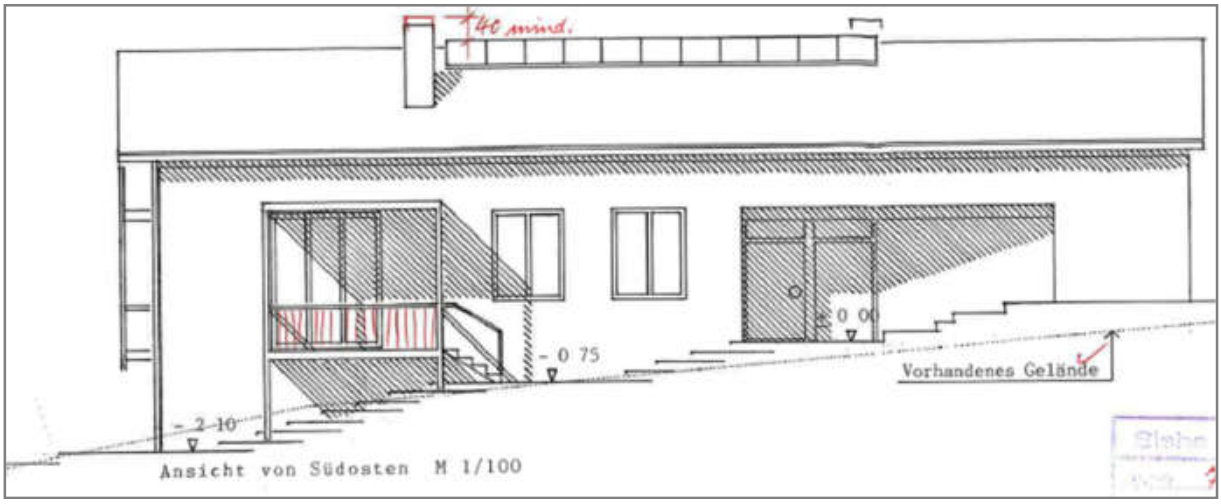
- Kopien aus den Bau- und Umbauplänen (nicht zur Maßentnahme geeignet!)
- Energieausweis (4 Seiten)
- Bildliche Darstellungen

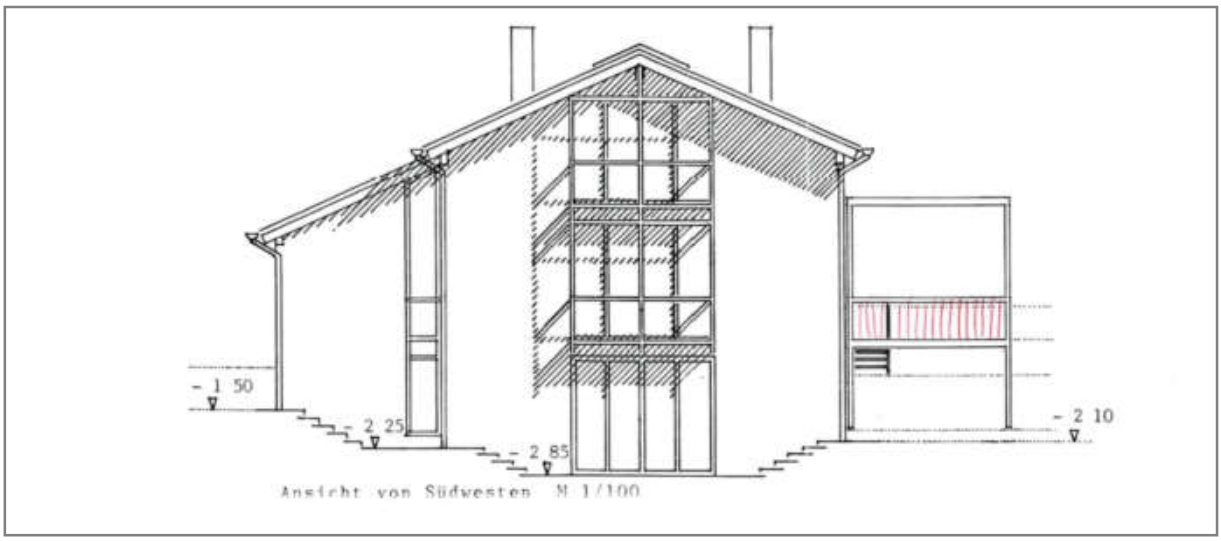
Ausfertigungs-Nr.: 650/25/LV

Das Gutachten umfasst 35 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

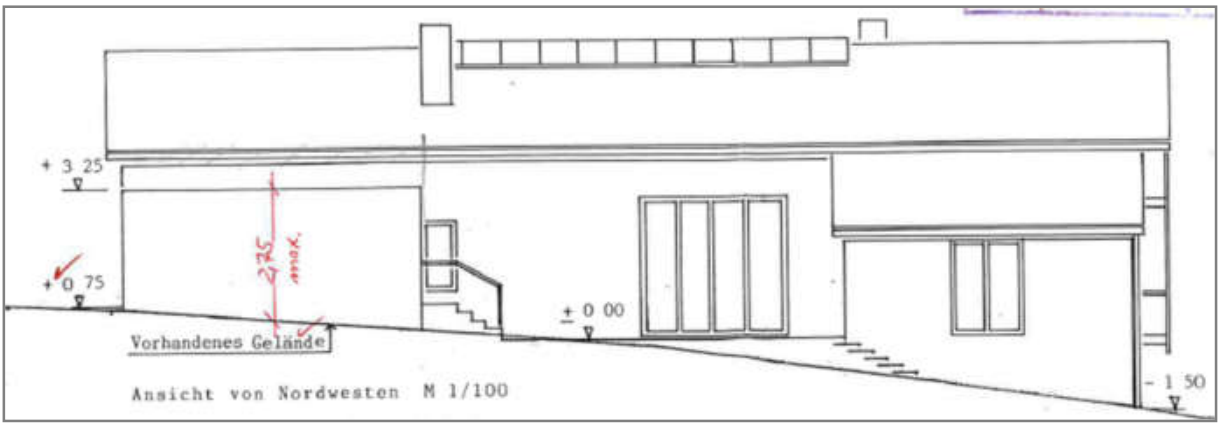
Kopien aus den Bau- und Umbauplänen

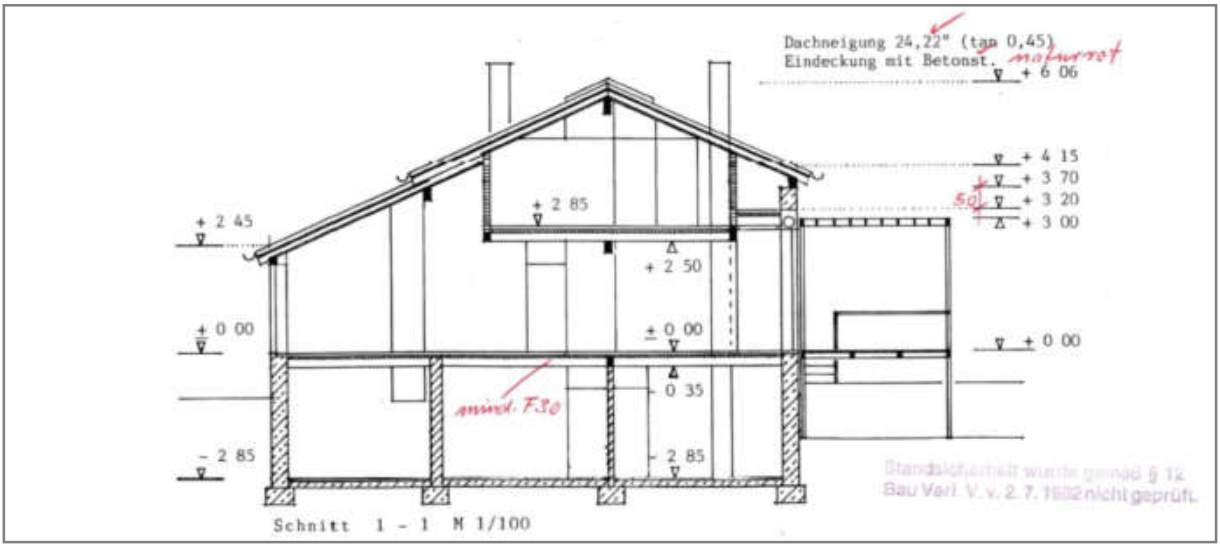


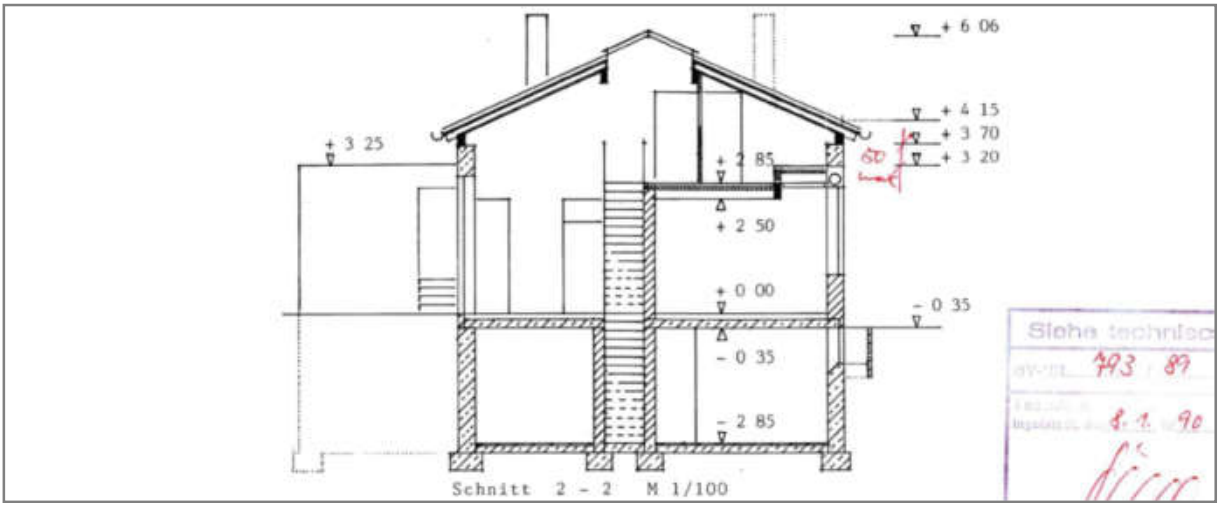




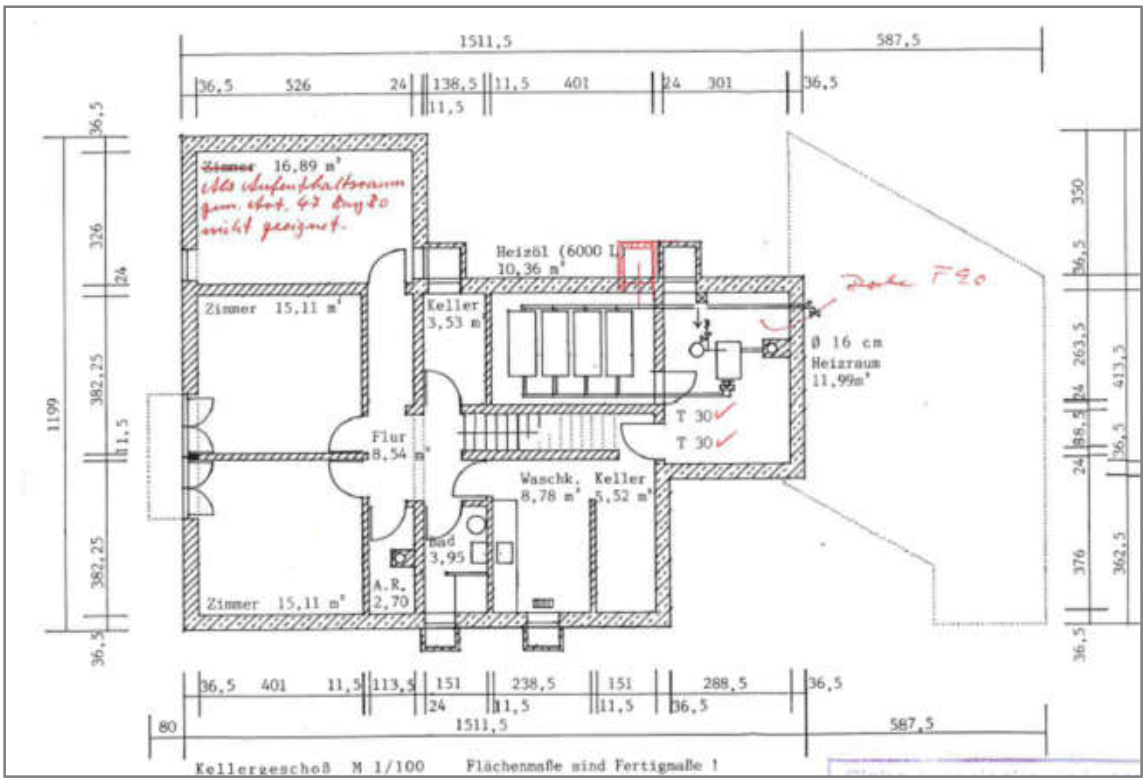
Wohnhaus, Nordost-, Südost und Südwestansicht
(aus den Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim)

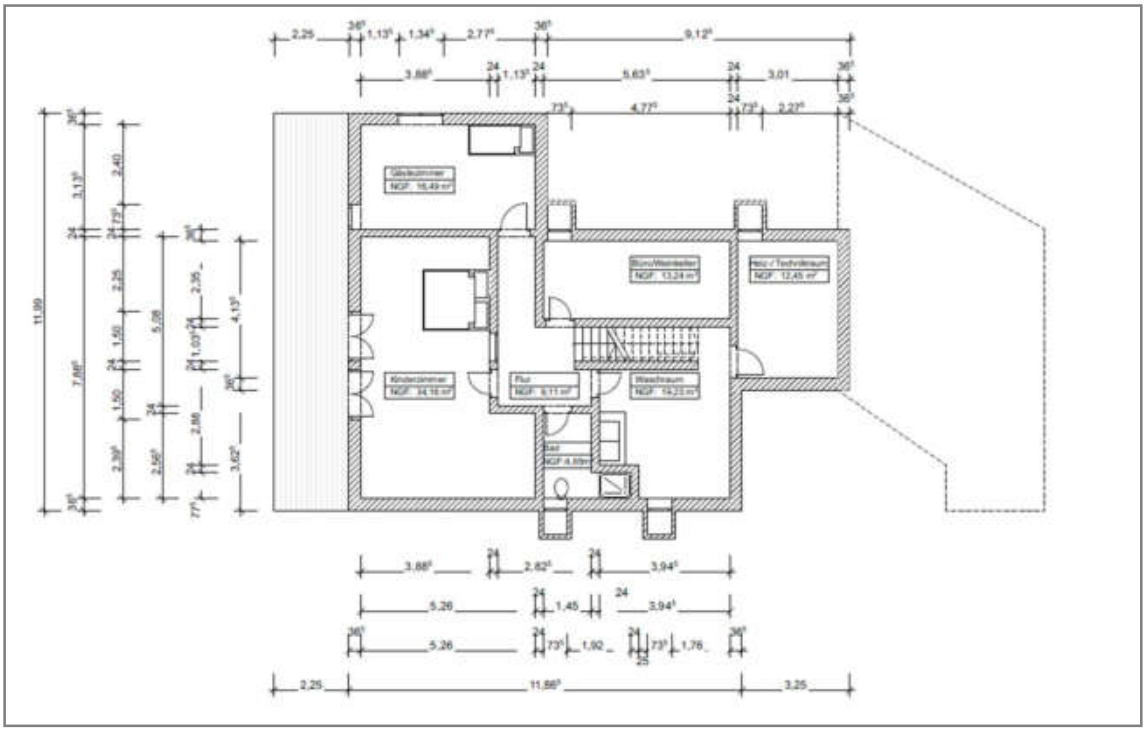




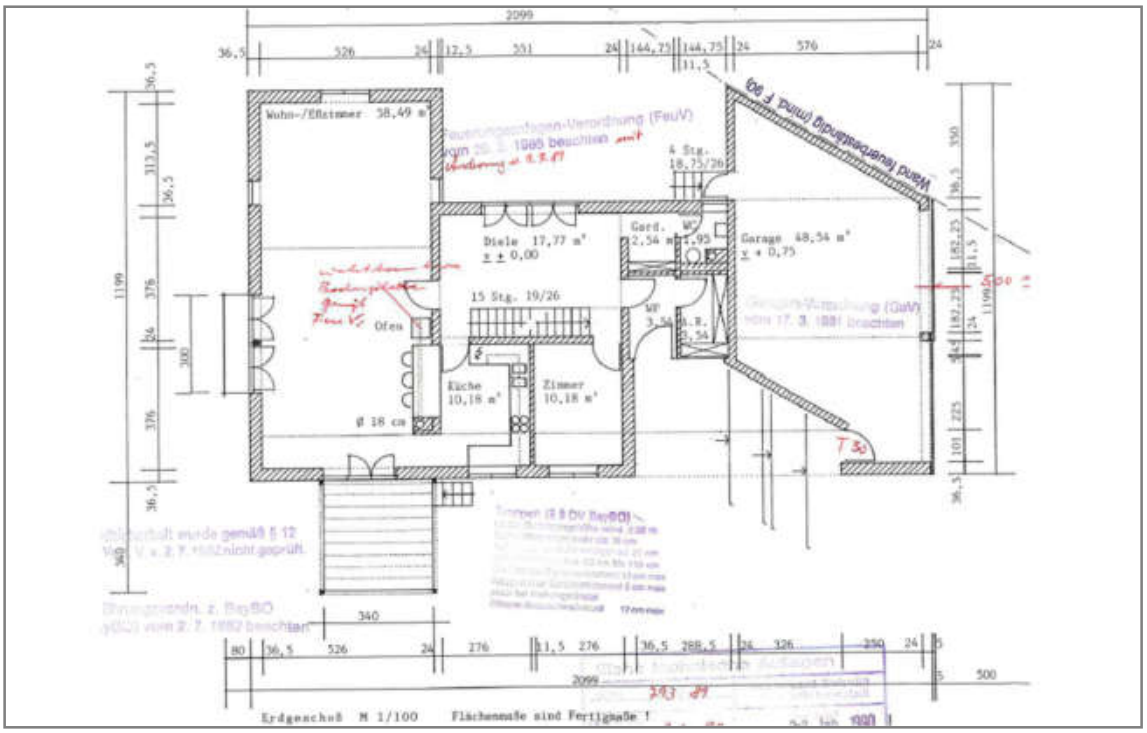


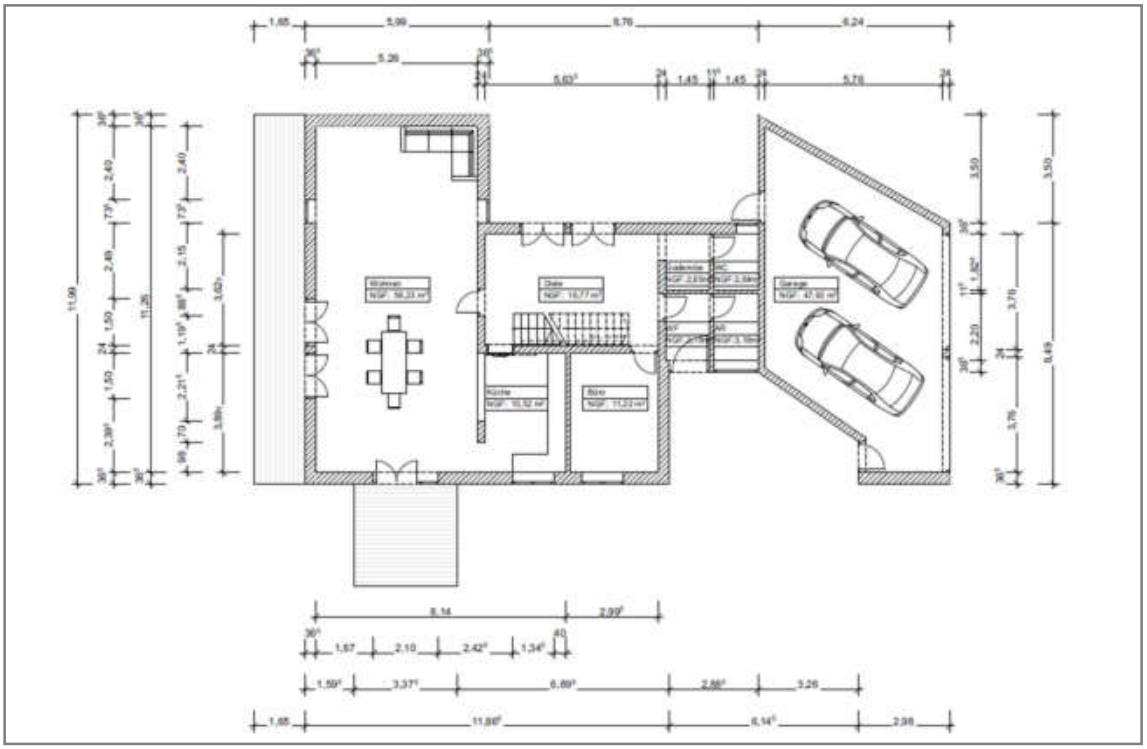
Wohnhaus, Nordwestansicht und Schnitte
(aus den Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim)



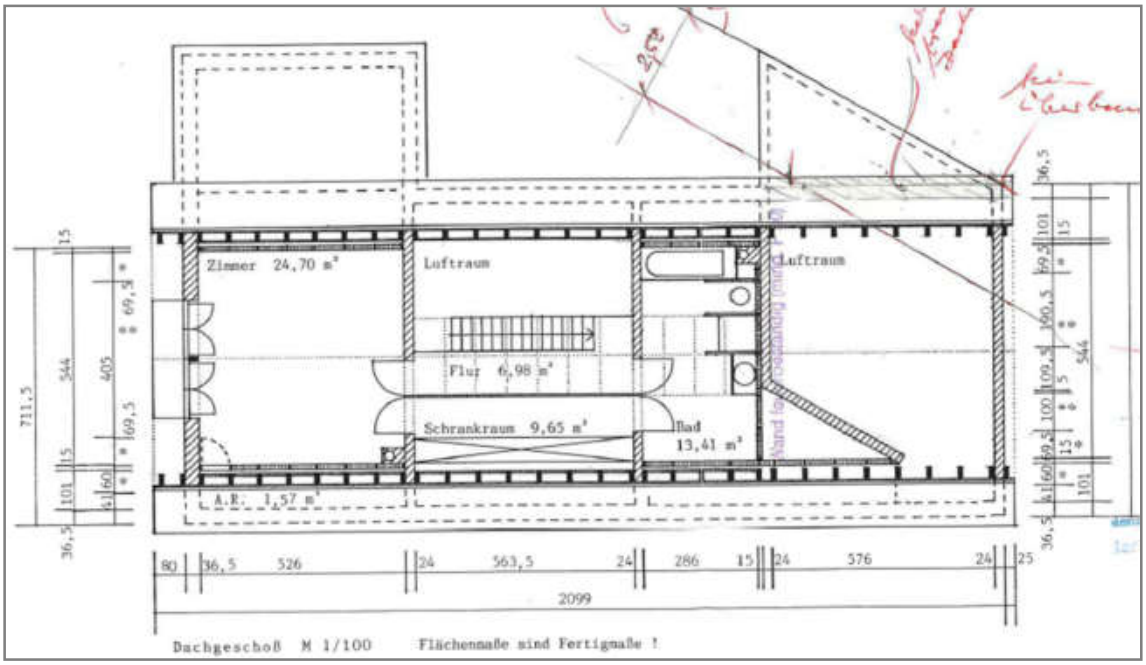


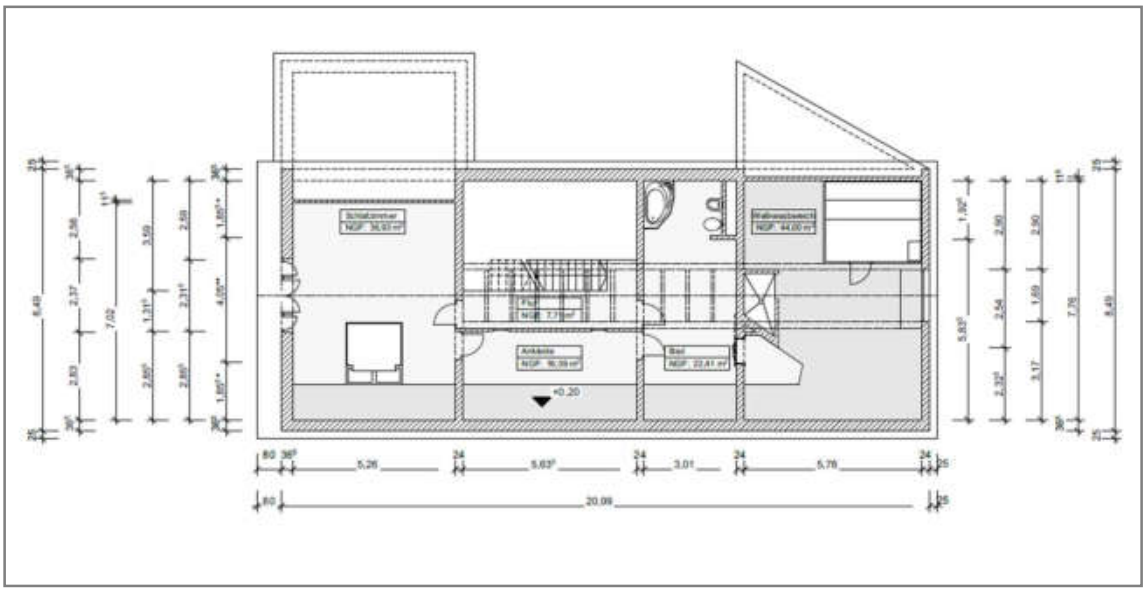
Wohnhaus, Kellergeschoss
[aus den Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim (oben)
und vom Eigentümer (unten)]





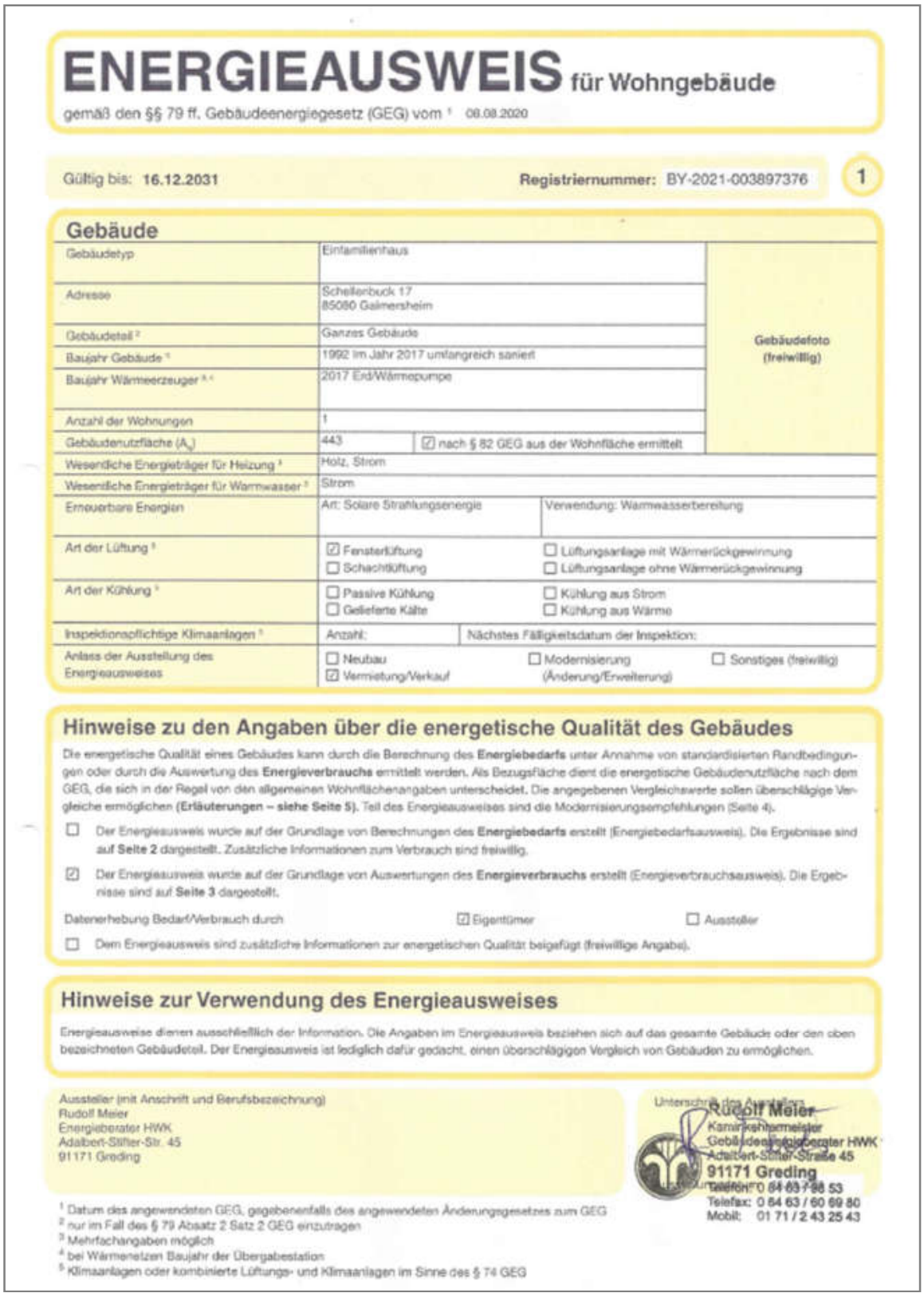
Wohnhaus und Doppelgarage, Erdgeschoss
[aus den Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim (oben)
und vom Eigentümer (unten)]





Wohnhaus und Doppelgarage (Wellnessbereich), Dachgeschoss
[aus den Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim (oben)
und vom Eigentümer (unten)]

Energieausweis



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Gültig bis: **16.12.2031** **Registriernummer:** BY-2021-003897376 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Schellenbuck 17 85080 Gaimersheim	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1992 im Jahr 2017 umfangreich saniert	
Baujahr Wärmeerzeuger [3,4]	2017 Erd/Wärmepumpe	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	443 ☑ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Holz, Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Solare Strahlungsenergie	Verwendung: Warmwasserbereitung
Art der Lüftung [5]	☑ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [5]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☑ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

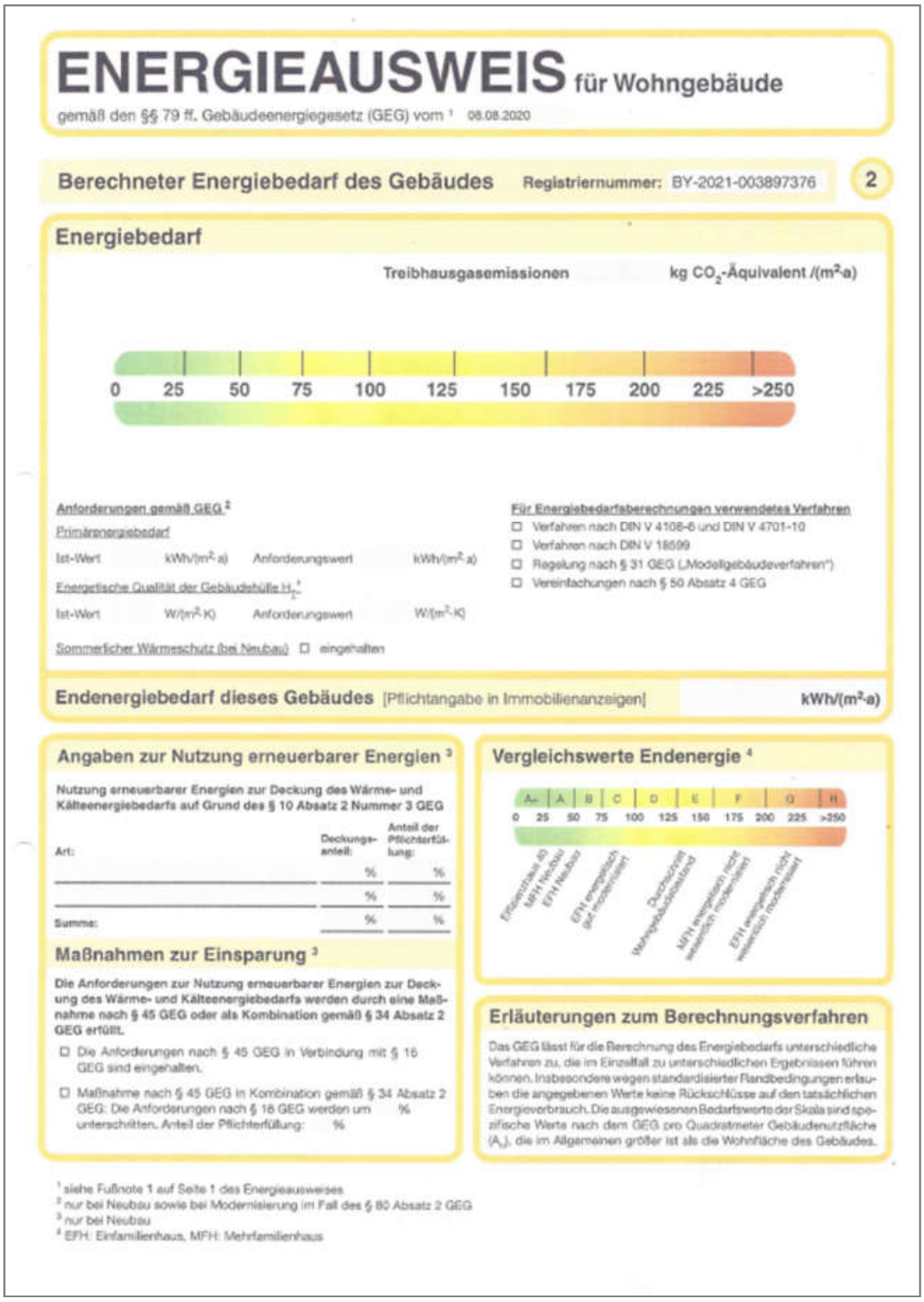
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Rudolf Meier
Energieberater HWK
Adalbert-Stifter-Str. 45
91171 Greding

Unterschrift des Ausstellers

Rudolf Meier
Kaminkehrermeister
Gebäudeenergieberater HWK
Adalbert-Stifter-Straße 45
91171 Greding
Telefon: 0 84 63 / 88 53
Telefax: 0 84 63 / 60 69 80
Mobil: 01 71 / 2 43 25 43

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis (Seite 1)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2021-003897376

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m^2·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m^2·a) Anforderungswert kWh/(m^2·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m^2·K) Anforderungswert W/(m^2·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m^2·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht weitreichend modernisiert

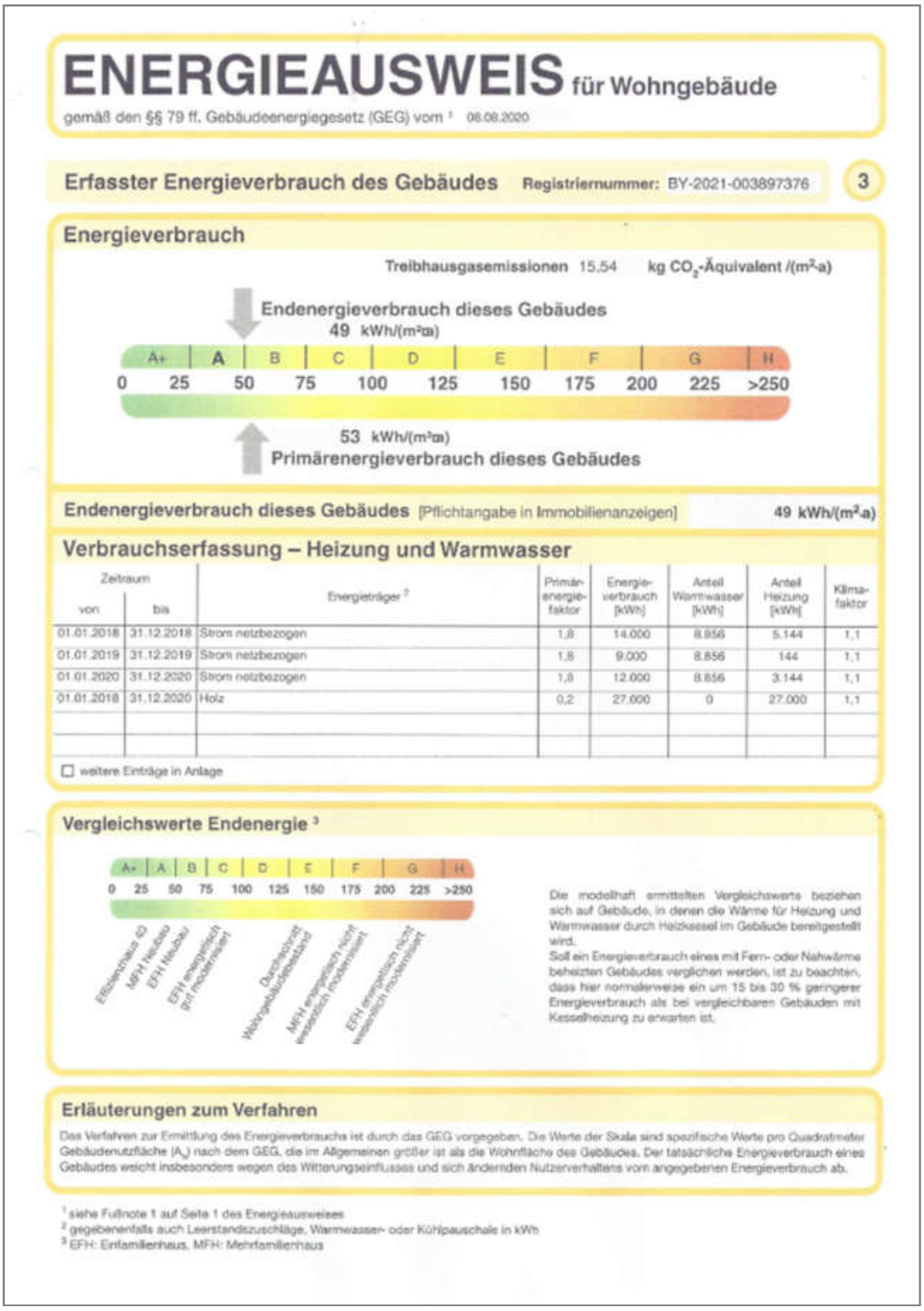
EFH energetisch nicht weitreichend modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis (Seite 2)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2021-003897376

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 15,54 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
49 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

53 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **49 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2018	31.12.2018	Strom netzbezogen	1,8	14.000	8.856	5.144	1,1
01.01.2019	31.12.2019	Strom netzbezogen	1,8	9.000	8.856	144	1,1
01.01.2020	31.12.2020	Strom netzbezogen	1,8	12.000	8.856	3.144	1,1
01.01.2018	31.12.2020	Holz	0,2	27.000	0	27.000	1,1

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht erkennbar modernisiert · EFH energetisch nicht erkennbar modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis (Seite 3)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2021-003897376

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☑ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Wärme- und schallschützende 3-fach Wärmeschutzverglasung; empfohlen max. Uw-Wert 0,95 W/(m²K)	☐	☑		
2	Rolläden und -kästen	Dämmen und abdichten	☐	☑		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: https://www.lfu.de/publikationen/buergerinformationen/energiesparinformationen/

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis (Seite 4)

Bildliche Darstellungen



Blick über die Straße Schellenbuck nach Westen auf das Bewertungsobjekt



Blick nach Nordwesten auf die südliche Traufseite des Wohnhauses



Blick nach Nordosten auf die westliche Giebelseite des Wohnhauses und den westlichen Grundstücksbereich



Blick nach Süden auf die nördliche Traufseite des Wohnhauses und den nordwestlichen Grundstücksbereich



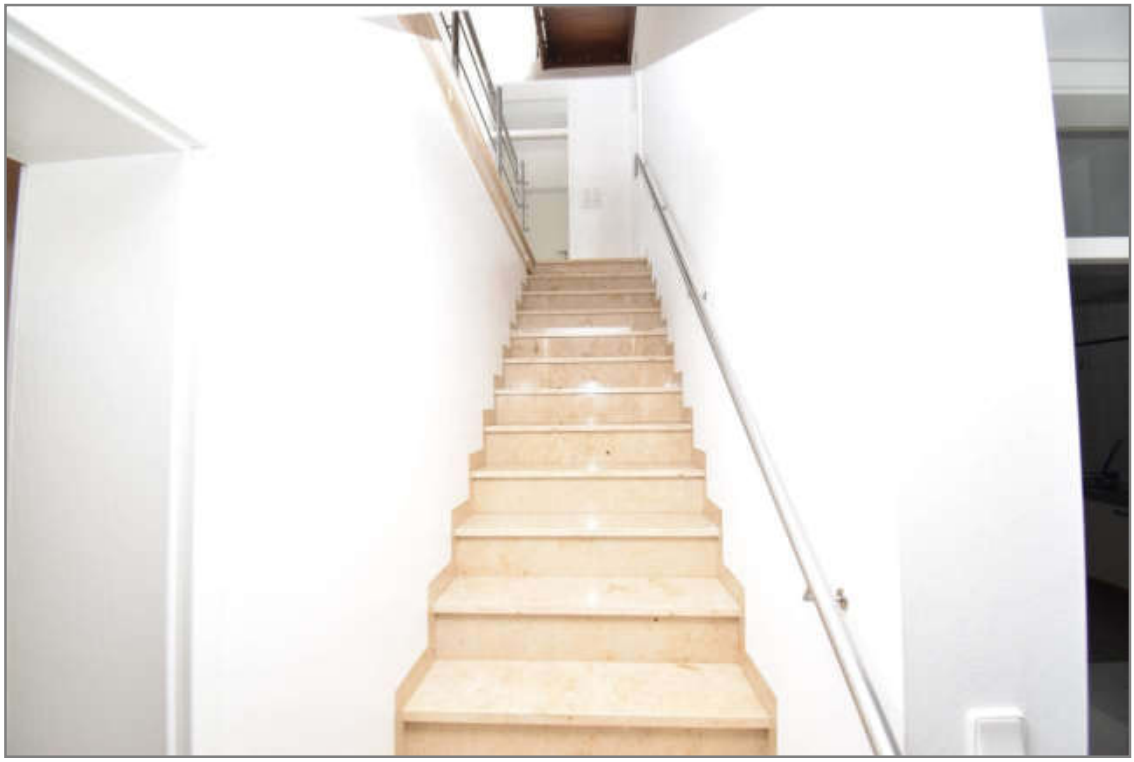
Blick nach Süden auf den westlichen Grundstücksbereich



Bereich vor dem Hauseingang des Wohnhauses



Hauseingang des Wohnhauses mit nachfolgendm Windfang



Kellergeschoss, Treppe zum Erdgeschoss



Kellergeschoss, Flur



Kellergeschoss, Waschraum



Kellergeschoss, Heiz-/Technikraum



Kellergeschoss, Heiz-/Technikraum



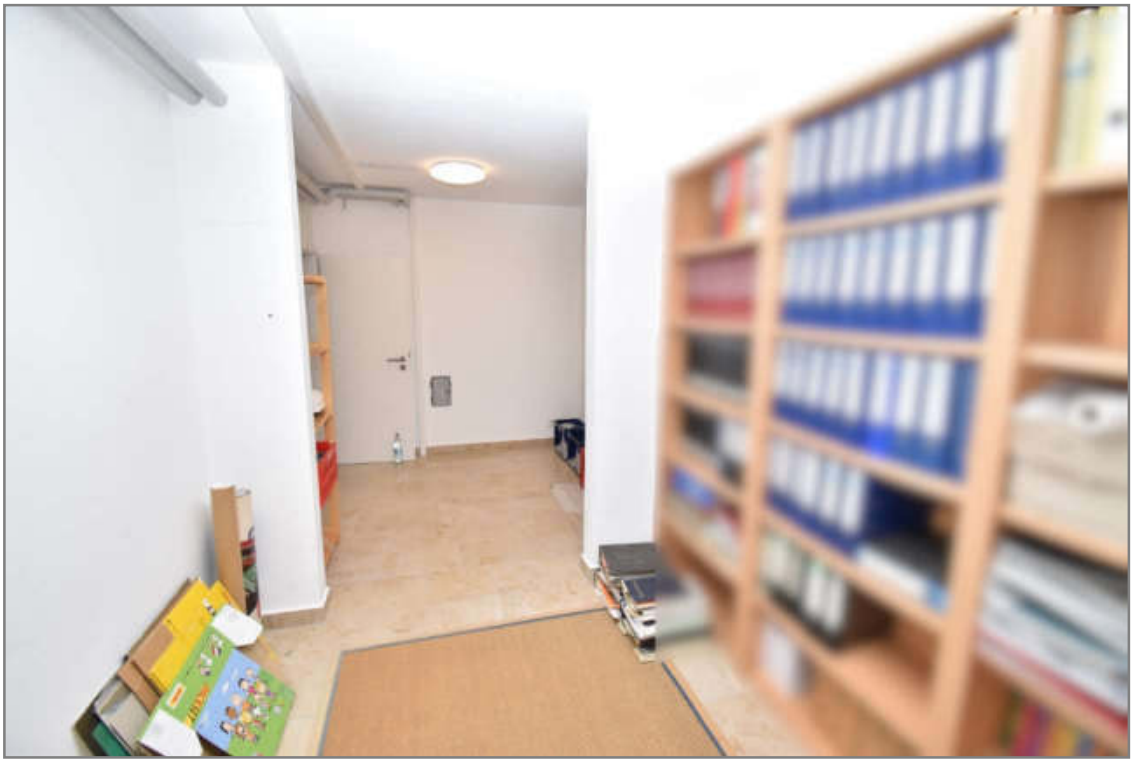
Kellergeschoss, Dusche/WC



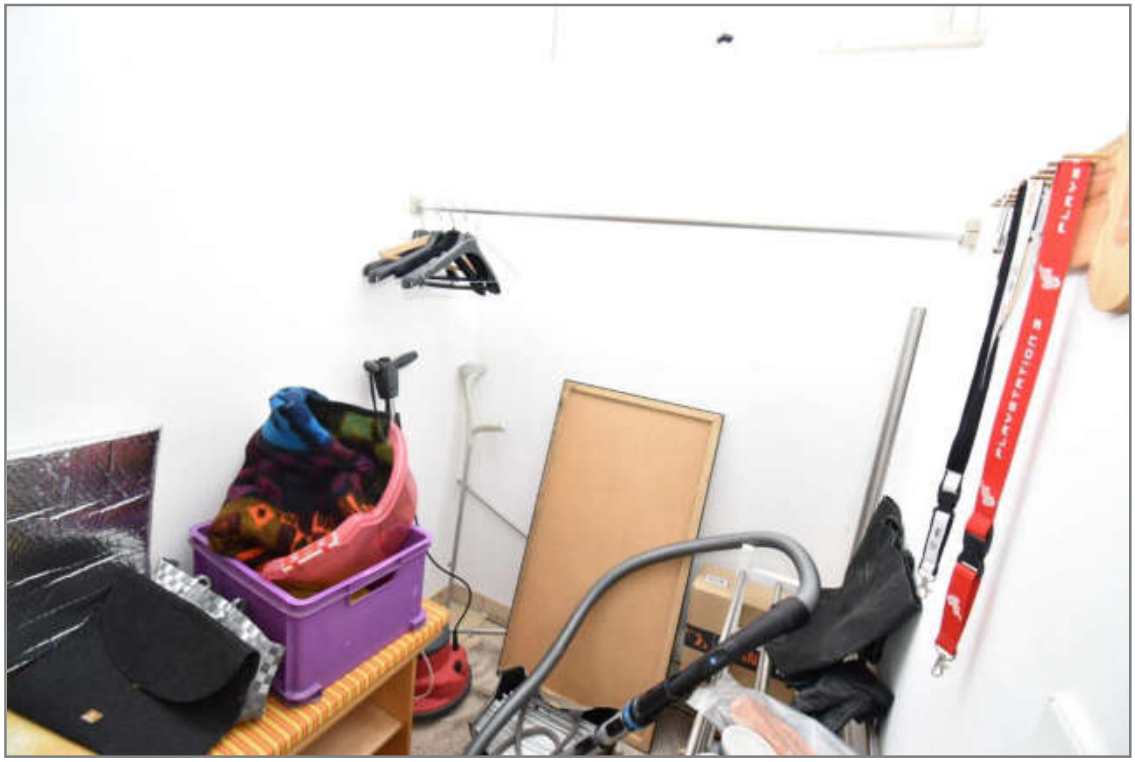
Kellergeschoss, Kinderzimmer



Kellergeschoss, Gästezimmer



Kellergeschoss, Büro/Weinkeller



Erdgeschoss, Abstellraum



Erdgeschoss, Diele



Erdgeschoss, Garderobe



Erdgeschoss, WC



Erdgeschoss, Büro



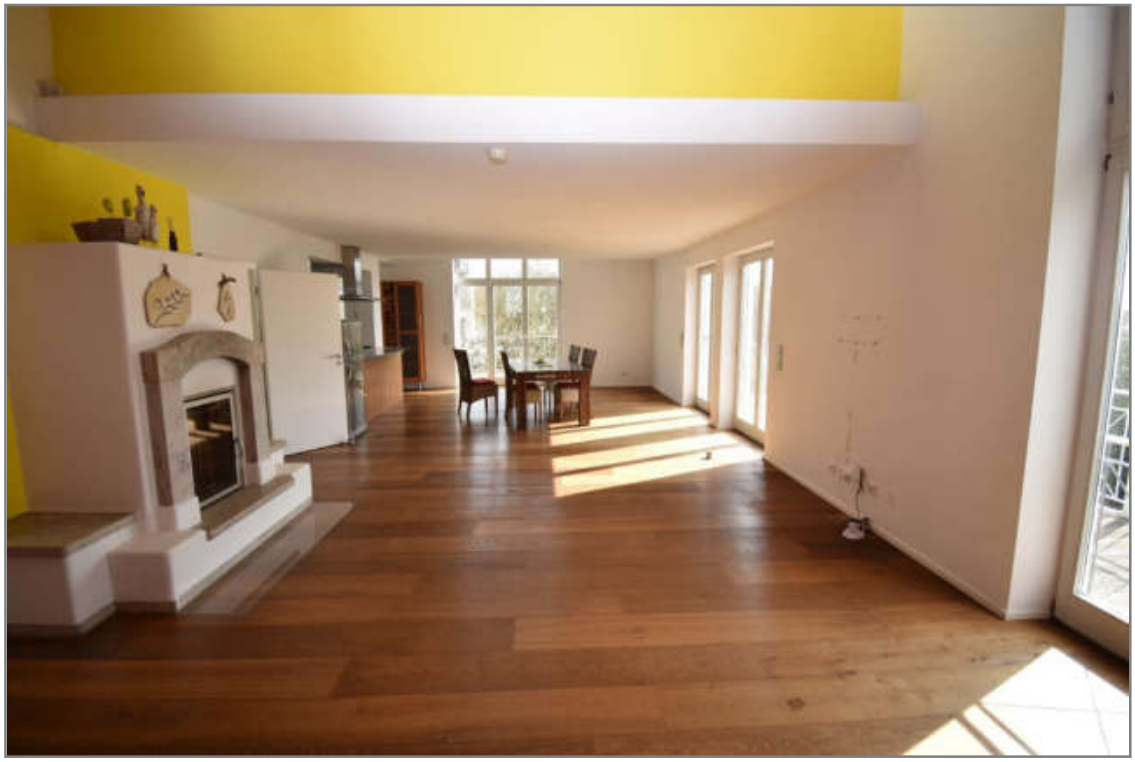
Erdgeschoss, Küche



Erdgeschoss, Küche



Erdgeschoss, Wohnbereich



Erdgeschoss, Wohnbereich mit Kaminofen



Erdgeschoss, Balkon 1



Erdgeschoss, Balkon 2



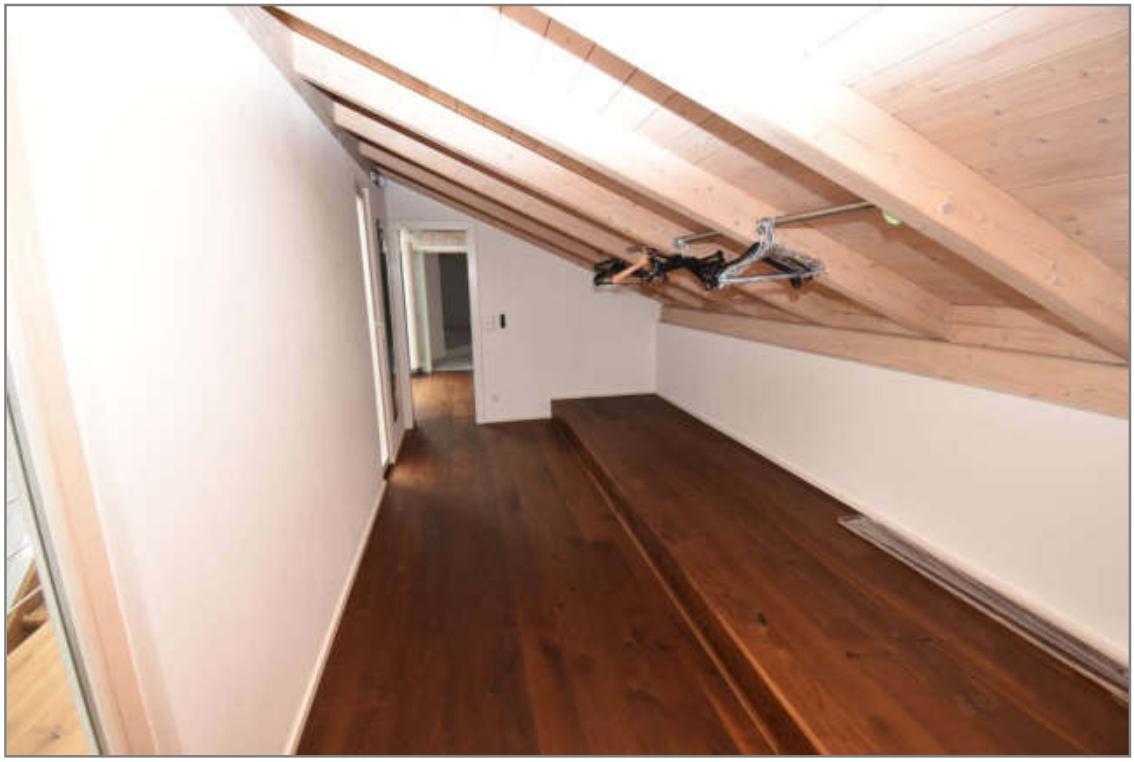
Erdgeschoss, Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss, Bad/WC



Dachgeschoss, Bad/WC



Dachgeschoss, Ankleide



Doppelgarage, Erdgeschoss



Doppelgarage, Dachgeschoss, Wellnessbereich



Doppelgarage, Dachgeschoss, Wellnessbereich