

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in	85080 Gaimersheim Obere Marktstraße 12 Nähe Obere Marktstraße Nähe Obere Marktstraße
Objekt 1	gemischt genutztes Grundstück Flurstück Nr. 30 zu 1.333 m ²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten - gewerbliche Nutzfläche ca. 465 m ² Nfl. - sonstige Nutzfläche ca. 78 m ² Nfl. - Wohnfläche ca. 257 m ² Wfl.
Objekt 2	gemischt genutztes Grundstück Flurstück Nr. 32 zu 79 m ²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus - Teilfläche
Objekt 3	Verkehrsfläche Flurstück Nr. 30/3 zu 15 m ²
vorhandene Bebauung	Verkehrsfläche
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	12.08.2025



Verkehrswert am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)		
Objekt 1	Flurstück Nummer 30	1.722.300,00 €
Objekt 2	Flurstück Nummer 32	104.000,00 €
Objekt 3	Flurstück Nummer 30/3	13.800,00 €
Zeitwert des Zubehörs		0,00 €

Inhaltsverzeichnis

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

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 59/22, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß Baugesetzbuch § 194:

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

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

Für das Bewertungsobjekt wurde unter dem Geschäftszeichen 2 K 59/22 des Amtsgerichts Ingolstadt, ein Verkehrswertgutachten am 09.02.2023, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.01.2023, 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 18.01.2023 zu aktualisieren.

Die Aktualisierung erfolgt auf Basis der Daten des Verkehrswertgutachten vom 09.02.2023 unter Berücksichtigung des zur Wertfindung aktuellen Datenmaterials.

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.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin wurde mehrfach geläutet, jedoch nicht geöffnet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach dem äußeren Eindruck bzw. auf Basis Aktenlage.

Objekt 1: 85080 Gaimersheim, Obere Marktstraße 12	
Flurstück Nr.	30
Größe des Grundstücks	1.333 m ²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
Baujahr	ca. 18. Jh. ca.1986 Umbau/Renovierung
Erdgeschoss	
- Gewerbe rechts	ca. 172,00 m ² Nfl.
- Gewerbe links	ca. 144,00 m ² Nfl.
Obergeschoss	
- Praxis	ca. 149,00 m ² Nfl.
- Wohnung 1	ca. 53,00 m ² Wfl.
- Wohnung 2	ca. 57,00 m ² Wfl.
- Wohnung 3	ca. 44,00 m ² Wfl.
Dachgeschoss	
- Wohnung 4	ca. 38,00 m ² Wfl.
- Wohnung 5	ca. 65,00 m ² Wfl.
- Dachraum	ca. 78,00 m ² Nfl.
Ertragswert – Anteil zum Flurstück	1.922.300,00 €
Sicherheitsabschlag	200.000,00 €
Verkehrswert am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 1.722.300,00 €	

Objekt 2: 85080 Gaimersheim, Nähe Obere Marktstraße	
Flurstück Nr.	32
Größe des Grundstücks	79 m ²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus – Teilfläche
Baujahr	ca. 18. Jh. Ca.1986 Umbau/Renovierung
Ertragswert – Anteil zum Flurstück	114.000,00 €
Sicherheitsabschlag	10.000,00 €
Verkehrswert am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 104.000,00 €	

Objekt 3: 85080 Gaimersheim, Nähe Obere Marktstraße	
Flurstück Nr.	30/3
Größe des Grundstücks	15 m²
Nutzung	Verkehrsfläche
Vergleichswert	13.800,00 €
Verkehrswert am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	13.800,00 €

2. Allgemeine Projektdaten

<u>Objektort 1:</u>	85080 Gaimersheim Obere Marktstraße 12
<u>Objektart:</u>	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
<u>Objektort 2:</u>	85080 Gaimersheim Nähe Obere Marktstraße
<u>Objektart:</u>	Mehrfamilienhaus - Teilfläche
<u>Objektort 3:</u>	85080 Gaimersheim, Nähe Obere Marktstraße
<u>Objektart:</u>	Verkehrsfläche
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
<u>Auftragnehmer:</u>	Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt) Am Feldweg 4 90522 Oberasbach Telefon 0911 / 37 70 52 56 Telefax 0911 / 37 75 30 32 Internet: www.nordic-consulting.net E-Mail: info@nordic-consulting.net
<u>Verantwortlicher Gutachter:</u>	Dr. Helmut Hupfer ♦ Dipl. Sv. (DIA) ♦ Immobilienwirt (Dipl. VWA) ♦ Betriebswirt ♦ Gebäudeenergieberater (HWK)
<u>Zweck des Gutachtens:</u>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren
<u>Tag der Besichtigung:</u>	12.08.2025

<u>Anwesende Personen:</u>	- der Sachverständige
<u>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:</u>	12.08.2025
<u>Ausfertigungsdatum:</u>	15.09.2025
<u>Mieter / Nutzer:</u>	-
<u>Verfügbare Unterlagen und Recherchen:</u>	<ul style="list-style-type: none">- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.06.2025- amtliche Flurkarte vom 15.07.2025- Plankopie- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt- Marktbericht des Gutachterausschusses Stadt Ingolstadt- Informationen des Markt Gaimersheim- Marktbericht des IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.- Internetrecherche- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 10900, ist das Objekt wie folgt geführt:

lfd. Nr. 2	Flurstück Nr. 32 Nähe Obere Marktstraße, Gebäude- und Freifläche	zu 79 m²
------------	--	----------

lfd. Nr. 3	Flurstück Nr. 30 Obere Marktstraße 12, Gebäude- und Freifläche	zu 1.333 m²
------------	--	-------------

- Die radizierte Braugerechtsame –
- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilter Gemeindefbesitzungen -

	Flurstück Nr. 30/3 Nähe Obere Marktstraße, Gebäude- und Freifläche	zu 15 m²
--	--	----------

Bauplanungsrecht nach BauGB

Gemäß e-mail des Markt Gaimersheim 04.07.2025, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Gaimersheim vom 22.07.2015 ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Erschließungszustand

Gemäß e-mail des Markt Gaimersheim 04.07.2025, ist das Grundstück voll erschlossen.

Kontaminationen

Gemäß e-mail des Markt Gaimersheim 04.07.2025, liegen keine Informationen zu eventuell vorhandenen Kontaminationen vor.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

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

Energieausweis

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

Gebäudeversicherung

Daten / Informationen zu einer Gebäudeversicherung liegen nicht vor.

4. Lage der Grundstücke

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

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

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Markt:	Gaimersheim
Einwohner ca.:	12.468 (31. Dez. 2024)
Fläche ca.:	28,21 km²
Kaufkraftindex (D=100):	112,0 (Eichstätt, Landkreis)
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Rathaus, Katholische Wallfahrtskapelle St. Maria, Katholische Friedhofskirche St. Nikolaus, Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Mariensäule, Ehemaliges Ackerbürgerhaus etc.
Freizeitangebote:	Badelandschaft Aquamarin, Märkte, Veranstaltungen, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Naturpark Altmühltal
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. 1,4,5 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

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in Gaimersheim in zentraler Lage.

5. Beschreibung der Grundstücke

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

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

5.1. Flurstück Nr. 30

Flurstück Nr.:	30
Grundstücksgröße:	1.333 m²
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:	Norden bebaute Nachbargrundstücke Osten unbebaute Nachbargrundstücke Süden öffentlicher Raum, Obere Marktstraße Westen bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	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

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

5.2. Flurstück Nr. 32

Flurstück Nr.:	32								
Grundstücksgröße:	79 m²								
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:	<table> <tr> <td>Norden</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> <tr> <td>Osten</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> <tr> <td>Süden</td><td>öffentlicher Raum, Obere Marktstraße</td></tr> <tr> <td>Westen</td><td>bebautes Nachbargrundstück</td></tr> </table>	Norden	bebautes Nachbargrundstück	Osten	bebautes Nachbargrundstück	Süden	öffentlicher Raum, Obere Marktstraße	Westen	bebautes Nachbargrundstück
Norden	bebautes Nachbargrundstück								
Osten	bebautes Nachbargrundstück								
Süden	öffentlicher Raum, Obere Marktstraße								
Westen	bebautes Nachbargrundstück								
Einfriedung:	<table> <tr> <td>Norden</td><td>Grenzbebauung</td></tr> <tr> <td>Osten</td><td>Grenzbebauung</td></tr> <tr> <td>Süden</td><td>Grenzbebauung</td></tr> <tr> <td>Westen</td><td>Grenzbebauung</td></tr> </table>	Norden	Grenzbebauung	Osten	Grenzbebauung	Süden	Grenzbebauung	Westen	Grenzbebauung
Norden	Grenzbebauung								
Osten	Grenzbebauung								
Süden	Grenzbebauung								
Westen	Grenzbebauung								
Erschließung:	von der Obere Marktstraße								
Bebauung:	Mehrfamilienhaus - Teilfläche								
Freiflächen:	-								

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

5.3. Flurstück Nr. 30/3

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

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6. Beschreibung des Gebäudes

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

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

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

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6.1. Treppenhaus

Das Treppenhaus konnte nicht begangen werden.

6.2. Erdgeschoss

6.2.1. 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

6.2.2. Gewerbeeinheit links

Die Gewerbeeinheit konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Gewerbeeinheit aus folgenden Räumlichkeiten:

Windfang
Gastraum
Sozialraum
Küche
WC
Flur
Lebensmittel Kühlraum
Getränke Kühlraum
WC
Vorraum

6.3. Obergeschoss

6.3.1. Wohnung 1

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Abstell
Bad
Wohnen/Essen/Schlafen

6.3.2. Wohnung 2

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Abstell
Bad
Küche
Wohnen/Essen
Schlafen

6.3.3. Wohnung 3

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Abstell
Bad
Küche
Wohnen/Essen/Schlafen

6.3.4. 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

6.4. Dachgeschoss

6.4.1. Wohnung 4

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Laut Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Abstell
Bad/WC
Kochen
Wohnen/Schlafen/Essen

6.4.2. 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

6.4.3. Dachraum

Der Dachraum konnte nicht begangen werden.

Gesamteindruck der Einheiten:

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

7. Flächenberechnungen

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vom Markt Gaimersheim übersandten Planunterlagen, welche sich abweichend zur Ist-Situation darstellen können, entnommen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Die Pläne wurden anhand der Daten des amtlichen Lageplans auf Plausibilität hin überprüft. Eine detaillierte Überprüfung der Grunddaten des Planmaterials wurde nicht vorgenommen, hier wurde von deren Richtigkeit ausgegangen.

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

Kontrollmaße Ortstermin

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

Wertrelevante Geschossfläche

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist in Nummer 6 Abs. 6 Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) wie folgt definiert.

(6) Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses

zu berechnen.

wertrelevante Geschossfläche					
Erdgeschoss	15,770 m	x	15,050 m		
	11,750 m	x	9,500 m		
	9,400 m	x	7,600 m		420,40 m ²
Obergeschoss	15,770 m	x	15,050 m		
	11,750 m	x	9,500 m		
	9,400 m	x	7,600 m		420,40 m ²
Dachgeschoss	15,770 m	x	15,050 m		
	11,750 m	x	9,500 m		
	9,400 m	x	7,600 m	x 0,75	315,30 m ²
wertrelevante Geschossfläche					1.156,10 m ²
wertrelevante Geschossfläche gerundet					1.156,00 m²

Brutto-Grundfläche

Die für die Sachwertermittlung relevante Fläche ist die Brutto-Grundfläche.

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

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

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

Bruttogrundfläche			
Erdgeschoss	15,770 m	x	15,050 m
	11,750 m	x	9,500 m
	9,400 m	x	7,600 m
Obergeschoss	15,770 m	x	15,050 m
	11,750 m	x	9,500 m
	9,400 m	x	7,600 m
Dachgeschoss	15,770 m	x	15,050 m
	11,750 m	x	9,500 m
	9,400 m	x	7,600 m
			420,40 m ²
			420,40 m ²
			420,40 m ²
Bruttogrundfläche			1.261,20 m ²
Bruttogrundfläche gerundet			1.261,00 m²

Wohn-/Nutzfläche

Bei der nachfolgenden Berechnung bleiben Flächen der vertikalen Erschließung (Treppenhänge) und Flächen mit einer Raumhöhe unter 1 m unberücksichtigt, Raumteile mit einer Lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m werden mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Erdgeschoss Gewerbeeinheit rechts						
Windfang	3,200 m	x	2,700 m	8,64 m²		
Besprechung	2,100 m	x	2,700 m	5,67 m²		
Büro	4,200 m	x	2,700 m	11,34 m²		
Schalterraum	9,600 m	x	10,260 m	98,50 m²		
Wertfächer	2,500 m	x	5,100 m	12,75 m²		
Tresor	2,500 m	x	1,760 m	4,40 m²		
Kasse	2,500 m	x	3,135 m	7,84 m²		
Flur	1,380 m	x	5,000 m			
			2,500 m	x	1,380 m	10,35 m²
WC	1,700 m	x	5,000 m	8,50 m²		
Aufenthalt	3,010 m	x	3,000 m	9,03 m²		
						177,02 m²
abzgl. Putz			3%			-5,31 m²
Nutzfläche						171,71 m²
Nutzfläche gerundet						172,00 m²

Erdgeschoss Gewerbeeinheit links			
Windfang	2,000 m x	2,000 m	4,00 m ²
Gastraum	5,635 m x	8,200 m	
	8,100 m x	5,485 m	90,64 m ²
Sozialraum	1,760 m x	4,135 m	7,28 m ²
Küche	4,050 m x	4,135 m	16,75 m ²
WC	1,500 m x	1,135 m	
	0,885 m x	1,000 m	2,59 m ²
Flur	4,480 m x	1,135 m	5,08 m ²
Lebensmittel Kühlraum	3,200 m x	1,200 m	3,84 m ²
Getränke Kühlraum	1,760 m x	1,400 m	2,46 m ²
WC	6,600 m x	1,900 m	12,54 m ²
Vorraum	1,760 m x	2,000 m	3,52 m ²
			148,70 m ²
abzgl. Putz	3%		-4,46 m ²
Nutzfläche			144,24 m ²
Nutzfläche gerundet			144,00 m²

Erdgeschoss / Treppenhaus			
Treppenhaus	4,135 m	x 4,450 m	18,40 m ²
			18,40 m ²
abzgl. Putz		3%	-0,55 m ²
Nutzfläche			17,85 m ²
Nutzfläche gerundet			18,00 m²

Obergeschoss Wohnung 1			
Flur	2,385 m	x 2,135 m	5,09 m ²
Abstell	2,385 m	x 2,000 m	4,77 m ²
Bad	3,560 m	x 2,135 m	7,60 m ²
Wohnen/Essen/Schlafen	5,700 m	x 6,515 m	37,14 m ²
			54,60 m ²
abzgl. Putz		3%	-1,64 m ²
Wohnfläche			52,96 m ²
Wohnfläche gerundet			53,00 m²

Obergeschoss Wohnung 2			
Flur	3,735 m	x 1,800 m	6,72 m ²
Abstell	1,135 m	x 1,800 m	2,04 m ²
Bad	2,500 m	x 2,335 m	5,84 m ²
Küche	1,885 m	x 2,335 m	4,40 m ²
Wohnen/Essen	6,500 m	x 4,265 m	27,72 m ²
Schlafen	2,700 m	x 4,565 m	12,33 m ²
			59,05 m ²
abzgl. Putz		3%	-1,77 m ²
Wohnfläche			57,28 m ²
Wohnfläche gerundet			57,00 m²

Obergeschoss Wohnung 3			
Flur	1,885 m x	1,750 m	3,30 m ²
Abstell	1,885 m x	0,500 m	0,94 m ²
Bad	2,500 m x	2,335 m	5,84 m ²
Küche	1,885 m x	2,335 m	4,40 m ²
Wohnen/Essen/Schlafen	6,500 m x	4,714 m	30,64 m ²
			45,12 m ²
abzgl. Putz	3%		-1,35 m ²
Wohnfläche			43,77 m ²
Wohnfläche gerundet			44,00 m²

Obergeschoss Praxis			
Flur	2,510 m x	3,885 m	
	15,160 m x	1,385 m	30,75 m ²
Warten	3,380 m x	3,885 m	13,13 m ²
Sprechzimmer 2	4,760 m x	3,885 m	18,49 m ²
Untersuchungsraum	3,260 m x	3,885 m	12,67 m ²
Sprechzimmer 1	5,450 m x	3,885 m	21,17 m ²
Umkleide	1,400 m x	1,285 m	1,80 m ²
Röntgenraum	4,760 m x	2,000 m	
	3,245 m x	1,385 m	14,01 m ²
Schleuse	1,400 m x	2,000 m	2,80 m ²
Pers. WC	1,510 m x	2,600 m	3,93 m ²
Pat. WC	1,635 m x	2,900 m	4,74 m ²
Labor	2,385 m x	2,950 m	7,04 m ²
Sozialraum	2,885 m x	2,950 m	8,51 m ²
Empfang	4,885 m x	2,950 m	14,41 m ²
			153,45 m ²
abzgl. Putz	3%		-4,60 m ²
Nutzfläche			148,85 m ²
Nutzfläche gerundet			149,00 m²

Obergeschoss / Treppenhaus			
Treppenhaus	3,760 m x	4,915 m	18,48 m ²
Flur	2,735 m x	2,675 m	
	2,700 m x	7,165 m	26,66 m ²
			45,14 m ²
abzgl. Putz		3%	-1,35 m ²
Nutzfläche			43,79 m ²
Nutzfläche gerundet			44,00 m²

Dachgeschoss Wohnung 4				
Flur	2,260 m	x	2,010 m	4,54 m ²
Abstell	1,220 m	x	2,010 m	2,45 m ²
Bad/WC	2,000 m	x	2,010 m	
	0,500 m	x	2,010 m / 2	4,52 m ²
Kochen	2,000 m	x	3,000 m	6,00 m ²
Wohnen/Schlafen/Essen	4,220 m	x	4,385 m	
	1,000 m	x	2,000 m	
	1,000 m	x	2,385 m / 2	21,70 m ²
				39,21 m ²
abzgl. Putz	3%			-1,18 m ²
Wohnfläche				38,03 m ²
Wohnfläche gerundet				38,00 m²

Dachgeschoss Wohnung 5				
Diele	2,555 m	x	2,135 m	5,45 m ²
Wohnen/Essen	4,510 m	x	4,680 m	
	1,000 m	x	2,000 m	
	1,000 m	x	2,680 m / 2	24,45 m ²
Kochen	2,635 m	x	2,135 m	
	1,000 m	x	2,135 m / 2	6,69 m ²
Bad/WC	2,635 m	x	2,010 m	
	1,000 m	x	2,010 m / 2	6,30 m ²
Schlafen	3,000 m	x	4,385 m	
	1,000 m		1,000 m	
	1,000 m		3,385 m / 2	15,85 m ²
Flur	1,260 m	x	3,270 m	
	1,295 m	x	1,145 m	5,60 m ²
Abstell	1,180 m	x	2,010 m	2,37 m ²
				66,71 m ²
abzgl. Putz	3%			-2,00 m ²
Wohnfläche				64,71 m ²
Wohnfläche gerundet				65,00 m²

Dachgeschoss Dachraum				
Dachraum 1	11,510 m x	3,600 m		
	11,510 m x	1,000 m	/ 2	
	11,510 m x	1,000 m	/ 2	52,95 m²
Dachraum 2	6,750 m x	2,710 m		
	6,760 m x	1,000 m	/ 2	
	6,750 m x	1,000 m	/ 2	
	4,710 m x	1,000 m	/ 2	27,40 m²
				80,35 m²
abzgl. Putz		3%		-2,41 m²
Nutzfläche				77,94 m²
Nutzfläche gerundet				78,00 m²

Dachgeschoss / Treppenhaus				
Treppenhaus	3,820 m x	4,680 m		17,88 m²
Flur	2,511 m x	4,680 m		
	6,570 m x	2,135 m		25,78 m²
Heizung	2,760 m x	4,680 m		26,94 m²
				70,60 m²
abzgl. Putz		3%		-2,12 m²
Nutzfläche				68,48 m²
Nutzfläche gerundet				68,00 m²

Zusammenfassung

Flächenaufstellung	Wfl	Nfl.	
Erdgeschoss			
Gewerbe rechte		172,00 m²	172,00 m²
Gewerbe links		144,00 m²	144,00 m²
Obergeschoss			
Praxis		149,00 m²	149,00 m²
Wohnung 1	53,00 m²		53,00 m²
Wohnung 2	57,00 m²		57,00 m²
Wohnung 3	44,00 m²		44,00 m²
Dachgeschoss			
Wohnung 4	38,00 m²		38,00 m²
Wohnung 5	65,00 m²		65,00 m²
Dachraum		78,00 m²	78,00 m²
Gesamt	257,00 m²	543,00 m²	800,00 m²

8. Besondere Sachverhalte

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

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

Beschreibungen / Flächenberechnungen

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

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

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

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

Aktualisierung

Für das Bewertungsobjekt wurde unter dem Geschäftszeichen 2 K 59/22 des Amtsgerichts Ingolstadt, ein Verkehrswertgutachten am 09.02.2023, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.01.2023, 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 18.01.2023 zu aktualisieren.

Die Aktualisierung erfolgt auf Basis der Daten des Verkehrswertgutachten vom 09.02.2023 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 äußeren Eindruck bzw. auf Basis Aktenslage.

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 Erhalts 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 wie folgt zugeordnet:

Ertragswert der wirtschaftlichen Einheit	2.050.000,00 €
--	----------------

Objekt 1	Flurstück Nr. 30	1.333 m ²
----------	------------------	----------------------

Berechnung:

$$\frac{(2.050.000,00 \text{ €} - 13.800,00 \text{ €})}{1.412,00 \text{ m}^2} \times 1333,00 \text{ m}^2 = 1.922.276,63 \text{ €}$$

Ertragswert – Anteil	1.922.300,00 €
----------------------	----------------

Objekt 2 Flurstück Nr. 32 79 m²

Berechnung:

$$\frac{(2.050.000,00 \text{ €} - 13.800,00 \text{ €})}{1.412,00 \text{ m}^2} \times 79,00 \text{ m}^2 = 113.923,37 \text{ €}$$

Ertragswert – Anteil 114.000,00 €

Objekt 3 Flurstück Nr. 30/3 15 m²

Vergleichswert (Bodenwert) 13.800,00 €

Mängel/Schäden

Fassade Risse

Die dargestellten Mängel/Schäden finden ihre Berücksichtigung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baultersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

9. Zubehör

Zu möglichem Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

Bei der Verkehrswertermittlung wird kein Zubehör berücksichtigt.

10. Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes 1, als Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, ist der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes 2, als Mehrfamilienhaus – Teilfläche, ist der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes 3 als Grundstück / Verkehrsfläche, ist der Verkehrswert über das Vergleichswertverfahren zum Bodenwert zu ermitteln.

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

10.1. Bodenwert

10.1.1. Flurstück Nr. 30

Das Grundstück „85080 Gaimersheim, Obere Marktstraße 12“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 30

1.333 m².

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 11.07.2025, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, für die Bodenrichtwertzone 11101, mit 920,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Mischgebietsfläche und für die Bodenrichtwertzone 11102, mit 900,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Mischgebietsfläche dar.

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

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 11.07.2025, liegen für den Zeitraum 2022 /2025 nachfolgende Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Datum	Ort / Gmkg.	Lage	Fläche	BRW	Bodenpreis
04.01.2024	Gaimersheim	Bimswiesen	300,00 m ²	900,00 €/m ²	878,53 €/m ²
04.04.2024	Gaimersheim	Gabelsbergerstraße	465,00 m ²	900,00 €/m ²	827,96 €/m ²
05.06.2024	Gaimersheim	Leprosenweg	722,00 m ²	900,00 €/m ²	886,43 €/m ²
14.06.2024	Gaimersheim	Schaflecker	440,00 m ²	900,00 €/m ²	1.022,73 €/m ²
25.07.2024	Gaimersheim	Rainer-Maria-Rilke-Str.	616,00 m ²	900,00 €/m ²	970,78 €/m ²
24.09.2024	Gaimersheim	Gartenstraße	1.680,00 m ²	900,00 €/m ²	900,00 €/m ²
21.05.2025	Gaimersheim	Mörikeweg	676,00 m ²	900,00 €/m ²	747,00 €/m ²

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

Die aus der Kaufpreissammlung dargestellten Kauffälle stellen sich im Tenor vergleichbar zum Bewertungsobjekt, mit einem mittleren Wert von 890,49 €/m² dar.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die Dichte der Bebauung ist in Bezug auf den Bodenrichtwert nicht dargestellt. Die Bebauung stellt sich in ihrer Größenordnung ca. analog der in der Umgebung gegebenen Bebauung dar.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 920,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$1.333,00 \text{ m}^2 \times 920,00 \text{ €/m}^2 = 1.226.360,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks

1.226.360,00 €

10.1.2. Flurstück Nr. 32

Das Grundstück „85080 Gaimersheim, Nähe Obere Marktstraße“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 32

79 m².

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 11.07.2025, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, für die Bodenrichtwertzone 11101, mit 920,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Mischgebietsfläche dar.

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

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 11.07.2025, liegen für den Zeitraum 2022 /2025 nachfolgende Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Datum	Ort / Gmkg.	Lage	Fläche	BRW	Bodenpreis
04.01.2024	Gaimersheim	Bimswiesen	300,00 m²	900,00 €/m²	878,53 €/m²
04.04.2024	Gaimersheim	Gabelsbergerstraße	465,00 m²	900,00 €/m²	827,96 €/m²
05.06.2024	Gaimersheim	Leprosenweg	722,00 m²	900,00 €/m²	886,43 €/m²
14.06.2024	Gaimersheim	Schaflecker	440,00 m²	900,00 €/m²	1.022,73 €/m²
25.07.2024	Gaimersheim	Rainer-Maria-Rilke-Str.	616,00 m²	900,00 €/m²	970,78 €/m²
24.09.2024	Gaimersheim	Gartenstraße	1.680,00 m²	900,00 €/m²	900,00 €/m²
21.05.2025	Gaimersheim	Mörikeweg	676,00 m²	900,00 €/m²	747,00 €/m²

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

Die aus der Kaufpreissammlung dargestellten Kauffälle stellen sich im Tenor vergleichbar zum Bewertungsobjekt, mit einem mittleren Wert von 890,49 €/m² dar.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus - Teilfläche bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die Dichte der Bebauung ist in Bezug auf den Bodenrichtwert nicht dargestellt. Die Bebauung stellt sich in ihrer Größenordnung ca. analog der in der Umgebung gegebenen Bebauung dar.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 920,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$79,00 \text{ m}^2 \times 920,00 \text{ €/m}^2 = 72.680,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks

72.680,00 €

10.1.3. Flurstück Nr. 30/3

Das Grundstück „85080 Gaimersheim, Nähe Obere Marktstraße“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 30/3

15 m².

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 11.07.2025, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, für die Bodenrichtwertzone 11101, mit 920,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Mischgebietsfläche dar.

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

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 11.07.2025, liegen für den Zeitraum 2022 /2025 nachfolgende Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Datum	Ort / Gmkg.	Lage	Fläche	BRW	Bodenpreis
04.01.2024	Gaimersheim	Bimswiesen	300,00 m²	900,00 €/m²	878,53 €/m²
04.04.2024	Gaimersheim	Gabelsbergerstraße	465,00 m²	900,00 €/m²	827,96 €/m²
05.06.2024	Gaimersheim	Leprosenweg	722,00 m²	900,00 €/m²	886,43 €/m²
14.06.2024	Gaimersheim	Schaflecker	440,00 m²	900,00 €/m²	1.022,73 €/m²
25.07.2024	Gaimersheim	Rainer-Maria-Rilke-Str.	616,00 m²	900,00 €/m²	970,78 €/m²
24.09.2024	Gaimersheim	Gartenstraße	1.680,00 m²	900,00 €/m²	900,00 €/m²
21.05.2025	Gaimersheim	Mörikeweg	676,00 m²	900,00 €/m²	747,00 €/m²

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

Die aus der Kaufpreissammlung dargestellten Kauffälle stellen sich im Tenor vergleichbar zum Bewertungsobjekt, mit einem mittleren Wert von 890,49 €/m² dar.

Das Grundstück ist nicht bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die Dichte der Bebauung ist in Bezug auf den Bodenrichtwert nicht dargestellt. Die Bebauung stellt sich in ihrer Größenordnung ca. analog der in der Umgebung gegebenen Bebauung dar.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 920,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$15,00 \text{ m}^2 \times 920,00 \text{ €/m}^2 = 13.800,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks

13.800,00 €

10.2. Ertragswert

Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Zu möglichen Mieterträge liegen keine detaillierten Informationen vor.

Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Gewerbe

Ein gewerblicher Mietenspiegel für Gaimersheim liegt nicht vor.

Marktbericht des IVD

Marktbericht Office/Retail und Investment/Rendite Büro / Nettomieten			
Stadtgebiet Ingolstadt	Nutzungswert		
	einfacher	mittlerer	guter
Frühjahr 2023	8,40 €/m ²	10,20 €/m ²	12,30 €/m ²
Herbst 2023	8,10 €/m ²	9,60 €/m ²	12,00 €/m ²

- Einfach:** Der einfache Nutzungswert wird vor allem durch Sekundärlagen des Objektes charakterisiert. Er erhebt vom Erscheinungsbild keinen Anspruch auf Repräsentation.
- Mittel:** Der mittlere Nutzungswert genügt durchschnittlichen Ansprüchen von Dienstleistungsbetrieben. Die Büros sind für Personal und Kunden gut erreichbar. PKW-Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.
- Gut:** Beim guten Nutzungswert ist von einem Standard auszugehen, der durch ein repräsentatives Erscheinungsbild, durch eine den Ansprüchen des Managements entsprechende Infrastruktur einschließlich der Anforderungen an moderne Kommunikationsmöglichkeiten und durch ein den sozialen Betreuungsbedarf abdeckendes Raumangebot gekennzeichnet ist. Gute Verkehrsanbindung und Pkw-Abstellmöglichkeiten gehören ebenfalls dazu.

Gewerbemarktbericht Office/Retail Ladenmieten Herbst 2023		
Nettomieten	im Geschäftskern 1a-Lage	
Stadtgebiet	60 m ²	150 m ²
Ingolstadt	20,00 €/m ²	15,80 €/m ²
Nettomieten	im Geschäftskern 1b-Lage	
Stadtgebiet	60 m ²	150 m ²
Ingolstadt	14,90 €/m ²	12,90 €/m ²

Gewerbemarktbericht Office/Retail Ladenmieten Herbst 2023		
Nettomieten	im Nebenkern 1a-Lage	
Stadtgebiet	60 m ²	150 m ²
Ingolstadt	17,90 €/m ²	15,60 €/m ²
Nettomieten	im Nebenkern 1b-Lage	
Stadtgebiet	60 m ²	150 m ²
Ingolstadt	14,90 €/m ²	12,70 €/m ²

Vorstehende Werte verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. MwSt.

Marktbericht Office/Retail und Investment/Rendite Herbst 2023 der IVD-Institut

immowelt.de

Auf dem Immobilienportal „immowelt.de“ konnten nachfolgende Daten zu zu Mieten / Pachten von Büro- / Praxisflächen im Umfeld zum Bewertungsobjekt recherchiert werden:

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Gaimersheim	822,00 m²	8,00 €/m²
Gaimersheim	304,00 m²	8,22 €/m²
Gaimersheim	140,00 m²	9,00 €/m²
Gaimersheim	110,00 m²	9,09 €/m²
Gaimersheim	120,00 m²	10,00 €/m²
Gaimersheim	990,00 m²	11,50 €/m²
Gaimersheim	247,00 m²	11,52 €/m²
Gaimersheim	612,00 m²	14,00 €/m²
Ø		10,17 €/m²

Ermittlung des Zentralwertes/Median:

Formel:
$$\tilde{x} = x_{i-1} + \frac{b_i}{n_i} \left(\frac{n}{2} - N_{i-1} \right)$$

Der Zentralwert/Median
stellt sich bei der obigen Betrachtung mit
dar.

10,17 €/m²

Der Zentralwert/Median ist der Merkmalswert, der von mindestens der Hälfte der Werte nicht überschritten und von mindestens der Hälfte der Werte nicht unterschritten wird.

Grenzwertkorrektur:

Da sich bei Zahlenreihen empirischen Ursprungs in den Grenzbereichen regelmäßig Werte darstellen, welche eine statistische Betrachtung aufgrund ihrer Extremabweichung nicht unwesentlich verfälschen, sind die Grenzbereiche mit je ca. 10% - 20 % an den oberen und unteren Grenzen so zu korrigieren, dass sich der zur Berechnung zugrunde liegende Datenblock mit ca. 60 % - 80 % um den Median darstellt.

Arithmetischer Mittelwert

Formel:
$$\bar{x} = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{n} = \frac{1}{n} \sum x_i$$

Als Grundlage zur Vergleichswertfindung ist entsprechend, aus der um die Grenzwerte korrigierten Datendarstellung und unter Berücksichtigung der statistischen Grundregularien, der Wert des arithmetischen Mittels zu finden.

**Der arithmetische Mittelwert stellt sich,
nach Korrektur der oberen und unteren Grenzbereiche
um jeweils ca. 12,50 %, bei der obigen Betrachtung mit
dar.,**

9,89 €/m²

immobilienscout24.de

Auf dem Immobilienportal „immobilienscout24.de“ konnten nachfolgende Daten zu zu Mieten / Pachten von Büro- / Praxisflächen im Umfeld zum Bewertungsobjekt recherchiert werden:

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Gaimersheim	822,00 m²	8,00 €/m²
Gaimersheim	304,00 m²	8,22 €/m²
Gaimersheim	120,00 m²	8,33 €/m²
Gaimersheim	2.496,00 m²	10,02 €/m²
Gaimersheim	990,00 m²	11,50 €/m²
Gaimersheim	247,00 m²	11,52 €/m²
Gaimersheim	304,00 m²	11,84 €/m²
Gaimersheim	67,00 m²	11,94 €/m²
Gaimersheim	1.320,00 m²	13,37 €/m²
Gaimersheim	612,00 m²	14,00 €/m²
Ø		10,87 €/m²

Ermittlung des Zentralwertes/Median:

$$\text{Formel: } \tilde{x} = x_{i-1} + \frac{b_i}{n_i} \left(\frac{n}{2} - N_{i-1} \right)$$

Der Zentralwert/Median

stellt sich bei der obigen Betrachtung mit dar.

10,87 €/m²

Der Zentralwert/Median ist der Merkmalswert, der von mindestens der Hälfte der Werte nicht überschritten und von mindestens der Hälfte der Werte nicht unterschritten wird.

Grenzwertkorrektur:

Da sich bei Zahlenreihen empirischen Ursprungs in den Grenzbereichen regelmäßig Werte darstellen, welche eine statistische Betrachtung aufgrund ihrer Extremabweichung nicht unwesentlich verfälschen, sind die Grenzbereiche mit je ca. 10% - 20 % an den oberen und unteren Grenzen so zu korrigieren, dass sich der zur Berechnung zugrunde liegende Datenblock mit ca. 60 % - 80 % um den Median darstellt.

Arithmetischer Mittelwert

$$\text{Formel: } \bar{x} = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{n} = \frac{1}{n} \sum x_i$$

Als Grundlage zur Vergleichswertfindung ist entsprechend, aus der um die Grenzwerte korrigierten Datendarstellung und unter Berücksichtigung der statistischen Grundregularien, der Wert des arithmetischen Mittels zu finden.

Der arithmetische Mittelwert stellt sich, nach Korrektur der oberen und unteren Grenzbereiche um jeweils ca. 20,00 %, bei der obigen Betrachtung mit dar.,

10,86 €/m²

Wohnwirtschaft

Ein Mietenspiegel für Gaimersheim liegt nicht vor.

Als Grundlage zur Mietzinsfindung wird der Ingolstädter Marktbericht 2015/2016 herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt und der Marktbericht des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., unter Berücksichtigung der besonderen Spezifika, zur Grunddatenermittlung herangezogen. Des Weiteren wird auf die Mietdatensammlung der wohnpreise.de, wohnungsboerse.net und miete-aktuell.de zurückgegriffen.

Marktbericht des GAA Ingolstadt

Entwicklung der Mietpreise in Ingolstadt (nur Neuvermietung - ohne Bestandsmieten)									
	Wohnungsmieten - Nettokaltmieten, €/m² Wfl., monatlich bezogen auf 3 Zi. ca. 70 m², ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau								
	Fertigstellung bis 1948			Fertigstellung nach 1.1.1949		Neu-/Erstbezug		Wohnungsmie- ten	
	Wieder-/Neuvermietung			Wieder-/Neuvermietung				Neuvermietung	
	Wohnwert								
Jahr	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	mittel	gut	Ø
2015	8,42 €/m²	9,29 €/m²	9,85 €/m²	8,80 €/m²	9,96 €/m²	11,00 €/m²	11,30 €/m²	12,30 €/m²	10,12 €/m²
2016	8,80 €/m²	9,50 €/m²	10,60 €/m²	9,30 €/m²	10,40 €/m²	11,60 €/m²	11,90 €/m²	12,90 €/m²	10,63 €/m²
2017	9,06 €/m²	9,83 €/m²	10,70 €/m²	9,68 €/m²	10,68 €/m²	11,88 €/m²	12,18 €/m²	13,18 €/m²	10,90 €/m²

Quelle: Stadt Ingolstadt, Statistik und Stadtforschung

Marktbericht des IVD

Mieten für Wohnungen Baujahr vor 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m² Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Frühjahr 2023	7,80 €/m²	8,60 €/m²	9,40 €/m²	10,20 €/m²
Herbst 2023	8,10 €/m²	9,00 €/m²	10,00 €/m²	10,90 €/m²

Mieten für Wohnungen Baujahr nach 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m² Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Frühjahr 2023	8,40 €/m²	9,10 €/m²	10,30 €/m²	11,60 €/m²
Herbst 2023	8,60 €/m²	9,40 €/m²	10,60 €/m²	12,20 €/m²

Einfacher Wohnwert: Dem einfachen Wohnwert (keine Ausstattung mit einem zentralen Heizungssystem) kommt unterschiedliches Gewicht zu. In manchen Gegenden ist dieser Wohnungstyp wegen starker Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren kaum noch anzutreffen. Dennoch wird an diesem Wohnungstyp festgehalten, weil damit noch untere Preissegmente markiert werden.

Mittlerer Wohnwert: Er ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: Als guter Wohnwert gilt gehobener Durchschnitt, d.h. keine exklusiven Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Sie sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.

Sehr guter Wohnwert: Als sehr guter Wohnwert gilt ein Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage.

Marktbericht Wohnimmobilien – Mietobjekte Herbst 2023 der IVD-Institut GmbH

wohnpreise. de

Wohnungsmieten Ingolstadt		
Kaltmiete / Monat		
von	bis	Ø
7,06 €/m ²	21,02 €/m ²	14,04 €/m ²

wohnungsboerse.net

Wohnungsmieten Gaimersheim	
Wohnfläche	Miete
30 m ²	k.A.
60 m ²	13,25 €/m ²
100 m ²	11,83 €/m ²
Ø	12,54 €/m ²

miete-aktuell.de

Wohnungsmieten Gaimersheim	
Wohnfläche	Miete
< 40 m ²	20,40 €/m ²
40 m ² - 60 m ²	13,09 €/m ²
60 m ² - 80 m ²	11,82 €/m ²
80 m ² - 100 m ²	12,69 €/m ²
100 m ² - 120 m ²	13,31 €/m ²
> 120 m ²	13,46 €/m ²
Ø	14,13 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Art, Beschaffenheit und Lage des Gebäudes, der Lage der Einheiten im Baukörper, der Darstellung, Ausstattung und Größe der Einheiten, wird ein Mietansatz wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

Die vorhandenen Kfz-Stellplätze werden nicht in Ansatz gebracht, da diese bei der gegebenen Nutzung gewöhnlich im Basismietzins enthalten sind.

Berechnung:

Mietobjekt	Wfl.	Nfl.	Mietzins p.m.	Mietzins p.m.	Nettomiete p.a.
Erdgeschoss					
Gewerbeeinheit rechte		172 m²	10,00 €/m²	1.720,00 €	20.640,00 €
Gewerbeeinheit links		144 m²	10,00 €/m²	1.440,00 €	17.280,00 €
Obergeschoss					
Praxis		149 m²	10,00 €/m²	1.490,00 €	17.880,00 €
Wohnung 1	53 m²		12,00 €/m²	636,00 €	7.632,00 €
Wohnung 2	57 m²		12,00 €/m²	684,00 €	8.208,00 €
Wohnung 3	44 m²		13,00 €/m²	572,00 €	6.864,00 €
Dachgeschoss					
Wohnung 4	38 m²		13,00 €/m²	494,00 €	5.928,00 €
Wohnung 5	65 m²		12,00 €/m²	780,00 €	9.360,00 €
Dachraum		78 m²			
Gesamt	257,00 m²	543,00 m²		7.816,00 €	93.792,00 €

Für die Erzielbarkeit der Mietansätze kann der Sachverständige keine Gewähr übernehmen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten		
Objektart		mittlere Spanne
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	18,00% - 30,00%
A 2	freistehendes EFH	18,00% - 30,00%
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	18,00% - 30,00%
A 4	Eigentumswohnung	18,00% - 35,00%
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	18,00% - 35,00%
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	20,00% - 35,00%
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	20,00% - 35,00%
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	20,00% - 35,00%
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	20,00% - 35,00%
C 2	Verbrauchermärkte	10,00% - 20,00%
C 3	Lager- und Produktionshallen	15,00% - 30,00%
C 4	Industrieobjekte	15,00% - 30,00%
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	15,00% - 30,00%
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	15,00% - 30,00%
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	15,00% - 30,00%
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	20,00% - 35,00%
E 2	Hotels	20,00% - 35,00%

Quelle: IVD, Stand 2024

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen.

Die Bewirtschaftungskosten werden in ihren Ansätzen, welche aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) abgeleitet wurden berücksichtigt.

Die besonderen Anforderungen zum Denkmalschutz werden entsprechend über die Kostenart Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten	ca. €/Jahr
Betriebskosten; werden zum größten Teil auf die Mieter umgelegt, so dass nur ein geringer Teil verbleibt. Dieser wird anteilig vom Rohertrag geschätzt auf:	1% 937,92 €
Verwaltungskosten; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	4% 3.751,68 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit [€/m ² Wfl/Nfl]:	16,00 €/m ² 12.800,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	4% 3.751,68 €
gesamt	21.241,28 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 23%

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer		
Objektart		mittlere Spanne
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	70 Jahre - 90 Jahre
A 2	freistehendes EFH	60 Jahre - 80 Jahre
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	60 Jahre - 80 Jahre
A 4	Eigentumswohnung	60 Jahre - 80 Jahre
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	60 Jahre - 80 Jahre
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	60 Jahre - 80 Jahre
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	60 Jahre - 80 Jahre
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	50 Jahre - 70 Jahre
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	40 Jahre - 60 Jahre
C 2	Verbrauchermärkte	20 Jahre - 40 Jahre
C 3	Lager- und Produktionshallen	20 Jahre - 40 Jahre
C 4	Industrieobjekte	20 Jahre - 40 Jahre
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	20 Jahre - 40 Jahre
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	50 Jahre - 80 Jahre
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	40 Jahre - 80 Jahre
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	30 Jahre - 60 Jahre
E 2	Hotels	40 Jahre - 60 Jahre

Quelle: IVD, Stand 2024

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreten Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreten Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

Übliche (durchschnittliche) wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) in Anlehnung an Anl. 3 SachwertR, BelWertV und BewG.					
Gebäudeart	Empfehlung	nach			
		SW-RL	BelWertV	BewG	
Freistehende EFH / ZFH, DDH und RH	50 - 100				70
Standardstufe 1	50 - 65	60			
Standardstufe 2	50 - 70	65			
Standardstufe 3	60 - 75	70			
Standardstufe 4	60 - 80	75			
Standardstufe 5	60 - 100	80			
Mehrfamilienhäuser (Mietwohngebäude)					
Mehrfamilienhäuser	30 - 80	70	+/- 10	25 - 80	70
Wohnhäuser mit Mischnutzung	30 - 80	70	+/- 10		70
Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser					
Geschäftshäuser	30 - 60	60	+/- 10		60
Bürogebäude	30 - 70	60	+/- 10	30 - 60	60
Banken	50 - 70	60	+/- 10		60
Gemeindezentren, Saalbauten Veranstaltungsgebäude	30 - 60	40	+/- 10		50
Ausstellungsgebäude	30 - 60			30 - 60	50
Museen, Theater	60			30 - 60	70
Kindergärten, Kindertagesstätten	30 - 50	50	+/- 10	30 - 60	50
Schulen		50	+/- 10		
Allgemeinbildende und Berufsschulen	40 - 60				60
Hochschulen, Universitäten	50 - 60				70
Wohnheime / Internate Alten- und Pflegeheime	40 - 70	50	+/- 10		60
Krankenhäuser, Tageskliniken, Ärztehäuser		40	+/- 10		
Sanatorien, Kliniken, Alten- und Pflegeheime	40 - 50	40	+/- 10	15 - 40	40
Reha-Einrichtungen, Krankenhäuser	40 - 60	40	+/- 10	15 - 40	
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	+/- 10		
Hotels	40 - 50			15 - 40	40
Budgethotels	35 - 45				
Gaststätten	20 - 40			15 - 40	
Sporthallen, Freizeitbäder / Hallenbäder		40	+/- 10	15 - 30	
Tennishallen	30 - 50				40
Sporthallen (Turnhallen)	50 - 60				40
Funktionsgebäude für Sportanlagen	40 - 60				50
Hallenbäder, Kur- und Heilbäder	40 - 60				50
Reitsporthallen	30				30
Campingplätze (bauliche Anlagen)	30 - 40				

Verbrauchermärkte, Kauf, Waren und Autohäuser					
Verbrauchermärkte, Autohäuser	20 - 40	30	+/- 10	10 - 30	40
Kauf- und Warenhäuser	20 - 50	50	+/- 10	15 - 50	50
Garagen / Parkhäuser / Tiefgaragen					
Fertigteilreihengaragen					
leichte Bauweise	30 - 40				
Massivfertigteilreihengaragen	60				
Einzelgaragen	50 - 60	60	+/- 10	15 - 40	60
Mehrfachgaragen	60		+/- 10		70
Parkhäuser					
(offene Ausführung, Parkpaletten)	40		+/- 10	15 - 40	50
Parkhäuser					
(geschlossene Ausführung)	40		+/- 10	15 - 40	50
Tief- und Hochgarage					
(als Einzelbauwerk), Carports	40	40	+/- 10		
Tankstelle	10 - 20			10 - 30	
Kirchen, Kapellen, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	50 - 150				70
Betriebs-, Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	30 - 50	40	+/- 10	15 - 40	40
Gewerbe- und Industriegebäude					
(Werkstätten)	40 - 50				
Lager- und Versandgebäude		40	+/- 10	15 - 40	40
Lager- und Logistikgebäude	30 - 50				50
Warm- und Kaltlager ggf. mit Büro und Sozialtrakt	20 - 30				
Tanklager					
Windkraftwerke	15 - 20				
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		50	+/- 10	15 - 40	
Scheune ohne Stallteil	30 - 70				
Landwirtschaftliche Mehrzweck- und					
Maschinenhallen	40				
Stallgebäude (allgemein)	30 - 70				
Pferde-, Rinder-, Schweine-,					
Geflügelställe	30				
Lauben, Wochenend- und Gartenhäuser	30 - 60				

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) wird entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes mit 100 Jahren zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Empfehlungen des Gutachterausschusses

Immobilienmarktbericht 2002 – 2022, Gutachterausschusses für den Landkreis Eichstätt

Modell zur Berechnung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV21, § 21
Untersuchungszeitraum	2020 - 2021, Stichtag: 31.12.2021
Datengrundlage	Objekte in baujahrestypischem Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Sondernutzungsrechte, etc.
Wohnfläche	25 - 180 m ²
Nutzung	Wohnung
Ausstattung	Mittel (Standardstufen 2 - 4)
Restnutzungsdauer	Mindestens 40 Jahre
Modernisierung	Nicht berücksichtigt
Rohertrag	Tatsächlicher Ertrag berechnet aus der tatsächlichen Miete
Bodenrichtwert	jeweils zum vorangegangenen Stichtag
Garagen/Stellplätze	Nicht im Kaufpreis enthalten - falls keine exakten Wertansätze vorhanden erfolgt der Abzug anhand folgender Pauschalen: Außenstellplatz: 4.000 € Carport: 5.000 € Duplexstellplatz: 10.000 € Einzelgarage: 10.000 € Tiefgaragenstellplatz: 12.000 € Doppelgarage: 20.000 €

Basisdaten der Stichprobe				
n = 27	Arithmetisches Mittel	Standardabweichung	Spanne	90% aller Werte liegen im Bereich
Liegenschaftszinssatz	2	0,53	1,16 - 3,36	1,46 - 3,07
Wohnfläche in m ²	71	23	27 - 133	38 - 114
Restnutzungsdauer in Jahren	65	13	43 - 80	46 - 80
Miete in €/m ²	10,27	1,73	6,78 - 14,74	7,60 - 12,84
Bodenrichtwert in €/m ²	486	195	260 - 900	260 - 830

Wohnfläche in m ²	Miete in €/m ²									
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
25	0,82	1,07	1,32	1,57	1,82	2,07	2,32	2,57	2,82	3,07
30	0,87	1,12	1,37	1,62	1,87	2,12	2,37	2,62	2,87	3,12
35	0,91	1,17	1,42	1,67	1,92	2,17	2,42	2,67	2,92	3,17
40	0,96	1,21	1,46	1,71	1,96	2,21	2,46	2,71	2,97	3,22
45	1,01	1,26	1,51	1,76	2,01	2,26	2,51	2,76	3,01	3,26
50	1,06	1,31	1,56	1,81	2,06	2,31	2,56	2,81	3,06	3,31
55	1,10	1,35	1,60	1,85	2,10	2,35	2,61	2,86	3,11	3,36
60	1,15	1,40	1,65	1,90	2,15	2,40	2,65	2,90	3,15	3,40
65	1,20	1,45	1,70	1,95	2,20	2,45	2,70	2,95	3,20	3,45
70	1,24	1,49	1,74	1,99	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50
75	1,29	1,54	1,79	2,04	2,29	2,54	2,79	3,04	3,29	3,54
80	1,34	1,59	1,84	2,09	2,34	2,59	2,84	3,09	3,34	3,59
85	1,38	1,63	1,89	2,14	2,39	2,64	2,89	3,14	3,39	3,64
90	1,43	1,68	1,93	2,18	2,43	2,68	2,93	3,18	3,43	3,69
95	1,48	1,73	1,98	2,23	2,48	2,73	2,98	3,23	3,48	3,73
100	1,53	1,78	2,03	2,28	2,53	2,78	3,03	3,28	3,53	3,78
105	1,57	1,82	2,07	2,32	2,57	2,82	3,07	3,33	3,58	3,83
110	1,62	1,87	2,12	2,37	2,62	2,87	3,12	3,37	3,62	3,87
115	1,67	1,92	2,17	2,42	2,67	2,92	3,17	3,42	3,67	3,92
120	1,71	1,96	2,21	2,46	2,71	2,97	3,22	3,47	3,72	3,97
125	1,76	2,01	2,26	2,51	2,76	3,01	3,26	3,51	3,76	4,01
130	1,81	2,06	2,31	2,56	2,81	3,06	3,31	3,56	3,81	4,06
135	1,85	2,10	2,35	3,61	2,86	3,11	3,36	3,61	3,86	4,11

Weiter Daten zu Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschusses für den Landkreis Eichstätt nicht veröffentlicht.

Empfehlungen WertR

Wohngrundstücke:	Einfamilienhausgrundstücke	1,5 bis 3,0 %
	Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 bis 4,0 %
	Mietwohngrundstücke	3,5 bis 5,5 %

Empfehlungen Kleiber

Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (Bandbreite)				
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz			
	in ländliche Gemeinden	in den übrigen Gemeinden	nach BewG	nach BelWertV
Wohngrundstücke				
Villa	1,0 - 2,5 %	0,5 - 2,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Freistehendes Einfamilienhaus	2,5 - 3,0 %	2,0 - 2,5 %	k. Empf.	k. Empf.
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3,0 - 3,5 %	2,5 - 3,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Zweifamilienhäuser	3,5 - 4,0 %	3,0 - 3,5 %	k. Empf.	k. Empf.
Dreifamilienhäuser	4,0 - 4,5 %	3,5 - 4,0 %	k. Empf.	k. Empf.
Mehrfamilienhausgrundstücke				
Mietwohngrundstücke	4,5 - 6,0 %	4,0 - 5,0 %	5,00%	5,0 - 8,0 %
Eigentumswohnungen	4,00%	3,50%		
Gemischt genutzte Grundstücke				
gemischt genutzte Grundstücke				
- gewerblicher Anteil bis zu 50 %	5,0 %	4,50%	5,50%	
- gewerblicher Anteil über 50 %	5,5 %	5,00%	6,00%	
Geschäftsgrundstücke			6,50%	
Gewerbliche Grundstücke				
Büro- und Geschäftshäuser	6,0 bis 7,0 %			
Verbrauchermärkte	4,9 bis 7,3 %			
SB Fachmärkte	6,5 bis 8,5 %			
Warenhäuser	6,5 bis 8,0 %			
Hotels und Gaststätten	5,0 bis 8,5 %			
Gewerbeparks	6,0 bis 8,0 %			
Tankstellen	7,0 bis 8,5 %			
Freizeitimmobilien	7,5 bis 9,5 %			
Landwirtschaftlich genutzte Objekte	7,0 bis 8,5 %			
Logistikimmobilien	5,0 bis 8,5 %			
Lagerhallen (Speditionsbetriebe)	4,5 bis 9,0 %			
Fabriken und ähnliche speziellere Produktionsstätten	7,5 bis 9,0 %			

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Empfehlungen des IVD

IVD Liegenschaftszinssätze		
Objektart		mittlere Spanne
A 1	Villa großes Einfamilienhaus (EFH)	1,00% - 3,50%
A 2	freistehendes EFH	1,50% - 4,00%
A 3	nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,50% - 4,50%
A 4	Eigentumswohnung	1,50% - 4,50%
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,50% - 4,50%
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,50% - 5,50%
B 2	W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,50% - 7,00%
B 3	W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,00% - 7,50%
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	4,00% - 8,00%
C 2	Verbrauchermärkte	6,00% - 8,50%
C 3	Lager- und Produktionshallen	4,50% - 8,50%
C 4	Industrieobjekte	6,50% - 9,50%
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	6,50% - 9,50%
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,00% - 7,50%
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,00% - 8,50%
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	6,00% - 8,00%
E 2	Hotels	5,00% - 8,50%

Quelle: IVD, Stand 2024

Erklärung: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreten Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreten Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25% höher festzusetzen.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3°Gewerbeeinheiten, so wie unter Denkmalschutz stehend handelt, wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 1.312.840,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung

Rohertrag				93.792,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			-	<u>21.241,28 €</u>
Reinertrag				72.550,72 €
Reinertragsanteil des Bodens				
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert		
3,5%	x	1.312.840,00 €	-	<u>45.949,40 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				26.601,32 €
Barwertfaktor einschließlich Abschreibung bei einer Restnutzungsdauer von 100 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,5% nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV				27,66
Barwertfaktor	x	Ertrag		
27,66	x	26.601,32 €		735.792,51 €
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen				735.792,51 €
Bodenwert			+	<u>1.312.840,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks				2.048.632,51 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet				<u>2.050.000,00 €</u>

10.3. Wert der Rechte, Lasten und Beschränkungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 10900, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

- lfd. Nr. 3 - Die radizierte Braugerechtsame –
 - Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilter Gemeinbesitzerungen -

zur radizierte Braugerechtsame

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt vom 30.06.2025, liegen keine Verträge / Urkunden zur radizierte Braugerechtsame vor.

Gemäß e-mail des Markt Gaimersheim vom 04.07.2025, liegen keine Informationen zur radizierte Braugerechtsame vor.

Eine Braugerechtsame bezeichnet ein Braurecht, welche in der Vergangenheit in der Regel vom Hofmarksherren verliehen worden ist und das berechtigte Anwesen zum Brauen berechtigte.

Zum heutigen Zeitpunkt werden derartige Nutzungen über die Baunutzungs- / Gewerbeordnung geregelt, so dass derartige Rechte bei der Wertfindung keine weitere Berücksichtigung finden.

zum Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilter Gemeinbesitzerungen

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt vom 30.06.2025, liegen keine Verträge / Urkunden zum Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilter Gemeinbesitzerungen vor.

Gemäß e-mail des Markt Gaimersheim vom 04.07.2025, liegen keine Informationen zum Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilter Gemeinbesitzerungen vor.

Ein Gemeinderecht wurden in der Vergangenheit mit der Zielsetzung einer besonderen Nutzung bzw. Fruchtziehung an gemeindlichen Ressourcen (Wälder, Wiesen, Äcker, Weiher usw.) begründet. Im Gegenzug zu diesen wurden durch den Begünstigten Leistungen bzw. Dienste an den gemeindlichen Ressourcen erbracht.

Zum heutigen Zeitpunkt werden derartige Transfers quasi nicht mehr umgesetzt bzw. ist eine wirtschaftliche Relevanz nicht mehr gegeben, so dass derartige Rechte bei der Wertfindung keine weitere Berücksichtigung finden.

In Abteilung II des Grundbuchs von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 10900, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

- lfd. Nr. 1 Baubeschränkung, Fensterrecht, Abortgrubenrecht und Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.St. 30/2; gem. Bew. vom 20.12.1933 und umgeschrieben am 22.03.2007.

- lfd. Nr. 2 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gaststätten- und Getränkevertriebsbeschränkung) für Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt; gemäß Bewilligung vom 01.12.2006 URNr. 2375 Notar Dr. Walz, Ingolstadt; eingetragen am 20.12.2006 und hierher übertragen am 22.03.2007.

- lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Gartennutzungsrecht/Bebauungsrecht für Poolhäuschen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 33 BVNr. 1 in Blatt 11163 gemäß Bewilligung vom 03.04.2020 URNr. 1406 Notar Dr. Bernhard Gschoßmann, Regensburg; eingetragen am 15.04.2020.

- lfd. Nr. 4 Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 29 Gem. Gaimersheim; gemäß Bewilligung vom 30.03.1917 und 02.07.1920; eingetragen am 18.03.1921 und mit Flst. 30/3 aus Blatt 4948 hierher übertragen am 16.09.2020.

- lfd. Nr. 5 Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 30 Gem. Gaimersheim; gemäß Bewilligung vom 20.12.1933 und 17.03.1934; eingetragen am 03.04.1934 und mit Flst. 30/3 aus Blatt 4948 hierher übertragen am 16.09.2020.

- lfd. Nr. 6 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht/Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 30/2 BVNr. 3 in Blatt 4948 gemäß Bewilligung vom 23.06.2020 URNr. 723 Notar Tobias Fembacher, Ingolstadt; eingetragen am 16.09.2020.

- lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 59/22); eingetragen am 06.10.2022.

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

Mit Auftrag vom 10.11.2022 wurde um gesonderte Bewertung der unter lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, eingetragenen Rechte gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

zu lfd. Nr. 1 Baubeschränkung, Fensterrecht, Abortgrubenrecht und Geh- und Fahrrecht

Die eingetragenen Rechte, Baubeschränkung, Fensterrecht, Abortgrubenrecht und Geh- und Fahrrecht, gemäß Kaufvertrag vom 20. Dezember 1933 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.St. 30/2 stellt sich mit folgendem Inhalt dar:

- 3.) Hingegen belastet die Verkäuferin ihr Grundstück ...
- a) auf dem als Einfahrt und Hofraum dienenden Teil des belasteten Grundstücks weder dauernd noch vorübergehend Einrichtungen oder Vorkehrungen getroffen werden dürfen, wodurch das ohnehin nicht im vollen Maße bestehende Lichtrecht des Werkstättenraumes weiter beschränkt oder beeinträchtigt werden könnte;
 - b) daß Fenster, die das Durchblicken und das Öffnen gestatten, im ersten Stock geduldet werden.
- 4.) Weiter belastet die Verkäuferin ihr Grundstück Pl.Nr. 30ab zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pl.Nr. 30/2 mit einer Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt ist, im südlichen Teil der wiederholt als Einfahrt bezeichneten Fläche von Pl.Nr. 30ab eine Abortgrube anlegen und dauernd halten darf und zum Zwecke der Reinigung und Instandhaltung dieser Abortgrube das belastete Grundstück betreten und befahren kann. (Einfahrt).
Die Abortanlage muß in der Einfahrt so angelegt sein, daß sie die Benützung des Grundstücks als Einfahrt nicht hindert.“

zur Baubeschränkung

Die eingetragene Baubeschränkung dient dem Erhalt der bestehenden Belichtung des Werkstatttraumes, welche sich in dem auf der westlichen Grundstücksgrenze, des Flurstück Nr. 30/2, in Grenzbebauung errichteten Baukörper befindet.

Bezüglich Lage und Größe des Werkstatttraumes im Gebäude sind keine Angaben formuliert.

Zur dimensionierten Fläche des Schutzsteifen wird davon ausgegangen, dass sich dieser mit einer Breite von ca. 3,00 m entlang des auf der Grundstücksgrenze stehen Baukörper mit einer Länge von ca. 22,00 m darstellt, so dass sich die belastete Grundstücksfläche mit ca. 66,00 m² berechnet.

Um den Wert eines solchen Rechtes festzustellen, bedient sich die Fachliteratur, je nach Nutzungseigenschaft des Grundstückes, der Regularien der Thematik des Ertrages oder denen des Bodenwertes.

Im dargestellten Falle entspricht es der Opportunität, entsprechend der gegebenen Belastung die Betrachtung der Bodenwertfindung zur Umsetzung zu bringen.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden empirisch ermittelte Abschläge bei Baugrundstücken wie folgt angegeben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstück
ohne Beeinträchtigung	5 - 20 %
unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %
volle Beeinträchtigung	80 - 100 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Der Schutzstreifen stellt sich analog zur Zufahrt dar. Die Minderung wird mit ca. 20 % für die zu bewertende Fläche angesetzt, da diese Fläche für den Eigentümer des Grundstück Flst.30 in seiner Nutzung nur unwesentlich beeinträchtigt ist.

Die Flächendimension des Grundstückteils beträgt laut Berechnung ca. 66,00m².

Der Bodenwert des Grundstücks wurde mit 920,00 €/m² ermittelt.

Berechnung:

$$66,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 920,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,2 \quad = \quad 12.144,00 \text{ €}$$

Wert der Lasten / Beschränkungen gerundet

12.100,00 €

zum Fensterrecht

Das eingetragene Fensterrecht verpflichtet den Eigentümer des Flurstück Nr. 30 zur Duldung der Fenster im ersten Stock zum Durchblicken und Öffnen.

Die Fenster befinden sich in dem auf der westlichen Grundstücksgrenze, des Flurstück Nr. 30/2, in Grenzbebauung errichteten Baukörper.

Bezüglich Anzahl und Größe der Fenster sind keine Angaben formuliert.

Da sich die Belastung des Grundstücks analog zum Schutzstreifen der Baubeschränkung darstellt, hat eine mögliche Wertminderung bereits über die Wertminderung zur Baubeschränkung ihre Berücksichtigung gefunden.

zum Abortgrubenrecht

Das eingetragene Abortgrubenrecht berechtigt den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pl.Nr. 30/2 im südlichen Teil der wiederholt als Einfahrt bezeichneten Fläche von Pl.Nr 30ab eine Abortgrube anlegen und dauernd zu erhalten.

Bezüglich der Länge und Größe der Abortgrube sind keine Angaben formuliert.

Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag sind die Grundstücke voll erschlossen, so dass sich die mögliche Nutzung einer Abortgrube ohne Bedeutung darstellt.

Entsprechend obiger Ausführungen, stellen sich das eingetragene Recht zur Wertfindung am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.08.2025 ohne besondere Relevanz dar.

zum Geh- und Fahrrecht

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht berechtigt den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pl.Nr. 30/2 die durch ihm im südlichen Teil von Pl.Nr 30ab errichtete Abortgrube, zum Zwecke der Reinigung und Instandhaltung zu betreten und zu befahren.

Bezüglich der Lage und Größe der Abortgrube und der damit verbundenen, zur Begehung und Befahrung relevanten Grundstücksfläche sind keine Angaben formuliert.

Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag stellt sich die Abortgrube ohne Bedeutung dar, so dass das in Kausalität zur Abortgrube stehende Geh- und Fahrrecht ebenfalls ohne Bedeutung ist.

Entsprechend obiger Ausführungen, stellt sich das eingetragene Recht zur Wertfindung zum am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.08.2025 ohne besondere Relevanz dar.

zu lfd. Nr. 2 Gaststätten- und Getränkevertriebsbeschränkung

Die eingetragene Gaststätten- und Getränkevertriebsbeschränkung, gemäß Kaufvertrag vom 01.12.2006 zugunsten der Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt stellt sich mit folgendem Inhalt dar:

„Dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist untersagt, auf dem Grundstück außerhalb und innerhalb des Gebäudes und in den Räumen desselben eine Gastwirtschaft, Schankwirtschaft oder sonstige Abgaben von Bier und alkoholfreien Getränken zu betreiben und/oder durch Dritte zu dulden mit dem schuldrechtlichen Vorbehalt, dass die Ausübung dieser untersagten Handlung dem jeweiligen Eigentümer gestattet ist, wenn der Dienstbarkeitsberechtigte in schriftlicher Form zugestimmt hat.

Der Dienstbarkeitsberechtigte hat das Recht, die Ausübung der rechte aus dieser Dienstbarkeit einem Dritten seiner Wahl zu überlassen, wobei dies schriftlich zu erfolgen hat.“

Die Beschränkung stellt sich als Wettbewerbsbeschränkung dar. Diese untersagt einem potentiellen Betreiber der Gewerbeeinheit EG links, welche im Eingabeplan mit einer Nutzung als Gastwirtschaft dargestellt ist, den freien Einkauf von Getränken., so dass dieser verpflichtet ist, Getränke ausschließlich beim Dienstbarkeitsberechtigten oder bei einem von diesem benannten Dritten zu erwerben.

Entsprechend obiger Ausführungen ist ein potentieller Betreiber in seinem wirtschaftlichen Handeln eingeschränkt.

Um den Wert eines solchen Rechtes festzustellen, bedient sich die Fachliteratur, je nach Beschränkung, der Regularien der Thematik zu betrieblichen Prozessen oder denen der Beeinträchtigung am Objekt.

Im dargestellten Falle entspricht es der Opportunität, entsprechend der gegebenen Belastung die Betrachtung der Beeinträchtigung am Objekt zur Umsetzung zu bringen.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden empirisch ermittelte Abschläge wie folgt angegeben:

Grad der Beeinträchtigung	Grundstück
ohne Beeinträchtigung	5 - 20 %
unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %
volle Beeinträchtigung	80 - 100 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Die Minderung wird mit ca. 5 % für die zu bewertende Fläche angesetzt, da diese Fläche für den Eigentümer des Grundstücks in seiner Nutzung eingeschränkt ist.

Die Nutzfläche der Gewerbeinheit EG links beträgt ca. 18 % der gesamt Wohn-/Nutzfläche.

Der Ertragswert wurde mit 2.050.000,00 € ermittelt.

Berechnung:

$$2.050.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,18 \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad 18.450,00 \text{ €}$$

Wert der Last / Beschränkung gerundet **18.500,00 €**

zu lfd. Nr. 3 Gartennutzungsrecht/Bebauungsrecht für Poolhäuschen

Das eingetragene Gartennutzungsrecht / Bebauungsrecht für Poolhäuschen gemäß Urkunde Nr. 1406/2020 vom 03.04.2020 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 33 stellt sich mit folgendem Inhalt dar:

„Der Berechtigte ist berechtigt

- die im beigegeführten Plan rot markierte Teilfläche des dienenden Grundstücks unter Ausschluss des Eigentümers als Garten zu nutzen.
- das dienende Grundstück mit einem Poolhäuschen zu bebauen, das Poolhäuschen auf dem dienenden Grundstück zu belassen und zu benutzen und das dienende Grundstück zu betreten, m vom herrschenden Grundstück über das dienende Grundstück zum Poolhäuschen und zurück zu gelangen.

Die Ausübung des Rechtes kann Dritten überlassen werden.“

Bezüglich der dimensionierten Fläche sind keine Angaben zur Größe formuliert. Gemäß Lageplan errechnet sich die belastete Grundstücksfläche mit ca. 285 m².

Um den Wert eines solchen Rechtes festzustellen, bedient sich die Fachliteratur, je nach Nutzungseigenschaft des Grundstückes, der Regularien der Thematik des Ertrages oder denen des Bodenwertes.

Im dargestellten Falle entspricht es der Opportunität, entsprechend der gegebenen Belastung die Betrachtung der Bodenwertfindung zur Umsetzung zu bringen.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden empirisch ermittelte Abschläge bei Baugrundstücken wie folgt angegeben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstück
ohne Beeinträchtigung	5 - 20 %
unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %
volle Beeinträchtigung	80 - 100 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Die Minderung wird mit ca. 90 % für die zu bewertende Fläche angesetzt, da diese Fläche für den Eigentümer des Grundstück Flst.30 in seiner Nutzung in voller Beeinträchtigung eingeschränkt ist.

Die Flächendimension des Grundstückteils beträgt laut Berechnung ca. 285,00°m².

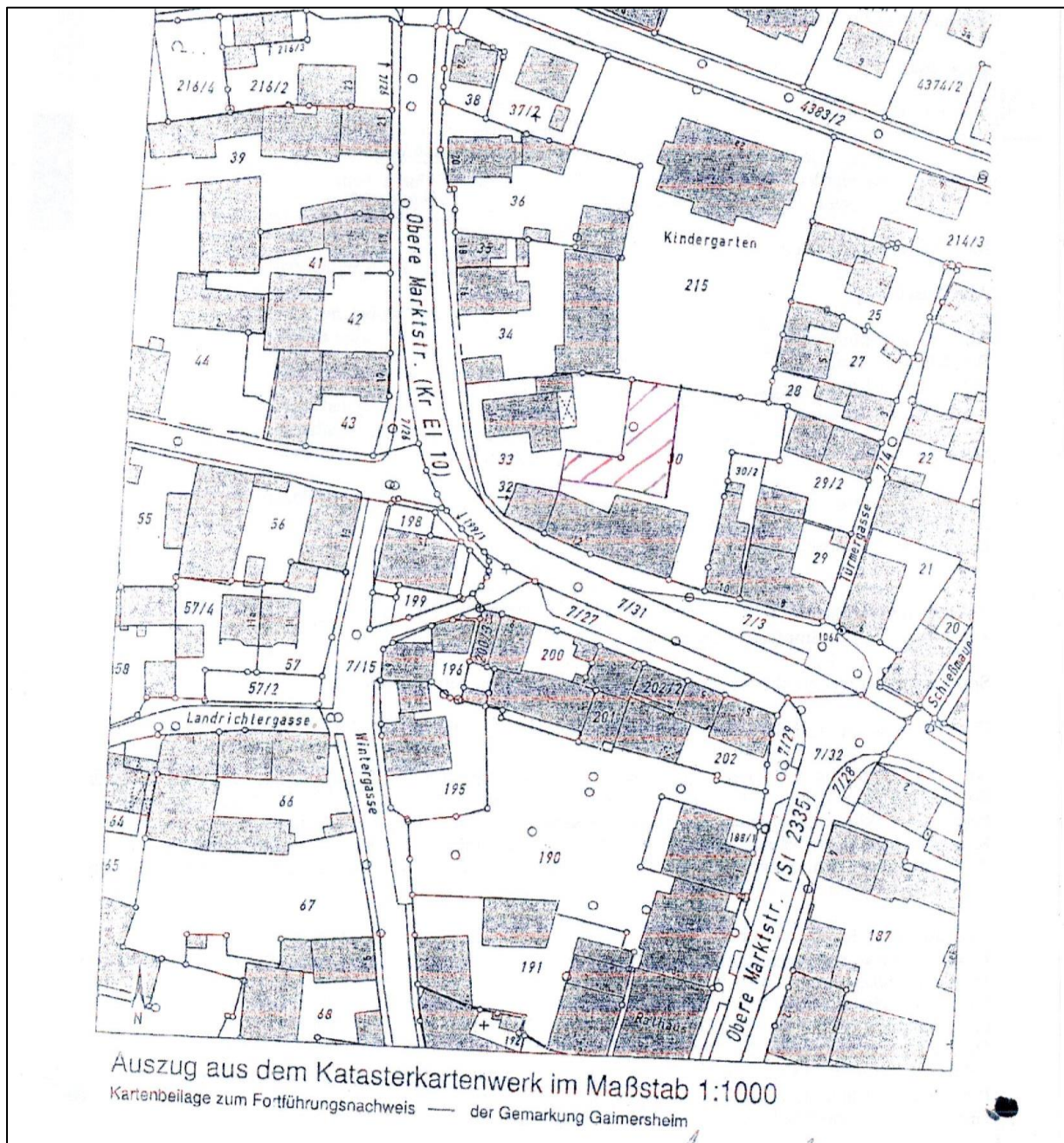
Der Bodenwert des Grundstücks wurde mit 920,00 €/m² ermittelt.

Berechnung:

$$285,00 \text{ m}^2 \times 920,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 235.980,00 \text{ €}.$$

Wert der Last / Beschränkung gerundet

236.000,00 €



zu lfd. Nr. 4 Fensterrecht

Mit Schreiben vom 31.01.2023 wurde vom Amtsgericht Ingolstadt - Grundbuchamt mitgeteilt, dass die Bewilligung zu Abt. II lfd. Nr. 4 in der Grundakte nicht vorliegt.

Gemäß Abt. II lfd. Nr. 4 ist das Fensterrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flurstück Nr. 29 eingetragen.

Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag hat das Flurstück Nr. 29 keine Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Nr. 30 und 30/3.

Entsprechend obiger Ausführungen, stellten sich die eingetragen Rechte zur Wertfindung zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.08.2025 ohne besondere Relevanz dar.

zu lfd. Nr. 5 Baubeschränkung

Die eingetragene Baubeschränkung dient dem Erhalt der bestehenden Belichtung des Werkstatttraumes, welche sich in dem auf der westlichen Grundstücksgrenze, des Flurstück Nr. 30/2, in Grenzbebauung errichteten Baukörper befindet.

Die Baubeschränkung stellt sich analog zu lfd. Nr. 1 Baubeschränkung dar, so dass ein möglicher Wertansatz bereits seine Berücksichtigung zur Bewertung der unter lfd. Nr. 1 dargestellten Baubeschränkung fand.

zu lfd. Nr. 6 Geh- und Fahrrecht / Leitungsrecht

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht / Leitungsrecht Urkunde Nr. 0723F/2020 vom 23.06.2020 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 30/2 stellt sich mit folgendem Inhalt dar:

„Der Käufer räumt hiermit am Grundstück FINr. 30 (=dienendes Grundstück) dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 30/2 (=herrschendes Grundstück) eine Dienstbarkeit folgenden Inhalts ein.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, für dauernd über das dienende Grundstück zu gehen und zu fahren und bestehende Leitungen zu nutzen.

Der Ausübungsbereich dieses Rechtes ist im beigefügten und von den Beteiligten als richtig anerkannten Lageplan blau gekennzeichnet; der Lageplan, der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, lag den beteiligten bei der Beurkundung zur Einsichtnahme vor. Es handelt sich hierbei um einen ca. 5 m breiten Zufahrtsweg auf dem dienenden Grundstück.

Die Unterhaltungskosten und die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der dem Ausübungsbereich des vorbestellten Rechtes unterliegenden Grundstücksfläche tragen die Eigentümer des dienenden Grundstücks und des herrschenden Grundstücks je zur Hälfte.

Die Geh- und Fahrrechtsfläche darf nur als Zu- und Abfahrt zu den Garagen und Abstellplätzen sowie als Zugang und Zufahrt zu den Häusern der vertragsteile genützt werden. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und anderen Gegenständen auf dieser Fläche ist untersagt.“

Gemäß Lageplan hat die Fläche zum Geh- und Fahrrecht / Leitungsrecht eine von ca. 28,00°m und lt. Urkunde eine Breite von ca. 5,00,00 m, so dass sich die belastete Grundstücksfläche mit ca. 140,00 m² berechnet.

Um den Wert eines solchen Rechtes festzustellen, bedient sich die Fachliteratur, je nach Nutzungseigenschaft des Grundstückes, der Regularien der Thematik des Ertrages oder denen des Bodenwertes.

Im dargestellten Falle entspricht es der Opportunität, entsprechend der gegebenen Belastung die Betrachtung der Bodenwertfindung zur Umsetzung zu bringen.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden empirisch ermittelte Abschläge bei Baugrundstücken wie folgt angegeben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstück
ohne Beeinträchtigung	5 - 20 %
unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %
volle Beeinträchtigung	80 - 100 %

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Die durch Geh- und Fahrrecht / Leitungsrecht betroffenen Grundstücksfläche stellt sich analog als Zufahrt zu den Verkehrsflächen / Parkplätze von Flurstück Nr. 30 dar.

Die Minderung wird mit ca. 20 % für die zu bewertende Fläche angesetzt, da diese Fläche für den Eigentümer des Grundstück Flst.30 in seiner Nutzung nur unwesentlich beeinträchtigt ist.

Die Flächendimension des Grundstückteils beträgt laut Berechnung ca. 140,00m².

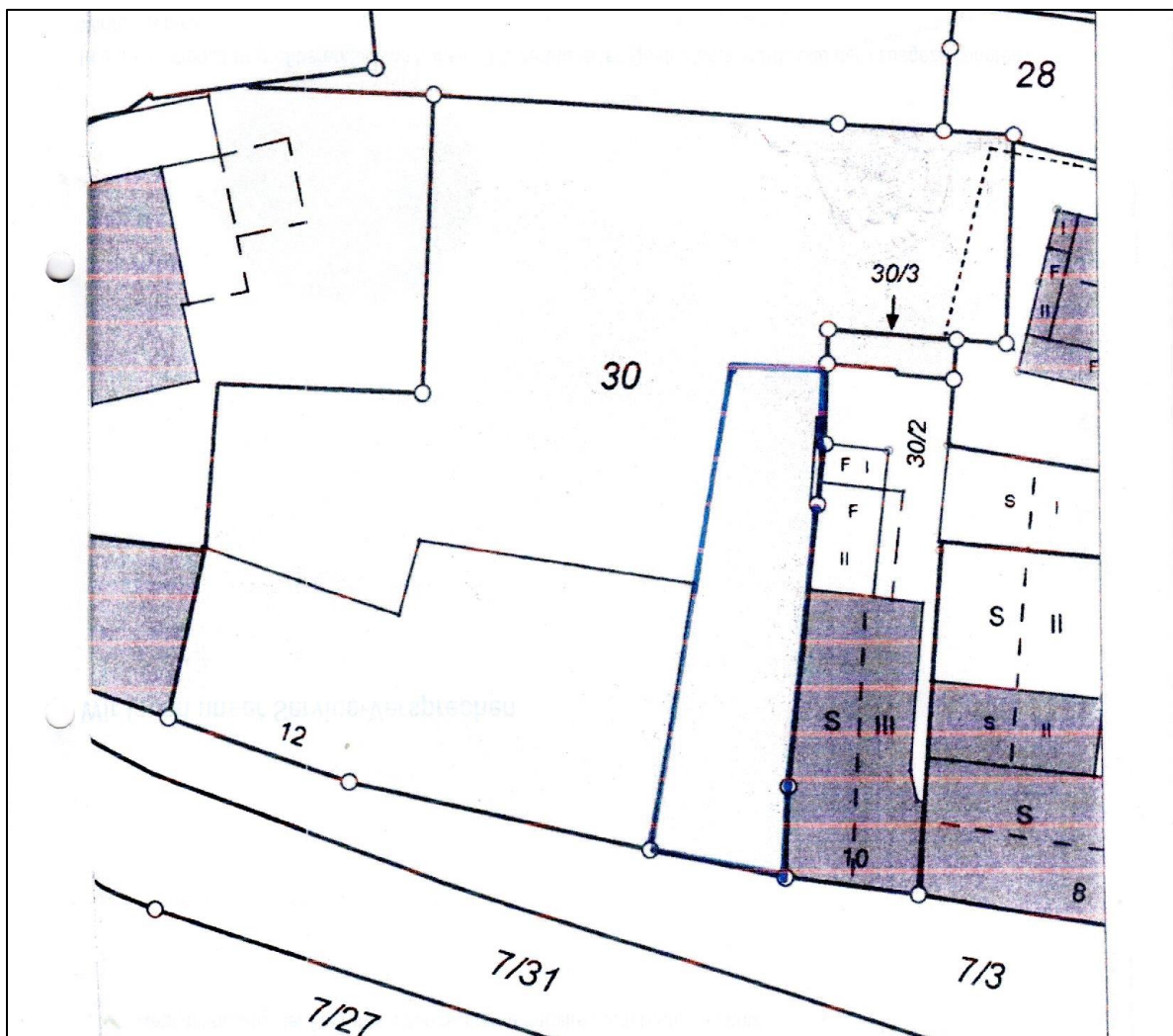
Der Bodenwert des Grundstücks wurde mit 920,00 €/m² ermittelt.

Berechnung:

$$140,00 \text{ €/m}^2 \times 920,00 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 25.760,00 \text{ €}$$

Wert der Last / Beschränkung gerundet

25.800,00 €



Zusammenfassung

lfd. Nr.	Art	Wert
Bestandsverzeichnis		
3	radizierte Braugerechtsame	0,00 €
3	Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil ...	0,00 €
Abt. II		
1	Baubeschränkung, Fensterr., Abortgrubenr. U. Geh- und Fahrtr.	12.100,00 €
2	Gaststätten- und Getränkevertriebsbeschränkung	18.500,00 €
3	Gartennutzungsrecht/Bebauungsrecht für Poolhäuschen	236.000,00 €
4	Fensterrecht	0,00 €
5	Baubeschränkung	0,00 €
6	Geh- und Fahrrecht / Leitungsrecht	25.800,00 €

10.4. Verkehrswert

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

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06).

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 1, sollte aufgrund seiner Nutzung als Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten über das Ertragswertverfahren erfolgen.

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 2, sollte aufgrund seiner Nutzung als Mehrfamilienhaus – Teilfläche über das Ertragswertverfahren erfolgen.

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt 3, sollte aufgrund seiner Nutzung als Grundstück / Verkehrsfläche über das Vergleichswertverfahren zum Bodenwert erfolgen.

Eine Marktanpassung, resultierend aus der derzeit konjunkturellen immobilienwirtschaftlichen Situation sowie für die Wertfindung relevanter sonstiger ökonomischer Parameter, wird nicht zur Umsetzung gebracht, da diese Effekte bereits bei der Ermittlung der Basisdaten ihre Berücksichtigung fanden.

Der Ertragswert - Anteil für das Flst. Nr 30 wurde mit 1.922.300,00 € ermittelt.

Der Ertragswert - Anteil für das Flst. Nr 32 wurde mit 114.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert für das Flst. Nr 30/3 wurde mit 13.800,00 € ermittelt.

Da der wohnwirtschaftliche / gewerbliche Status, aufgrund der Nichtbegehrbarkeit nicht explizit ermittelt werden konnte, muss ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 % - 40 % des Wertes der baulichen Anlagen erhoben und bei der Wertfindung berücksichtigt werden. Es wird somit aufgrund des optischen äußeren Eindrucks ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10%, welcher einem Geldwert von gerundet ca. 200.000,00 € und ca. 10.000, € entspricht, in Ansatz gebracht. Analog fanden mögliche Marktmechanismen, welche aus dem Umstand der Nichtbegehrbarkeit nicht detailliert eingeschätzt werden konnten, gleichfalls ihre Berücksichtigung.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 30 Obere Marktstraße 12,
Gebäude- und Freifläche zu 1.333 m²

- Die radizierte Braugerechtsame –
- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilter Gemeindefbesitzungen -

vorgetragen im Grundbuch von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 10900

wird am 12.08.202 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **1.722.300,00 €** geschätzt,
in Worten – eine Million siebenhundert zweiundzwanzigtausenddreihundert EURO -.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 32 Nähe Obere Marktstraße,
Gebäude- und Freifläche zu 79 m²

vorgetragen im Grundbuch von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 10900

wird am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **104.000,00 €** geschätzt,
in Worten – einhundertviertausend EURO -.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 30/3 Nähe Obere Marktstraße,
Gebäude- und Freifläche zu 15 m²

vorgetragen im Grundbuch von Gaimersheim, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 10900

wird am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **13.800,00 €** geschätzt,
in Worten – dreizehntausendachthundert EURO -.

Oberasbach, den 15.09.2025

Dr. H. Hupfer

11. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Wolfgang Kleiber

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

Wolfgang Kleiber

Wertermittlungsrichtlinien (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

14. Auflage 2024

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

10. Auflage 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Letzte Änderung vom 01.01.2024 (Art. 4 G vom 20.12.2023)

BauNVO

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

ImmoWertV

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

WertR 2006

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

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

SW-RL

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

EW-RL

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

NHK 2010

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

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

12. Anlagen

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

Anlagenteil

- Übersichtsplan
- Stadtplan
- Lageplan
- Baueingabepläne (Nutzungen können modifiziert sein, nicht zur Maßentnahme geeignet!)

Bildteil

- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 41/25

Das Gutachten umfasst 74 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in sechsfacher Ausfertigung in Papierform und einmal als pdf erstellt, wobei eine Ausfertigung beim Sachverständigen verbleibt.

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

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

ANLAGENTEIL

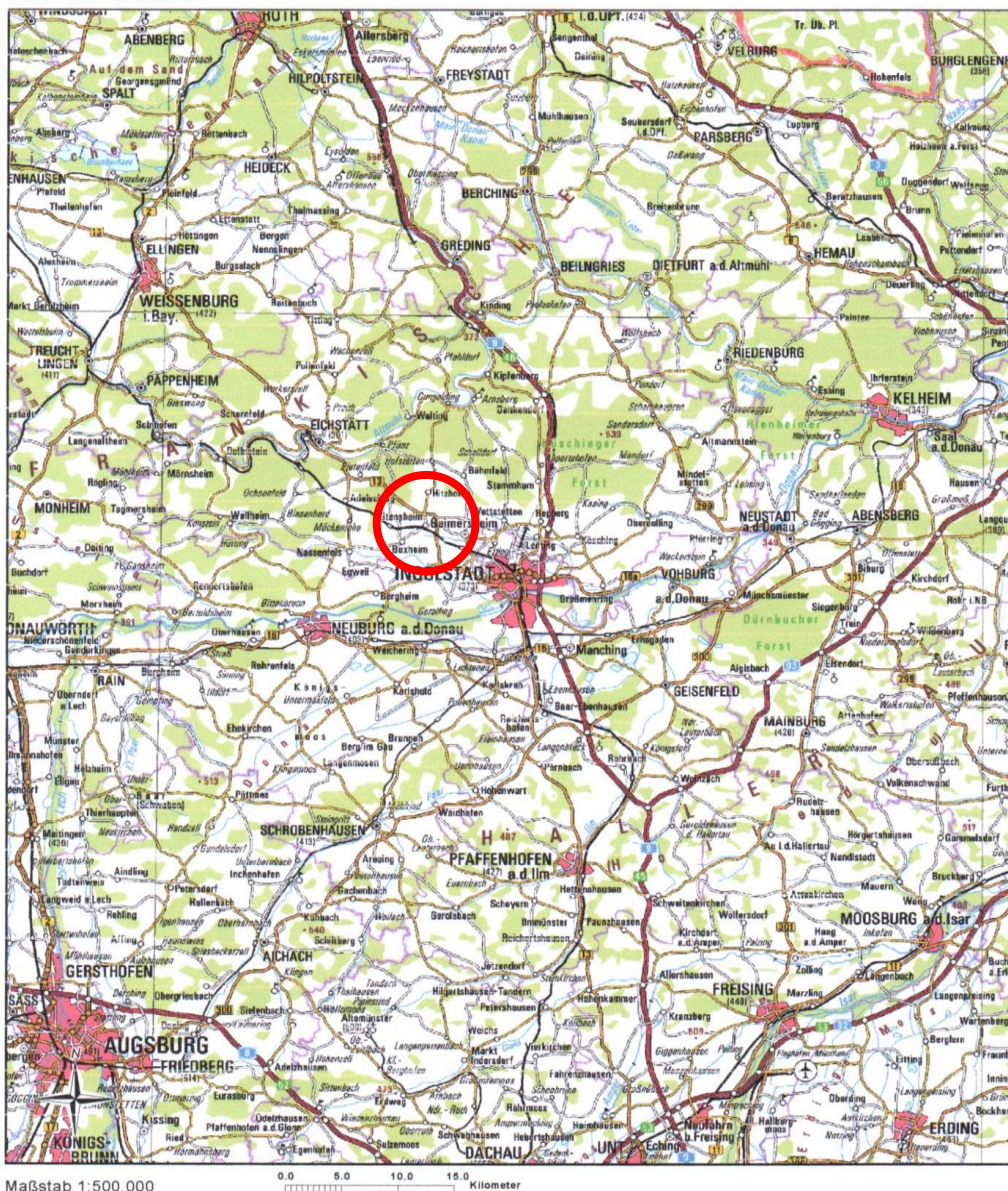
Makrolage

Übersichtskarte (UK50)

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,
BREITBAND UND VERMESSUNG



Erstellt am: 19.12.2018



Mikrolage

