

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in **85107 Baar-Ebenhausen**
Lindenstraße 31, 31a
Siedlungsstraße 29b, 29c, 29d, 29e

Objektart **Wohngrundstück**
Flurstück Nr. 604 zu **1.303 m²**

vorhandene Bebauung **Wohnhaus (Rohbau, entkernt)**

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag **25.02.2025**



Verkehrswert am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) **680.000,00 €**
Zeitwert des Zubehörs **0,00 €**

Inhaltsverzeichnis

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

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 85/24, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß Baugesetzbuch § 194:

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

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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach dem äußeren Eindruck. Sichtung von außen bzw. auf Basis Aktenlage.

Objekt: 85107 Baar-Ebenhausen, Lindenstraße 31, 31a Siedlungsstraße 29b, 29c, 29d, 29e	
Flurstück Nr.	604
Größe des Grundstücks	1.303 m ²
vorhandene Bebauung	Wohnhaus (Rohbau, entkernt)
Baujahr	-
Liquidationswert	680.000,00 €
Verkehrswert am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	680.000,00 €

2. Allgemeine Projektdaten

<u>Objektort:</u>	85107 Baar-Ebenhausen Lindenstraße 31, 31a Siedlungsstraße 29b, 29c, 29d, 29e
<u>Objektart:</u>	Wohnhaus (Rohbau, entkernt)
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
<u>Auftragnehmer:</u>	Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt) Am Feldweg 4 90522 Oberasbach Telefon 0911 / 37 70 52 56 Telefax 0911 / 37 75 30 32 Internet: www.nordic-consulting.net E-Mail: info@nordic-consulting.net
<u>Verantwortlicher Gutachter:</u>	Dr. Helmut Hupfer ◆ Dipl. Sv. (DIA) ◆ Immobilienwirt (Dipl. VWA) ◆ Betriebswirt ◆ Gebäudeenergieberater (HWK)
<u>Zweck des Gutachtens:</u>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren
<u>Tag der Besichtigung:</u>	25.02.2025
<u>Anwesende Personen:</u>	- der Sachverständige
<u>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:</u>	25.02.2025
<u>Ausfertigungsdatum:</u>	20.03.2024

Mieter / Nutzer:

Leerstand

**Verfügbare Unterlagen
und Recherchen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.02.2025
- amtliche Flurkarte vom 29.01.2025
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für den Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm
- Grundstücksmarktbericht 2020-2022 für den Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm
- Informationen der Gemeinde Baar-Ebenhausen
- Marktbericht des IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
- Informationen des Gläubigers
- Internetrecherche
- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Baar, des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d. Ilm, Band 43, Blatt 1961, ist das Objekt wie folgt geführt:

lfd. Nr. 2	Flurstück Nr. 604
	Lindenstraße 31, 31a, Siedlungsstraße 29b, 29c, 29d, 29e
	Gebäude- und Freifläche zu 1.303 m ²

Bauplanungsrecht nach BauGB

Gemäß Auskunft der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baar-Ebenhausen ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Erschließungszustand

Gemäß Auskunft der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, ist das Grundstück voll erschlossen. Die Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt abgegolten

Kontaminationen

Gemäß Auskunft der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, sind mögliche Bodenverunreinigungen der Gemeinde nicht bekannt

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

Denkmalschutz

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

Energieausweis

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

Gebäudeversicherung

Ein Versicherungsschein liegt nicht vor.

4. Lage der Grundstücke

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

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

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Pfaffenhofen an der Ilm
Gemeinde:	Baar-Ebenhausen
Gemeindeteil:	Baar
Einwohner ca.:	5.664 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	14,79 km ²
Kaufkraftindex (D=100):	114,1,0 (Pfaffenhofen a.d. Ilm, Landkreis)
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Sandsteinfigur des heiligen Johann Nepomuk auf hohem Sockel, Gasthaus zum Alten Wirt, Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Katholische Pfarrkirche St. Martin, Ehemaliges Gasthaus etc.
Freizeitangebote:	Märkte, Veranstaltungen, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Donau, Altbayerisches Donaumoos
Entfernung Zentrum:	ca. 0,8 km - Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 4,6 km – B13
Entfernung Autobahn:	ca. 6,1 km - A9 Anschlussstelle Manching
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,1 km - Bahnhof Baar-Ebenhausen
Entfernung Flughafen:	ca. 59 km - München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,7 km - Bushaltepunkt Baar-Ebenh., Ingolstädter Str.
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 16 km entfernt – Klinik Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 0,7 km entfernt
Schulen:	ca. 0,9 km entfernt – Grundschule Baar-Ebenhausen, weiterführende Schulen in Ingolstadt und Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauung im Umfeld:	Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Baar-Ebenhausen im Gemeindeteil Baar

5. Beschreibung des Grundstücks

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

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

Flurstück Nr.:	604
Grundstücksgröße:	1.303 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 25 m Lindenstraße ca. 10 m Siedlungsstraße
Mittlere Tiefe:	ca. 45 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 25 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden öffentlicher Raum, Siedlungsstraße Osten bebaute Nachbargrundstücke Süden öffentlicher Raum, Lindenstraße Westen bebaute Nachbargrundstücke
Einfriedung:	Norden Mauer Süden Maschendrahtzaun Westen Metallzaun Norden Maschendrahtzaun
Erschließung:	von der Lindenstraße bzw. Siedlungsstraße
Bebauung:	Wohnhaus (Rohbau, entkernt)
Freiflächen:	Gewächshaus, natürlicher Bewuchs

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand zur Liquidation dar.

6. Beschreibung der Gebäude

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Die nachstehenden Beschreibungen basieren auf den Daten nach Aktenlage

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

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

6.1. Wohnhaus

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Lindenstraße bzw. Siedlungsstraße
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich, soweit erkennbar, im Zustand Wohnhaus (Rohbau, entkernt) dar.

7. Flächenberechnungen

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche wurden anhand des amtlichen Lageplans und der zum Ortstermin angetroffen örtlichen Situation ermittelt.

Kontrollmaße Ortstermin

Das Bewertungsobjekt konnte nicht begangen werden, Kontrollmaße konnten somit nicht entnommen werden.

Brutto-Grundfläche

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

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

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

Wohnhaus				
Kellergeschoss	11,500 m	x	9,000 m	
	4,500 m	x	1,000 m	108,00 m ²
Erdgeschoss	11,500 m	x	9,000 m	
	4,500 m	x	1,000 m	108,00 m ²
Obergeschoss	11,500 m	x	9,000 m	
	4,500 m	x	1,000 m	108,00 m ²
Dachgeschoss	11,500 m	x	9,000 m	
	4,500 m	x	1,000 m	108,00 m ²
Bruttogrundfläche				<u>432,00 m²</u>
Bruttogrundfläche gerundet				432,00 m²

8. Besondere Sachverhalte

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

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

Beschreibungen / Flächenberechnungen

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

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

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

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

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht begangen werden.

Gestehung / bauliche Veränderungen

Mit e-mail der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, wurde folgendes mitgeteilt:

„Unterlagen (Genehmigung, Baujahr, usw.) zum Bestandsgebäude liegen uns leider nicht vor. Lediglich ein Bauantrag zum Neubau eines Nebengebäudes aus dem Jahr 1965 ist in unseren Akten hinterlegt.“

Bauliche / Gewerbliche Situation

Zum Ortstermin stelle sich der Baukörper im „Status Entkernt / Abriss“ dar.

Mit e-mail der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, wurde folgendes mitgeteilt:

„Mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes wurde bereits begonnen, aber seit einiger Zeit besteht diesbezüglich Stillstand.“

Überschwemmungsgebiet

Mit e-mail der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, wurde folgendes mitgeteilt:

„Das Grundstück liegt ... sowie in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.“

Gemäß website der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) ist das Bewertungsobjekt in den „Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status Aktuell)“ mit dem Status Überflutungsgebiet 0-05 m (Wassertiefe) dargestellt.

Baugenehmigung

Mit e-mail der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, wurde ein Baugenehmigung-Bescheid vom 02.6.2022 zur Errichtung von 3 Doppelhäusern (je 2 WE) und 12 Stellplätzen übermittelt.

Die Fläche/ Kuben werden wie folgt angegeben:

Grundfläche gesamt	DH 1-6	420,60 m ²
Geschossfläche gesamt	DH 1-6	841,20 m ²
Wohnfläche gesamt	DH 1-6	850,80 m ²
Nutzfläche gesamt	DH 1-6	6,40 m ²
BRI (DIN 277)	DH 1-6	3.351,40 m ³

Verfahren zur Wertermittlung

Die baulichen Anlagen stellen sich im Status Rückbau dar.

Einsprechend des gegebenen Baurechts kann das Grundstück durch eine neue Bebauung einer höheren Nutzung zugeführt werden, so dass die gegebene Bebauung zu entsorgen ist und das Grundstück dem Status Bauland zuzuführen ist.

Die Wertfindung hat somit über das Liquidationswertverfahren zu erfolgen.

9. Zubehör

Zubehör konnte im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden.

Bei der Verkehrswertermittlung wird kein Zubehör berücksichtigt.

10. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. 1, ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren: Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Der Bodenwert kann insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

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

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

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes als Wohnhaus (Rohbau, entkernt), ist der Verkehrswert über das Liquidationswertverfahren zu ermitteln.

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

10.1. Bodenwert

Das Grundstück „85107 Baar-Ebenhausen, Lindenstraße 31, 31a, Siedlungsstraße 29b, 29c, 29d, 29e“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 604 1.303 m².

Gemäß schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 19.02.2025 stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke Stichtag 01.01.2024 in der Gemeinde Baar-Ebenhausen, Gemarkung Baar, Ortsteil/Zone Baar mit 580,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche dar.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 19.02.2025, liegen für den Zeitraum 2024 / 2025 nachfolgende Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Datum	Ort / Gmkg.	Lage	Fläche	BRW	Bodenpreis
21.02.2024	Baar	Falterstraße	470,00 m ²	580,00 €/m ²	563,83 €/m ²
07.03.2024	Baar	Horchstraße	754,00 m ²	580,00 €/m ²	661,80 €/m ²
08.03.2024	Baar	Johannisstraße	356,00 m ²	580,00 €/m ²	648,88 €/m ²
07.10.2024	Baar	Robert-Koch-Straße	957,00 m ²	580,00 €/m ²	483,80 €/m ²
09.01.2025	Baar	Stockaustraße	683,00 m ²	580,00 €/m ²	329,43 €/m ²

Die aus der Kaufpreissammlung dargestellten Kauffälle stellen sich im Tenor vergleichbar zum Bewertungsobjekt dar.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Rohbau, entkernt) bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die Dichte der Bebauung ist in Bezug auf den Bodenrichtwert nicht dargestellt.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 580,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$1.303,00 \text{ m}^2 \times 580,00 \text{ €/m}^2 = 755.740,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks

755.740,00 €

10.2. Liquidationswert

Liquidationswert

Im Rahmen einer Liquidation ist das Grundstück von den baulichen Anlagen zu räumen und in seinen Grundzustand zurückzuführen.

Die Abriss-/ und Entsorgungskosten werden mit 80,00 €/m³ BGF in Ansatz gebracht.

Für die Rekultivierung zum Status Bauland inkl. abtragen/entsorgen, wird zur Grundstücksfläche ein linearer Ansatz von 30,00 €/m² eingestellt.

Berechnung:

Liquidation				
Bodenwert des Grundstücks				755.740,00 €
Wohnhaus				
Abriss-/Entsorgungskosten				
	Kostenansatz	x	BGF	
	80,00 €/m ³	x	432,00 m ³	34.560,00 €
Rekultivierungskosten				
	Kostenansatz	x	Grundstücksfläche	
	30,00 €/m ²	x	1.303,00 m ²	<u>39.090,00 €</u>
				73.650,00 €
Rückbaukosten				- 73.650,00 €
Liquidationswert				682.090,00 €
Liquidation gerundet				<u>680.000,00 €</u>

10.3. Wert der Rechte, Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Baar, des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d.Ilm, Band 43, Blatt 43, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 2 K 85/24); eingetragen am 26.11.2024.

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

11. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Wolfgang Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
EzGuG, Mai 2020, Loseblattsammlung

Wolfgang Kleiber

Wertermittlungsrichtlinien (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

14. Auflage 2024

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

10. Auflage 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Letzte Änderung vom 01.01.2024 (Art. 4 G vom 20.12.2023)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Letzte Änderung vom 07.07.2023 (Art. 6 G vom 03.07.2023)

ImmoWertV

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

WertR 2006

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

VW-RL

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

SW-RL

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

EW-RL

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

NHK 2010

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

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

12. Anlagen

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

Anlagenteil

- Übersichtsplan
- Stadtplan
- Lageplan

Bildteil

- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 28/25

Das Gutachten umfasst 22 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung in Papierform und einmal als pdf erstellt, wobei eine Ausfertigung beim Sachverständigen verbleibt.

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

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.