

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über das Grundstück in	85072 Eichstätt, Frauenberg 26
Objektart	Wohngrundstück, Größe 77 m²
Bebauung	Einfamilienhaus (als dezentrale Flüchtlingsunterkunft genutzt), Wohnfläche ca. 188 m²
Verkehrswert	85.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.02.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt
Aktenzeichen	4 K 78/24
Gutachten vom	25.07.2025

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg 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 30.12.2024) ..	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
6.	Flächenangaben und Berechnungen.....	13
7.	Besondere Sachverhalte.....	15
8.	Wertermittlung.....	17
8.1.	Bodenwert.....	18
8.2.	Sachwert.....	20
8.3.	Wert der Lasten und Beschränkungen	24
8.4.	Verkehrswert.....	25
9.	Literaturverzeichnis	26
10.	Anlagen.....	27

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Wesentliche Daten	
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Verantwortlicher Gutachter	Lukas Völkel, M.Sc. <ul style="list-style-type: none"> - 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	85072 Eichstätt, Frauenberg 26
------------------------	--------------------------------

Bezeichnung und Größe des Grundstücks	Gemarkung Eichstätt, Flurstück Nr. 865, 77 m ²
Art	Wohngrundstück
Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus (als dezentrale Flüchtlingsunterkunft genutzt)
Wohnfläche ca.	188 m ²
Baujahre ca.	Ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses nicht bekannt, vermutlich deutlich älter als 100 Jahre; Anbau eines Balkons ca. 1958; Einbau eines Abstellraums ca. 2004

Eigentümer lt. Grundbuch	Namen dem Gericht bekannt
---------------------------------	---------------------------

Mieter	Name dem Gericht bekannt
---------------	--------------------------

Ortstermin	05.02.2025, Beginn ca. 15 Uhr (nur Außenbesichtigung)
Beim Ortstermin anwesende Personen	Sachverständiger Lukas Völkel

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.02.2025 (Tag der Ortsbegehung)
Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen	<ul style="list-style-type: none"> - Landkarte - Stadtplan - amtlicher Lageplan - unbeglaubigter Grundbuchauszug - Kaufvertrag - Kopien aus der Bauakte - Auskünfte der Parteien - Auskünfte des Amts für Baurecht der Stadt Eichstätt - Auskünfte der Stadtwerke Eichstätt - Auskünfte des Amts für Umweltschutz des Landratsamts Eichstätt - Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt - Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse des Landkreises Eichstätt und der Stadt Nürnberg - Mietenspiegel der Stadt Neumarkt i.d.OPf. - Immobilienmarktbericht, herausgegeben vom IVD - Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der regionalen Presse - Auskünfte regionaler Marktteilnehmer - eigene Kaufpreissammlung - eigene Mietpreissammlung
Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen	25.07.2025
<i>Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.</i>	

2. Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 30.12.2024)

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Eichstätt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 5886, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	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	-		Gestrichen			
2	1	865	Frauenberg 26, Gebäude- und Freifläche			77

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

**Bauplanungsrecht nach
BauGB:**

Laut schriftlicher Auskunft des Amts für Baurecht der Stadt Eichstätt, vom 07.01.2025, liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es ist für den Bereich auch keine Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtswirksam seit 14.07.2006, ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Frauenberg“. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eichstätt.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Amts für Baurecht der Stadt Eichstätt, vom 07.01.2025, sind die Straßenerschließungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Eichstätt, vom 07.01.2025, sind die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgegolten.

Gebäudeversicherung:

Nicht bekannt.

Denkmalschutz:

Das Grundstück liegt im Bereich des Ensembles „Altstadt Eichstätt“, Nr. E-1-76-123-1 sowie im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der erweiterten Spitalvorstadt von Eichstätt“, Nr. D-1-7133-0196. Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal eingetragen.

Kontaminierung:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Eichstätt, Amt für Umweltschutz, vom 07.01.2025, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster und/oder ABuDIS eingetragen.

4. Grundstück

4.1. Makrolage

Die Große Kreisstadt Eichstätt gehörte bis 1972 zum Regierungsbezirk Mittelfranken und ist seit der Gebietsreform der Verwaltungssitz des nördlichsten Landkreises in Oberbayern. Die Stadt ist weiterhin Verwaltungssitz des Naturparks Altmühltal, Bischofssitz des Bistums Eichstätt und Hauptsitz der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt.

Die Barockstadt Eichstätt hat mit ihren Ortsteilen Buchenhüll, Landershofen, Marienstein, Rebdorf, Wasserzell und Wintershof aktuell ca. 14.000 Einwohner. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 47,78 Quadratkilometern.

Eichstätt befindet sich in der Mitte Bayerns, zwischen den Wirtschaftsräumen München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg. Die nächsten Anschlüsse an die Autobahn A 9 – Kinding und Ingolstadt – sind jeweils ca. 25 km entfernt. Über den Stadtbahnhof Eichstätt steht eine direkte Zuganbindung an die Linie Nürnberg-Ingolstadt-München zur Verfügung.

Die Stadt ist ein zentraler Ort für die Bürger aus dem ganzen Landkreis. Neben der Klinik Eichstätt sorgen zahlreiche Ärzte verschiedener Fachrichtungen für die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung.

Eichstätt verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Mittelschule, Förderzentrum, Realschulen, zwei Gymnasien und Berufsschule sowie über gute Einkaufsmöglichkeiten.



4.2. Demographische Entwicklung

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

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	13 377
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	13 500
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	13 600

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	2,0
unter 18-Jährige	5,3
18- bis unter 40-Jährige	-7,7
40- bis unter 65-Jährige	-4,9
65-Jährige oder Ältere	27,3

4.3. Mikrolage

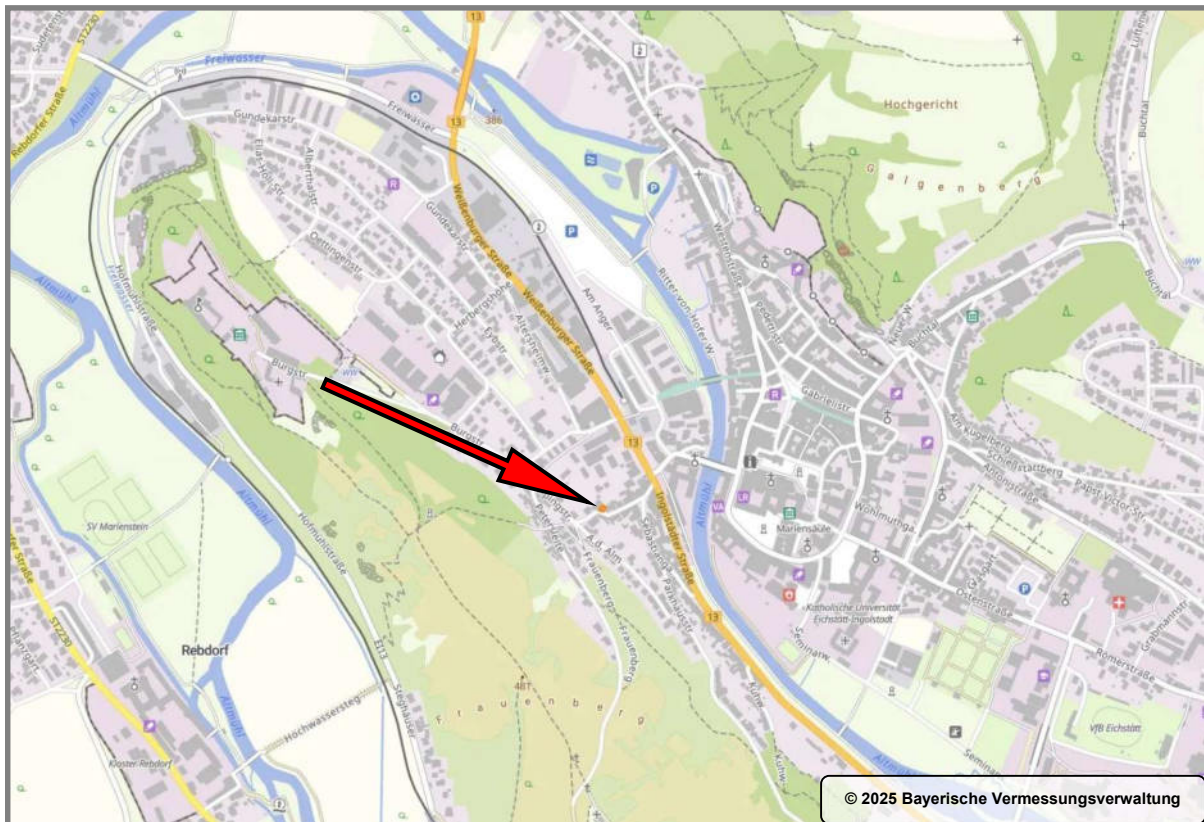
Das Grundstück befindet sich im Hauptort der Stadt Eichstätt, ca. 170 m westlich der Altmühl und ca. 550 m südwestlich der Innenstadt (Rathaus), am Frauenberg.

Das Grundstück liegt an der Straße Frauenberg, einer schmalen und steilen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche sich asphaltiert, ohne Bürgersteige und vereinzelter Straßenbeleuchtung ausgebaut darstellt. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum lediglich vereinzelt in Form von Bewohnerparkplätzen vorhanden.

Das Areal präsentiert sich hanglagig und steigt von Nordosten nach Südwesten hin stark an. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein-/ Zweifamilienhäusern, überwiegend in geschlossener Bauweise, dar. Nördlich des Grundstücks befindet sich die Justizvollzugsanstalt Eichstätt - Einrichtung für Abschiebungshaft.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Über die Bundesstraße 13 ist eine Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Kinding der Autobahn A 9 beträgt ca. 23 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über Bus- und Bahnlinien erreicht werden. Der Stadtbahnhof Eichstätt ist ca. 350 m nordöstlich positioniert.



4.4. Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 865**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **77 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, mit einer Ausbuchtung nach Südwesten, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Frauenberg (Südost-/Nordwestrichtung) beträgt ca. 7,5 m, die mittlere Grundstückstiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 9 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

Trotz schriftlicher Terminfestsetzung waren die Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend bzw. gewährten keinen Zutritt, so dass das Grundstück nur teilweise von außen besichtigt werden konnte!

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Straße Frauenberg, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus, in allseitiger Grenzbebauung und angebaut an das Gebäude auf dem südöstlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Das Grundstück ist vollständig überbaut, Freiflächen sind nicht vorhanden.

Das Grundstück wird an seiner Südwestseite - von der Straße Frauenberg aus – offen begangen. Der Bereich vor dem Hauseingang des Wohnhauses befindet sich auf öffentlichem Grund, ist zur übrigen Straße mit einer Mauer abgegrenzt und mit Steinzeug belegt, teilweise schadhaft. Vor dem Hauseingang sind offen die Mülltonnen abgestellt.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Eichstätt, südwestlich der Innenstadt, am Frauenberg.

Freiflächen sind nicht vorhanden, das Grundstück ist vollständig überbaut.

Die Infrastruktur ist mit überwiegend gut, die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.



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.

Trotz schriftlicher Terminfestsetzung waren die Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend bzw. gewährten keinen Zutritt, so dass das Gebäude nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden konnte!

5.1. Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß den vorliegenden Unterlagen deutlich älter als 100 Jahre alt sein. Ca. im Jahre 1958 wurde auf Höhe des Obergeschosses ein Balkon nach Nordosten angebaut. Ca. im Jahre 2004 wurde im Erdgeschoss ein Abstellraum eingebaut. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Wohnhaus wird an seiner Südwestseite über eine Hauseingangstür in Holz, schadhaft, mit Sicherheitsglaseinlage begangen. In der rechtsseitigen Laibung ist eine Klingel montiert, schadhaft. Rechtsseitig des Hauseingangs ist an der Fassade ein einzelner Briefkasten mit zehn Namen montiert.

Südwestlich des Wohnhauses ist ein Abstellraum angebaut, welcher sich eingeschossig mit flach geneigtem Pultdach, Dachhaut in Welleternit, schadhaft, darstellt und an seiner Südostseite über eine einfache Holzbrettertür, schadhaft, mit Lochblecheinlage begangen wird.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise (vermutlich Bruchsteinmauerwerk o.ä.)
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, älteren Datums und durch Rissbildung, Farb- und Putzabplatzungen sowie Feuchtigkeitseindringungen teilweise stark schadhaft.
Fenster:	Nach Südwesten augenscheinlich überwiegend ein- bzw. zweiflügelige Kunststoffisoliertglasfenster ohne Außenrollos, jüngeren Datums, teilweise unfachmännisch eingebaut. In der nordwestlichen Dachfläche ist augenscheinlich ein Dachflächenfenster eingebaut.
Balkon:	Der Balkon nach Nordosten ist – soweit ersichtlich – als Betonplatte ausgeführt, vermutlich mit einem Geländer in Metall mit Holzplanken versehen und wird durch ein kleines Pultdach in Wellblech o.ä. überdeckt.

- Dach:** Wohnhaus: Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung in Betondachsteinen, Zustand von unten nicht erkennbar. Über Dach ist ein Kaminkopf vorhanden, seitlich eingelecht, aus welchem augenscheinlich Pflanzen herauswachsen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, älteren Datums und schadhaft, ausgeführt.
- Geschossdecken:** Nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecken über dem Erd- und dem Obergeschoss.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

Erdgeschoss: Flur mit Treppe, Bad, Abstellraum und drei Zimmer.

Obergeschoss: Flur mit Treppen, Dusche, Küche, Balkon und drei Zimmer.

Dachgeschoss: Flur mit Treppe, Flur, Bad, Küche, Heizraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Zimmer.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde vor über 100 Jahren errichtet und in der Vergangenheit um einen Balkon nach Nordosten erweitert. Weiterhin wurden die Fenster nach Südwesten hin durch Kunststoffisolierglasfenster ersetzt. Nach Südosten ist ein eingeschossiger Abstellraum mit Welleternitdach, schadhaft, vorhanden.

Die vertikale Erschließung des Wohnhauses erfolgt gemäß den Planunterlagen zwischen Erd- und Dachgeschoss nicht in einem Zug. Im Erd- und Dachgeschoss sind Durchgangszimmer vorhanden.

Von außen betrachtet stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. älteren Datums dar. Die durchgeführten Renovierungen/Modernisierungen wurden augenscheinlich unfachmännisch ausgeführt. Im Bereich der Außenfassade sind teilweise starke Schäden erkennbar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt stark unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt ist. Anhand des äußeren Anscheins ist jedoch davon auszugehen, dass ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau an den baulichen Anlagen besteht.

Mit Schreiben vom 07.01.2025 hat das Amt für Baurecht der Stadt Eichstätt dem Sachverständigen mitgeteilt, dass eine Anordnung bezüglich der Sicherung des Balkons mit laufender Zwangsmittelvollstreckung besteht.

Augenscheinlich baut der genannte Balkon auf das nordwestliche Nachbargrundstück über. Ob hierfür eine dingliche Sicherung in Abteilung II des Grundbuchs des Nachbargrundstücks besteht, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Weiterhin ist dem Sachverständigen nicht bekannt, ob die im Wohnhaus vorhandenen Wohnräume den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) tatsächlich genügen.

6. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV u. II. BV		
Erdgeschoss		
Raum	Fläche	
Flur	= 12,00 m ²	
Bad	= 6,00 m ²	
Abstellraum	= 5,00 m ²	
Zimmer 1	= 17,00 m ²	
Zimmer 2	= 11,00 m ²	
Zimmer 3	= 11,00 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss		62,00 m ²
Obergeschoss		
Raum	Fläche	
Flur	= 6,00 m ²	
Zimmer 1	= 17,00 m ²	
Zimmer 2	= 17,00 m ²	
Zimmer 3	= 10,00 m ²	
Dusche	= 5,00 m ²	
Küche	= 12,00 m ²	
Balkon (zu 1/4)	= 1,30 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss		68,30 m ²
Dachgeschoss		
Raum	Fläche	
Flur 1	= 3,33 m ²	
Flur 2	= 6,67 m ²	
Zimmer	= 6,67 m ²	
Bad	= 6,67 m ²	
Küche	= 8,67 m ²	
Wohnzimmer	= 13,33 m ²	
Schlafzimmer	= 12,00 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss		57,34 m ²
Wohnfläche gesamt		187,64 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet		188,00 m²

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus				
Erdgeschoss	7,850 m	x	9,400 m	= 73,79 m ²
Obergeschoss	7,850 m	x	9,400 m	= 73,79 m ²
Dachgeschoss	7,850 m	x	9,400 m	= 73,79 m ²
Bruttogrundfläche				221,37 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				221,00 m²

Die vorstehend dargestellten Flächen wurden aus den von der Gläubigerin übermittelten Aufmaßplänen entnommen. Fehlende Werte wurden sachverständig ergänzt. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden, da das Gebäude nicht besichtigt werden konnte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!

Balkone werden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) regelmäßig zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Anrechnung des Balkons – aufgrund der Darstellung in den vorliegenden Planunterlagen – zu einem Viertel.

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.

Mietvertrag

Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag ist das Gebäude an – Name dem Gericht bekannt –, zum Zwecke der dezentralen Flüchtlingsunterbringung vermietet. Die nutzbare Wohnfläche ist mit ca. 200 m² angegeben.

Das Mietverhältnis begann am 10.03.2023 und endete mit Ablauf des 31.03.2024. Es verlängert sich um die Dauer von jeweils 12 Monaten, sofern dieses nicht 3 Monate vor Vertragsende durch eine der Vertragsparteien schriftlich gekündigt wird.

Die monatliche Nettokaltmiete wurde für das Objekt mit 2.500 €, zzgl. 500 € Nebenkosten-vorauszahlung, gesamt somit 3.000 € vereinbart. Eine Kautions wurde nicht vereinbart.

Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes gehen zu Lasten des Mieters. Bei Ende der Mietzeit findet keine Instandsetzung oder Renovierung seitens des Mieters statt.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kündigung des Mietvertrages vor, so dass davon auszugehen ist, dass das Mietverhältnis am Wertermittlungstichtag noch bis mindestens 31.03.2026 läuft.

Nutzung als Flüchtlingsunterkunft

Im vorliegenden Fall wird ein als Einfamilienhaus konzipiertes Gebäude als dezentrale Flüchtlingsunterkunft genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung baurechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist.

Ob der aktuelle Bedarf an Flüchtlingsunterkünften mittel- bis langfristig bestehen bleibt, ist ungewiss, da er von globalen geopolitischen Entwicklungen abhängt, die lokal nicht beeinflusst werden können. Daher ist es nicht möglich, für die kommenden Jahre eine verlässliche Bedarfsprognose abzugeben.

Energieausweis

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

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 CO²-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.

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 bebaut ist und als dezentrale Flüchtlingsunterkunft genutzt wird.

Da keine Prognose über den zukünftigen Bedarf an Flüchtlingsunterkünften getroffen werden kann, wird die aktuelle Nutzung bis zum Ende des nächsten Kündigungszeitpunkts des vorhandenen Mietvertrags unterstellt und der sich durch die Nutzung ergebende Mehrertrag (Overrent) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Einfamilienhäuser 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 10927 „Ingolstädter Straße Süd“ der Stadt Eichstätt einen **Bodenrichtwert** in Höhe von **500 €/m²** für Wohnbauflächen, erschließungsbeitragsfrei, aus.

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 865**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **77 m²** und ist mit einem Einfamilienhaus abschließend bebaut.

Die Erschließung ist abgeschlossen und abgerechnet.

Der Zuschnitt und die Lage im Richtwertgebiet sind durchschnittlich, ebenso die Topographie. Für die geringe Größe des Grundstücks und die hohe bauliche Ausnutzung ist ein Zuschlag zu berücksichtigen.

Eine Preisentwicklung der Bodenwerte hat zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag 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.

<u>Anpassungen (sachverständig geschätzt)</u>	<u>Faktor</u>
Zuschnitt	1,00
Lage innerhalb des Richtwertgebietes	1,00
Topographie	1,00
Größe/bauliche Ausnutzung	1,10
Preisentwicklung	1,00

Berechnung:

$500 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 = 550 \text{ €/m}^2$

$77 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 = 42.350 \text{ €}$

<u>Bodenwert gerundet</u>	<u>42.000 €</u>
----------------------------------	------------------------

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 Wertermittlungstichtag 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.

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.

Es wird davon ausgegangen, dass lediglich die Standardmerkmale Außenwände, Dächer, Fenster, Innenwände, die Deckenkonstruktion und die Treppen werthaltig sind und sich das Gebäude in erweiterter Rohbauqualität darstellt.

NHK-Ansatz Wohnhaus

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 2.31					
		1	2	3	4	5	
		675 €/m²	750 €/m²	865 €/m²	1.040 €/m²	1.300 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%	1					155 €/m²
Dächer	15%		1				113 €/m²
Außentüren und Fenster	11%		0,5	0,5			89 €/m²
Innenwände und -türen	11%		1				83 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1				83 €/m²
Fußböden	5%		1				38 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%			1			78 €/m²
Heizung	9%		1				68 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6%		0,5	0,5			48 €/m²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.		2,04					755 €/m²

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Februar 2025 liegt. Der Baupreisindex (2021 = 100) beträgt für das Jahr 2010: 70,8 (Jahresdurchschnitt), für das IV. Quartal 2024: 130,8.

Berechnung:

$$755 \text{ €/m}^2 \times 130,8/70,8 = \mathbf{1.395 \text{ €/m}^2}$$

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

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.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Bei einem unterstellten Alter von über 100 Jahren, beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag somit null Jahre.

Gemäß ImmoWertV kann solchen Gebäuden ein Restwert von 15% zugeordnet werden, so dass sich die **Alterswertminderung** mit **85 %** darstellt.

Außenanlagen und besondere Bauteile (nicht in den NHK enthalten)

Gemäß dem Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt werden die Außenanlagen (einschließlich Kanal- und Wasserleitungen auf dem Grundstück) mit 5 % des Wertes der Gebäude berücksichtigt.

Der nach Südwesten angebaute Abstellraum wird pauschal zum Zeitwert mit 500 € in Ansatz gebracht.

Marktanpassung

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

Wie bereits erläutert, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Restwertbetrachtung, so dass eine Marktanpassung nicht durchgeführt wird (Sachwertfaktor: 1,00).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoGs)

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

1. In der hier in Ansatz gebrachten Restwertbetrachtung ist der an den Gebäuden vorhandene Instandhaltungs- und Reparaturrückstau bereits enthalten.
2. Wie vorstehend bereits erläutert, wird das Wohnhaus aktuell als dezentrale Flüchtlingsunterkunft genutzt. Der vorliegende Mietvertrag läuft aktuell bis 31.03.2026, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird. Die monatliche Nettokaltmiete ist mit 2.500 €, somit rd. 13,30 €/m² (= 2.500 € / 188 m²) vereinbart. Der über die marktüblich erzielbaren Erträge hinausgehende Mehrertrag (Overrent) ist für die Restlaufzeit des Mietvertrags zu kapitalisieren.

Ein Mietenspiegel wird von der Stadt Eichstätt nicht veröffentlicht. Im Mietenspiegel 2024 der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist, bezogen auf die Baujahrsklasse „bis 1918“, welcher das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 145 m² bis 150 m² (hier endet die Tabelle) eine Basismiete von 7,49 €/m² dargestellt. Diese sind noch an die Wohnungsart, die Ausstattung, die Beschaffenheit, die Wohnlage und den Modernisierungsgrad anzupassen. Im „Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2025“ sind für Wohnungen in der Stadt Eichstätt keine Vergleichsmieten vorhanden. Für die nahegelegene Stadt Donauwörth nennt der IVD eine Wohnungsmiete von 8,70 €/m² für Altbauwohnungen (Baujahr vor 1950) mit einfachem Wohnungswert. Im vorliegenden Fall wird daher die marktübliche monatliche Nettokaltmiete mit 7,00 €/m² berücksichtigt.

Die nutzungsbedingt erhöhten Instandhaltungskosten werden mit monatlich 1,30 €/m² geschätzt.

Der Overrent beträgt somit monatlich rd. 5,00 €/m² (= 13,30 €/m² - 7,00 €/m² - 1,30 €/m²) bzw. 11.280 €/Jahr (= 5,00 €/m² x 188 m² x 12 Monate).

Vom Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Der Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg nennt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Einfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,1 %. Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts in der Stadt Eichstätt sowie der Art und der Darstellung der baulichen Anlagen, wird im vorliegenden Fall ein marktüblicher Liegenschaftszinssatz von 2,5 % herangezogen.

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung beträgt bei einer Laufzeit von 1 Jahr und einem Zinssatz von 2,5 % (entsprechend dem LZ): 0,98.

Berechnung:

$$11.280 \text{ €} \times 0,98 = 11.054 \text{ €}$$

Der Overrent ist am Wertermittlungsstichtag somit mit rd. 11.000 € werterhöhend in Ansatz zu bringen.

Sachwertberechnung

Wohnhaus	BGF 221 m ²	x x	NHK 1.395 €/m ²	x	65%*	=	200.392 €
Wertminderung wegen Alters 85,00% der Herstellungskosten							-170.333 €
Gebäudewert							30.059 €
Außenanlagen			5,0%				1.503 €
Besondere Bauteile pauschal zum Zeitwert (Abstellraum)							500 €
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen							32.062 €
Bodenwert							42.000 €
vorläufiger Sachwert							74.062 €
Sachwertfaktor	1,00	(Restwertbetrachtung)					0 €
marktangepasster Sachwert							74.062 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Overrent)							11.000 €
Sachwert des Grundstücks							85.062 €
Sachwert des Grundstücks gerundet							85.000 €

* Teilweise werthaltig sind beim Wohnhaus nur noch die Standardmerkmale Außenwände, Dächer, Fenster, Innenwände, die Deckenkonstruktionen und Treppe. Dementsprechend wird hier ein Ansatz von 65 % gewählt. Das Wohnhaus stellt eine erweiterte Rohbauqualität dar.

8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Eichstätt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 5886, sind - außer dem Zwangsversteigerungsvermerk – keine Eintragungen dargestellt.

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 Wertermittlungstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich am Sachwert orientiert.

Da eine Besichtigung des Grundstücks samt baulicher Anlagen nicht bzw. nur eingeschränkt von außen durchgeführt werden konnte, ist der Zustand des Bewertungsobjekts nicht umfänglich bekannt. Dies führt zu einer Unsicherheit des Erwerbers der Immobilie in der Zwangsversteigerung. Aus diesem Grunde werden vielfach Sicherheitsabschläge wegen fehlender Innenbesichtigung vorgenommen.

Der Sachverständige kann sich bei der Gutachterstattung jedoch nur an den von ihm persönlich gewonnen Erkenntnissen und Fakten orientieren, welche im vorliegenden Fall auch berücksichtigt wurden. Ein weiterer Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist somit nicht gerechtfertigt. Der Ersteher einer Immobilie in der Zwangsversteigerung trägt dieses Risiko und hat den möglichen Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert seinem persönlichen Risikoverhalten anzupassen!

Der **Verkehrswert** des Grundstücks

Flst. Nr.: 865 Frauenberg 26,
Gebäude- und Freifläche zu 77 m²

vorgetragen im Grundbuch von Eichstätt
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 5886,

wird zum **05.02.2025** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **85.000 €** geschätzt,

in Worten: - Fünfundachtzigtausend EURO -.

Altdorf, den 25.07.2025

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 Immobilienwertermitt-
lungsverordnung

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.*

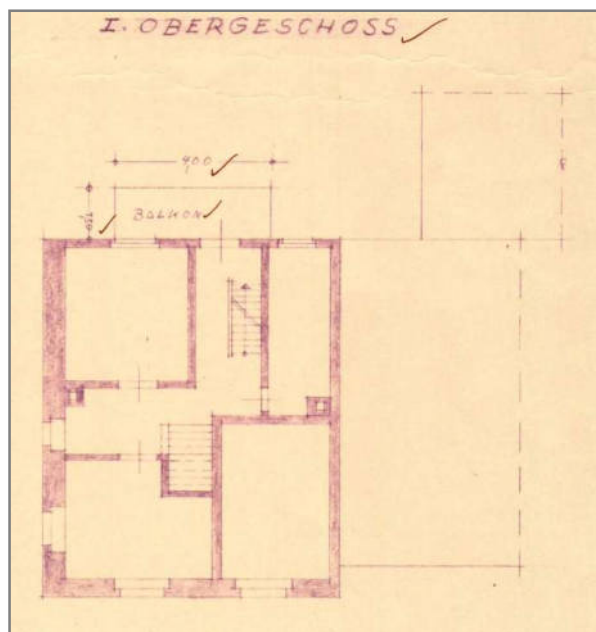
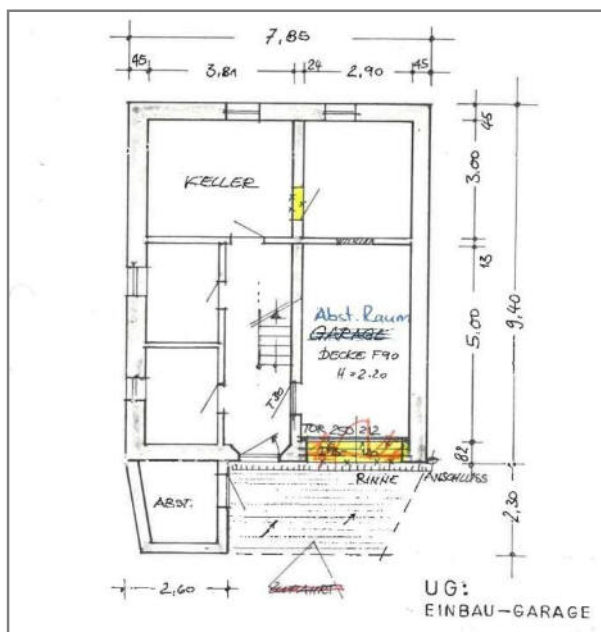
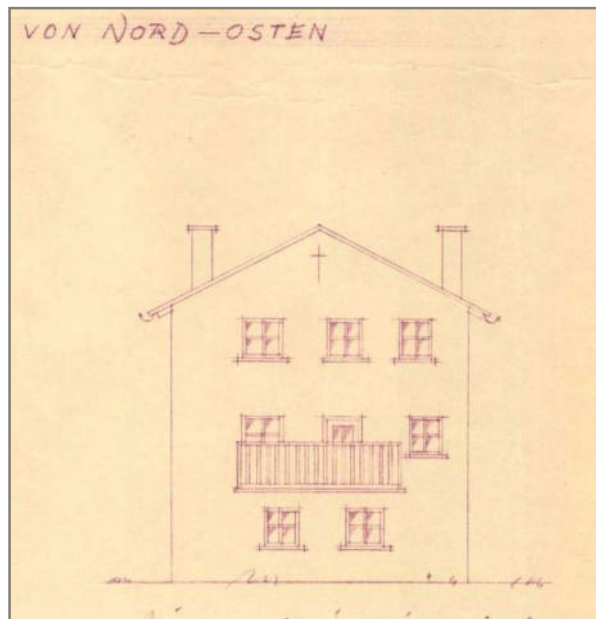
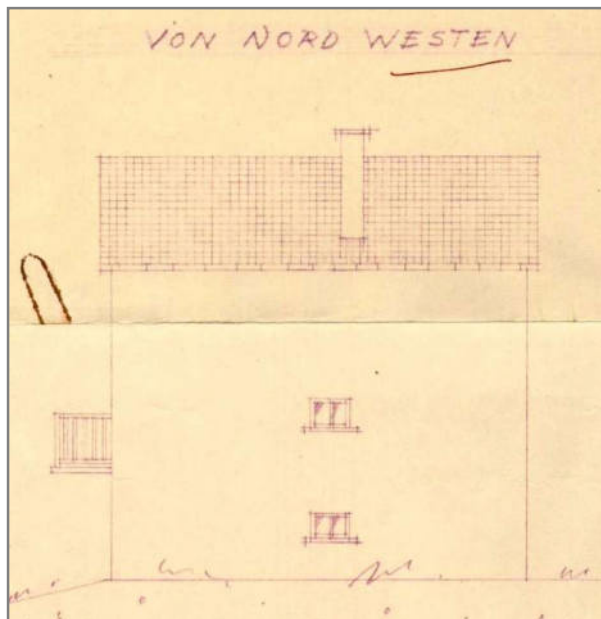
10. Anlagen

- Kopien aus den Bauplänen und den von der Gläubigerin übermittelten Aufmaßplänen (nicht zur Maßentnahme geeignet!)
- Bildliche Darstellungen

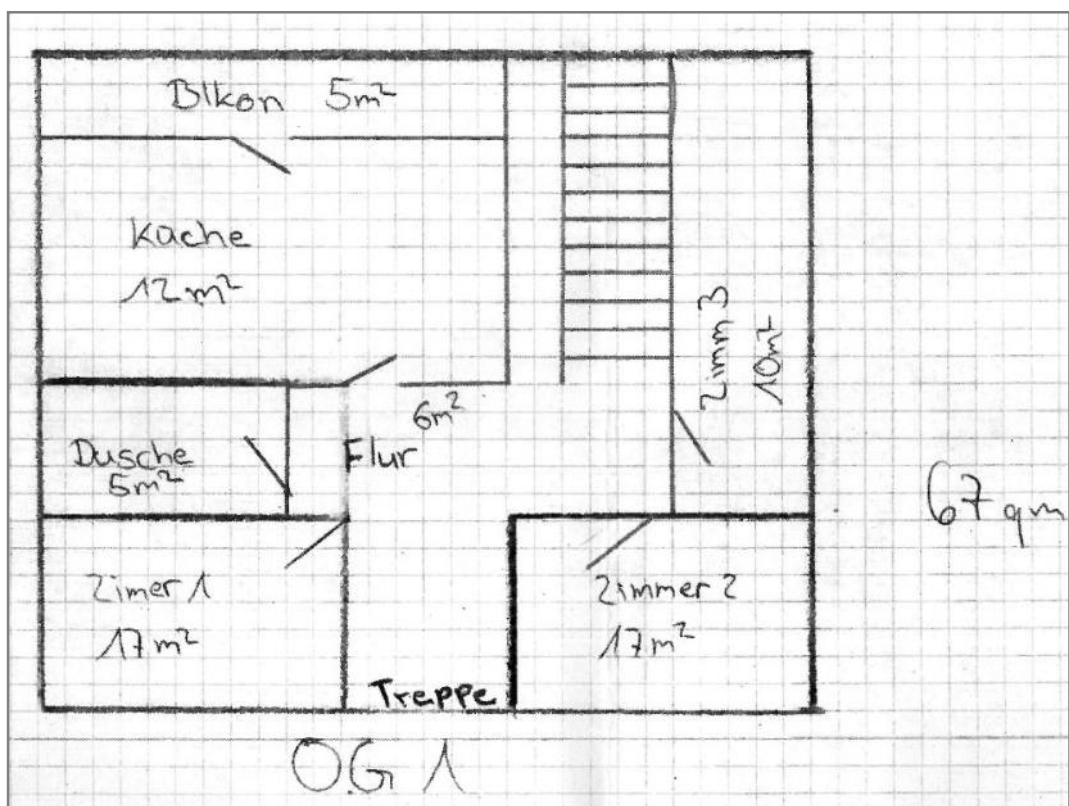
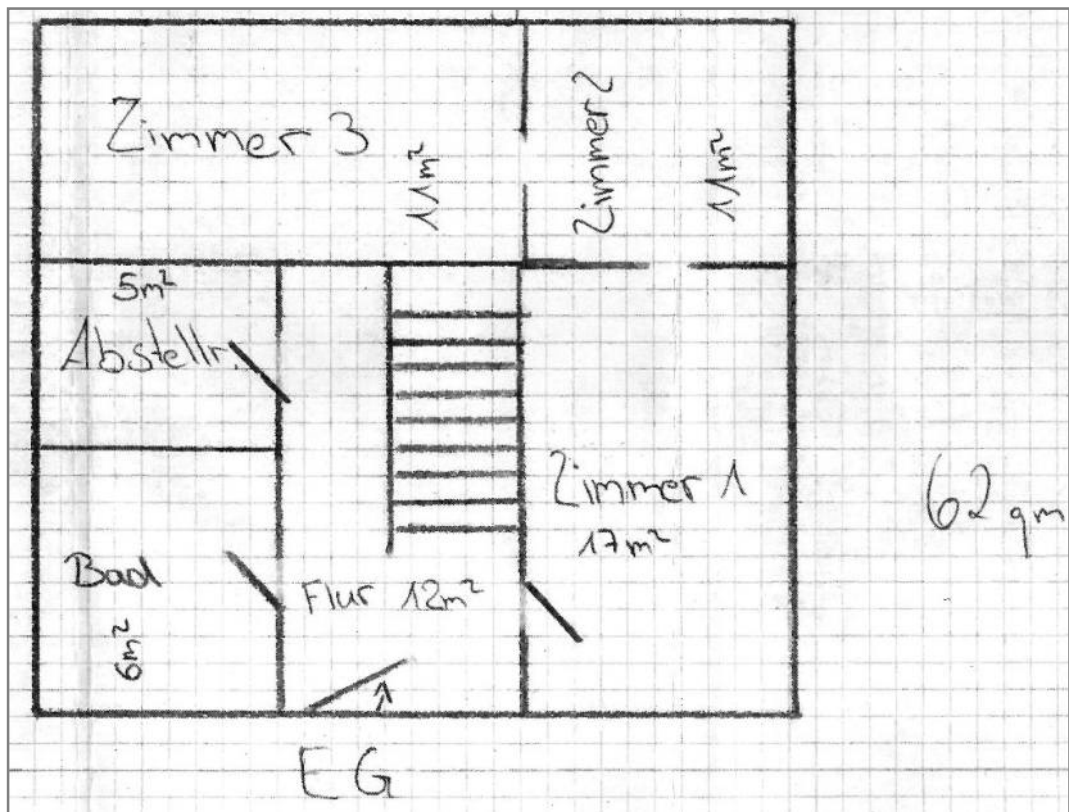
Ausfertigungs-Nr.: 613/24/LV

Das Gutachten umfasst 27 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sowie die Verwendung des Gutachtens für eine andere als die vorgesehene Zweckbestimmung sind nicht gestattet. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

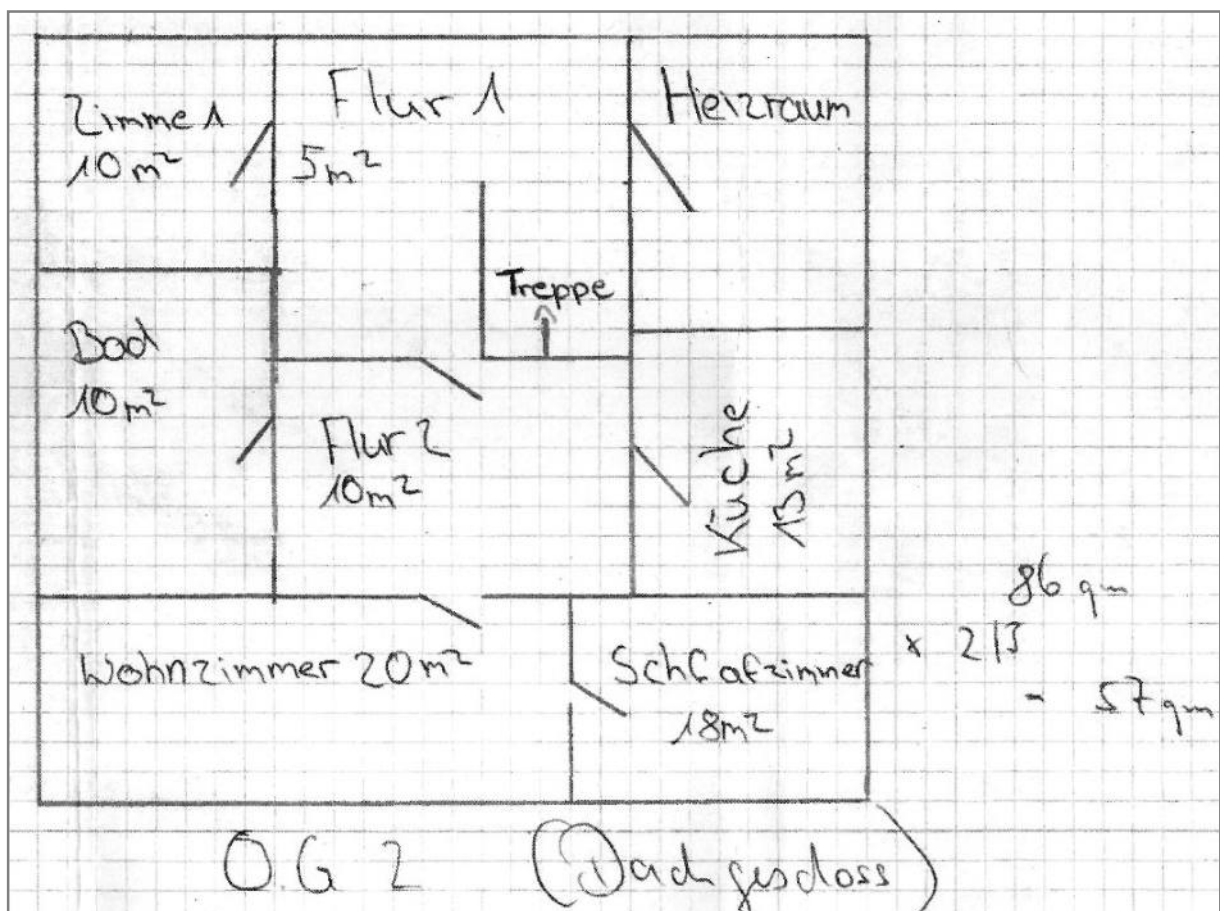
Kopien aus den Bauplänen und den von der Gläubigerin übermittelten Aufmaßplänen



**Wohnhaus, Nordwest- und Nordostansicht,
Grundrisse EG (unten links) und OG (unten rechts)**



Wohnhaus, Aufmaßplan EG und OG



Wohnhaus, Aufmaßplan DG

Bildliche Darstellungen



**Blick über die Straße Frauenberg nach Nordwesten
auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick über die Straße Frauenberg nach Norden
auf das Wohnhaus und den angebauten Abstellraum**



**Blick von der Straße Frauenberg aus nach Osten
auf das Wohnhaus**



**Blick von der Straße Frauenberg aus nach Osten
auf das Wohnhaus und den Abstellraum**



Schäden an der Nordwestlichen Außenfassade



**Blick von der Straße Frauenberg aus nach Nordosten
auf den Abstellraum mit Schäden am Dach und an der Außenfassade**



**Blick von der Straße Frauenberg aus nach Nordosten
auf den Bereich vor dem Hauseingang**



**Blick von der Straße Frauenberg aus nach Nordwesten
auf die Tür zum Abstellraum und die Haustür des Wohnhauses**