



Klaus A. Braun

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für das mit einem

Werkstatt mit Büro

bebaute Grundstück

Rebdorfer Straße 7 | 85072 Eichstätt

Gemarkung Eichstätt | Flurstück 1087/2

Amtsgericht Ingolstadt | Aktenzeichen 4 K 108/23



Wertermittlungstichtag | 30.07.2024

Verkehrswert (Marktwert) | 492.000 €

**Gutachten Nr. 24-010-884
Gutachten vom 28.10.2024**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuch	5
1.2	Vorbemerkungen	6
1.3	Grundlagen	7
1.4	Literaturverzeichnis	8
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Standort und Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Grundstücksgestalt und Topographie	11
2.3	Bodenbeschaffenheit	12
2.3.1	Baugrund	12
2.3.2	Altlasten / Bodenverunreinigung	12
2.4	Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen	12
2.4.1	Gebäude Nr. 1 – Büro	13
2.4.2	Gebäude Nr. 2 - Werkstatt	14
2.4.3	Gebäude Nr. 3 - Überdachtes Freilager	14
2.5	Erschließung	15
3	Rechtliche Gegebenheiten	16
3.1	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	16
3.2	Entwicklungszustand	17
3.3	Baugenehmigung	17
3.4	Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand	17
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	17
3.6	Denkmalschutz	18
3.7	Hochwasserlage	18
4	Baubeschreibung	20
4.1	Gebäude 1 - Bürogebäude - Allgemein	20
4.1.1	Gebäudetechnische Ausstattung	22
4.1.2	Energieausweis	23
4.1.3	Sonstige bauliche Anlagen im Bereich Wohnhaus	23
4.1.4	Innenausstattung	23
4.2	Gebäude 2 - Werkstatt - Allgemein	25
4.2.1	Sonstige bauliche Anlagen	26
4.2.2	Gebäudetechnische Ausstattung	26
4.2.3	Innenausstattung	26
4.3	Gebäude 3 – Überdachtes Freilager – Allgemein	27
4.3.1	Gebäudetechnische Ausstattung	27
4.3.2	Sonstige bauliche Anlagen	27
4.3.3	Innenausstattung	28
4.4	Vermeintliches Zubehör und Betriebsausstattung	28
4.5	Außenanlagen	28
5	Instandhaltungstau, Mängel und Schäden	29
6	Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung	30
6.1	Grundrissgestaltung	30
6.2	Besonnung/Belichtung	30
6.3	Bauzustand und Modernisierung	30
6.4	Umwelteinflüsse / Immissionsbelastung	30
6.5	Energetische Betrachtung Wohnhaus	30
6.6	Drittverwendungsfähigkeit	30
6.7	Allgemeine Wertverhältnisse	30
6.8	Marktlage und Marktuntersuchungen	31
6.9	Marktgängigkeit	31
6.10	Vorgehensweise bei der Wertermittlung	31

7 Bauzahlen	32
7.1 Vorbemerkung	32
7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)	32
7.2.1 Geb. 1 – Büro	32
7.2.2 Geb. 2 – Werkstatt	32
7.2.3 Geb. 3 – Überdachtes Freilager	32
7.3 Brutto-Rauminhalt (BRI)	33
7.3.1 Geb. 1 – Büro	33
7.3.2 Geb. 2 – Werkstatt	33
7.3.3 Geb. 3 – Überdachtes Freilager	33
8 Wertermittlung	34
8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	35
9 Bodenwert	36
9.1 Vorbemerkung	36
9.2 Unterteilung Grundstück nach Wertigkeiten	36
9.3 Vergleichswerte für Wohnbauflächen	37
9.4 Vergleichswerte für Grünlandflächen	37
9.5 Bodenrichtwerte	37
9.6 Ableitung Bodenwertansatz Umgriff Wohnhaus	38
9.6.1 Ausgangswert für Bodenwertansatz Baulandfläche	38
9.6.2 Notwendige Bodenrichtwertanpassungen	38
9.6.3 Anpassung Bodenrichtwert Baulandbereich	38
9.7 Ableitung Bodenwertansatz Böschung	39
9.7.1 Ausgangswert für Bodenwertansatzableitung	39
9.7.2 Notwendige Bodenrichtwertanpassungen	39
9.7.3 Anpassung Bodenrichtwert Böschung	39
9.8 Bodenwertermittlung Flst. 1087/2	39
10 Vergleichswertverfahren	40
10.1 Vorbemerkungen	40
10.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses	40
11 Ertragswertverfahren	41
11.1 Vorbemerkungen	41
12 Liquidationswertverfahren	42
12.1 Vorbemerkung / Mögliche Freilegung	42
12.2 Schema Liquidationswert-verfahren	42
12.3 Bodenwert unbebaut	43
12.4 Freilegungskosten	43
12.5 Marktanpassung	44
12.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
12.6.1 Sonstige Bauliche Anlage – Stützwand Westgrenze	45
12.7 Rechte und Belastungen	45
12.8 Wertableitung im Liquidationsverfahren	45
13 Sachwertverfahren	46
13.1 Vorbemerkung	46
14 Zusammenfassung	47
15 Ergebnis	47
15.1 Fazit	48
16 Versicherung und Urheberrecht	49

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 49 Seiten und 6 Anlagen mit 13 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ.: 4 K 108/23, gemäß Beschluss vom 23.02.2024 und Auftragschreiben vom 26.02.2024.	
Auftrag	<p>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für die Liegenschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rebdorfer Straße 7 in 85072 Eichstätt - Flst. 1087/2 der Gemarkung Eichstätt - eingetragen im Grundbuch von Eichstätt, Blattstelle 7499 <p>Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB:</p> <p><i>„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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i></p>	
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren	
Wertermittlungsstichtag (zugleich Qualitätsstichtag)	30.07.2024	
Tag der Ortsbesichtigung	30.07.2024	
Gemarkung	Eichstätt	
Flurstück/Kurzbeschreibung/Fläche	Flst. Nr. 1087/2, Rebdorfer Straße 7 Gebäude- und Freifläche	1.787 m ²
Kurzbeschreibung	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich unweit nordwestlich der Eichstädter Altstadt in der Rebdorfer Straße.</p> <p>Es ist bebaut mit einem Werkstattgebäude und Bürogebäude älterer Bauart. Die Gebäude und baulichen Anlagen befinden sich in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Die gebäudetechnischen Anlagen sind entweder zurückgebaut oder nach äußerem Anschein überwiegend nicht mehr funktionsfähig.</p> <p>Der nicht nutzbare Gebäudezustand sowie die wirtschaftlich überalterten Gebäudekonzepte lassen eine Grundstücksfreilegung zur Ermöglichung einer neuen, zeitgemäßen sowie dem Grund und Boden angemessenen Bebauung als wirtschaftlichste Verfahrensweise erscheinen.</p>	
Wohn-/Nutzungsflächen (WF/NUF)	<p><u>Gebäude 1 – Büro</u> Nutzungsflächen EG / OG ca. 238 m²</p> <p><u>Gebäude 2 – Werkstatt</u> Nutzungsflächen EG ca. 232 m²</p> <p><u>Gebäude 3 – Überdachtes Freilager</u> Nutzungsflächen EG ca. 101 m²</p>	
Nutzung	Zum Wertermittlungsstichtag standen die Gebäude leer und waren nach Auskunft nicht vermietet.	

Versicherungen	Gemäß Auskunft besteht eine Elementarversicherung bei der Versicherungskammer Bayern. Nähere Informationen liegen nicht vor.		
Vermeintliches Zubehör/Betriebsausstattung	Vermeintliches wertrelevantes Zubehör/Betriebsausstattung ist nicht vorhanden .		
1.1 Grundbuch	Es werden nur die für die Wertermittlung relevanten Passagen wiedergegeben.		
Amtsgericht	Ingolstadt		
Grundbuch von	Eichstätt		
Blattstelle	7499		
Flurstück / Kurzbeschreibung / Größe	Lfd. Nr. 1)	Flst. 1087/2, Rebdorfer Straße 7 Gebäude- und Freifläche	1.787 m ²
Lasten Abteilung II	lfd. Nr. 1)	Verpflichtung, das Grundstück gegen das Flst. 1087 mit einem Drahtzaun abzugrenzen und den Zaun zu unterhalten und keinerlei Geflügel zu halten, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1087; gemäß Bewilligung vom 19.09.1930; eingetragen am 31.08.1955 und hierher übertragen am 23.10.2018	
	lfd. Nr. 2-9)	gelöscht	
	lfd. Nr. 6)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 108/23); eingetragen am 21.11.2023.	
	Anmerkung	Auftragsgemäß werden Rechte und Belastungen der Abt. II bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt . Durch das Amtsgericht wird hierfür ein Ersatzwert festgelegt.	
Lasten Abteilung III	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.		
Grundbuchauszug vom	16.04.2024		

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten wurde in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume möglich**. Alle Bereiche waren jedoch nicht zugänglich und einige Bereiche waren aufgrund der Möblierung und Vermüllung nicht einsehbar. Außerdem war der **südliche Grundstücksbereich** bei der Böschung hinab zur Altmühl aufgrund des dichten Pflanzenbewuchses **nicht zugänglich**. Insgesamt können aber relativ gesicherte Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben der zum Ortstermin Anwesenden sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Kommunalbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.



1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftrag AG Ingolstadt 4 K 108/23 vom 26.02.2024
- Beschluss AG Ingolstadt 4 K 108/23 vom 23.02.2024

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt vom 27.02.2024
- Amtlicher Orthophoto Vermessungsamt vom 22.10.2024
- Amtliche Vektordaten Vermessungsamt (dxf-Datenformat) vom 22.10.2024
- Kopie Grundbuchauszug vom 16.04.2024
- Kopie Kaufvertrag vom 18.03.1930
- Kopie Messungsanerkennung vom 19.09.1930
- Auskunft Altlastenkataster vom 29.02.2024
- Auskünfte Stadt Eichstätt vom 15.04.2024
- schriftliche Auskünfte Gutachterausschuss vom 29.02.2024
- Auskünfte LRA Eichstätt vom 04.03.2024

Ende der Recherchen am 22.10.2024

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr, wurden die Planungsunterlagen zu Bauanträgen und die vor Ort genommenen Maße zugrunde gelegt und anhand von Erfahrungs- und Überschlagswerten, örtlichen Stichprobemaßen oder anderen geeigneten Kontrollen überprüft oder ermittelt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage von 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertA-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Baunutzungsverordnung – BauNVO

Wertermittlungsrichtlinien – WertR

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der ImmoWertV

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Makrolage

Die Große Kreisstadt Eichstätt befindet sich im Westen des gleichnamigen Landkreises Eichstätt.

Der Landkreis Eichstätt bildet den nördlichen Teil des Regierungsbezirks Oberbayern und umgreift die kreisfreie Stadt Ingolstadt von Norden und Osten. Im Süden und Südwesten grenzen die Landkreise Pfaffenhofen a. d. Ilm und Neuburg-Schrobenhausen an. Weitere Nachbarlandkreise sind im Westen Donau-Ries und Weißenburg-Gunzenhausen, im Osten Kelheim und im Norden Roth und Neumarkt in der Oberpfalz. Das Kreisgebiet gehört fast ganz der südlichen Frankenalb an und ist Herzstück des Naturparks Altmühltal, des zweitgrößten deutschen Naturparks. Über 80 % der gesamten Kreisfläche liegen im Naturpark. Die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Landkreises beträgt rund 40 km, die von Osten nach Westen ca. 60 km.

Im Landkreis Eichstätt leben rd. 137.000 Einwohner (12/2023), wobei die Einwohnerzahl seit Jahren stetig steigt, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum, der geringen Arbeitslosenquote, aber auch an der Attraktivität und Vielseitigkeit des Landkreises liegt. Man erreicht im Umkreis von rund 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Millionen Verbrauchern, darunter die Ballungsräume München und Nürnberg. Dabei profitiert insbesondere der südliche Teil des Landkreises zusätzlich von der in Ingolstadt ansässigen Firma Audi AG und deren Zulieferbetrieben im Umland sowie im Landkreisgebiet. Bekannt sind auch die Natursteine aus dem Landkreis „Solnhofen Platte“ und „Juramarmor“.

An der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der katholischen Universitäten Eichstätt studieren über 5.000 Studenten. Auch der Dienstleistungs- und der Fremdenverkehrssektor sind bedeutsam im Landkreis vorhanden. Es gibt rund 41.700 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer im Landkreis, die in folgenden Bereichen beschäftigt sind (30. Juni 2021)¹:

Land- und Forstwirtschaft	329	0,79 %
Produzierendes Gewerbe	14.720	35,32 %
Handel und Verkehr	8.427	20,22 %
Unternehmensdienstleister	9.374	22,49 %
Öffentl./priv. Dienstleister	8.830	21,18 %

Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahn A9 (Richtung Nürnberg und München) als gut zu bezeichnen. Auch die neue ICE-Strecke München-Nürnberg führt durch den Landkreis und die nächste Einstiegsmöglichkeit befindet sich in Ingolstadt. Die Flughäfen München und Nürnberg befinden sich im näheren Einzugsgebiet und auch der Rhein-Main-Donau-Kanal durchzieht den Landkreis.

Eichstätt, bestehend aus 13 Gemeindeteilen und hat insgesamt rund 13.900 Einwohner (Stand 12/2023). Dank der Lage im Altmühltal und als Universitätsstadt mit räumlicher Nähe zu Ingolstadt ist Eichstätt ein beliebter Wohnort. Die Stadt verfügt über eine gute regionale aber nur mäßige überregionale Verkehrsanbindung.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2022, Landkreis Eichstätt 09 176

2.1.2 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsgrundstück liegt im Nordwesten des Stadtgebiets von Eichstätt rund 2 km nordwestlich vom Domplatz entfernt. Es befindet am Fuße des Geißbergs zwischen der Rebdorfer Straße im Südosten und der Weißenburger Straße im Nordwesten (B13).

Nächstgelegene Städte in der Umgebung sind Ingolstadt im Südosten (ca. 30 km bis Stadtmitte), im Süden Neuburg an der Donau (ca. 23 km bis Stadtmitte) und Donauwörth im Südwesten (ca. 58 km bis Stadtmitte).

Verkehrslage

Eichstätt verfügt mit der Bundesstraße B13 über regionale Verkehrsverbindungen nach Nordwesten (Weißenburg) und Südosten (Ingolstadt). Die überregionale Anbindung erfolgt vor allem über die Autobahn A9 (München-Nürnberg) mit der Anschlussstelle Lenting (ca. 26 km).

Öffentliche Verkehrsmittel

Eichstätt ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Jägle Verkehrsbetriebe GmbH (JVB) sind die Betreiber der Stadtlinie. Neben der Stadtlinie gibt es noch einen Fernbus nach Ingolstadt. Die nächste Haltestelle befindet sich rund 130 m östlich an der Westenkreuzung. Dort halten die Busse der Linien 201 und R204.

Der Bahnsteig des Stadtbahnhofs (Kopfbahnhof) liegt rund 1 km südlich vom Bewertungsobjekt entfernt und der Hauptbahnhof Eichstätt knapp 5 km in Wasserzell.

Der internationale Flughafen München mit einer Entfernung von rund 100 km, wird in etwa 1 Stunde Fahrzeit über die A9 erreicht. Der Flughafen Nürnberg ist in rd. 1¼ Stunde Fahrzeit über die A9 zu erreichen.

Immissionen

Die umgebende Bebauung besteht vornehmlich aus bis zu dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern und individuellen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Überdurchschnittliche Immissionsbelastungen ergeben sich aus östlicher Richtung von der stark frequentierten Weißenburger Straße (B13).

Norden ▲



Lärmkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

2.2 Grundstücksgestalt und Topographie

Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Sämtliche Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Eichstätt vorhanden. Der nächste Supermarkt/Discounter befindet sich südlich rd. 500 m entfernt.

Kindergärten und Schulen

In Eichstätt gibt es mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten. Der nächstgelegene Kindergarten „Clara-Staiger“, befindet sich nur rd. 500 m entfernt. Weitere Kindergärten befinden sich im Stadtgebiet

In Eichstätt gibt es auch eine Vielzahl von Schulen. Die nächstgelegene Grundschule „St. Walburg“ befindet sich Am Graben in der Altstadt etwa 2 km entfernt. Weiterführende Schulen liegen im weiteren Stadtgebiet von Eichstätt verteilt, vor allem in der Altstadt.

Wohnlage

Das Bewertungsgrundstück liegt nordwestlich vom Stadtzentrum in einem Wohngebiet, das überwiegend mit individuellen Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut ist, jedoch auch mit Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden. Im Süden grenzt das Bewertungsgrundstück an das Flussbett der Altmühl.

In verschiedenen Wohnlagekarten² wird dem Gebiet eine gute Wohnlage bescheinigt. Die Immissionen beeinträchtigen die Lagequalität etwas. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird der Wertermittlung nach Abwägung eine (noch) **gute Wohnlage** zugrunde gelegt.

Das Bewertungsgrundstück Flst. 1087/2 weist eine polygonale Formgebung auf. Die Straßenfrontlänge im Norden zur Rebdorfer Straße beträgt ca. 40 m und die Grundstückstiefe im Osten beträgt ca. 36 m und weiter westlich bis zu 55 m.

Die Topographie weist eine Hanglage nach Richtung Süden auf, wobei die Neigung im nördlichen Bereich relativ schwach ausgebildet ist und im Süden zur Altmühl hin besteht eine steilere Böschung mit Baumbewuchs.



Auszug aus dem amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

² www.wohnlagenkarte.de und <https://www.capital.de/immobilien-kompass.html>

2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung

Gemäß Auskunft des Umweltamts ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Umwelt registriert. Aus der bekannten historischen Nutzung (natursteinverarbeitendes Handwerksgewerbe) lassen sich zwangsweise resultierende Bodenverunreinigungen nicht ableiten.

Es wird ein **altlastenfreier Zustand unterstellt**.

2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen

Das Bewertungsgrundstück wird, aus nördlicher Richtung von der Rebdorfer Straße aus, erschlossen.

Das Bürogebäude (Geb. 1) im Osten wird über das Nachbargrundstück Flst. 1087 betreten.



Orthophoto mit Darstellung der Grundstücksbebauung

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden Gebäuden bebaut:

Nr.	Gebäudebezeichnung	Geschosse
1	Büro	KG/EG/OG/DG
2	Werkstatt	EG/DG
3	Überdachtes Freilager ³	EG

³ Das überdachte Freilager umfasst keine Räume. Streng genommen handelt es sich um eine bauliche Anlage und nicht um ein Gebäude.

2.4.2 Gebäude Nr. 2 - Werkstatt

Die Werkstatt ist westlich an den Bürotrakt (Ziffer 2.4.1) angebaut und erstreckt sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze direkt an der Straße.

Grundfläche	ca. 16,10 m x 16,95 m (gemessen aus Lageplan)	
Geschosse	Erdgeschoss	EG
	Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	DG
Zugang (Toreinfahrt)	Süd- und Nordseite	
Grundrissstruktur	Raumaufteilung, bestehend aus drei Werkstatt-räumen	
Geschosstreppen	am Austritt viertelt gewendelte Treppe im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke	

Nutzungsflächen⁶

Für die Ermittlung der Nutzungsflächen (NUF) wurde der digitalisierte Lageplan herangezogen und per CAD-System Maße entnommen. Planunterlagen liegen nicht vor.

Die Nutzungsflächenermittlung erfolgt grob überschlägig anhand sogenannter Wohn- bzw. Nutzungsflächenfaktoren der Fachliteratur⁷:

Flächenfaktor bei Lagergebäuden (wie Werkstätten) 0,92

Die Werkstatt ist wie das Büro als Massivbauwerk mit Naturbruchstein- und Ziegelmauerwerk ausgeführt, wohingegen typische Lager- und Werkstattgebäude mit dünneren Wandkonstruktionen ausgeführt werden. Allerdings gibt es nur wenig Innenwände. Nach Abwägung wird daher zur Anwendung gebracht ein niedrigerer **Nutzungsflächenfaktor von 0,85**.

Geschoss	Grundfläche	Faktor	NUF Keller	NUF
EG	16,10 m x 16,95 m	0,85		231,96 m ²
DG	nicht nutzbar			
Summe			0,00 m ²	231,96 m ²

Nutzungsfläche (NUF) rd. 232 m²

Anmerkung | Das Dachgeschoss ist nicht nutzbar, weil nur ein Fehlboden vorhanden ist.

2.4.3 Gebäude Nr. 3 - Überdachtes Freilager

Das überdachte Lager erstreckt sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Grundfläche	ca. 21,35 m x 4,75 m (gemessen aus Lageplan)	
Geschosse	Erdgeschoss	EG

⁶ Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen, sondern lediglich Kontrollmessungen. Bezüglich der Raumaufteilung wurden kleinere Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten gegenüber den Plandarstellungen festgestellt, welche aber keine relevanten Auswirkungen auf die Flächensumme haben.

⁷ BKI Baukosten – Gebäude Neubau von 2019, Lagergebäude ohne Mischnutzung Vergleich NUF/BGF, Seite 753

Grundrissstruktur offene Überdachung

Geschoss	Grundfläche	Faktor	NUF Keller	NUF
EG	21,35 m x 4,75 m	1		101,41 m ²

Nutzungsfläche (NUF) **rd. 101 m²**

2.5 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt aus nördlicher Richtung von der Rebdorfer Straße aus.

Die Erschließung (Zugang) des Bürotrakts (Eingang) befinden sich direkt auf der östlichen Grundstücksgrenze und erfolgt über das benachbarte Flurstück 1087. Gemäß telefonischer Anfrage beim Grundbuchamt ist das Flurstück 1087 jedoch nicht mit einem Geh- und/oder Fahrrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks belastet. Die Erschließung ist damit von Flst. 1087 geduldet und gegebenenfalls kann man sich auf § 917 BBG (Notwegrecht) berufen.

Die Zu- und Ableitungen des Bewertungsgrundstücks führen gemäß den örtlichen Gegebenheiten und Angaben nach Norden zur Rebdorfer Straße. In der Straße befinden sich gemäß Angaben der Kommunalauskunft die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser.

Die Straßenoberfläche ist asphaltiert. Entlang der südlichen Straßenseite erstreckt sich ein Bürgersteig mit Asphaltbelag und Bordsteinabtrennung von der Straße.

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich eines nach **§ 34 BauGB gültigen Innenbereichs**.



Auszug aus dem Bebauungsplan Altstadt mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (grüner Rahmen)

Planerische Ausweisung/Gebietscharakter

Nördlicher Grundstücksbereich | Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks als Teil eines als Wohnbaufläche dargestellten Gebiets dar. Aus der Umgebungsbebauung lässt sich als Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ableiten:

"§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen."

Südlicher Grundstücksbereich (Böschung) | Der Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks als Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich dar.

Eine bauliche Nutzung von Grundstücken im planerischen Außenbereich ist gemäß § 35 BauGB nur dann zulässig, sofern es entweder im Sinne von Abs. 1 privilegiert ist, oder als sonstiges Vorhaben im Einzelfall nach Abs. 2 oder 4 zugelassen werden kann, soweit keine öffentlichen Belange dagegensprechen.

In der Praxis gibt es mit Ausnahme von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden kaum zulässige Nutzungen. Entlang der Uferböschung ist ein Schutzstreifen dargestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art und das mögliche Maß der baulichen Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück richten sich nach den Besonderheiten der näheren Umgebung.

Zwischen den Wohngebietsbereich und dem Außenbereich ist eine Überschwemmungsgebietsgrenze dargestellt, hierzu siehe Ziffer 3.7.

Legende

	Wohnbaufläche
	Fläche für die Landwirtschaft, Außenbereich
	Überschwemmungsgebietsgrenze
	Bebaute Bereiche im Überschwemmungsgebiet

3.2 Entwicklungszustand

Nördlicher Bereich

Das Bewertungsgrundstück entspricht im nördlichen Bereich dem Entwicklungszustand eines **baureifen Lands gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV**.

Südlicher Bereich

Das Bewertungsgrundstück entspricht im südlichen Bereich dem Entwicklungszustand einer **sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV**.

3.3 Baugenehmigung

Eigentümerseitig, von der Kommunalverwaltung und vom Staatsarchiv konnten keine Informationen zu Baugenehmigungen mitgeteilt werden. Es liegen keine Planunterlagen vor.

Aufgrund des Baujahrs mit der langjährigen Nutzung wird von einem **bauaufsichtlich genehmigten bzw. geduldeten Zustand ausgegangen**.

Allerdings stehen die baulichen Anlagen augenscheinlich leer und sind gemäß Auskunft seit Jahren nicht genutzt. Eine Wiederaufnahme der ehemals genehmigten Nutzung wäre vonseiten der Bauaufsichtsbehörden daher voraussichtlich mit einem hohen Aufwand verbunden.

3.4 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand

Wie in Ziffer 2.5 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Ersterstellungskosten nach dem BauGB und nach dem KAG vollständig abgegolten.

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind zum Wertermittlungstichtag keine Maßnahmen geplant, welche eine Beitragspflicht auslösen würden.

Der Wertermittlung wird ein **erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf) zugrunde gelegt**.

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht aufgeteilt und **besteht nur aus einer rechtlichen Einheit**.

3.6 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar.

Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und § 3 WertV beeinflussen können.

Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Das Bewertungsgrundstück ist im Denkmalkataster⁸ als Teil einer Bodendenkmalfläche aufgeführt.

Bodendenkmal

Aktennummer	D-1-7033-0082
Kurzbeschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunden im Bereich der äußeren Westenvorstadt von Eichstätt
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

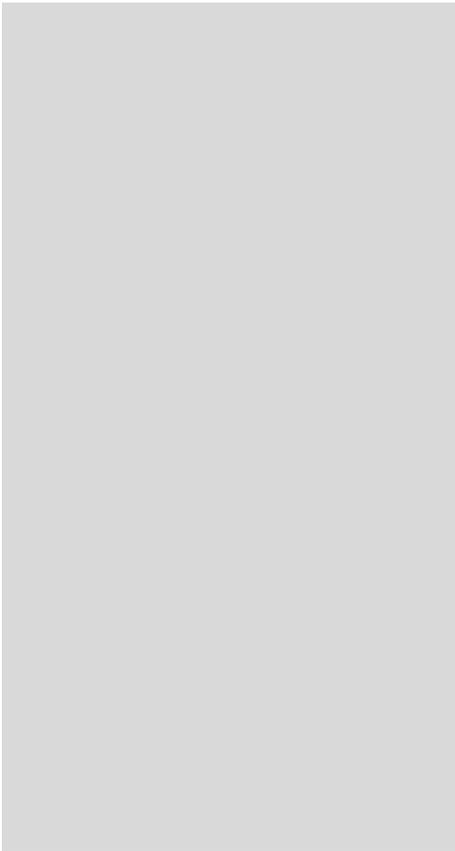
3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst UmweltAtlas Naturgefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt **liegt das** Bewertungsgrundstück **in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.**



Auszug aus dem UmweltAtlas Bayern mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks

⁸ <http://geoportal.bayern.de>



Legende

Festgesetzte

Überschwemmungsgebiete

Festgesetzte

Überschwemmungsgebiete

 Festgesetzte
Überschwemmungsgebiete

Hochwassergefahrenflächen

HQhäufig

Hochwassergefahrenflächen

HQhäufig

 Hochwassergefahrenflächen
HQhäufig

Hochwassergefahrenflächen

HQ100

Hochwassergefahrenflächen HQ100

 Hochwassergefahrenflächen HQ100

Hochwassergefahrenflächen

HQextrem

Hochwassergefahrenflächen

HQextrem

 Hochwassergefahrenflächen
HQextrem

Aus der Darstellung des UmweltAtlas ´ geht hervor, dass die tatsächliche Hochwassergefahr (HQhäufig/HQ100) **vor allem die südliche Grundstücksflächen Böschungsbereich betrifft.**

Zwar ist auch die nördliche Hälfte als Gefahrenfläche dargestellt, aber diese liegt geschätzt bis zu etwa 3 m über dem südlichen Bereich und im nördlichen Flächenbereich sind keine historischen Wasserstände dargestellt.

4 Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung **nicht jedes Detail** erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes für erforderlich sind.

4.1 Gebäude 1 - Bürogebäude - Allgemein



Ansicht des Bürotrakts aus östlicher Richtung

Art des Gebäudes

Bürogebäude

Geschosse

Kellergeschoss (KG)	(lichte RH ca. 1,93 m, gemessen Flur)
Teilunterkellerung	
Erdgeschoss (EG)	(lichte RH ca. 2,74 m, gemessen im Flur)
Obergeschoss (OG)	(lichte RH ca. 2,68 m, gemessen im Flur)
Dachgeschoss (DG)	(lichte RH bis UK Pfette ca. 3,66 m, gemessen)

Baujahr (gem. Auskunft)

nicht bekannt vermutlich ca. 1930er- bis 1950er-Jahre

Modernisierungen/Renovierungen (gem. Auskunft)

In den letzten 20 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag augenscheinlich wurden keine signifikant wertrelevanten Maßnahmen vorgenommen.

Konstruktionsart

Massivbauweise

Decken

Kellergeschoss	Kappendecke mit Stahlträgern teilweise Stahlbetondecken
Erdgeschoss	Holzbalkendecken teilweise Stahlbetondecken
Obergeschoss	Holzbalkendecken

Fundamente

überwiegend Streifenfundamente / Bodenplatte aus Stahlbeton (vermutlich)

Kelleraußenwände

Art der Ausführung Mauerwerkswände (gem. äußerem Anschein Ziegelmauerwerk und Bruchsteinmauerwerk)

Außenwände/Fassaden	Fasadetyp	Mauerwerkslochfassaden
	Art der Ausführung	Mauerwerkswände (gem. äußerem Anschein Ziegelmauerwerk und Bruchsteinmauerwerk)
	Oberflächen/Farben	Putz mit farblich abgetöntem Anstrich; Hausecken und Fensterfaschen mit weißem Anstrich
Dach	Art der Ausführung	Satteldach mit ca. 25° Dachneigung (geschätzt)
	Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl
	Dachhaut	Kalkplattendach
	Dachüberstand Traufe	ca. 30 cm (geschätzt), Untersicht Dachschalung
	Dachüberstand Giebel	ca. 10 cm (geschätzt), Untersicht Traufbrett
	Entwässerung	Dachrinnen u. Fallrohre aus Blech
	Dachgauben	-
	Dachflächenfenster	-
Fenster	Kaminverkleidung	Verputz
	Art der Ausführung	Holzrahmenfenster
	Oberflächen Rahmen	überwiegend weiß lackiert, teilweise braun
	Verglasung	überwiegend Verbundverglasung, teilweise Zweischeibenisolierverglasung
	Beschläge	Dreh-/Kippbeschläge
Fenster	Fensterbänke	raumseitig Natursteinfensterbänke/Fliesen
		außenseitig Fensterbänke aus Metall
	Sonnenschutz	Rollläden mit Gurt
Eingangstür	Art der Ausführung	Metallrahmentür (Alu) mit feststehendem Seitenteil, Türblatt und Seitenteil großflächig verglast
	Oberflächen Rahmen	Eloxal
	Verglasung	Drahtverglasung
	Beschläge	Drehbeschlag
	Einbausituation	Ostseite in Mauerwerksnische, Podest mit einer Stufe über Geländeneiveau
Innenwände	Art der Ausführung	überwiegend Mauerwerkswände
Treppen	<u>Treppe KG-OG</u>	
	Art der Ausführung	Massivtreppe
	Form	einläufige Treppe
	Stufenbeläge	Naturstein
	Geländer/Brüstungen	schmiedeeisernes Geländer mit PVC-ummanteltem Handlauf
	<u>Treppe EG-DG</u>	
	Art der Ausführung	Massivtreppe
	Form	einläufige Treppe
	Stufenbeläge	-
	Geländer/Brüstungen	-
	<u>Treppe DG-Dachraum</u>	
	Art der Ausführung	Klapptreppe (keine ortsfeste Anbindung)

4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Elektroausstattung

Installation KG	sichtbar auf und nicht sichtbar auf und unter Putz verlegt; der Zählerkasten und Stromanschluss befinden sich im Treppenhaus EG
Installation EG/OG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht
Stand Installation	veralteter Standard
Installation DG	überwiegend auf Putz bzw. sichtbar
Absicherungen	sehr wenig Sicherungskreise mit Schmelzdrahtsicherungen vorhanden; kein FI-Schutzschalter vorhanden
Zähler	vier Zähler vorhanden
Steckdosen	geringe bis durchschnittliche Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen
Telefon/Internet	Anschluss vorhanden

Standard | **einfach/veraltet**

Sanitärinstallationen und -ausstattung

Installation KG	überwiegend sichtbar ausgeführte Installation
Installation EG/OG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation in Wänden und hinter Vorwänden
Stand Installation	veralteter Standard
Ausstattung	KG - EG/OG veraltete Sanitärausstattung DG -
	Die Sanitärgegenstände sind in weißen oder hellen Farbtönen ausgeführt. Die Armaturen sind verchromt. Die Sanitärausstattung ist bei den Innenräumen mit aufgeführt.
Zähler	n. b.
Außen	-

Standard | **einfach/veraltet**

Ausstattung Heizung / Warmwasser

Zum Wertermittlungsstichtag sind **kein Heizsystem und keine Heizflächen mehr vorhanden**

Standard | -

Ausstattung Lüftung

Fensterlüftung

Standard | **einfach**

4.1.2 Energieausweis

Ein Energieausweis **existiert nicht**.

Aufgrund der überwiegenden alten Bausubstanz, der Ausführung der Gebäudetechnik und des festgestellten Wärmedämmstandards ist von einem **durchgreifend veralteten energetischen Standard auszugehen**.

4.1.3 Sonstige bauliche Anlagen

-

4.1.4 Innenausstattung

Treppenhaus EG/OG

Standard | **durchschnittlich**

Böden

Natursteinboden

Wände

Verputz, Anstrich weiß und Natursteinbekleidung bis ca. 1 m Höhe

Decke

Holzdecke

Kellergeschoss (KG)

Standard | **einfach / veraltet**

Kellerräume allgemein

Boden

Stampflehboden

Wände

Verputz, Anstrich weiß

Decken

Verputz, Anstrich weiß und Stahlträger der Kappendecke, teilw. Beton

Ausstattung/Sonstiges

-

Erdgeschoss (EG)

Standard | **einfach / veraltet**

Räume Allgemein

Boden

Laminatboden und andere (nicht erkennbar vor Ort)

Wände

Tapeten, teilweise Wandfliesen

Decken

Verputz auf Putzträger, Anstrich weiß

Obergeschoss (OG)

Standard | **einfach / veraltet**

Zimmer allgemein

Boden

PVC/Laminat/Bodenfliesen

Wände

Verputz, Anstrich weiß, teilw. Wandfliesen und Natursteinverkleidung

Decken

Verputz, Anstrich weiß / Holzdecken mit Kunststoffbeschichtung

Sanitärräume (Damen/Herren)

Boden

Natursteinboden

Wände

Wandfliesen halbhoch, oberhalb Verputz mit Anstrich

Decken

Holzdecke, Anstrich weiß

Ausstattung

- Stand-WC mit Unterputzspülkasten

- Wandhängewaschbecken

Dachraum Dachgeschoss (DG)

Standard I **einfach (nicht ausgebaut)**

Dachraum

Böden

Wände (Giebelseiten)

Dachschrägen

Holzbretterboden

Verputz, Anstrich weiß

Holzdachstuhl mit Innenseite Dachschalung und Dachdeckung
(keine Wärmedämmung)

Innentüren

Art der Ausführung

KG

-

EG

Röhrenspanholztüren, furniert

OG

Röhrenspanholztüren, furniert
teilweise Ganzglastüren

4.2 Gebäude 2 - Werkstatt - Allgemein



Ansicht aus Richtung Südwesten

Art des Gebäudes	Ehemalige Werkstatt für Natursteinbearbeitung	
Geschosse	Erdgeschoss (EG)	(lichte RH ca. 3,80 m, gemessen)
	Dachgeschoss (DG)	(lichte RH bis UK First ca. 5,41 m, gemessen)
Baujahr (gemäß Auskunft)	nicht bekannt	vermutlich ca. 1930er- bis 1950er-Jahre
Modernisierung/Erweiterung (gemäß Auskunft)	-	
Konstruktionsart	Massivbauweise	
Decken	einfache Holzbalkendecke, nicht begebar	
Fundamente	überwiegend Streifenfundamente (vermutlich)	
Außenwände/Fassaden	Fasadentyp	Mauerwerkslochfassaden
	Art der Ausführung	Mauerwerkswände (gem. äußerem Anschein Ziegelmauerwerk und Bruchsteinmauerwerk)
	Oberflächen/Farben	Putz mit farblich abgetöntem Anstrich; Hausecken und Fensterfaschen mit weißem Anstrich
Dach	Art der Ausführung	Satteldach mit ca. 25° Dachneigung (geschätzt)
	Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl
	Dachhaut	Kalkplattendach
	Dachüberstand Traufe	ca. 30 cm (geschätzt), Untersicht Dachschalung
	Dachüberstand Giebel	ca. 10 cm (geschätzt), Untersicht Traufbrett
	Entwässerung	Dachrinnen u. Fallrohre aus Blech
	Dachgauben	-
	Dachflächenfenster	-
	Kaminverkleidung	Verputz
Fenster	Art der Ausführung	EG Stahlrahmenfenster, teilw. Glasbausteine DG 1 Holzrahmenfenster
	Oberflächen Rahmen	-
	Verglasung	EG Einscheibenverglasung DG Zweischeibenverglasung
	Beschläge	Drehbeschläge
	Fensterbänke	raumseitig - außenseitig teilw. Fensterbänke aus Naturst.

Toranlage (Südseite)	Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Einbausituation	zweiflügelige Schiebetoranlage einfacher Ausf. unbehandelte Holschalung nicht mehr vorhanden Schiebentorschiene Südseite
Eingangstür (Nordseite)	Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Einbausituation	zweiflügelige Metallrahmentür grauer Anstrich Drahtverglasung Drehbeschlag Nordseite in Mauerwerksnische, eben zu Geländeneiveau
Treppe EG-DG	Art der Ausführung Form Stufenbeläge Geländer/Brüstungen	Holzwangentreppe am Austritt viertelt gewendelte Treppe Holzbohlen einfaches Holzgeländer
Innenwände	Art der Ausführung	überwiegend Mauerwerkswände
4.2.1 Sonstige bauliche Anlagen	-	
4.2.2 Gebäudetechnische Ausstattung		
Elektroausstattung	Installation	sichtbar auf Putz verlegt; gem. Auskunft und äußerem Anschein nicht mehr funktionsfähig
Sanitärinstallationen und -ausstattung	Installation	sichtbar auf Putz verlegt; gem. Auskunft und äußerem Anschein nicht mehr funktionsfähig
Ausstattung Heizung / Warmwasser		Zum Wertermittlungsstichtag ist kein Heizsystem installiert . Es ist ein Öleinzelfofen mit Kaminanschluss und Stahlöltank in der Werkstatt vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass keine Betriebserlaubnis mehr existiert.
4.2.3 Innenausstattung		Standard einfach/veraltet
Erdgeschoss		
Boden	Betonboden	
Wände	Verputz mit weißem Anstrich	
Decken	Verputz auf Putzträger mit weißem Anstrich	
Dachgeschoss / Dachraum		
Boden	teilweise Holzbretterboden, ansonsten Fehlboden	
Wände	Verputz, Anstrich weiß	
Dachschärgen/Decke	Holzdachstuhl mit Innenseite Dachschalung und Dachdeckung (keine Wärmedämmung)	

4.3 Gebäude 3 – Überdachtes Freilager – Allgemein



Ansicht aus Richtung Südosten (Hofseite)

Art des Gebäudes

überdachtes Freilager

Geschosse

Erdgeschoss (EG)

Baujahr (gemäß Auskunft)

nicht bekannt

Modernisierung/Erweiterung (gemäß Auskunft)

-

Konstruktionsart

offene Holzkonstruktion und massive Wandkonstruktion

Decken

-

Fundamente

überwiegend Einzelfundamente (vermutlich)

Außenwände/Fassaden

-

Dach

Art der Ausführung	flach geneigtes Pultdach
Konstruktion	handw. Holzdachstuhl einfacher Ausführung
Dachhaut	Wellzementplatten (vermutlich asbesthaltig)
Entwässerung	Dachrinnen u. Fallrohre aus Blech (soweit ersichtlich)

4.3.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Elektroausstattung

-

Sanitärinstallationen

-

Heizung / Warmwasser

-

4.3.2 Sonstige bauliche Anlagen

-

4.3.3 Innenausstattung

Boden

Standard | **sehr einfach**

Betonbodenplatte

4.4 Vermeintliches Zubehör und Betriebsausstattung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Beim Ortstermin wurden **kein vermeintliches wertrelevantes Zubehör bzw. Betriebsausstattung vorgefunden oder Individualigentum.**

4.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

- | | | |
|-----------------|--------------|--|
| 1. Zufahrt Hof | Nord | Teer- oder Asphaltbelag |
| 2. Hoffläche | Norden/Mitte | Teer- oder Asphaltbelag
Beton
verdichteter Lehm-/Kiesboden |
| 3. Gartenfläche | Süd | Rasen/Wiese/Bäume/Büsche |
| 4. Böschung | Süd | Wiese/Bäume/Büsche |
| 5. Einfriedung | West | massive, große Steinquader
Maschendrahtzaun |

Standard | **einfach bis mittel**

5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben.

Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen).

Die Grundsubstanz des Gebäudes stammt nach Einschätzung aus den frühen Nachkriegsjahren. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt mäßiger Zustand bescheinigt. Insbesondere die Dächer befinden sich in einem schlechten Zustand.

Signifikante Modernisierungen wurden augenscheinlich seit Jahrzehnten nicht mehr vorgenommen.

Geb. 1 und 2 – Büro und Werkstatt

Die Gebäude befinden sich zum Wertermittlungsstichtag in keinen vermiet- oder nutzbaren Zustand. Die Gebäudetechnik ist nicht mehr vorhanden oder nicht mehr funktionsfähig.

Nachfolgend werden nur die signifikantesten Mängel und Schäden sowie Instandhaltungsstau aufgeführt:

- Kellerwände teilweise durchfeuchtet
- Stahlträger der Keller-Kappendecken stark korrodiert
- Abwasserleitungen korrodiert
- Innenräume nicht nutzbar im Bürotrakt
- Ablösung von Putzflächen im Bürotrakt
- schwere Wasserschäden im Bürotrakt
- Dach undicht / Dachdeckung teilweise nicht mehr vorhanden (Dach Nordseite zur Straße stellt ggfs. eine Gefahr für Passanten dar)
- Holzbauteile im Dachstuhl durch Wassereinwirkung teilweise stark geschädigt oder zerstört
- Fenster/Türen erneuerungsbedürftig
- Putzabplatzungen außen
- Bürogebäude ohne Heizungsausstattung
- Elektroinstallation wahrscheinlich überwiegend nicht mehr funktionsfähig
- Werkstatt ohne WC-Anlagen

Zugleich sind Büro und Werkstatt auch wirtschaftlich überaltert.

Geb. 3 – Überdachtes Freilager

Das überdachte Freilager befindet sich in einem mäßigen Zustand; die Dachdeckung ist schadstoffbelastet (Asbest). Die Dachplatten sind teilweise beschädigt und die Holzunterkonstruktion weist teilweise Wasserschäden auf.

Wirtschaftlich ist das Freilager der Werkstatt und dem Büro untergeordnet.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind ungepflegt und teilweise vermüllt.

Fazit | Die Gebäude und baulichen Anlagen sind **nicht mehr nutzbar** und zugleich **wirtschaftlich überaltert**.

6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung

6.1 Grundrissgestaltung

Geb. 1 – Büro

Das Bürogebäude weist eine wohnhausähnliche Grundrissgestaltung auf mit einem hohen Verkehrsflächenanteil. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Geb. 2 – Werkstatt

Das Werkstattgebäude weist eine einfache Grundrissgestaltung auf. Innerhalb der Werkstatt schränken einigen Stützen die Flexibilität, und damit das Nutzungsspektrum, spürbar ein.

Es liegt nach Einschätzung eine **wirtschaftlich überalterte Grundrissgestaltung** vor.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im Büro sind von mäßiger Qualität. Die innenliegenden Flurzonen sind bauartbedingt etwas dunkel. Die Sanitäräume sind künstlich belichtet und belüftet.

Die Werkstatträume sind ebenfalls vergleichsweise mäßig belichtet, da diese über keine Belichtung von oben verfügen.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Der zum Wertermittlungstichtag angetroffene Zustand der Gebäude und baulichen Anlagen bietet **keine bestimmungsgemäße und nachhaltige Nutzbarkeit**.

6.4 Umwelteinflüsse / Immissionsbelastung

Störende Immissionsbelastungen können sich aus östlicher Richtung dem Kreuzungsbereich der Rebdorfer Straße und der B13 (Weißenburger Straße) ergeben.

6.5 Energetische Betrachtung Wohnhaus

Es gibt keinen Energieausweis. Aufgrund von Alter, Wärmedämmstandard und technischer Gebäudeausstattung ist von einem **durchgreifend veralteten, nicht mehr zeitgemäßen energetischen Standard** auszugehen.

6.6 Drittverwendungsfähigkeit

Geb. 1 – Büro

Das Bürogebäude würde sich gegebenenfalls auch für Wohnzwecke umnutzen lassen, wobei deutliche Einschränkungen hinsichtlich der Wohnqualität gegeben wären.

Geb. 2 – Werkstatt

Die Drittverwendungsfähigkeit der Werkstatt ist durch die Innenwände eingeschränkt. Objekte vergleichbarer Größe sind am örtlicher Immobilienmarkt mit moderneren Ausstattungen und flexibleren Grundrissgestaltungen zu finden.

6.7 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag rezessiv bei allerdings unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Insbesondere der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes, der im Landkreis stark vertreten ist, verzeichnet eine noch stabile Auftragslage. Die Arbeitslosenzahlen sind mit die niedrigsten in Bayern.

6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Nach einem Jahrzehnt sehr niedriger Kapitalmarktzinsen in den 2010er-Jahren hat die EZB aufgrund inflationärer Entwicklungen die Zinsen wieder angehoben. Zum Wertermittlungstichtag liegen die Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei ca. 3,5 %.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Eichstätt weist in den letzten Jahren eine moderat wachsende demographische Entwicklung auf. Die Stadt wird unter „wegweiser-kommune“ als Typ 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) eingestuft⁹.

Der Immobilienmarkt in Eichstätt wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt weist **seit ca. Ende 2022 sinkende Preise auf**.

Marktbericht Gutachterausschuss 2022

Der Marktbericht des Gutachterausschusses erfasst das sinkende Preisniveau nicht, da dieser nur Kaufpreise bis Ende 2022 erfasst. Die Kaufpreisauswertungen deuten aber den Trendwechsel zum Ende der Auswertungszeit an. Dies geht aus dem Preisindex des Gutachterausschusses hervor¹⁰:



Preisindex Baulandflächen im Landkreis Eichstätt 2014 bis 2022

6.9 Marktgängigkeit

Die infrage kommende Kaufinteressenten rekrutieren sich nach Einschätzung vornehmlich aus dem Kreis der Projektentwickler, Bauträger und Privatinvestoren.

Aufgrund der örtlichen Lage sowie aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage zum Wertermittlungstichtag und der sonstigen Objekteigenschaften wird von einer **mäßigen bis durchschnittlichen Marktgängigkeit** bei durchaus **überdurchschnittlich langem Vermarktungszeitraum** ausgegangen.

6.10 Vorgehensweise bei der Wertermittlung

Wie vorhergehend festgestellt, weist die Grundstücksbebauung einen schlechten baulichen Zustand ohne technische Gebäudeausstattung auf.

Eine **Nutzbarkeit** der Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag **nicht mehr gegeben** und zudem sind die **Grundrisse und Gebäudekonzepte wirtschaftlich überaltert**.

⁹ <http://www.wegweiser-kommune.de>

¹⁰ Gutachterausschuss Eichstätt, Immobilienmarktbericht 2002-2022, Seite 31

7 Bauzahlen

7.1 Vorbemerkung

Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen.

Die folgenden Angaben basieren im Wesentlichen auf den zur Verfügung gestellten Planunterlagen, teilweise auf dem amtlichen Lagenplan. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine wertbeeinflussende Abweichung festgestellt, die zu berücksichtigen ist.

7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

Berechnung nach DIN 277. Die BGF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt grob überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

7.2.1 Geb. 1 – Büro

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand von CAD-Messungen aus dem amtlichen Lageplan entnommen.

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

KG		
16,1*9,85	ca.	158,59 m ²
EG		
16,1*9,85	ca.	158,59 m ²
OG		
16,1*9,85	ca.	158,59 m ²
DG		
16,1*9,85	ca.	158,59 m ²
Spitzboden		
Summe		634,36 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Büro rd. 634 m²

7.2.2 Geb. 2 – Werkstatt

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
16,1*16,95	ca.	272,90 m ²
DG		
16,1*16,95	ca.	272,90 m ²
Summe		545,80 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Werkstatt rd. 546 m²

7.2.3 Geb. 3 – Überdachtes Freilager

Bezüglich des überdachten Freilagers handelt es sich genau genommen um keine Brutto-Grundfläche (BGF), da es sich um kein Gebäude im eigentlichen Sinn handelt.

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
21,35*4,75	ca.	101,41 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Überdachtes Freilager rd. 101 m²

7.3 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) ist die Gesamtmenge an Raum innerhalb eines Gebäudes, einschließlich der Decken, Wände und des Dachs. Er wird durch Multiplikation der Bruttogrundfläche (BGF) mit der Höhe des Gebäudes berechnet und in Kubikmetern angegeben.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand von CAD-Messungen aus dem amtlichen Lageplan entnommen.

Die Gebäudehöhen wurden vor Ort durch Messungen in Verbindung mit Annahmen zu den Konstruktionsdicken ermittelt. Die Kubatur-Ermittlung ist daher nur grob möglich. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird ausgeschlossen.

7.3.1 Geb. 1 – Büro

Geschoss (Maße im Ansatz in m ² unnd m)		
KG		
158,59*2,4	ca.	380,62 m ³
EG		
158,59*2,94	ca.	466,25 m ³
1.OG		
158,59*2,88	ca.	456,74 m ³
DG		
158,59*0,2+8,05*3,66*8,95	ca.	295,41 m ³
Summe		1.599,02 m ³

Brutto-Rauminhalt (BRI) Büro rd. 1599 m³

7.3.2 Geb. 2 – Werkstatt

Geschoss (Maße im Ansatz in m ² unnd m)		
EG		
272,9*4,4	ca.	1.200,76 m ³
DG		
272,9*1,88+8,05*3,83*16,95	ca.	1.035,65 m ³
Summe		2.236,41 m ³

Brutto-Rauminhalt (BRI) Werkstatt rd. 2236 m³

7.3.3 Geb. 3 – Überdachtes Freilager

Das überdachte Freilager ist kein Gebäude und weist daher nach Definition keinen Brutto-Rauminhalt (BRI) auf.

Für die Ermittlung von Freilegungskosten wird aber folgend ein „fiktiver“ Brutto-Rauminhalt (BRI) ermittelt:

Geschoss (Maße im Ansatz in m ² unnd m)		
EG		
101,41*2,75	ca.	278,88 m ³

Brutto-Rauminhalt (BRI) Überdachtes Kaltlager rd. 279 m³

8 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zugschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

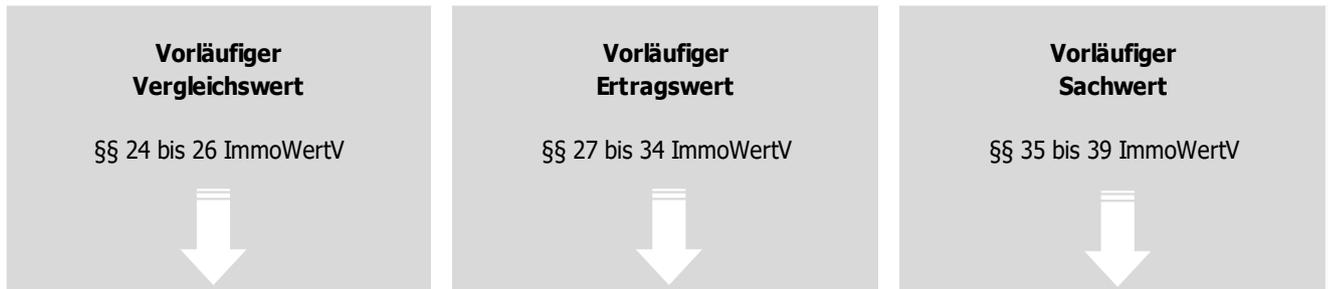
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



9 Bodenwert

9.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an. Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

9.2 Unterteilung Grundstück nach Wertigkeiten

Das Bewertungsgrundstück weist Flächenbereiche mit unterschiedlichen Wertigkeiten auf.

Gemäß planerischer Ausweisung im Flächennutzungsplan, aber auch der vor Ort gegebenen Böschung hinab zum Flussbett der Altmühl ergeben sich innerhalb des Grundstücks zwei Flächenbereiche unterschiedlicher Wertigkeit.



Auszug Orthophoto mit überlagerten dxf-Vektordaten und farblicher Kennzeichnung der Teilflächen „Baulandfläche“ und „Böschung/Geringstland“

Vor Ort stellt sich die Trennlinie der Teilflächen in Form eines Betonsockels dar.

Bauland	■	rd. 1.368 m ²	(gemessen per CAD)
Böschung/Geringst.	■	rd. 419 m ²	(Diff. Gesamtfl. - gem. Fläche)
Gesamtfläche		rd. 1.787 m ²	(Angabe Grundbuch)

Die Baulandfläche wurde aus dem digitalisierten Lageplan (dxf-Datei) per CAD gemessen. Die Gesamtfläche ist bekannt aus dem Grundbuch.

9.3 Vergleichswerte für Wohnbauflächen

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **nur einen Vergleichskauffall** zur Verfügung stellen. Dieser wird nachrichtlich mitgeteilt:

Lage	BRW-Zone	Kaufzeitpunkt	Größe	Kaufpreis
Eichstätt	BRW-Zone 10927	17.06.2022	500 m ²	592 €/m ²

Mit nur einem Kaufpreisfall kann das Vergleichswertverfahren **nicht zur Anwendung gebracht werden**.

9.4 Vergleichswerte für Grünlandflächen

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **keine geeigneten Vergleichskauffälle** aus der Zeit von 2022 bis 2024 zur Verfügung stellen.

Das direkte Vergleichswertverfahren **kommt nicht zur Anwendung**.

9.5 Bodenrichtwerte

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 9.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt hat **Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2024** veröffentlicht.

Norden ▲



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für Eichstätt mit Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (roter Kreis).

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich in der Bodenrichtwertzone 10929:

Bodenrichtwert Zone 10929 – Wohnbauflächen 490 €/m²

Die **Bodenrichtwerte sind pauschal ausgewiesen** ohne Bezugnahmen auf ein bestimmtes Maß der baulichen Nutzung. Der veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhalten bereits den Wertanteil für die Erschließung (erschließungsbeitragsfrei – ebf)**.

Für den südlichen Böschungsbereich des Bewertungsgrundstücks sind folgende Bodenrichtwerte aussagekräftig:

Bodenrichtwert Zone 10938 – Kleingartenland 40 €/m²
Bodenrichtwert Zone 10951 – Grünland 3 €/m²

9.6 Ableitung Bodenwertansatz Umgriff Wohnhaus

9.6.1 Ausgangswert für Bodenwertansatz Baulandfläche

Als **Ausgangswert** zur Ableitung des Bodenwerts „Baulandfläche“ wird der Bodenrichtwert von Ziffer 9.5 zum Ansatz gebracht in Höhe von

490 €/m².

9.6.2 Notwendige Bodenrichtwertanpassungen

1. Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag etwas über 1/2 Jahr alt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses gibt es noch keine hinreichenden Anhaltspunkte für die Feststellung einer Bodenwertentwicklung. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und Abwägung kommt zur Anwendung

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

2. Anpassung Lage im Bodenrichtwertgebiet/Immissionen/Hochwasser

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Rand der Bodenrichtwertzone 10929 in der Nähe zur B13 und direkt an der Ortsdurchgangsstraße nach Rebdorf. Es liegen daher im Vergleich zum lagetypischen Grundstück der Bodenrichtwertzone überdurchschnittliche Immissionsbelastungen vor.

Zugleich ist das Bewertungsgrundstück auch im Bereich der Baulandfläche im südwestlichen Bereich als Hochwassergefahrenfläche markiert. Aus der Hochwasserkarte ist jedoch zu entnehmen, dass historisch in diesem Bereich keine Hochwasserstände registriert wurden. Die Baulandfläche liegt geschätzt etwa 3 m über dem Normalpegel der Altmühl. Die Hochwassergefahrenmarkierung stellt aber für die Marktteilnehmer doch eine Unwägbarkeit dar.

Nach Abwägung der gegebenen Abweichungen zum lagetypischen Grundstück der Bodenrichtwertzone und deren Einflüsse wird in Bezug auf den Bodenrichtwert nach Abwägung zum Ansatz gebracht ein

Werteinfluss Lage/Immissionen/Hochwasser non -7,5 % (Faktor 0,925).

3. Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist übergroß, ist aber grundsätzlich teilbar. Es ergibt sich

kein Werteinfluss.

9.6.3 Anpassung Bodenrichtwert Baulandbereich

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	490,00 €/m ²
Anpassung Lage/Immissionen/Hochwasser -7,50%	=	-36,75 €/m ²
<hr/>		
angepasster Bodenwert	=	453,25 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 453 €/m²

9.7 Ableitung Bodenwertansatz Böschung

9.7.1 Ausgangswert für Bodenwertansatzableitung

Als **Ausgangswert** zur Ableitung des Bodenwerts des Grünlands wird der Bodenrichtwert von Ziffer 9.5 zum Ansatz gebracht in Höhe von

3 €/m².

9.7.2 Notwendige Bodenrichtwertanpassungen

1. Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag etwas über 1/2 Jahr alt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses gibt es noch keine hinreichenden Anhaltspunkte für die Feststellung einer Bodenwertentwicklung. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und Abwägung kommt zur Anwendung

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

2. Topographie / Unland (Böschung)

Die topographische Gestalt dieser Teilfläche weist eine starke Hangneigung auf und ist regelmäßig von Hochwasserständen betroffen. Eine Bewirtschaftung dieser Fläche ist nicht rentabel.

In der Fachliteratur werden für Unland und Geringstland Wertansätze von 0,50 €/m² genannt. Diese Angaben sind jedoch bereits älter und nicht regional spezifisch definiert. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich in Bezug auf den Bodenrichtwert ein

Werteinfluss von rd. -50 % (Faktor 0,5).

9.7.3 Anpassung Bodenrichtwert Böschung

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	3,00 €/m ²
Anpassung Topographie/Unland (Böschung)	-50%	= -1,50 €/m ²
<hr/>		
angepasster Bodenwert	=	1,50 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 1,50 €/m²

9.8 Bodenwertermittlung Flst. 1087/2

Teilfl. Bauland	1.368 m ²	x	453,00 €/m ²	=	619.704 €
Teilfl. Böschung	419 m ²	x	1,50 €/m ²	=	629 €
<hr/>					
Summe	1.787 m ²			=	620.333 €

Bodenwert Flst. 1087/2 rd. 620.000 €

10 Vergleichswertverfahren

10.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit mit anderen Objekten ist die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich.**

10.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht.

Die den Faktoren zugrundeliegende Funktionsgleichung bezieht sich jedoch ausschließlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser ohne weitere Flächen Flächenanteil¹¹.

Der Vergleichsfaktor wird daher nicht zur Anwendung gebracht.

¹¹ Gutachterausschuss Ldkr. Eichstätt, Vergleichsfaktoren 2002-2022

11 Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich in keinem angemessenen nutzbaren Zustand mehr und **können keine der Wertigkeit von Grund und Boden angemessenen Erträge generieren.**

Das Ertragswertverfahren kommt nicht zur Anwendung.

12 Liquidationswertverfahren

12.1 Vorbemerkung / Mögliche Freilegung

Wie in der Durchführung des Ertragswertverfahrens dargelegt, stellt die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Bebauung eine wirtschaftliche Belastung dar, womit die bauliche Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht. Es ist daher von einer Freilegung des Grundstücks von der vorhandenen Bausubstanz auszugehen.

Zur Anwendung kommt das Liquidationswertverfahren, wenn es zu einem Missverhältnis der möglichen Reinerträge zur Wertigkeit von Grund und Boden steht. Das Missverhältnis kann seine Ursachen haben, insbesondere

- a) in einer ungünstigen Stellung des Baukörpers, insbesondere auf einem hochwertigen Baugrundstück, z.B. wenn infolgedessen mit dem Gebäude das bauplanungsrechtlich zulässige Nutzungsmaß nicht ausgeschöpft wird;
- b) in der Art der Nutzung des realisierten Gebäudes, z.B., wenn mit dem errichteten Gebäude eine zulässige höherwertige Nutzungsart nicht möglich ist;
- c) in einem erheblichen Instandhaltungsrückstau bzw. in gravierenden Baumängeln und infolgedessen sind die Reinerträge in einem Maße gemindert, dass allein schon der Bodenwertverzinsungsbetrag höher ausfällt.

Bei dem zu bewertenden **Grundstück trifft vor allem die Punkte b) und c) zu**, da mit einer Neubebauung das Grundstücks sicherlich wirtschaftlicher und zeitgemäßer genutzt werden kann.

In derartigen Fällen wird ein wirtschaftlich denkender Eigentümer grundsätzlich prüfen, die Bebauung abzureißen und eine der Wertigkeit des Grunds und Bodens angemessene Bebauung zu errichten.

Da das Objekt zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet ist, kann das Objekt unverzüglich liquidiert (freigelegt) werden. Es wird das sofortige Liquidationswertverfahren zur Anwendung gebracht.

12.2 Schema Liquidationswertverfahren

Verfahrensgemäß stellt sich die Ermittlung des Liquidationswerts wie folgt dar:

$$\begin{array}{rcl}
 & & \text{Bodenwert unbebautes Grundstück} \\
 - & & \text{abzgl. Freilegungskosten} \\
 \hline
 = & & \text{vorläufiger Liquidationswert} \\
 \pm & & \text{Marktanpassung} \\
 \hline
 = & & \text{vorläufiger Liquidationswert} \\
 \pm & & \text{Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \\
 \hline
 = & & \text{Liquidationswert}
 \end{array}$$

12.3 Bodenwert unbebaut

Der Bodenwert **im fiktiv freigelegten Zustand** (unbebaut), bemisst sich nach dem Bodenwert. Er wurde unter Ziffer 9.8 ermittelt mit

620.000 €

12.4 Freilegungskosten

Bei der Ermittlung des anzusetzenden Bodenwertes ist üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten auszugehen. Hier muss berücksichtigt werden, dass Objekte mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertiger sind, als die Bausubstanz noch beseitigt werden muss.

Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten. Hierzu gehören insbesondere die Abbruchkosten, die Verbringungskosten und die Entsorgungskosten. Die nachfolgend aufgeführten Freilegungskosten sind **übliche Freilegungskosten** und wurden auf Grundlage von Umfragen und Recherchen sowie auf Grundlage von zur Verfügung gestellten Angeboten zur Grundstücksfreilegung abgeleitet.

Freilegungskosten

Die Abbruchkosten inklusive der Bauschuttentsorgung (Freilegungskosten) belaufen in Bezug auf den m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) sich gemäß Fachliteratur¹² zum Kostenstand II. Quartal 2020 auf folgende Kostenstufen:

Bauart	Spanne	Mittelwert
Normal	ca. 19,50 bis 26,00 €/m ³ BRI	23,00 €/m ³ BRI
Schwer	ca. 24,50 bis 32,00 €/m ³ BRI	28,00 €/m ³ BRI

Dieser Wert korrespondiert auch in etwa mit regionalen Erfahrungswerten. Es handelt sich bei den Gebäuden teils um Massivbauweise normaler Bauart und aufgrund der teilweise vorhandenen Natursteinmauerwerke teils um eine schwere Bauart. Dies berücksichtigten werden nach Abwägung folgende die **Freilegungskosten** gewählt:

Büro	25 €/m³ BRI
Werkstatt	17 €/m³ BRI
Überdachtes Freilager	10 €/m³ BRI

Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Abbruchkosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2021 = 100,0):

Baukostenindex, II. Quartal 2020	92,6
Baukostenindex, II. Quartal 2024	129,4

Nebenkosten / Freiflächen / Unwägbarkeiten

Neben den Abrisskosten sind noch allgemeine Nebenkosten (z.B. Abbruchgenehmigung, ggfs. Beweissicherungsgutachten an Nachbargebäuden, Koordinierung/Bauaufsicht) sowie Unwägbarkeiten und Freilegungen der Außenanlagen zu berücksichtigen.

¹² Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21; Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage, Seite 201, Kostenstand II. Quartal 2020

Hinzu kommen noch Mehraufwendungen hinsichtlich der Entsorgung von ggfs. zusätzlich vorhandenem Altlastenmaterial bzw. von schadstoffbelasteten Baumaterialien. Insbesondere bei der Bedachung der Garage und des Lagergebäudes ist von asbesthaltigem Material auszugehen.

Weiterer Mehraufwand ergibt sich durch die grenzständige Bebauung. Diesbezüglich können Beweissicherungsgutachten und besonderen Schutzmaßnahmen der Nachbarbebauung erforderlich sein.

Die allgemeinen Nebenkosten der Freilegung und Unwägbarkeiten werden mit einem

Zuschlag von 25 %

auf die vorläufigen Freilegungskosten angesetzt.

Zusammenfassung der Freilegungskosten

Gebäude/Bauteil	BRI	Ansatz	Ergebnis
Geb. 1 - Büro	1.599 m ³	x -25 €/m ³	-39.975 €
Geb. 2 - Werkstatt	2.236 m ³	x -17 €/m ³	-38.012 €
Geb. 3 - Lagergebäude	279 m ³	x -10 €/m ³	-2.790 €
Summe Freilegungskosten			-80.777 €
./ . Baukostenindex II. Quartal 2020		92,6	
x Baukostenindex II. Quartal 2024		###	
Summe Freilegungskosten II. Quartal 2024			-112.878 €
Nebenkosten / Außenanlagen / Unwägbarkeiten		25%	-28.220 €
Freilegungskosten inkl. Nebenkosten			-141.098 €

Werteinfluss Grundstücksfreilegung (Abbruch rd. -141.000 €

12.5 Marktanpassung

Ausgehend von einer Freilegung des Grundstücks ergibt sich ein Interessentenkreis für das Bewertungsgrundstück, der sich vornehmlich aus Privatanlegern, Eigennutzern und ggfs. aus Bauträgern rekrutiert.

Der allgemeinen Situation am örtlichen Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag wurde bereits bei der Bodenwertermittlung ausreichend Rechnung getragen und bei den Ansätzen der Freilegungskosten. Aus diesem Grund wird

keine Marktanpassung

zum Ansatz gebracht.

12.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Es liegen **keine sonstigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** vor.

12.6.1 Sonstige Bauliche Anlage – Stützwand Westgrenze

Der Bodenwert beinhaltet bauliche Anlagen und Einfriedungen im üblichen Umfang. Die westliche Grundstücksgrenze ist unter anderem mit massiven Naturquadersteinen befestigt, welche nicht üblich sind.

Natursteinquader-Stützwand
Länge ca. 33 m (gem. aus Lageplan)
Höhe ca. 2,40 m (im Mittel, geschätzt)

Der **Zeitwert der Stützwand** wird nach Abwägung pauschal geschätzt auf

12.500 €.

12.7 Rechte und Belastungen

Der Werteeinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteeinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

12.8 Wertableitung im Liquidationsverfahren

Verfahrensgemäß stellt sich die Ermittlung des Liquidationswerts wie folgt dar (siehe Schema Ziffer 12.2)

Bodenwert unbebaut		620.000 €
abzgl. Freilegungskosten		-141.000 €
vorläufiger nicht marktangepasster Liquidationswert		479.000 €
Marktanpassung	0%	-
vorläufiger marktangepasster Liquidationswert		479.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Zeitwert Stützwand westliche Grundstücksgrenze		12.500 €
Liquidationswert ohne Rechte/Lasten		491.500 €
Werteinfluss grundbuchlich gesicherte Rechte / Belastungen		
- bleiben unberücksichtigt		-
Liquidationswert inkl. Rechte/Lasten		491.500 €
Liquidationswert	rd.	492.000 €

13 Sachwertverfahren

13.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks nicht geeignet, da es

1. um ein Ertragswertobjekt handelt
2. die vorhandene Bausubstanz nicht mehr nutzbar ist.

Das Sachwertverfahren **kommt nicht zur Anwendung.**

14 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren zusammenfassend dargestellt.

Für das Bewertungsobjekt ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Liquidationswertverfahren**, da die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag **nicht mehr nutzbar** und **wirtschaftlich überaltert** sind.

15 Ergebnis

Für das Bewertungsgrundstück,

- Flurstück Nr. 1087/2 der Gemarkung Eichstätt
- eingetragen im Grundbuch von Eichstätt, Blattstelle 7499
- unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den **Liquidationswert** festgestellt mit

492.000 €

(in Worten | vierhundertzweiundneunzigtausend Euro).

15.1 Fazit

Positive Gesichtspunkte

- übergroßes, ggfs. teilbares Baugrundstück

Negative Gesichtspunkte

- vorhandene Gebäudesubstanz in nicht mehr nutzbarem Zustand und wirtschaftlich überaltert
- soweit erkennbar schadstoffbelastete Baumaterialien vorhanden



16 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht für den unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Ingolstadt, 28.10.2024

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	9
3	Auszug aus der Umgebungskarte	10
4	Auszug aus der Ortskarte	11
5	Lageplan	12
6	Orthophoto	13

Ansicht Bewertungsgrundstück Flst. 1087/2 aus nordöstlicher Richtung. Das Grundstück ist bebaut mit

Geb. 1 - Bürotrakt
Geb. 2 - Werkstattgebäude
Geb. 3 - überdachtes Freilager

Links im Bild ist der Bürotrakt abgebildet, rechts die Werkstatt.



Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordwestlicher Richtung

Im Bildvordergrund ist die Werkstatt zu sehen.



Die südliche Grundstücksgrenze grenzt an das Flussbett der Altmühl.

Die Uferböschung ist etwa 2 bis 3 m hoch und stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Eine bauliche Nutzung der Uferböschung ist auch aus planungsrechtlichen Gründen wahrscheinlich nicht möglich.



1 Fotodokumentation

Geb. 1 – Büro

Ansicht Nordostecke

Der Hauseingang liegt nach Osten gewandt und ist nur über das Nachbargrundstück Flst. 1087 zugänglich.

Ein Geh- und/oder Fahrrecht ist nicht vereinbart, sodass die Zugänglichkeit nur über ein Notwegrecht gem. § 917 BGB gewährleistet ist.



Geb. 1 – Büro

Ostfassade



Geb. 1 – Büro

Südfassade



Geb. 1 - Büro

EG, Treppenhaus



Geb. 1 - Büro

EG, Zimmer Nord



Geb. 1 - Büro

EG, Treppenabgang zum
KG



Geb. 1 - Büro

OG, Zimmer Nord



Geb. 1 - Büro

EG, Zimmer Süd mit starkem Wasserschaden im Deckenbereich



Geb. 1 - Büro

EG, WCs



Geb. 1 - Büro
DG, Dachraum



Geb. 1 - Büro
DG, Dachraum

Holzbauteile des Dachs mit
starken Wasserschäden



Geb. 1 - Büro
DG, Dachraum

Holzbauteile des Dachs mit
starken Wasserschäden,
der Dachbelag ist teilweise
nicht mehr vorhanden.



Geb. 2 - Werkstatt

Ansicht Südwest



Geb. 2 - Werkstatt

EG, Werkstattraum Süd



Geb. 2 - Werkstatt

EG, Werkstattraum West



Geb. 2 - Werkstatt

EG, Werkstattraum Nord



Geb. 2 - Werkstatt

DG, Dachraum



Geb. 2 - Werkstatt

DG, Dachraum

Holzbauteile des Dachs mit starken Wasserschäden, der Dachbelag ist teilweise nicht mehr vorhanden.



Gebäude 3 - Überdachtes Freilager

Ansicht aus Richtung Südosten



Gebäude 3 - Überdachtes Freilager

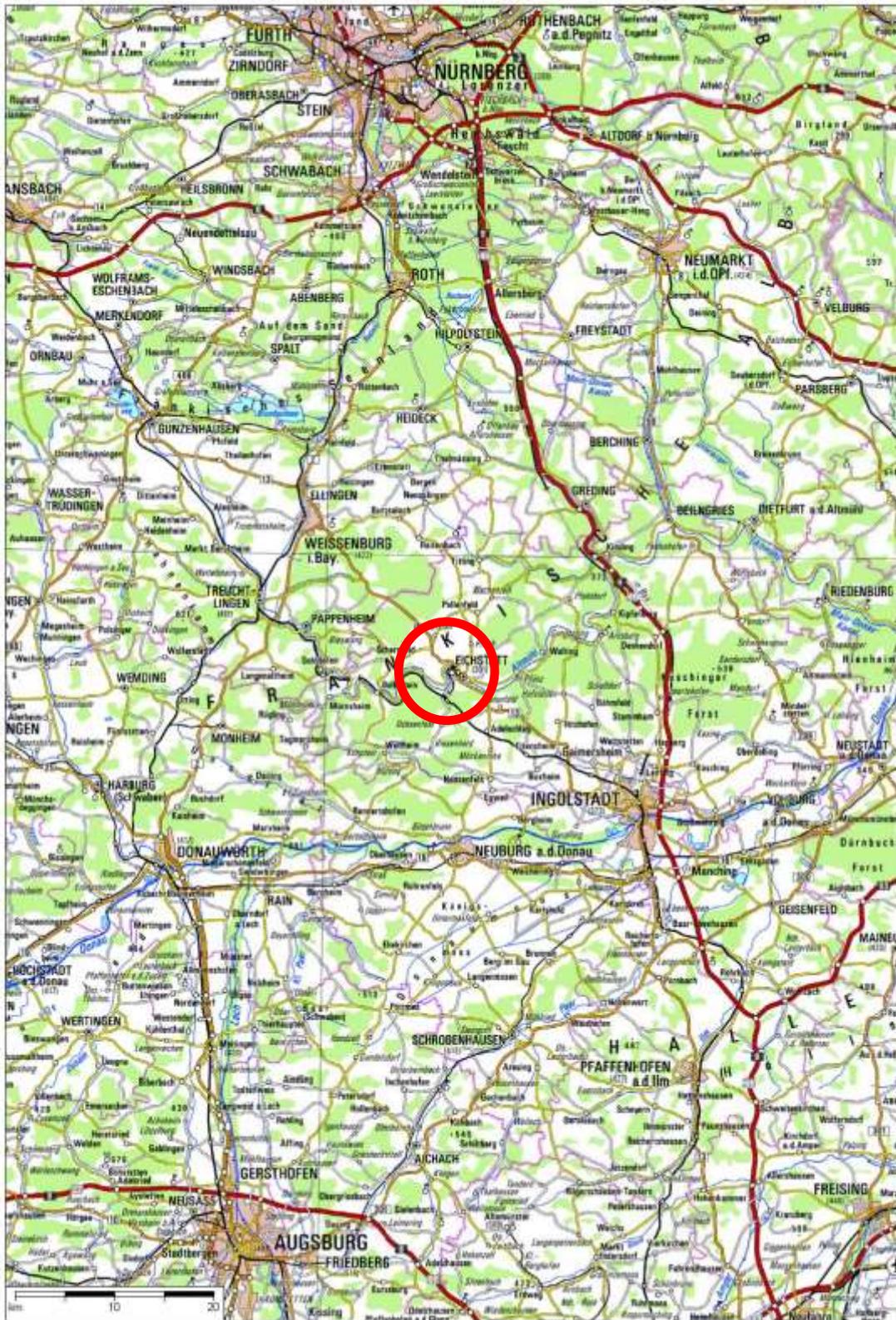
Ansicht aus Richtung Nordosten



Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Richtung Westen über das Nachbargrundstück Flst. 1125/5 hinweg.

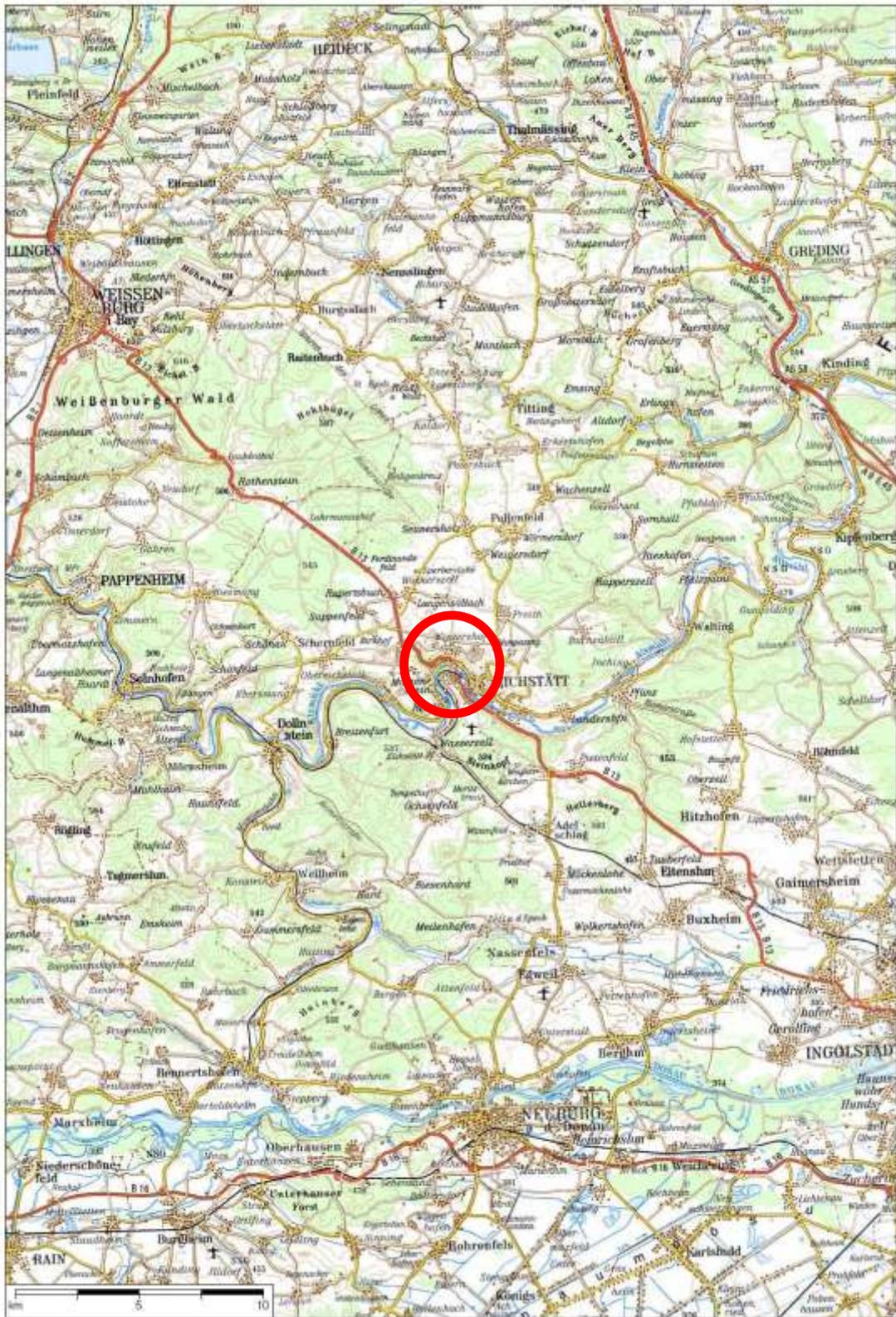
Die westliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks ist mit großformatige Natursteinquadern eingefriedet (siehe Pfeil).





Übersichtskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

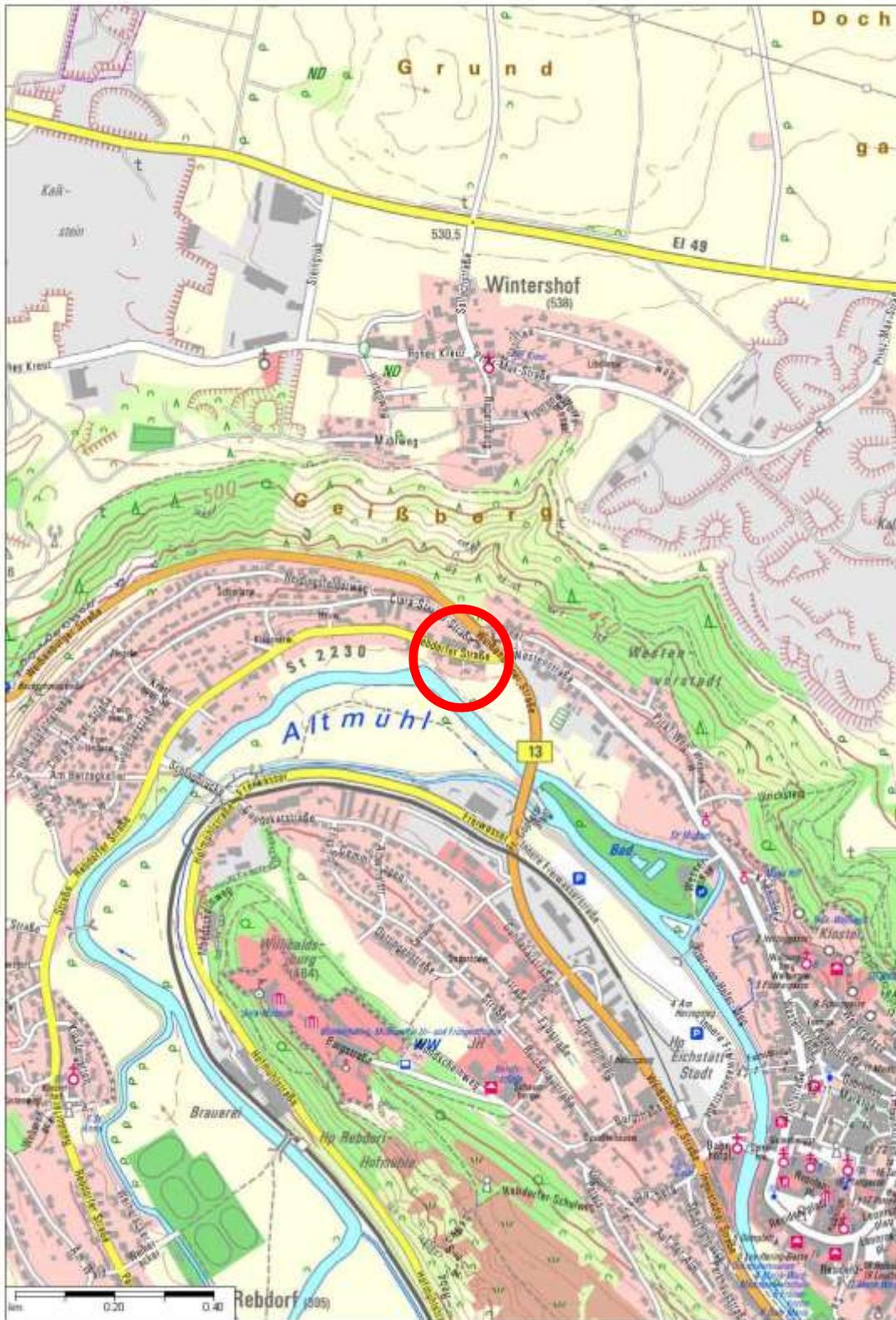
2 Auszug aus der Regionalkarte



<https://www.landesamt.bayern.de/Geoportal/Geoportal.aspx>

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

3 Auszug aus der Umgebungskarte



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

4 Auszug aus der Ortskarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt - Außenstelle Eichstätt -

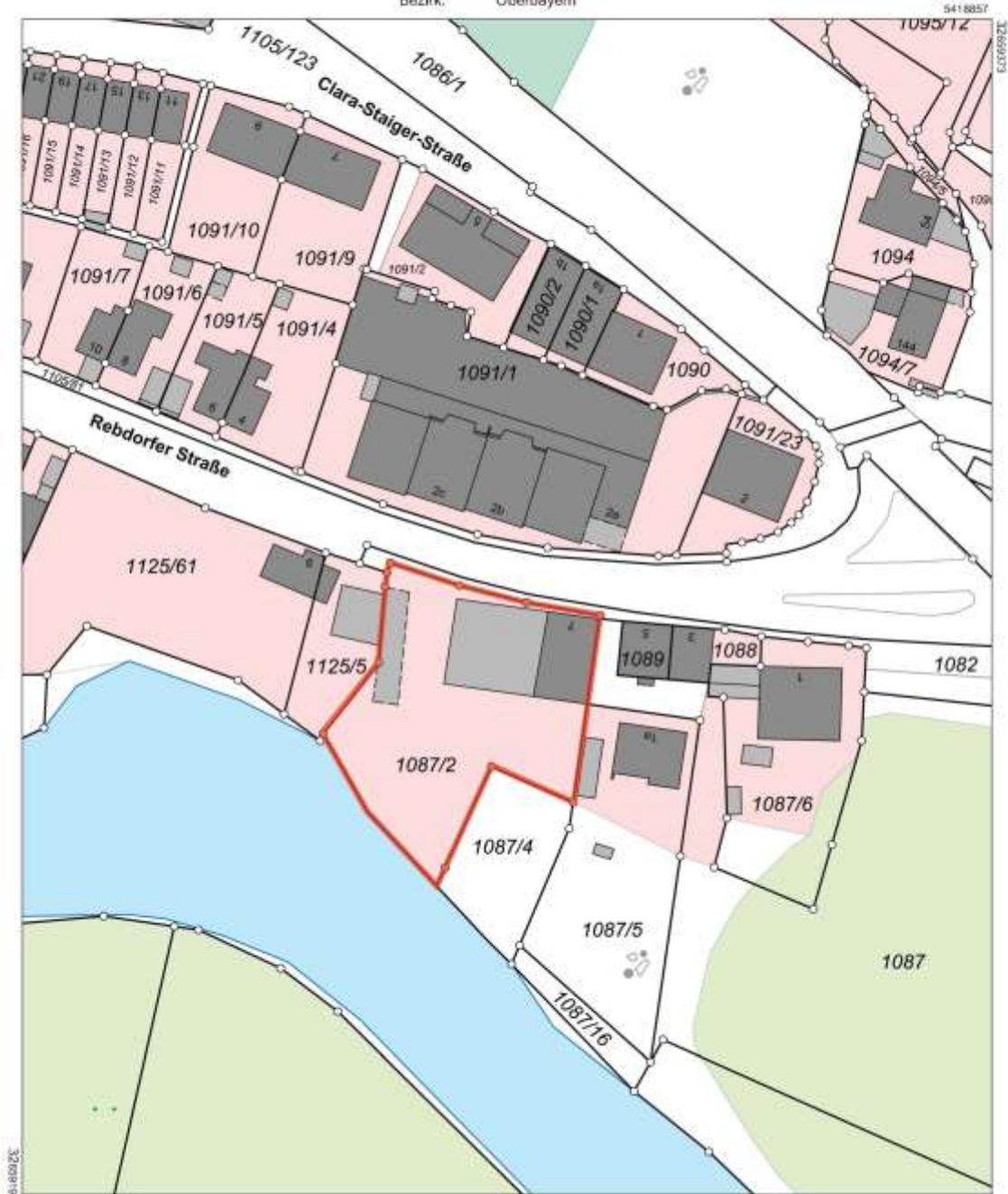
Residenzplatz 4
85072 Eichstätt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 27.02.2024

Flurstück: 1087/2
Gemarkung: Eichstätt

Gemeinde: Große Kreisstadt Eichstätt
Landkreis: Eichstätt
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt - Außenstelle Eichstätt -
Residenzplatz 4
85072 Eichstätt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 22.10.2024

Flurstück: 1087/2
Gemarkung: Eichstätt

Gemeinde: Eichstätt
Landkreis: Eichstätt
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 04.08.2022

6 Orthophoto