

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)  
Am Feldweg 4  
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56  
Fax. 0911 / 37 75 30 32  
E-Mail [info@nordic-consulting.net](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web. [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

**Geschäftszeichen 2 K 59/22**



Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert der **Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten in 85080 Gaimersheim, Obere Marktstraße 12, Nähe Obere Marktstraße**

- AG / Grundbuch Ingolstadt / Gaimersheim
- Blatt 10900
- Objekt 1 gemischt genutztes Grundstück  
Flurstück Nr. 30 zu 1.333 m<sup>2</sup>
- Objektart Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
  - ca. 465 m<sup>2</sup> Nfl. (gewerblich)
  - ca. 78 m<sup>2</sup> Nfl. (sonstige)
  - ca. 257 m<sup>2</sup> Wfl.
- Objekt 2 gemischt genutztes Grundstück  
Flurstück Nr. 32 zu 79 m<sup>2</sup>
- Objektart Mehrfamilienhaus – Teilfläche
- Objekt 3 Verkehrsfläche  
Flurstück Nr. 30/3 zu 15 m<sup>2</sup>
- Objektart Verkehrsfläche

**Verkehrswert am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)**

Objekt 1	Flurstück Nummer 30	1.722.300,00 €
Objekt 2	Flurstück Nummer 32	104.100,00 €
Objekt 3	Flurstück Nummer 30/3	13.800,00 €
<b>Zeitwert des Zubehörs</b>		<b>0,00 €</b>

**Lage und Beschreibung der Grundstücke**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Markt:	Gaimersheim
Einwohner ca.:	12.468 (31. Dez. 2024)
Entfernung Zentrum:	ca. 0,26 km - Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 3,0 km - B13
Entfernung Autobahn:	ca. 9,2 km - A9 Anschlussstelle Lenting
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,45 km - Bahnhof Gaimersheim
Entfernung Flughafen:	ca. 80 km - München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,2 km - Bushaltepunkt Gaimersheim Eitensheimer Str.
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 3,7 km entfernt – Klinikum Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 0,6 km entfernt
Schulen:	ca. 0,8 km entfernt – Grundschule Gaimersheim, weiterführende Schulen in Gaimersheim
Bebauung im Umfeld:	Innerortsbebauung mit wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung

**Flurstück Nr. 30**

Flurstück Nr.:	30								
Grundstücksgröße:	1.333 m <sup>2</sup>								
Grundstücksform:	polygon								
Straßenfront:	ca. 45 m Obere Marktstraße								
Mittlere Tiefe:	ca. 30 m Nord-/Südachse								
Mittlere Breite:	ca. 35 m West-/Ostachse								
Topographie:	eben								
Grenzverhältnisse:	<table><tr><td>Norden</td><td>bebaute Nachbargrundstücke</td></tr><tr><td>Osten</td><td>unbebaute Nachbargrundstücke</td></tr><tr><td>Süden</td><td>öffentlicher Raum, Obere Marktstraße</td></tr><tr><td>Westen</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr></table>	Norden	bebaute Nachbargrundstücke	Osten	unbebaute Nachbargrundstücke	Süden	öffentlicher Raum, Obere Marktstraße	Westen	bebautes Nachbargrundstück
Norden	bebaute Nachbargrundstücke								
Osten	unbebaute Nachbargrundstücke								
Süden	öffentlicher Raum, Obere Marktstraße								
Westen	bebautes Nachbargrundstück								
Einfriedung:	<table><tr><td>Norden</td><td>Betonmauer, Metallzaun</td></tr><tr><td>Osten</td><td>Gabione</td></tr><tr><td>Süden</td><td>Grenzbebauung, Metalltor</td></tr><tr><td>Westen</td><td>Grenzbebauung, offen</td></tr></table>	Norden	Betonmauer, Metallzaun	Osten	Gabione	Süden	Grenzbebauung, Metalltor	Westen	Grenzbebauung, offen
Norden	Betonmauer, Metallzaun								
Osten	Gabione								
Süden	Grenzbebauung, Metalltor								
Westen	Grenzbebauung, offen								
Erschließung:	von der Obere Marktstraße								
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten								
Freiflächen:	Schwarzdecke, Betonstein								

### Flurstück Nr. 32

Flurstück Nr.:	32	
Grundstücksgröße:	79 m <sup>2</sup>	
Grundstücksform:	annähernd rechteckig	
Straßenfront:	ca. 9 m Obere Marktstraße	
Mittlere Tiefe:	ca. 8 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 9 m West-/Ostachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	bebautes Nachbargrundstück
	Osten	bebautes Nachbargrundstück
	Süden	öffentlicher Raum, Obere Marktstraße
	Westen	bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden	Grenzbebauung
	Osten	Grenzbebauung
	Süden	Grenzbebauung
	Westen	Grenzbebauung
Erschließung:	von der Obere Marktstraße	
Bebauung:	Mehrfamilienhaus - Teilfläche	

### Flurstück Nr. 30/3

Flurstück Nr.:	30/3	
Grundstücksgröße:	15 m <sup>2</sup>	
Grundstücksform:	annähernd rechteckig	
Straßenfront:	-	
Mittlere Tiefe:	ca. 8 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 9 m West-/Ostachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	bebautes Nachbargrundstück
	Osten	bebautes Nachbargrundstück
	Süden	bebautes Nachbargrundstück
	Westen	bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden	offen
	Osten	Gabione
	Süden	Betonmauer
	Westen	offen
Erschließung:	von Flst. Nr. 30	
Nutzung:	Verkehrsfläche	
Freiflächen:	Schwarzdecke	

Die Grundstücke befinden sich in Gaimersheim und stellen sich in einem guten Zustand dar.

### **Beschreibung des Gebäudes**

Baujahr: ca. 18, Jh.  
ca. 1987 Umbau, Renovierung  
Bauweise: Massivbauweise  
Fassade: verputzt/gestrichen  
Dachform: Sattel-/Walmdach  
Eindeckung: Ziegel  
Aufbau: Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Erschließung: von der Obere Marktstraße  
Beheizung: Öl-Zentralheizung

### **Treppenhaus**

Das Treppenhaus konnte nicht begangen werden.

### **Erdgeschoss**

#### **Gewerbeeinheit rechts**

Die Gewerbeeinheit konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Gewerbeeinheit aus folgenden Räumlichkeiten:

Windfang  
Besprechung  
Büro  
Schalterraum  
Wertfächer  
Tresor  
Kasse  
Flur  
WC  
Aufenthalt

#### **Gewerbeeinheit links**

Die Gewerbeeinheit konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Gewerbeeinheit aus folgenden Räumlichkeiten:

Windfang  
Gastrraum  
Sozialraum  
Küche  
WC  
Flur

Lebensmittel Kühlraum  
Getränke Kühlraum  
WC  
Vorraum

### **Obergeschoss**

#### **Wohnung 1**

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur  
Abstell  
Bad  
Wohnen/Essen/Schlafen

#### **Wohnung 2**

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur  
Abstell  
Bad  
Küche  
Wohnen/Essen  
Schlafen

#### **Wohnung 3**

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur  
Abstell  
Bad  
Küche  
Wohnen/Essen/Schlafen

### **Praxis**

Die Praxis konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Praxis aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur  
Warten  
Sprechzimmer 2

Untersuchungsraum  
Sprechzimmer 1  
Umkleide  
Röntgenraum  
Schleuse  
Pers. WC  
Pat. WC  
Labor  
Sozialraum  
Empfang

### **Dachgeschoß**

#### **Wohnung 4**

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur  
Abstell  
Bad/WC  
Kochen  
Wohnen/Schlafen/Essen

#### **Wohnung 5**

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele  
Wohnen/Essen  
Kochen  
Bad/WC  
Schlafen  
Flur  
Abstell

### **Dachraum**

Der Dachraum konnte nicht begangen werden.

Zum Zustand der Wohn- und Gewerbeeinheiten kann keine Aussage getroffen werden.

**Wohn-/Nutzfläche**

<b>EG Gewerbeeinheit rechts</b>	
Windfang	8,64 m <sup>2</sup>
Besprechung	5,67 m <sup>2</sup>
Büro	11,34 m <sup>2</sup>
Schalterraum	98,50 m <sup>2</sup>
Wertfächer	12,75 m <sup>2</sup>
Tresor	4,40 m <sup>2</sup>
Kasse	7,84 m <sup>2</sup>
Flur	10,35 m <sup>2</sup>
WC	8,50 m <sup>2</sup>
Aufenthalt	9,03 m <sup>2</sup>
	177,02 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-5,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	171,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>	<b>172,00 m<sup>2</sup></b>

<b>EG Gewerbeeinheit links</b>	
Windfang	4,00 m <sup>2</sup>
Gastrum	90,64 m <sup>2</sup>
Sozialraum	7,28 m <sup>2</sup>
Küche	16,75 m <sup>2</sup>
WC	2,59 m <sup>2</sup>
Flur	5,08 m <sup>2</sup>
Lebensmittel Kühlraum	3,84 m <sup>2</sup>
Getränke Kühlraum	2,46 m <sup>2</sup>
WC	12,54 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,52 m <sup>2</sup>
	148,70 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-4,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	144,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>	<b>144,00 m<sup>2</sup></b>

<b>OG Whg. 1</b>	
Flur	5,09 m <sup>2</sup>
Abstell	4,77 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Schlafen	37,14 m <sup>2</sup>
	54,60 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-1,64 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	52,96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<b>53,00 m<sup>2</sup></b>

<b>OG Whg. 2</b>	
Flur	6,72 m <sup>2</sup>
Abstell	2,04 m <sup>2</sup>
Bad	5,84 m <sup>2</sup>
Küche	4,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	27,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,33 m <sup>2</sup>
	50,29 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-1,77 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	48,52 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<b>49,00 m<sup>2</sup></b>

<b>OG Whg. 3</b>	
Flur	3,30 m <sup>2</sup>
Abstell	0,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,84 m <sup>2</sup>
Küche	4,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Schlafen	30,64 m <sup>2</sup>
	45,12 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-1,35 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	43,77 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<b>44,00 m<sup>2</sup></b>

<b>OG Praxis</b>	
Flur	30,75 m <sup>2</sup>
Warten	13,13 m <sup>2</sup>
Sprechzimmer 2	18,49 m <sup>2</sup>
Untersuchungsraum	12,67 m <sup>2</sup>
Sprechzimmer 1	21,17 m <sup>2</sup>
Umkleide	1,80 m <sup>2</sup>
Röntgenraum	14,01 m <sup>2</sup>
Schleuse	2,80 m <sup>2</sup>
Pers. WC	3,93 m <sup>2</sup>
Pat. WC	4,74 m <sup>2</sup>
Labor	7,04 m <sup>2</sup>
Sozialraum	8,51 m <sup>2</sup>
Empfang	14,41 m <sup>2</sup>
	153,45 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-4,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	148,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>	<b>149,00 m<sup>2</sup></b>

<b>OG Whg. 4</b>	
Flur	4,54 m <sup>2</sup>
Abstell	2,45 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,52 m <sup>2</sup>
Kochen	6,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen/Essen	21,70 m <sup>2</sup>
	39,21 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-1,18 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	38,03 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<b>38,00 m<sup>2</sup></b>

<b>OG Whg. 5</b>	
Diele	5,45 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	24,45 m <sup>2</sup>
Kochen	6,69 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,85 m <sup>2</sup>
Flur	5,60 m <sup>2</sup>
Abstell	2,37 m <sup>2</sup>
	66,71 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-2,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	64,71 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

<b>DG</b>	
Dachraum 1	52,95 m <sup>2</sup>
Dachraum 2	27,40 m <sup>2</sup>
	80,35 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-2,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	77,94 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>	<b>78,00 m<sup>2</sup></b>

## **Besondere Sachverhalte**

### Aktualisierung

Für das Bewertungsobjekt wurde unter dem Geschäftszeichen 2 K 59/22 des Amtsgerichts Ingolstadt, ein Verkehrswertgutachten am 09.02.2023, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.01.2013, durch den Sachverständigen erstellt

Mit Beschluss vom 11.06.2025 des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 59/22, wurde der Sachverständige beauftragt, das Verkehrswertgutachten vom 09.02.2023, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.01.2022 zu aktualisieren.

Die Aktualisierung erfolgt auf Basis der Daten des Verkehrswertgutachten vom 09.02.2022 unter Berücksichtigung des zur Wertfindung aktuellen Datenmaterials.

### Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin konnten nur die Außenanlagen begangen werden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach dem äußereren Eindruck bzw. auf Basis Aktenlage.

### Gestehung / bauliche Veränderungen

Vom Markt Gaimersheim wurden mit e-mail vom 04.07.2025, folgende Informationen zur Gestehung / bauliche Veränderungen übermittelt.

Ca. 18 Jh.	Gestehung
Ca. 1987	Umbau/Renovierung

### Denkmalschutz

Das Anwesen ist in der Bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmal aufgenommen und wie folgt geführt:

Aktennummer	D-1-76-126-12
Lage	Bezirk Oberbayern   Landkreis Eichstätt   Gaimersheim
Adresse	Obere Marktstraße 12
Funktion	Brauereigasthof, syn. Brauereigaststätte, syn. Brauereigasthaus
Beschreibung	Gasthaus, ehem. Bräuhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit geschwungenem Barockgiebel und Aufzugsluken, 18. Jh., siebenachsiger Traufseitflügel mit Walmdach und Hofdurchfahrt, 19. Jh., Putzrustizierung der gesamten Anlage, 2. Hälfte 19. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Denkmalschutz verfolgt das Ziel, Denkmale dauerhaft zu erhalten. Bauliche Veränderungen sind nur in Absprache / Zustimmung mit der zuständigen Behörde möglich.

Zur Verkehrswertermittlung wird der Vorgabe des dauerhaften Erhalt mit einer 100 jährigen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Rechnung getragen. Der durch den dauernden Erhalt notwendige bauliche Aufwand wird über den Ansatz der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

## Flächenberechnung

Von den Parteien wurden keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

Die Berechnungen zu Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen wurden auf Basis der vom Markt Gaimersheim übersandten Planunterlagen, welche sich teilvermaßt und außerhalb des Maßstabes darstellen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen zu der „Ist-Situation“ gegeben sein können / sind und somit für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten und Flächenangaben keine Gewähr übernommen werden kann.

## Mietverhältnisse / Nutzung

Zu möglichen Mietverhältnissen liegen keine Informationen vor.

## Wertdarstellung zum Zwangsversteigerungsverfahren

Das Bewertungsobjekt, bestehend aus den Flurstücken Nummer 30, 32 und 30/3, stellt sich als wirtschaftliche Einheit dar.

Zur Verkehrswertfindung wird auf die Gegebenheiten der wirtschaftlichen Einheit abgestellt, möglich Aufwendungen zur rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Trennung werden zur Verkehrswertfindung nicht berücksichtigt.

Zur Darstellung im Zwangsversteigerungsverfahren wird der ermittelte Verkehrswert einer theoretischen Teilung unterzogen und entsprechend den Flurstücken zugeordnet.

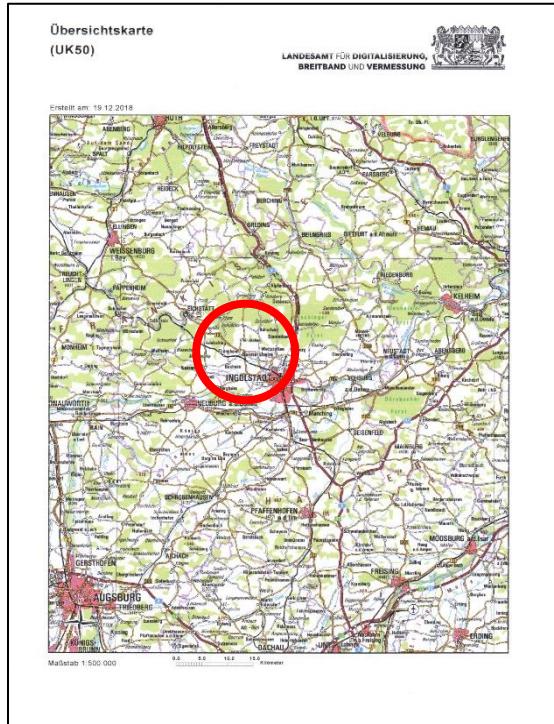
### Mängel/Schäden

## Fassade Risse

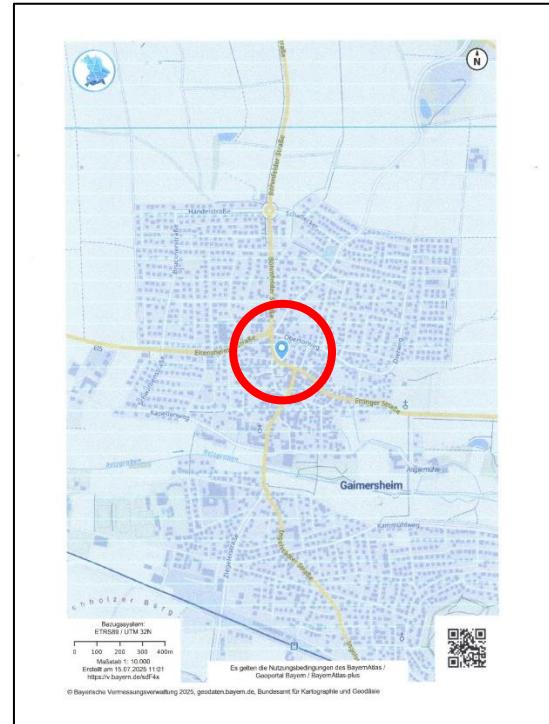
## Zubehör

Zu möglichem Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

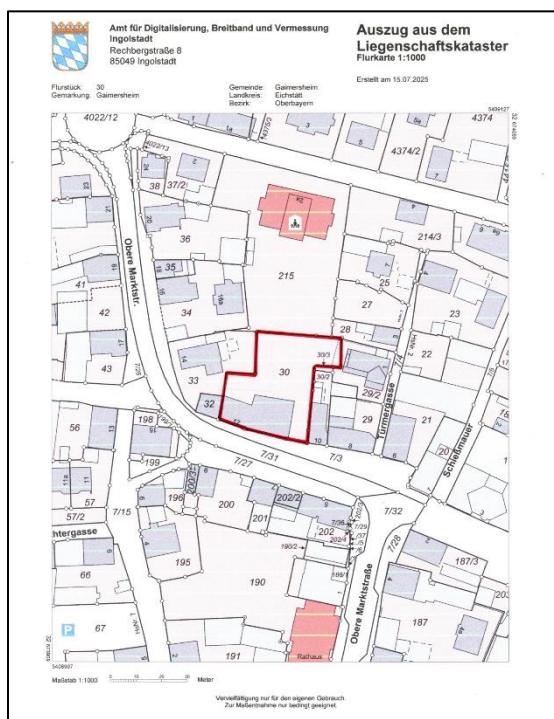
## Makrolage



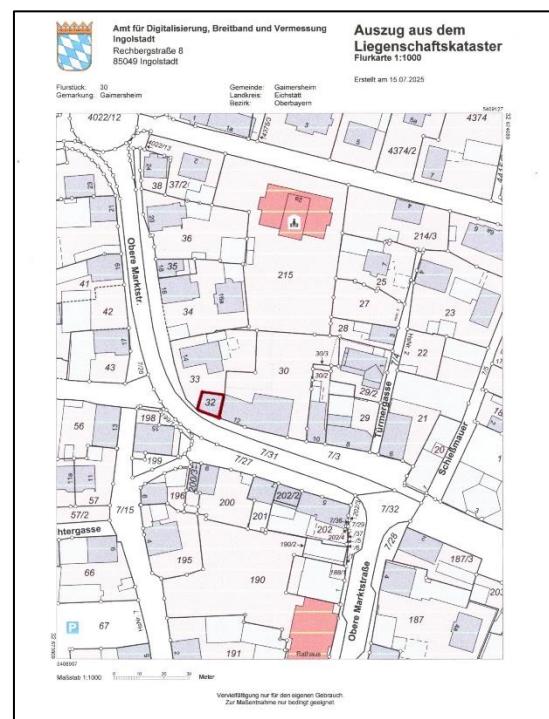
## Mikrolage



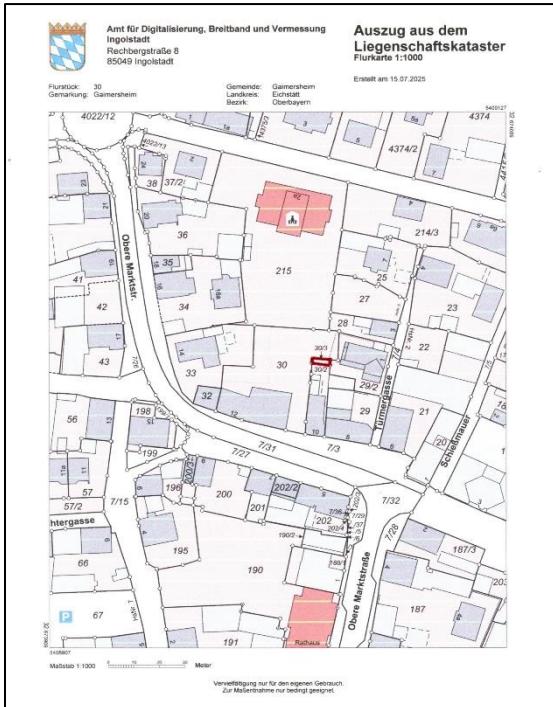
## Lageplan – Flurstück Nr. 30



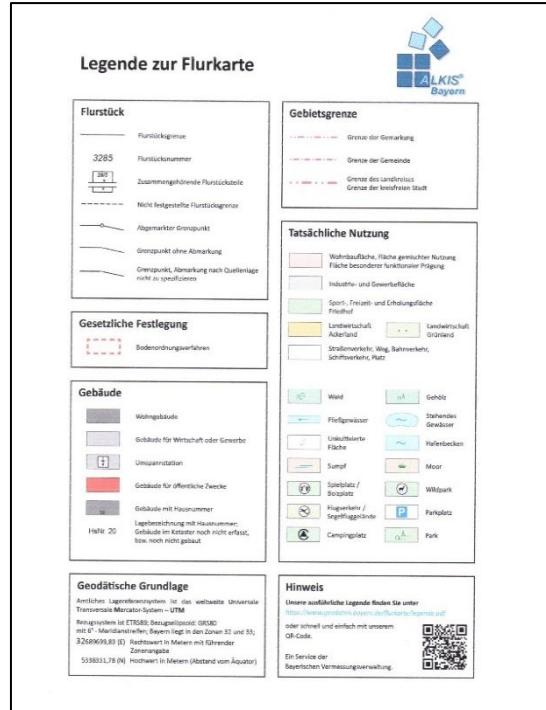
## Lageplan – Flurstück Nr. 32



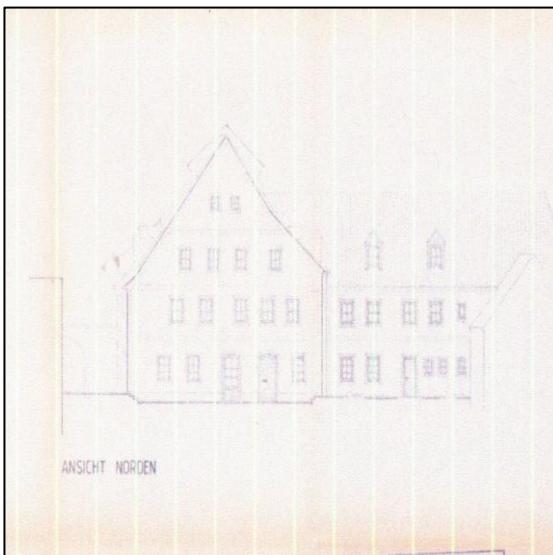
## Lageplan – Flurstück Nr. 30/3



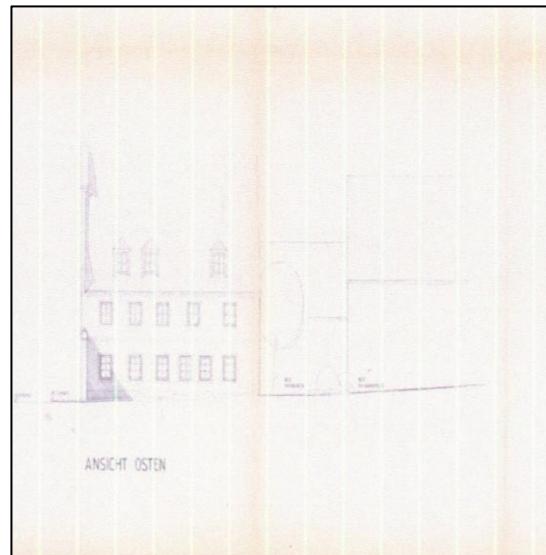
## Legende



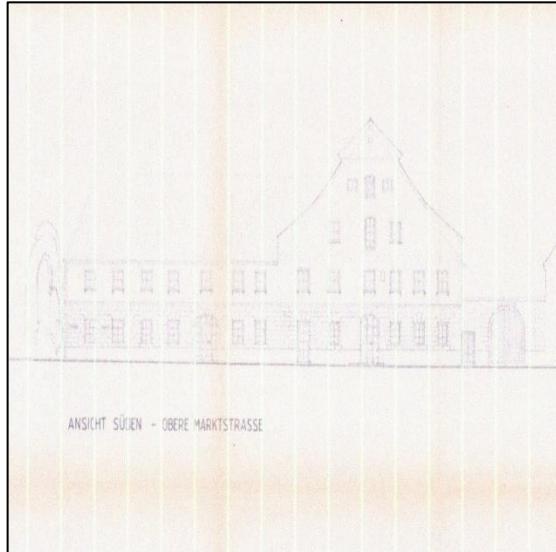
## Ansicht – Norden



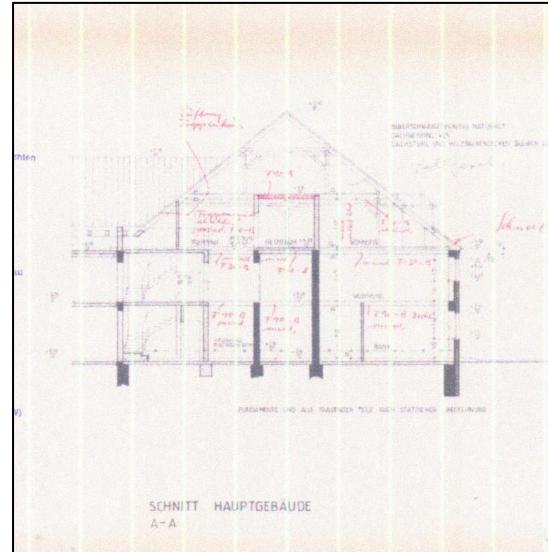
## Ansicht - Osten



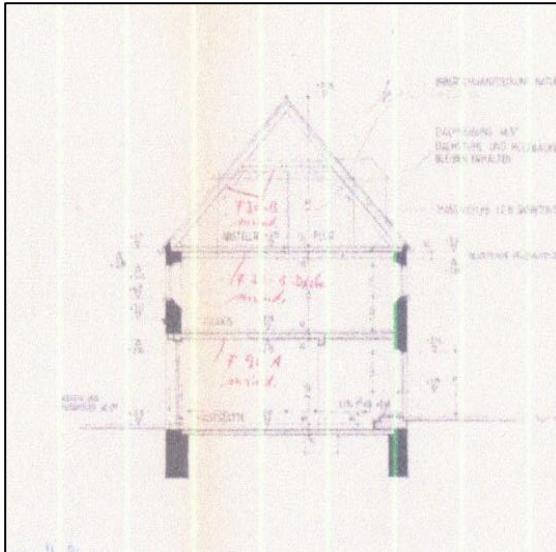
**Ansicht – Süden**



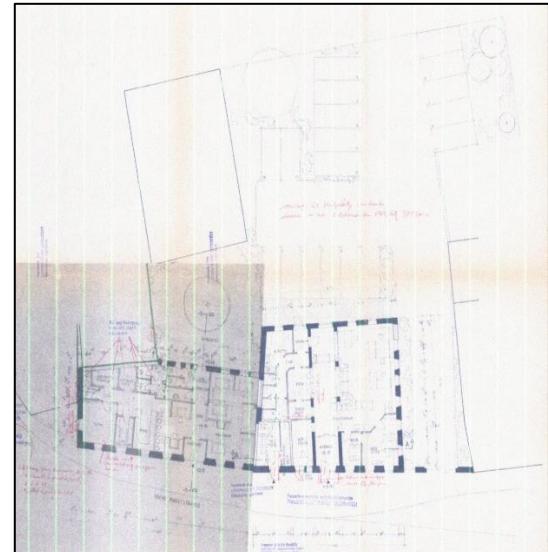
**Schnitt**



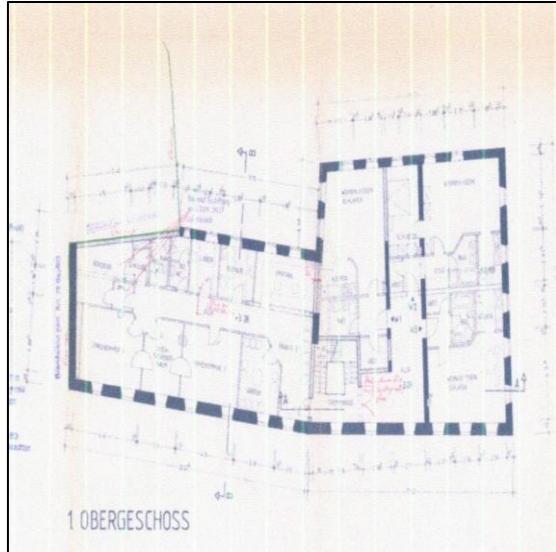
**Schnitt**



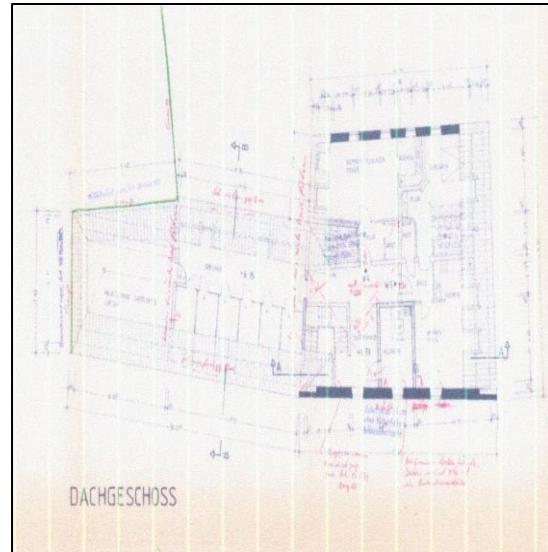
**Grundriss - Erdgeschoss**



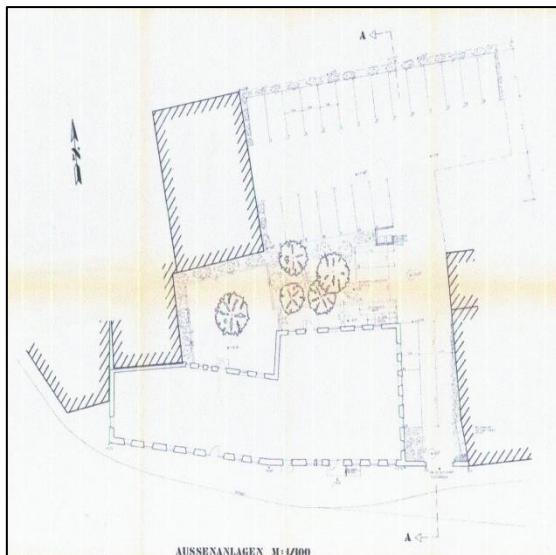
**Grundriss – Obergeschoss**



**Grundriss - Dachgeschoß**



**Außenanlagen**





**Obere Markstraße**



**Ansicht - Norden**



**Ansicht -Osten**



**Ansicht - Süden**



**Ansicht – Westen**



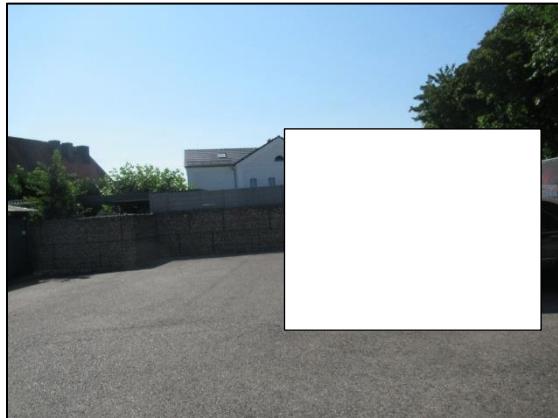
**Risse**



**Risse**



**Zufahrt**



**Parkplätze**



**Parkplätze**



**Zugang – Rückseite**



**Zugang - Rückseite**