

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über die Grundstücke in	85072 Eichstätt Westenstraße 10 Pedettistraße 13a Westenstraße 8
Objekt 1	Westenstraße 10 Pedettistraße 13a Gemischt genutztes Grundstück Flurstück Nr. 244 zu 230 m ²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft - ca. 201 m ² Wfl. - ca. 196 m ² Nfl.
Objekt 2	Westenstraße 8 Gemischt genutztes Grundstück Flurstück Nr. 245 zu 175 m ²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft - ca. 271 m ² Wfl. - ca. 275 m ² Nfl.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	25.02.2025

Verkehrswert am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Flurstück Nummer 244	<u>80.000,00 €</u>
Flurstück Nummer 245	<u>115.000,00 €</u>
Zeitwert des Zubehörs	<u>0,00 €</u>

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse
2. Allgemeine Projektdaten
3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen
4. Lage des Grundstücks
5. Beschreibung der Grundstücke
6. Beschreibung der Gebäude
7. Flächenangaben und -berechnungen
8. Besondere Sachverhalte
9. Zubehör
10. Wertermittlung
 - 10.1. Bodenwert
 - 10.2. Residualwert
 - 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 54/25, 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.

Die Bewertungsobjekte konnten nicht besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach dem äußeren Eindruck, Sichtung vom öffentlichen Raum, bzw. auf Basis Aktenlage.

Objekt 1: 85072 Eichstätt, Westenstraße 10, Pedettistraße 13a	
Flurstück Nr.	224
Größe des Grundstücks	230 m²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
Baujahr	ca. 15. Jahrhundert
Kellergeschoss	ca. 38,00 m² Nfl.
Erdgeschoss	ca. 39,00 m² Nfl. ca. 100,00 m² Nfl.
1. Obergeschoss	ca. 3,00 m² Nfl. ca. 147,00 m² Wfl.
2. Obergeschoss	ca. 54,00 m² Wfl.
Dachgeschoss	ca. 16,00 m² Nfl.
Residualwert	80.000,00 €
Verkehrswert am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 80.000,00 €	

Objekt 2: 85072 Eichstätt, Westenstraße 8	
Flurstück Nr.	245
Größe des Grundstücks	175 m²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
Baujahr	ca. 15. Jahrhundert
Kellergeschoss	ca. 38,00 m² Nfl.
Erdgeschoss	ca. 37,00 m² Nfl. ca. 83,00 m² Nfl.
1. Obergeschoss	ca. 135,00 m² Wfl.
2. Obergeschoss	ca. 136,00 m² Wfl.
Dachgeschoss	ca. 102,00 m² Nfl.
Residualwert	115.000,00 €
Verkehrswert am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 115.000,00 €	

2. Allgemeine Projektdaten

<u>Objekt 1:</u>	85072 Eichstätt Westenstraße 10 Pedettistraße 13a
<u>Objektart:</u>	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
<u>Objekt 2:</u>	85072 Eichstätt Westenstraße 8
<u>Objektart:</u>	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
<u>Auftragnehmer:</u>	Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt) Am Feldweg 4 90522 Oberasbach Telefon 0911 / 37 70 52 56 Telefax 0911 / 37 75 30 32 Internet: www.nordic-consulting.net E-Mail: info@nordic-consulting.net
<u>Verantwortlicher Gutachter:</u>	Dr. Helmut Hupfer ♦ Dipl. Sv. (DIA) ♦ Immobilienwirt (Dipl. VWA) ♦ Betriebswirt ♦ Gebäudeenergieberater (HWK)
<u>Zweck des Gutachtens:</u>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren
<u>Tag der Besichtigung:</u>	25.02.2025

Anwesende Personen:

- Vertreter Gläubigerin
- der Sachverständige

**Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:**

25.02.2025

Ausfertigungsdatum:

15.04.2025

Pächter / Nutzer:

Leerstand

**Verfügbare Unterlagen
und Recherchen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.01.2025
- amtliche Flurkarte vom 09.01.2025
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt
- Marktbericht des GAA Landkreis Eichstätt
- Marktbericht des GAA Ingolstadt
- Informationen der Stadt Eichstätt
- Marktbericht des IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
- Informationen der Gläubigerin
- Internetrecherche
- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Eichstätt, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 206, Blatt 6095, ist das Objekt wie folgt geführt:

lfd. Nr. 1	Flurstück Nr. 244 Westenstr. 10 und Pedellistr. 13a, Gebäude- und Freifläche	zu 230 m ²
lfd. Nr. 2	Reale Bier schenkgerechtsame „Zum Lamm“	
lfd. Nr. 3	Flurstück Nr. 245 Westenstraße 8, Gebäude- und Freifläche	zu 175 m ²

Bauplanungsrecht nach BauGB

Objekt 1

Gemäß Auskunft der Stadt Eichstätt vom 08.01.2025, 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.

Gemäß website der Stadt Eichstätt, ist das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

Objekt 2

Gemäß Auskunft der Stadt Eichstätt vom 08.01.2025, 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.

Gemäß website der Stadt Eichstätt, ist das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

Erschließungszustand

Objekt 1

Gemäß Auskunft der Stadt Eichstätt vom 08.01.2025, ist das Grundstück voll erschlossen. Die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt.

Objekt 2

Gemäß Auskunft der Stadt Eichstätt vom 08.01.2025, ist das Grundstück voll erschlossen. Die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt.

Kontaminationen

Objekt 1

Informationen zu eventuell vorhandenen Kontaminationen liegen nicht vor.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

Objekt 2

Informationen zu eventuell vorhandenen Kontaminationen liegen nicht vor.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

Denkmalschutz

Objekt 1

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

Aktennummer	D-1-76-123-695
Lage	Bezirk Oberbayern, Landkreis Eichstätt, Eichstätt
Adresse	Pedettistraße 13 a, Westenstraße 10
Funktion	Bürgerhaus
Beschreibung	Bürgerhaus, einen Innenhof umschließende Baugruppe mit Seiten- und Rückgebäude, traufständiger, dreigeschossiger Steilsatteldachbau, das 2. Obergeschoss als Lagergeschoss in Fachwerk, 1411 (dendro.dat.), Dachwerk 1587 (dendro.dat.) verstärkt, Seitenflügel, zweigeschossiger Pultdachbau, 1553 (dendro.dat.), im 18. Jh. erneuert, Rückgebäude zur Pedettistraße, dreigeschossiger Pultdachbau mit oberem Fachwerkgeschoss, zum Innenhof vorkragend, im 2. Obergeschoss Bohlenstube, 1457 (dendro.dat.), auf älterem Kern, über umfangreicher, tiefer Kelleranlage, die die Pedettistraße quert, 14. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Objekt 2

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

Aktennummer	D-1-76-123-270
Lage	Bezirk Oberbayern, Landkreis Eichstätt, Eichstätt
Adresse	Westenstraße 8
Funktion	Bürgerhaus
Beschreibung	Bürgerhaus, traufständiges dreigeschossiges Jurahaus mit Zwerchgiebel und Flachsatteldach, die Obergeschosse vorkragend, im Kern Fachwerk, 1451 (dendro.dat.), Zwerchgiebel 1719 (dendro.dat.), das Dachwerk 1888 (dendro.dat.) verändert, Umbauten im 18./19. Jh., auf mittelalterlichen, tonnengewölbten Kellern.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Energieausweis

Objekt 1

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

Objekt 2

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

Gebäudeversicherung

Objekt 1

Informationen zu einer Gebäudeversicherung liegen nicht vor.

Objekt 2

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
Stadt:	Eichstätt
Einwohner ca.:	13.884 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	47,78 km ²
Kaufkraftindex (D=100):	112,0 (Eichstätt, Landkreis)
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Hoftor, Alte Kaserne, Wehrturm Ehemalige Klosterschule, Willibaldsburg, Hl. Geist-Spitalkirche, Bahnhofsgebäude, Ehemaliges Vizedomamt, Katholischer Dom St. Mariä Himmelfahrt und St. Willibald etc.
Freizeitangebote:	Veranstaltungen, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Altmühltal
Entfernung Zentrum:	ca.0,1 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,5 km – B13
Entfernung Autobahn:	ca. 23 km – A9 Anschlussstelle Kinding
Entfernung Bahnhof:	ca. 0,4 km - Bahnhof Eichstätt
Entfernung Flughafen:	ca. 93 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Bushaltepunkt Eichstätt, St. Walburg
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 1,5 km entfernt – Klinik Eichstätt
Kindergarten:	ca. 0,1 km entfernt
Schulen:	ca. 0,2 km entfernt – Grundschule „St. Walburg“, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	geschlossene Mehrfamilienhausbebauung, mit Gaststätten bzw. Läden in den Erdgeschossen

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich Zentrum von Eichstätt 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. Objekt 1 Flurstück Nr. 244

Flurstück Nr.:	244
Grundstücksgröße:	230 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 11 m Westenstraße ca. 9 m Pedettistraße
Mittlere Tiefe:	ca. 21 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 10 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten öffentl. Raum, Pedettistraße Südosten bebautes Nachbargrundstück Südwesten öffentl. Raum, Westenstraße Nordwesten bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten Grenzbebauung Südosten Grenzbebauung Südwesten Grenzbebauung Nordwesten Grenzbebauung
Erschließung:	von der Westenstraße, Pedettistraße
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
Freiflächen:	-

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

5.2. Objekt 2 Flurstück Nr. 245

Flurstück Nr.:	245
Grundstücksgröße:	175 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 9 m Westenstraße ca. 8 m Pedettstraße
Mittlere Tiefe:	ca. 19 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 8 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten öffentl. Raum, Pedettstraße Südosten öffentl. Raum, Turmgasse Südwesten öffentl. Raum, Westenstraße Nordwesten bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten Grenzbebauung Südosten Grenzbebauung Südwesten Grenzbebauung Nordwesten Grenzbebauung
Erschließung:	von der Westenstraße, Pedettstraße
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
Freiflächen:	-

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

6. Beschreibung der Gebäude

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

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

6.1. Objekt 1

6.1. Wohnhaus Westenstraße 10 Pedettistraße 13a

Baujahr:	ca. 15. Jahrhundert
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach, Flachdach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Kellergeschoss (Teilunterkellerung) Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Westenstraße, Pedettistraße
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich soweit erkennbar in einem maroden Zustand dar.

6.1.1. Kellergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Keller
Keller

6.1.2. Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Flur
Müll
Heizung
Laden
Nebenraum
WC

6.1.3. 1. Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Flur
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3
Zimmer 4
Zimmer 5
Wohnen
Küche
Bad

6.1.4. 2. Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Diele
Schlafen
Bad
Wohnen
Küche

6.1.5. Dachgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Dachterrasse

6.2. Objekt 2

6.2. Wohnhaus Westenstraße 8

Baujahr:	ca. 15. Jahrhundert
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Kellergeschoss (Teilunterkellerung) Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Westenstraße, Pedettstraße
Sonstiges:	-

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Gebäude stellt sich soweit erkennbar in einem maroden Zustand dar.

6.2.1. Kellergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Keller
Keller
Keller

6.2.2. Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Treppenhaus
Flur
Heizung
Lager
Lager
WC
Nebenraum
Laden

6.2.3. 1. Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
WC
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3
Zimmer 4
Bad
Wohnen
Küche

6.2.4. 2. Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Flur
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3
Abstell
Bad
Wohnen
Küche

6.2.5. Dachgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Dachraum

7. Flächenberechnungen

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den von der Stadt Eichstätt übermittelten Planunterlagen, welche sich teilweise abweichend zur Ist-Situation darstellen können und nicht im Maßstab und unvermaßt sind, 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

Die Bewertungsobjekte konnten 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.

Objekt 1

wertrelevante Geschossfläche				
Erdgeschoss	11,000 m	x	21,000 m	
	-3,500 m	x	5,500 m	211,75 m ²
1. Obergeschoss	11,000 m	x	21,000 m	
	-3,500 m	x	5,500 m	211,75 m ²
2. Obergeschoss	11,000 m	x	21,000 m	
	-3,500 m	x	5,500 m	211,75 m ²
wertrelevante Geschossfläche				635,25 m ²
wertrelevante Geschossfläche gerundet				635,00 m²

Objekt 2

wertrelevante Geschossfläche					
Erdgeschoss	8,500 m	x	20,000 m		170,00 m ²
1. Obergeschoss	8,500 m	x	20,000 m		170,00 m ²
2. Obergeschoss	8,500 m	x	20,000 m		170,00 m ²
Dachgeschoss	8,500 m	x	20,000 m	x 0,75	127,50 m ²
wertrelevante Geschossfläche					637,50 m ²
wertrelevante Geschossfläche gerundet					638,00 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.

Objekt 1

Bruttogrundfläche			
Kellergeschoss	9,000 m	x 7,000 m	63,00 m ²
Erdgeschoss	11,000 m	x 21,000 m	
	-3,500 m	x 5,500 m	211,75 m ²
1. Obergeschoss	11,000 m	x 21,000 m	
	-3,500 m	x 5,500 m	211,75 m ²
2. Obergeschoss	11,000 m	x 21,000 m	
	-3,500 m	x 5,500 m	211,75 m ²
Bruttogrundfläche			698,25 m ²
Bruttogrundfläche gerundet			698,00 m²

Objekt 2

Bruttogrundfläche			
Kellergeschoss	8,500 m	x 7,000 m	
	4,000 m	x 7,000 m	87,50 m ²
Erdgeschoss	8,500 m	x 20,000 m	170,00 m ²
1. Obergeschoss	8,500 m	x 20,000 m	170,00 m ²
2. Obergeschoss	8,500 m	x 20,000 m	170,00 m ²
Dachgeschoss	8,500 m	x 20,000 m	170,00 m ²
Bruttogrundfläche			767,50 m ²
Bruttogrundfläche gerundet			768,00 m²

Wohn-/Nutzfläche

Grundsätzlich bleiben zur Berechnung Flächen der vertikalen Erschließung (Treppenhaus) und Flächen mit einer Raumhöhe unter 1 m unberücksichtigt, Raumteile mit einer Raumhöhe von über 1 m und unter 2 m werden mit 50 %, Balkone mit 25 % ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Planunterlagen und Flächenberechnungen lagen nur unzureichend vor.

Die aufgeführten Flächenangaben aus den Planunterlagen bzw. aus dem Nutzflächenfaktor grob überschlägig abgeleitet. Nicht vorliegende Daten wurden schlüssig ergänzt.

Das Verhältnis von Nutz-/Wohnfläche zur Geschossfläche lässt sich als Nutzflächenfaktor (NFF) definieren.

$$\text{Wohn-/Nutzfläche} = \text{Geschossfläche} \times \text{NFF}$$

Gemäß einschlägiger Wertermittlungsliteratur stellen sich Nutzflächenfaktoren für Gebäude mit der gegebenen Nutzung wie folgt dar:

Vollgeschosse	0,7 – 0,9
Dachgeschosse	0,5 – 0,7

Objekt 1

Kellergeschoss				
Keller	63,00 m ²	x	0,6	37,80 m ²
Nutzfläche				37,80 m ²
Nutzfläche gerundet				38,00 m²

Erdgeschoss				
Treppenhaus				8,10 m ²
Flur				3,41 m ²
Müll				9,85 m ²
Heizung				17,96 m ²
				39,32 m ²
abzgl. Putz			0%	0,00 m ²
Nutzfläche				39,32 m ²
Nutzfläche gerundet				39,00 m²

Erdgeschoss			
Laden			88,51 m ²
Nebenraum			10,63 m ²
WC			1,03 m ²
			100,17 m ²
abzgl. Putz	0%		0,00 m ²
Nutzfläche			100,17 m ²
Nutzfläche gerundet			100,00 m²

1. Obergeschoss			
Treppenhaus			2,80 m ²
			2,80 m ²
abzgl. Putz	0%		0,00 m ²
Nutzfläche			2,80 m ²
Nutzfläche gerundet			3,00 m²

1. Obergeschoss			
Flur			14,97 m ²
Zimmer 1			11,61 m ²
Zimmer 2			22,69 m ²
Zimmer 3			11,07 m ²
Zimmer 4			14,20 m ²
Zimmer 5			13,77 m ²
Bad			5,53 m ²
Küche			22,08 m ²
Wohnen			31,23 m ²
			147,15 m ²
abzgl. Putz	0%		0,00 m ²
Wohnfläche			147,15 m ²
Wohnfläche gerundet			147,00 m²

2. Obergeschoss			
Treppe			2,02 m ²
Diele			6,09 m ²
Schlafen			12,59 m ²
Bad			11,21 m ²
Wohnen			15,31 m ²
Küche			7,04 m ²
			54,26 m ²
abzgl. Putz	0%		0,00 m ²
Wohnfläche			54,26 m ²
Wohnfläche gerundet			 54,00 m²

Dachgeschoss			
Dachterrasse	63,13 m ²	/	4
			15,78 m ²
			15,78 m ²
abzgl. Putz	0%		0,00 m ²
Nutzfläche			15,78 m ²
Nutzfläche gerundet			 16,00 m²

Zusammenfassung

Flächenaufstellung	Wfl.	Nfl.	
Kellergeschoss		38,00 m ²	38,00 m ²
Erdgeschoss		39,00 m ²	39,00 m ²
		100,00 m ²	100,00 m ²
1. Obergeschoss		3,00 m ²	3,00 m ²
	147,00 m ²		147,00 m ²
2. Obergeschoss	54,00 m ²		54,00 m ²
Dachgeschoss		16,00 m ²	16,00 m ²
Gesamt	201,00 m²	196,00 m²	 397,00 m²

Objekt 2

Kellergeschoss				
Keller	87,50 m ²	x	0,6	52,50 m ²
Nutzfläche				52,50 m ²
Nutzfläche gerundet				53,00 m²

Erdgeschoss				
Treppenhaus				14,87 m ²
Flur				13,52 m ²
Heizung				8,69 m ²
				37,08 m ²
abzgl. Putz			0%	0,00 m ²
Nutzfläche				37,08 m ²
Nutzfläche gerundet				37,00 m²

Erdgeschoss				
Laden				43,50 m ²
Nebenraum				4,03 m ²
Lager				25,35 m ²
Lager				7,72 m ²
WC				1,94 m ²
				82,54 m ²
abzgl. Putz			0%	0,00 m ²
Nutzfläche				82,54 m ²
Nutzfläche gerundet				83,00 m²

1. Obergeschoss			
Flur			25,30 m ²
WC			1,21 m ²
Zimmer 1			17,81 m ²
Zimmer 2			18,29 m ²
Zimmer 3			9,74 m ²
Zimmer 4			6,30 m ²
Bad			9,84 m ²
Küche			17,99 m ²
Wohnen			28,50 m ²
			134,98 m ²
abzgl. Putz	0%		0,00 m ²
Wohnfläche			
			134,98 m ²
Wohnfläche gerundet			135,00 m²

2. Obergeschoss			
Flur			9,75 m ²
Flur			10,39 m ²
Zimmer 1			15,65 m ²
Zimmer 2			18,87 m ²
Zimmer 3			10,95 m ²
Abstellraum			13,29 m ²
Bad			11,44 m ²
Küche			16,79 m ²
Wohnen			28,49 m ²
			135,62 m ²
abzgl. Putz	0%		0,00 m ²
Wohnfläche			
			135,62 m ²
Wohnfläche gerundet			136,00 m²

Dachgeschoss			
Dachraum	170,00 m ²	x	0,6
Nutzfläche			
			102,00 m ²
Nutzfläche gerundet			102,00 m²

Zusammenfassung

Flächenaufstellung	Wfl.	Nfl.	
Kellergeschoss		53,00 m ²	53,00 m ²
Erdgeschoss		37,00 m ²	37,00 m ²
		83,00 m ²	83,00 m ²
1. Obergeschoss	135,00 m ²		135,00 m ²
2. Obergeschoss	136,00 m ²		136,00 m ²
Dachgeschoss		102,00 m ²	102,00 m ²
Gesamt	271,00 m²	275,00 m²	546,00 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.

Mieter/Nutzer

Objekt 1

Zu möglichen Mietern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermin Daten/Informationen recherchiert werden.

Nach dem äußeren Eindruck findet keine Nutzung statt.

Objekt 2

Zu möglichen Mietern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermin Daten/Informationen recherchiert werden.

Nach dem äußeren Eindruck findet keine Nutzung statt.

Begehbarkeit

Objekt 1

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin war ein Zugang nicht möglich.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach dem äußeren Eindruck, Sichtung vom öffentlichen Raum, bzw. auf Basis Aktenlage.

Objekt 2

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Zum Ortstermin war ein Zugang nicht möglich.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach dem äußeren Eindruck, Sichtung vom öffentlichen Raum, bzw. auf Basis Aktenlage.

Gestehung / bauliche Veränderungen

Objekt 1

Gemäß Auskunft der Stadt Eichstätt vom 09.01.2025, liegen keine Daten zur Gestehung vor.

Gemäß Bayerischer Denkmalliste werden die baulichen Anlagen zur Gestehung / bauliche Veränderungen wie folgt beschrieben:

Bürgerhaus, einen Innenhof umschließende Baugruppe mit Seiten- und Rückgebäude, traufständiger, dreigeschossiger Steilsatteldachbau, das 2. Obergeschoss als Lagergeschoss in Fachwerk, 1411 (dendro.dat.), Dachwerk 1587 (dendro.dat.) verstärkt, Seitenflügel, zweigeschossiger Pultdachbau, 1553 (dendro.dat.), im 18. Jh. erneuert, Rückgebäude zur Pedettistraße, dreigeschossiger Pultdachbau mit oberem Fachwerkgeschoss, zum Innenhof vorkragend, im 2. Obergeschoss Bohlenstube, 1457 (dendro.dat.), auf älterem Kern, über umfangreicher, tiefer Kelleranlage, die die Pedettistraße quert, 14. Jh.

Objekt 2

Gemäß Auskunft der Stadt Eichstätt vom 09.01.2025, liegen keine Daten zur Gestehung vor.

Gemäß Bayerischer Denkmalliste werden die baulichen Anlagen zur Gestehung / bauliche Veränderungen wie folgt beschrieben:

Bürgerhaus, traufständiges dreigeschossiges Jurahaus mit Zwerchgiebel und Flachsatteldach, die Obergeschosse vorkragend, im Kern Fachwerk, 1451 (dendro.dat.), Zwerchgiebel 1719 (dendro.dat.), das Dachwerk 1888 (dendro.dat.) verändert, Umbauten im 18./19. Jh., auf mittelalterlichen, tonnengewölbten Kellern.

Denkmalschutz

Objekt 1

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

Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist das Gebäude einer ewigen Nutzung unterworfen, so wie mit diversen Handicaps wie z.B. eingeschränktes Handling, behördliche Auflagen zu Um- und Ausbauten usw. behaftet, welche entsprechend bei der Wertfindung zu berücksichtigen sind

Objekt 2

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

Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist das Gebäude einer ewigen Nutzung unterworfen, so wie mit diversen Handicaps wie z.B. eingeschränktes Handling, behördliche Auflagen zu Um- und Ausbauten usw. behaftet, welche entsprechend bei der Wertfindung zu berücksichtigen sind

Planunterlagen / Flächenberechnungen

Objekt 1

Von der Stadt Eichstätt übermittelten Planunterlagen, stellen sich möglicherweise abweichend zur Ist-Situation dar. Die Pläne stellen sich unvermaßt und nicht im nicht Maßstab dar.

Die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den Plänen entnommen bzw. über Faktorenbetrachtungen ermittelt.

Objekt 2

Von der Stadt Eichstätt übermittelten Planunterlagen, stellen sich möglicherweise abweichend zur Ist-Situation dar. Die Pläne stellen sich unvermaßt und nicht im nicht Maßstab dar.

Die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den Plänen entnommen bzw. über Faktorenbetrachtungen ermittelt.

Gewerklicher Zustand

Objekt 1

Von der Gläubigerin wurde zum gewerklichen Zustand ein Tragwerkgutachten der Roland Burges + Günter Döhring Diplomingenieure (FH) vom August 2016 zum Wohnhaus Westenstraße 10 in Eichstätt übermittelt.

Der gewerkliche Zustand stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

Dachkonstruktion mit Dachbalkenlage

Bereich westlicher Gebäudeteil

- Statisches System stark gestört
- starke Verformungen in Richtung Westen
- Verformungen in Richtung Norden
- Zusammenschluss Sparren und Dachbalken fehlen in Bereiche der Westseite
- Horizontale Halterung des Pultdaches nicht gegeben
- Mittelpfettensäule ist lediglich auf Dachbalkenlage abgelastet
- fehlende Konstruktionshölzer wie Kopfbänder
- Sparrenstoßausbildungen nur ungenügend ausgebildet; Folge: Klaffungen
- starke Klaffungen an den Firstpunkten
- einzelne Kehlbalken aufgrund von Überlastungen sehr stark vertikal verformt
- Brandwandausbildung Richtung Norden nicht vorhanden
- Undichtigkeiten in der Dacheindeckung
- sehr gravierende und umfängliche Substanzschäden

Bereich Zwischenbau

- Starke Durchbiegung der Mittelpfette; oberhalb dieser wurde ein neuer Querschnitt angeordnet.
- Sparren wurden im Zuge der letzten Sanierung komplett ersetzt, wobei diese oberhalb der Mittelpfette im Bereich des größten Biegemomentes gestoßen sind.
- Eine Zerrbalkenlage ist nicht (mehr?) vorhanden; auftretende Horizontalkräfte müssen über die Innenhofwand abgeleitet werden.
- Die Längsaussteifung fehlt.

Bereich östlicher Gebäudeteil

- Eine Einsicht in die Dachkonstruktion konnte nur punktuell genommen werden. Fakt ist, dass sie tragenden Querschnitte unter der Dachterrasse neue Sparren sind. Wie diese Ablastung funktioniert, konnte nicht eingesehen werden, da oberhalb der Räume im 2. Obergeschoss noch eine verputzte Deckenkonstruktion vorhanden ist.

2. Obergeschoss

Bereich westlicher Gebäudeteil

- Der in Längsrichtung des Raumes angeordnete Unterzug zeigt eine starke Verformung auf.
- In Querrichtung waren ehemals eine Art Binderkonstruktion mit Druckriegel und Kopfbänder vorhanden. Diese aussteifenden Elemente wurden im Laufe der Zeit demontiert. Die übrig gebliebenen Fragmente zeigen nun Fehlstellen auf.
- Neu eingebaute Fenster sind unterhalb dieser lastabtragenden Elemente eingebaut. Eine ausreichende Brüstungshöhe ist nicht vorhanden.
- Eine notwendig erforderliche Brandwandausbildung zum nördlichen Nachbarn ist nicht vorhanden.
- Durch die bereits beschriebene Verformung der Dachkonstruktion und der Vielzahl an Abänderungen an der vertikalen Ablastung, kam es zu einer Wandkopfverschiebung zwischen dem westlichen Gebäudeteil und des Zwischenbaus.
- Die Sturzausbildungen der Fenster sind unterhalb der Binderachsen ungenügend. Hier wurde lediglich an die seitlichen Fensterständer Brettaschen angebracht, auf denen der Sturz zum Liegen kommt.

Bereich Zwischenbau

- Die Wand zum Innenhof, auf die die Dachkonstruktion aufliegt, wirkt nur provisorisch ausgebildet. Verbindungen zwischen Schwelle und Ständer sind lediglich mit Holzlatten oder Stahlklammern ausgebildet.
- Zum Östlichen Bauteil hin ist eine Fachwerkwand oberhalb der Decke zwischen 1. und 2. Obergeschoss vorhanden. Die darunter angeordneten Deckenbalken sind nicht auf einer Schwelle gelagert, so dass eine ausreichende Lastverteilung nicht gewährleistet ist.
- Zum Nachbargebäude (Hausnr. 8) hin ist ebenfalls eine Fachwerkwand vorhanden. Oberhalb des eigentlichen Rahms der Wand wurde nochmals eine neue Firstpfette unter den neuen Sparren eingebaut. Diese ist mit Abstand zum Rähm eingebaut. Der Zwischenraum wird punktuell mittels Ziegelsteinen überwunden. Eine statische wirksame Ablastung und Wandhalterung ist hier nicht gegeben.

Bereich östlicher Gebäudeteil

- Die Fachwerkwände konnten nur punktuell begutachtet werden. Eine Schädigung wurde hier nicht festgestellt.
- Die Deckenkonstruktion oberhalb ist verputzt und verkleidet und somit nicht einsehbar.

1. Obergeschoss

Bereich westlicher Gebäudeteil

- Die Deckenkonstruktion im Raum 1.6 zeigt sehr starke Verformungen auf.

Bereich Zwischenbau

- Zwischen den Räumen 1.3 und 1.5 ist ein markanter Höhenversatz im Boden feststellbar. Anhand der Verformung der deckenbalgen ist ablesbar, dass die Konstruktion in der jetzigen Form überlastet ist.
- Die Decke über dem 1. Obergeschoss zeigt ein starkes Gefälle in Süd-Nord-Richtung auf. Weiterhin ist an der nördlichen Lichthofwand eine horizontale Verschiebung der Außenwand in Höhe der Balkenlage über dem 1. Obergeschoss feststellbar.
- Die Fachwerkwand zwischen Raum 1.3 und 1.4 zeigt substanzielle Schäden auf.

Bereich östlicher Gebäudeteil

- Im Raum 1.2 ist ein Unterzug in Nord-Süd-Richtung vorhanden. Dieser zeigt ein deutliches Gefälle in Richtung Norden auf.

Erdgeschoss

Bereich westlicher Gebäudeteil

- Die Ablastung der Bauteile aus dem Obergeschoss ist nur ungenügend gelöst. Teilweise sind diese auf Stahlträger abgelastet, die nur einseitig aufliegen und deren anderes Ende lediglich an einem Holzbalken befestigt ist. Der Einbau der Stahlträger erfolgt nachträglich, wahrscheinlich im Zuge der Herstellung des jetzt vorhandenen Ladengrundrisses. Es erscheint so, dass für die verbauten Querschnitte die ankommenden Lasten nicht vollständig erfasst worden sind.
- Wie bereits beschrieben erscheinen die eingebauten Stahlträger im EG entweder an der falschen Stelle liegend oder unterdimensioniert.

Bereich Zwischenbau

- Im Innenhof ist die südliche Fassade über einen Holzunterzug abgelastet, der oberhalb der EG-Decke verläuft. Der Unterzug lastet sich immer wieder auf die auskragenden Deckenbalken ab. Diese sind als Einfeldträgersystem mit Kragarm ausgebildet. Die entstehende abhebende Kraft wird durch die Wand zwischen 1.1 und 1.3/1.4/1.5 zurückgehalten. Dadurch, dass die Deckenbalken im Raum 1.3 parallel mit der Flurwand verlaufen, stellt sich somit für diesen Bereich ein Art Wippensystem ein, was statisch sehr vage erscheint. Zusätzlich zeigt der Unterzug Substanzschäden auf.

Bereich östlicher Gebäudeteil

- Rissbildung im Fenstersturz Raum 0.7
- Putzabplatzungen im Raum 0.7 im Wandbereich, Fliesen auf Boden locker.

Kellergeschoss

Bereich östlicher Gebäudeteil

- Raum – 1.3 Kellerdecke (Stahlsteindecke) desolat – Stahlträger stark korrodiert.
- Raum – 1.1 und – 1.4 Kellerdecke mit Putzabplatzungen und Entfestigungen

Das im Tragwerkgutachten dargestellte Bildmaterial zu den Innengewerken, vermittelt den Gesamteindruck, dass sich die Gewerke umfänglich in marodem Zustand darstellen

Gemäß Auskunft der Gläubigerin stellt sich der gewerbliche Zustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag im Zustand, Erstellung Tragwerkgutachten dar.

Mit e-mail der Stadt Eichstätt vom 08.01.2025 wurde folgendes mitgeteilt:

„Momentan werden die Gebäude statisch notgesichert. Eine Nachprüfung der eingebauten Sicherungseinbauten ist demnächst notwendig“

Objekt 2

Von der Gläubigerin wurde zum gewerklichen Zustand ein Tragwerkgutachten der Roland Burges + Günter Döhring Diplomingenieure (FH) vom April 2016 zum Wohnhaus Westenstraße 8 in Eichstätt übermittelt.

Der gewerkliche Zustand stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

Dachkonstruktion mit Dachbalkenlage

- Eine ausreichende Gesamtstabilität des Dachstuhls ist nur bedingt vorhanden. In Nord-Süd-Richtung beträgt die Verschiebung des Firstpunktes 70 cm. Das Gebäude lehnt sich an den Dachstuhl des Nachbargebäudes (Nr. 10) an und verursachte dort ebenfalls eine Verschiebung des Dachstuhls. Als Notmaßnahme wurden seinerzeit Diagonalverstreben eingebaut. Durch die Vielzahl der Schäden ist diese Maßnahme jedoch nur bedingt wirksam.
- Konstruktive Fehler in der eigentlichen Ausbildung oder in den Reparaturmaßnahmen:
- Die Ablastung der Stuhlsäulen ist teilweise ungenügend. Diese kommen auf den Dachbalken zu liegen. Ein eingebautes Sprengwerk im südwestlichen Bereich hängt markant durch.
- Die Dachbereiche neben dem Zwerchgiebel mit Hauptaugenmerk auf den Kehlsparrenpunkte wurden nachträglich abgestützt. Diese kommen auf der Dachbalkenlage zum liegen.
- Höhenausgleiche wurden über seitliche Brettlaschen realisiert. Teilweise liegt die Dachschalung lediglich auf einer Brettasche auf, die ca. 20 cm über den Sparren hinausragt.
- Sparren wurden teilweise durch die Brettlaschen ersetzt.
- Aufschieblinge wurden aus Latten gebaut.
- Die Hölzer der Fachwerkwand wurden an den Knotenpunkten durch Blechlaschen gesichert.
- Substanzgeschädigte Pfetten wurden nicht repariert sondern durch eine seitliche Neukonstruktion ersetzt. Die Verbindung mit dem Bestand ist mangelhaft.

- Alle Bauteile sind gelenkig miteinander verbunden, so dass ohne eine konsequente Dreiecksausbildung ein leicht zu verschiebendes System entsteht.
- Eine Zerrbalkenlage in West-Ost-Richtung ist nicht vorhanden. Die deckenbalken verlaufen über die kurze Seite. Die auftretenden horizontalen lasten müssen über eine Deckenscheibe abgeleitet werden, die nicht vorhanden ist.
- Ausbildung zum Nachbargebäude Zwischenbau nur unzureichend.

2. Obergeschoss

- Extreme Deckenverformungen (vor allem auf Westseite)
- Substanzschäden in der Decke
- Die Deckenbalken in Raum 2.8 und 2.9, die auch Abstützungen aus dem Dach tragen, lasten sich auf der 15 cm starken Wand im 2. OG ab. Diese wiederum steht auf einer weiteren Wand im 1. OG. Darunter wurde im EG die Wand in dieser Achse entfernt und durch einen Stahlträger I300 ersetzt, der über c. 5,40 m spannt. Eine überschlägige statische Berechnung mit den Lasten aus der Decke EG, der Decke OG, der Dachbalkenlage sowie der Lasten aus der Decke EG, der Decke OG, der Dachbalkenlage sowie der Lasten aus dem Eigengewicht der Wände im 1. Und 2. OG ergab, dass das Profil bereits mit diesen lasten, jedoch ohne denen aus dem Dach, mit dem Faktor 2,5 spannungsmäßig überbeansprucht ist.

1. Obergeschoss

- Fachwerkkonstruktion in vielen Bereichen unterbrochen bzw. durch Umbauten verändert.
- Deckenkonstruktion über Raum 1.3 stark verformt
- Ablastung der Deckenkonstruktion über Raum 1.2 unklar.
- Extreme Schädigung der Decke über Raum 1.6.

Erdgeschoss

Raum 0.1

- Südlicher Unterzug gebrochen
- Nördlicher Unterzug liegt lediglich auf einer Kragarmkonstruktion auf, die wiederum aus Holz aufgebaut

Raum 0.2

- Deckenkonstruktion an der südlichen Außenwand als verschwenkte Konstruktion vorhanden.

Raum 0.3

- Mann-an-Mann-Decke gekappt.
- Deckenbalken enden vor der Fachwerkwand Raum 1.2 zu Flur.
- Deckenkonstruktion geschädigt.
- Fachwerkwände mit starker Schädigung bzw. bereits demontiert.

Raum 0.4

- Nördliche Außenwand zeigt Rissbildung auf; vorgesetzte Betonschale (zur Stabilisierung?) vorhanden.
- Schwelle an Außenwand unter Deckenbalken fehlt; die Lastverteilende Wirkung fehlt.

Raum 0.5

- Schwellholz auf Wand Südseite endet mitten im Raum
- Extreme Deckenverformung in Süd-Nord-Richtung.
- Im östlichen Bereich ist die Deckenkonstruktion gedreht. Die unterstützenden Hölzer zeigen eine starke Durchbiegung auf.
- Substanzschäden an den Deckenbalken.

Raum 0.6

- Wand zu 0.7: Sturzkonstruktion mit starken Substanzschäden.
- Wand zu 0.5: Druckentlastungsbogen nicht funktionsfähig.
- Die Deckenkonstruktion, die von oben im Raum 1.4 einsehbar ist, ist ein Konglomerat aus vielen Balken, deren individueller Sinn sich nicht erschließt.

Kellergeschoss mit Tonnengewölben

Raum -1.1

- Im westlichen Teil ist die Decke mit Heraklithplatten verkleidet. Im äußeren Bereich ist eine Platte so gelöst, dass man auf die zerstörte Holzkonstruktion darüber blicken kann.
- Im Bereich des Treppenabgangs sind an der Wand salzausblühungen vorhanden.

Raum -1.2

- Salzausblühungen an Wänden.
- Risse in Wand.
- Entfestigte Bereiche.

Raum -1.3

- Horizontale Verschiebung innerhalb der Zwischenwand von 10 cm bei gleichzeitiger Setzung von ca. 5 cm der Konstruktion.
- Im Scheitelbereich sind bereits Reparaturen durch nachträglich eingesetzte Ziegel sichtbar.
- Abwasserrohr in Wand deutet auf Kanal im Außenbereich hin, was in Verbindung mit den neuen Mauerwerk auch ursächlich für die sichtbaren Setzungen und Verschiebungen sein kann.
- Durchgang zu Raum 1.4 verschlossen.

Raum -1.4

- Keller verschlossen, lediglich durch Bodenöffnung im Raum 0.6 einsehbar.
- Verwendete Ziegelsteine zeigen in Teilbereichen Substanzverlust auf.

Das im Tragwerkgutachten dargestellte Bildmaterial zu den Innengewerken, vermittelt den Gesamteindruck, dass sich die Gewerke umfänglich in marodem Zustand darstellen

Gemäß Auskunft der Gläubigerin stellt sich der gewerbliche Zustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag im Zustand, Erstellung Tragwerkgutachten dar.

Mit e-mail der Stadt Eichstätt vom 08.01.2025 wurde folgendes mitgeteilt:
„Momentan werden die Gebäude statisch notgesichert. Eine Nachprüfung der eingebauten Sicherungseinbauten ist demnächst notwendig“

Mängel/Schäden

Im Rahmen der Ortbegehung konnten folgend Mängel/Schäden festgestellt werden:

Objekt 1

Fassade: Umlaufend Feuchtebilder, Risse, Putz-/Farbabplatzungen

Objekt 2

Fassade: Umlaufend Feuchtebilder, Risse, Putz-/Farbabplatzungen

Wertermittlung

Objekt 1

Das Gebäude stellt sich, wie dargestellt, in hohem Grad der Morbidität dar und wären im Rahmen einer gewöhnlichen Betrachtung zu liquidieren.

Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist das Gebäude einer ewigen Nutzung unterworfen, so dass eine Liquidation nicht möglich ist und das Gebäude erhalten bleiben muss.

Die Wertermittlung erfolgt somit über das Extraktionsverfahren zum Residualwert.

Das Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) ist von der Eigenschaft des Zurückhaltens abgeleitet.

Zum Residuum ist der Wert, der in reziprokem Ansatz auf Basis des theoretischen Verkehrswertes, der auf Grundlage des Ertragswertes bzw. Vergleichswertes ermittelt wird, zu ermitteln.

Objekt 2

Das Gebäude stellt sich, wie dargestellt, in hohem Grad der Morbidität dar und wären im Rahmen einer gewöhnlichen Betrachtung zu liquidieren.

Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist das Gebäude einer ewigen Nutzung unterworfen, so dass eine Liquidation nicht möglich ist und das Gebäude erhalten bleiben muss.

Die Wertermittlung erfolgt somit über das Extraktionsverfahren zum Residualwert.

Das Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) ist von der Eigenschaft des Zurückhaltens abgeleitet.

Zum Residuum ist der Wert, der in reziprokem Ansatz auf Basis des theoretischen Verkehrswertes, der auf Grundlage des Ertragswertes bzw. Vergleichswertes ermittelt wird, zu ermitteln.

9. Zubehör

Objekt 1

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

Objekt 2

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

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

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

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

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes 1, Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft und insbesondere unter Berücksichtigung der gewerklichen Situation, ist der Verkehrswert über das Residualwertverfahren zu ermitteln.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes 2, Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft und insbesondere unter Berücksichtigung der gewerklichen Situation, ist der Verkehrswert über das Residualwertverfahren 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. 244

Das Grundstück „85072 Eichstätt, Westenstraße 10, Pedettistraße 13a“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 244

230 m².

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 14.01.2025, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, in der Gemarkung Eichstätt für die Bodenrichtwertzone 10904, mit 650,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche und für die Bodenrichtwertzone 10901, mit 960,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche dar.

Der Zonengrenzverlauf stellt sich ca. mittig zwischen Westenstraße und Pedettistraße dar.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 22.01.2025, liegen für den Zeitraum 2024 keine Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Es wird somit ein stichtagsbezogener Bodenrichtwert, als mittlerer Wert der Bodenrichtwerte in Höhe von 650,00 €/m² und 960,00 €/m² zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$(650,00 \text{ €/m}^2 + 960,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 805,00 \text{ €/m}^2$$

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft. 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 805,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$230,00 \text{ m}^2 \times 805,00 \text{ €/m}^2 = 185.150,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks

185.150,00 €

10.1.2. Flurstück Nr. 245

Das Grundstück „85072 Eichstätt, Westenstraße 8“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 245

175 m².

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 14.01.2025, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, in der Gemarkung Eichstätt für die Bodenrichtwertzone 10904, mit 650,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche und für die Bodenrichtwertzone 10901, mit 960,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche dar.

Der Zonengrenzverlauf stellt sich ca. mittig zwischen Westenstraße und Pedettistraße dar.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 22.01.2025, liegen für den Zeitraum 2024 keine Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Es wird somit ein stichtagsbezogener Bodenrichtwert, als mittlerer Wert der Bodenrichtwerte in Höhe von 650,00 €/m² und 960,00 €/m² zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$(650,00 \text{ €/m}^2 + 960,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 805,00 \text{ €/m}^2$$

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft. 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 805,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$175,00 \text{ m}^2 \times 805,00 \text{ €/m}^2 = 140.875,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks

140.8750,00 €

10.2. Extraktionsverfahren (Residualwert)

10.2.1. Ertragswert

10.2.1.1. Flurstück Nr. 244

Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Daten / Informationen zu tatsächlichen Pachten vorliegen nicht vor.

Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Gewerbeanteil

Ein gewerblicher Mietenspiegel für Eichstätt liegt nicht vor.

Als Grundlage zur Mietzinsfindung wird somit der Gewerbemarktbericht 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 Daten der Immowelt.de, der Immobilien-scout24.de und der immobilien.eichstaett.de zurückgegriffen.

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.

immowelt.de

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	0,00 m²	k.A.
	Ø	k.A.

Ladenflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	0,00 m²	k.A.
	Ø	k.A.

immobilienscout24.de

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	162,00 m²	13,59 €/m²
	Ø	13,59 €/m²

Ladenflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	101,00 m²	12,87 €/m²
	Ø	12,87 €/m²

immobilien.eichstaett.de

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	77,00 m²	5,43 €/m²
Eichstätt	138,00 m²	11,00 €/m²
	Ø	8,22 €/m²

Ladenflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	200,00 m²	7,00 €/m²
Eichstätt	68,00 m²	7,35 €/m²
Eichstätt	42,00 m²	10,71 €/m²
Eichstätt	57,00 m²	11,58 €/m²
Eichstätt	89,00 m²	12,36 €/m²
Eichstätt	38,00 m²	14,47 €/m²
Eichstätt	58,00 m²	25,86 €/m²
	Ø	12,76 €/m²

Wohnanteil

Ein Mietspiegel für Eichstätt 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 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 Eichstätt		
Kaltmiete / Monat		
von	bis	Ø
7,14 €/m ²	18,22 €/m ²	12,68 €/m ²

wohnungsboerse.net

Wohnungsmieten Eichstätt	
Wohnfläche	Miete
30 m ²	15,23 €/m ²
60 m ²	11,61 €/m ²
100 m ²	11,75 €/m ²
Ø	12,86 €/m ²

miete-aktuell.de

Wohnungsmieten Eichstätt	
Wohnfläche	Miete
< 40 m ²	18,70 €/m ²
40 m ² - 60 m ²	11,99 €/m ²
60 m ² - 80 m ²	10,83 €/m ²
80 m ² -100 m ²	11,65 €/m ²
100 m ² -120 m ²	12,21 €/m ²
> 120 m ²	12,38 €/m ²
Ø	12,96 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Art, Beschaffenheit, Größe, Lage des Wohnhauses und der Einheiten, werden Mietansätze wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht:

Berechnung:

Mietobjekt	Wfl.	Nfl.	Mietzins p.m.	Mietzins p.m.	Nettomiete p.a.
Kellergeschoss		38 m ²			
Erdgeschoss		39 m ²			
1. Obergeschoss		100 m ²	12,00 €/m ²	1.200,00 €	14.400,00 €
	147 m ²	3 m ²			
2. Obergeschoss			10,00 €/m ²	1.470,00 €	17.640,00 €
	54 m ²				
Dachgeschoss		16 m ²	12,00 €/m ²	648,00 €	7.776,00 €
			4,00 €/m ²	64,00 €	768,00 €
Gesamt	201,00 m²	196,00 m²		3.382,00 €	40.584,00 €

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% 405,84 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	3% 1.217,52 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	12,00 €/m ² 3.612,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	3% 1.217,52 €
gesamt	6.452,88 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 16%

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine objektartspezifische Liegenschaftszinssätze wie folgt vor:

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 Ladengeschäft, so wie unter Denkmalschutz stehend handelt, wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 185.150,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung				
Rohertrag				40.584,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			-	<u>6.452,88 €</u>
Reinertrag				34.131,12 €
Reinertragsanteil des Bodens				
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert		
3,5%	x	185.150,00 €	-	<u>6.480,25 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				27.650,87 €
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	27.650,87 €		764.823,06 €
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen				764.823,06 €
Bodenwert			+	<u>185.150,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks				949.973,06 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet				950.000,00 €

10.2.1.2. Flurstück Nr. 245

Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Daten / Informationen zu tatsächlichen Pachten vorliegen nicht vor.

Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Gewerbeanteil

Ein gewerblicher Mietenspiegel für Eichstätt liegt nicht vor.

Als Grundlage zur Mietzinsfindung wird somit der Gewerbemarktbericht 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 Daten der Immowelt.de, der Immobilien-scout24.de und der immobilien.eichstaett.de zurückgegriffen.

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

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	0,00 m²	k.A.
	Ø	k.A.

Ladenflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	0,00 m²	k.A.
	Ø	k.A.

immobilienscout24.de

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	162,00 m²	13,59 €/m²
	Ø	13,59 €/m²

Ladenflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	101,00 m²	12,87 €/m²
	Ø	12,87 €/m²

immobilien.eichstaett.de

Büro- / Praxisflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	77,00 m²	5,43 €/m²
Eichstätt	138,00 m²	11,00 €/m²
	Ø	8,22 €/m²

Ladenflächen		
Lage	Nfl.	Nettokaltmiete
Eichstätt	200,00 m²	7,00 €/m²
Eichstätt	68,00 m²	7,35 €/m²
Eichstätt	42,00 m²	10,71 €/m²
Eichstätt	57,00 m²	11,58 €/m²
Eichstätt	89,00 m²	12,36 €/m²
Eichstätt	38,00 m²	14,47 €/m²
Eichstätt	58,00 m²	25,86 €/m²
	Ø	12,76 €/m²

Wohnanteil

Ein Mietspiegel für Eichstätt 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 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		Wohnungsmieten
	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 Eichstätt		
Kaltmiete / Monat		
von	bis	Ø
7,14 €/m ²	18,22 €/m ²	12,68 €/m ²

wohnungsboerse.net

Wohnungsmieten Eichstätt	
Wohnfläche	Miete
30 m ²	15,23 €/m ²
60 m ²	11,61 €/m ²
100 m ²	11,75 €/m ²
Ø	12,86 €/m ²

miete-aktuell.de

Wohnungsmieten Eichstätt	
Wohnfläche	Miete
< 40 m ²	18,70 €/m ²
40 m ² - 60 m ²	11,99 €/m ²
60 m ² - 80 m ²	10,83 €/m ²
80 m ² -100 m ²	11,65 €/m ²
100 m ² -120 m ²	12,21 €/m ²
> 120 m ²	12,38 €/m ²
Ø	12,96 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Art, Beschaffenheit, Größe, Lage des Wohnhauses und der Einheiten, werden Mietansätze wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht:

Berechnung:

Mietobjekt	Wfl.	Nfl.	Mietzins p.m.	Mietzins p.m.	Nettomiete p.a.
Kellergeschoss		53 m ²			
Erdgeschoss		37 m ²			
		83 m ²	12,00 €/m ²	996,00 €	11.952,00 €
1. Obergeschoss	135 m ²		10,00 €/m ²	1.350,00 €	16.200,00 €
2. Obergeschoss	136 m ²		10,00 €/m ²	1.360,00 €	16.320,00 €
Dachgeschoss		102 m ²			
Gesamt	271,00 m²	275,00 m²		3.706,00 €	44.472,00 €

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% 444,72 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	3% 1.334,16 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	12,00 €/m ² 4.248,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	3% 1.334,16 €
gesamt	7.361,04 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 17%

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					
Fertigteileihengaragen					
leichte Bauweise	30 - 40				
Massivfertigteileihengaragen	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

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine objektartspezifische Liegenschaftszinssätze wie folgt vor:

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 Ladengeschäft, so wie unter Denkmalschutz stehend handelt, wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 140.875,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Berechnung

Rohertrag				44.472,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.				- 7.361,04 €	
Reinertrag				37.110,96 €	
Reinertragsanteil des Bodens					
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert			
3,5%	x	140.875,00 €		- 4.930,63 €	
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				32.180,33 €	
Barwertfaktor einschließlich Abschreibung bei einer Restnutzungsdauer von 100 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV			3,5% 27,66		
Barwertfaktor	x	Ertrag			
27,66	x	32.180,33 €		890.107,93 €	
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen					890.107,93 €
Bodenwert					+ 140.875,00 €
Ertragswert des Grundstücks					1.030.982,93 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet					1.030.000,00 €

10.2.2. Gestehungskosten

Zur Kostenermittlung wird auf die Ansätze des Verfahrens zur Sachwertermittlung zurückgegriffen.

10.2.2.1. Flurstück Nr. 244

Bruttogrundfläche

Die Daten über Flächen des Baukörpers wurden aus den von der Stadt Eichstätt übermittelten Planunterlagen, welche sich teilweise abweichend zur Ist-Situation darstellen können und nicht im Maßstab und unvermaßt sind, entnommen und bzw. schlüssig ergänzt.

Eine Überprüfung des vorliegenden Planmaterials insbesondere ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht vorgenommen. Hier wurden die Informationen der vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche, wie unter Punkt 7. dargestellt, wurde mit 698,00 m² ermittelt.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung			
	3	4	5
	860 €/m ²	1.085 €/m ²	1.375 €/m ²

einschließlich 18 % Baunebenkosten

Nachfolgend werden die in der Tabelle angegebenen Standardmerkmale den einzelnen Standardstufen zugeordnet.

Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung				
	3	4	5	gewichtet
	860 €/m ²	1.085 €/m ²	1.375 €/m ²	
Außenwände	1			23%
Dächer	1			15%
Außentüren und -fenster	1			11%
Innenwände und -türen	1			11%
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11%
Fußböden	1			5%
Sanitäreinrichtungen	1			9%
Heizung	1			9%
Sonstige technische Ausstattung	1			6%

Berechnung				
Außenwände	23%	x	860 €/m ²	197,80 €/m ²
Dächer	15%	x	860 €/m ²	129,00 €/m ²
Außentüren und -fenster	11%	x	860 €/m ²	94,60 €/m ²
Innenwände und -türen	11%	x	860 €/m ²	94,60 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	x	860 €/m ²	94,60 €/m ²
Fußböden	5%	x	860 €/m ²	43,00 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%	x	860 €/m ²	77,40 €/m ²
Heizung	9%	x	860 €/m ²	77,40 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%	x	860 €/m ²	51,60 €/m ²
Kostenkennwert NHK gewichtet				860,00 €/m²

Gemäß Sachwertrichtlinie (2012) sind Fläche von Spitzböden bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung des ausgebauten Spitzbodens werden die errechneten Kostenkennwerte entsprechend angepasst,

Gemäß Sachwertrichtlinie (2012) werden zur weiteren Betrachtung Herstellungskosten in Höhe von 860,00 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden.

Die noch zur Verwendung stehenden Gewerke der baulichen Anlagen, die innerstädtische Bebauung, die Thematik zum Denkmalschutz usw., werden mit einem kalkulatorischen Ansatz von 25 % zur Berücksichtigung gebracht.

Berechnung:

$$860,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad 645,00 \text{ €/m}^2$$

Baupreisindex

Der Baupreisindex (2010 = 100) für Wohngebäude zum 4. Quartal 2024 beträgt 184,7

Gesamtnutzungsdauer

Empfehlungen Sachwert-Richtlinie

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	
Gebäudeart	Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Stufe 1	60 Jahre
Stufe 2	65 Jahre
Stufe 3	70 Jahre
Stufe 4	75 Jahre
Stufe 5	80 Jahre

Anlage 3 zu SW-RL 2012

Der Baukörper stellt sich überwiegend mit der Standardstufe 3 dar, so dass die übliche Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren zugrunde gelegt wird.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, nach Anlage 4 der SW-RL, ist die Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erforderlich.

Eingruppierung des Modernisierungsgrades anhand des Gebäudezustandes		
Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die Restnutzungsdauer ist hinsichtlich des jeweiligen Modernisierungsgrads anzupassen. Bei der weiteren Betrachtung wird ein Modernisierungsgrad von 8 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad) zugrunde gelegt.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
5	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre
10	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	62 Jahre
15	55 Jahre	55 Jahre	55 Jahre	57 Jahre	60 Jahre
20	50 Jahre	50 Jahre	51 Jahre	54 Jahre	58 Jahre
25	45 Jahre	45 Jahre	47 Jahre	51 Jahre	57 Jahre
30	40 Jahre	40 Jahre	43 Jahre	49 Jahre	55 Jahre
35	35 Jahre	36 Jahre	40 Jahre	47 Jahre	54 Jahre
40	30 Jahre	32 Jahre	37 Jahre	45 Jahre	53 Jahre
45	25 Jahre	28 Jahre	35 Jahre	43 Jahre	52 Jahre
50	20 Jahre	25 Jahre	33 Jahre	42 Jahre	51 Jahre
55	16 Jahre	23 Jahre	31 Jahre	41 Jahre	50 Jahre
60	14 Jahre	21 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
65	12 Jahre	19 Jahre	29 Jahre	39 Jahre	49 Jahre
≥ 70	11 Jahre	19 Jahre	28 Jahre	38 Jahre	49 Jahre

Anlage 4 SW-RL

Im Rahmen des Extraktionsverfahren werden die baulichen Anlagen (im theoretischen Ansatz) zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag errichtet. Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 100 Jahren zu Grunde zu legen und somit eine Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren zur weiteren Betrachtung in Ansatz zu bringen.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor stellt sich, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren, gemäß WertR 2006, Anlage 8, mit 1,00 dar.

Berechnung

BGF	x	NHK	x	Index	
698,00 m ²	x	645,00 €/m ²	x	1,847	<u>831.537,87 €</u>
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten					831.537,87 €
Alterswertminderungsfaktor					
1,00		der Herstellungskosten			
Herstellungskosten	x	Alterswertminderungsfaktor			
831.537,87 €	x	1,00			<u>831.537,87 €</u>
Gebäudewert inklusive Baunebenkosten					831.537,87 €
Besondere Bauteile zum Zeitwert					+ <u>0,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen					831.537,87 €
Außenanlagen zum Zeitwert					+ <u>0,00 €</u>
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					831.537,87 €
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen gerundet					<u>830.000,00 €</u>

10.2.2.2. Flurstück Nr. 245

Bruttogrundfläche

Die Daten über Flächen des Baukörpers wurden aus den von der Stadt Eichstätt übermittelten Planunterlagen, welche sich teilweise abweichend zur Ist-Situation darstellen können und nicht im Maßstab und unvermaßt sind, entnommen und bzw. schlüssig ergänzt.

Eine Überprüfung des vorliegenden Planmaterials insbesondere ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht vorgenommen. Hier wurden die Informationen der vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche, wie unter Punkt 7. dargestellt, wurde mit 768,00 m² ermittelt.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung			
	3	4	5
	860 €/m ²	1.085 €/m ²	1.375 €/m ²

einschließlich 18 % Baunebenkosten

Nachfolgend werden die in der Tabelle angegebenen Standardmerkmale den einzelnen Standardstufen zugeordnet.

Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung				
	3	4	5	gewichtet
	860 €/m ²	1.085 €/m ²	1.375 €/m ²	
Außenwände	1			23%
Dächer	1			15%
Außentüren und -fenster	1			11%
Innenwände und -türen	1			11%
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11%
Fußböden	1			5%
Sanitäreinrichtungen	1			9%
Heizung	1			9%
Sonstige technische Ausstattung	1			6%

Berechnung				
Außenwände	23%	x	860 €/m ²	197,80 €/m ²
Dächer	15%	x	860 €/m ²	129,00 €/m ²
Außentüren und -fenster	11%	x	860 €/m ²	94,60 €/m ²
Innenwände und -türen	11%	x	860 €/m ²	94,60 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	x	860 €/m ²	94,60 €/m ²
Fußböden	5%	x	860 €/m ²	43,00 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%	x	860 €/m ²	77,40 €/m ²
Heizung	9%	x	860 €/m ²	77,40 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%	x	860 €/m ²	51,60 €/m ²
Kostenkennwert NHK gewichtet				860,00 €/m²

Gemäß Sachwertrichtlinie (2012) sind Fläche von Spitzböden bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung des ausgebauten Spitzbodens werden die errechneten Kostenkennwerte entsprechend angepasst,

Gemäß Sachwertrichtlinie (2012) werden zur weiteren Betrachtung Herstellungskosten in Höhe von 860,00 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden.

Die noch zur Verwendung stehenden Gewerke der baulichen Anlagen, die innerstatische Bebauung, die Thematik zum Denkmalschutz usw., werden mit einem kalkulatorischen Ansatz von 25 % zur Berücksichtigung gebracht.

Berechnung:

$$860,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad 645,00 \text{ €/m}^2$$

Baupreisindex

Der Baupreisindex (2010 = 100) für Wohngebäude zum 4. Quartal 2024 beträgt 184,7

Gesamtnutzungsdauer

Empfehlungen Sachwert-Richtlinie

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	
Gebäudeart	Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Stufe 1	60 Jahre
Stufe 2	65 Jahre
Stufe 3	70 Jahre
Stufe 4	75 Jahre
Stufe 5	80 Jahre

Anlage 3 zu SW-RL 2012

Der Baukörper stellt sich überwiegend mit der Standardstufe 3 dar, so dass die übliche Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren zugrunde gelegt wird.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, nach Anlage 4 der SW-RL, ist die Berücksichtigung des Modernisierungsgrades erforderlich.

Eingruppierung des Modernisierungsgrades anhand des Gebäudezustandes		
Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die Restnutzungsdauer ist hinsichtlich des jeweiligen Modernisierungsgrads anzupassen. Bei der weiteren Betrachtung wird ein Modernisierungsgrad von 8 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad) zugrunde gelegt.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
5	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre
10	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	62 Jahre
15	55 Jahre	55 Jahre	55 Jahre	57 Jahre	60 Jahre
20	50 Jahre	50 Jahre	51 Jahre	54 Jahre	58 Jahre
25	45 Jahre	45 Jahre	47 Jahre	51 Jahre	57 Jahre
30	40 Jahre	40 Jahre	43 Jahre	49 Jahre	55 Jahre
35	35 Jahre	36 Jahre	40 Jahre	47 Jahre	54 Jahre
40	30 Jahre	32 Jahre	37 Jahre	45 Jahre	53 Jahre
45	25 Jahre	28 Jahre	35 Jahre	43 Jahre	52 Jahre
50	20 Jahre	25 Jahre	33 Jahre	42 Jahre	51 Jahre
55	16 Jahre	23 Jahre	31 Jahre	41 Jahre	50 Jahre
60	14 Jahre	21 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	50 Jahre
65	12 Jahre	19 Jahre	29 Jahre	39 Jahre	49 Jahre
≥ 70	11 Jahre	19 Jahre	28 Jahre	38 Jahre	49 Jahre

Anlage 4 SW-RL

Im Rahmen des Extraktionsverfahren werden die baulichen Anlagen (im theoretischen Ansatz) zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag errichtet. Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von ca. 100 Jahren zu Grunde zu legen und somit eine Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren zur weiteren Betrachtung in Ansatz zu bringen.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor stellt sich, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren, gemäß WertR 2006, Anlage 8, mit 1,00 dar.

Berechnung

BGF	x	NHK	x	Index	
768,00 m ²	x	645,00 €/m ²	x	1,847	<u>914.929,92 €</u>
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten					914.929,92 €
Alterswertminderungsfaktor					
1,00	der Herstellungskosten				
Herstellungskosten	x	Alterswertminderungsfaktor			
914.929,92 €	x	1,00			<u>914.929,92 €</u>
Gebäudewert inklusive Baunebenkosten					914.929,92 €
Besondere Bauteile zum Zeitwert					+ <u>0,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen					914.929,92 €
Außenanlagen zum Zeitwert					+ <u>0,00 €</u>
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					914.929,92 €
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen gerundet					<u>915.000,00 €</u>

10.2.3. Residuum

Das Residuum zur Wertfindung ermittelt sich wie folgt:

Objekt 1

Ertragswert		950.000,00 €
Gestehungskosten	-	870.000,00 €
Residuum		80.000,00 €

Objekt 2

Ertragswert		1.030.000,00 €
Gestehungskosten	-	915.000,00 €
Residuum		115.000,00 €

10.3. Wert der Lasten und Beschränkungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Eichstätt, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 206, Blatt 6095, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

lfd. Nr. 2 Reale Bier schenkgerechtsame „Zum Lamm“

zur Reale Bier schenkgerechtsame

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt vom 07.01.1015, liegen keine Verträge / Urkunden zur Reale Bier schenkgerechtsame vor.

Gemäß e-mail der Stadt Eichstätt vom 09.01.2025, liegen keine Informationen zur Reale Bier schenkgerechtsame vor.

Eine Reale Bier schenkgerechtsame bezeichnet ein Brau- bzw. Schankrecht, welches in der Vergangenheit in der Regel vom Hofmarksherren verliehen worden ist und das berechnigte Anwesen zum Brauen und Ausschank berechnigte.

Zum heutigen Zeitpunkt werden derartige Nutzungen über die Baunutzungs- / Gewerbeordnung geregelt, so dass sich die eingetragene Reale Bier schenkgerechtsame zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ohne besondere Relevanz zur Wertfindung bzw. sich ohne Wert darstellt.

In Abteilung II des Grundbuchs von Eichstätt, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 206, Blatt 6095, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

lfd. Nr. 7 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils in Abt. I/4.2; gemäß Bewilligung vom 29.12.2026 URNr. 1499 Notar Dr. Dietmar Weidlich, Roth; eingetragen am 17.04.2018.

lfd. Nr. 8 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils in Abt. I/4.1; gemäß Bewilligung vom 29.12.2026 URNr. 1499 Notar Dr. Dietmar Weidlich, Roth; eingetragen am 17.04.2018.

lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 54/24); eingetragen am 10.10.2024.

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

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).

Entsprechend der dargestellten Nutzbarkeiten des Objektes 1, Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft und insbesondere unter Berücksichtigung der gewerklichen Situation, ist der Verkehrswert über das Residualwertverfahren zu ermitteln.

Entsprechend der dargestellten Nutzbarkeiten des Objektes 2, Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft und insbesondere unter Berücksichtigung der gewerklichen Situation, ist der Verkehrswert über das Residualwertverfahren zu ermitteln.

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 Residualwert für das FIST. Nr 244 wurde mit 80.000,00 € ermittelt.

Das Residualwert für das FIST. Nr 245 wurde mit 115.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 244 Westenstraße 10 und Pedellstraße 13a,
Gebäude- und Freifläche zu 230 m²

vorgetragen im Grundbuch von Eichstätt, des Amtsgerichts
Ingolstadt, Band 206, Blatt 6095

wird am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **80.000,00 €** geschätzt,
in Worten – achtzigtausend EURO -.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 245

Westenstraße 8,
Gebäude- und Freifläche

zu 175 m²

vorgetragen im Grundbuch von Eichstätt, des Amtsgerichts
Ingolstadt, Band 206, Blatt 6095

wird am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **115.000,00 €** geschätzt,
in Worten – einhundertfünfzehntausend EURO -.

Oberasbach, den 15.04.2025

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.: 26/25

Das Gutachten umfasst 90 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in siebenfacher 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

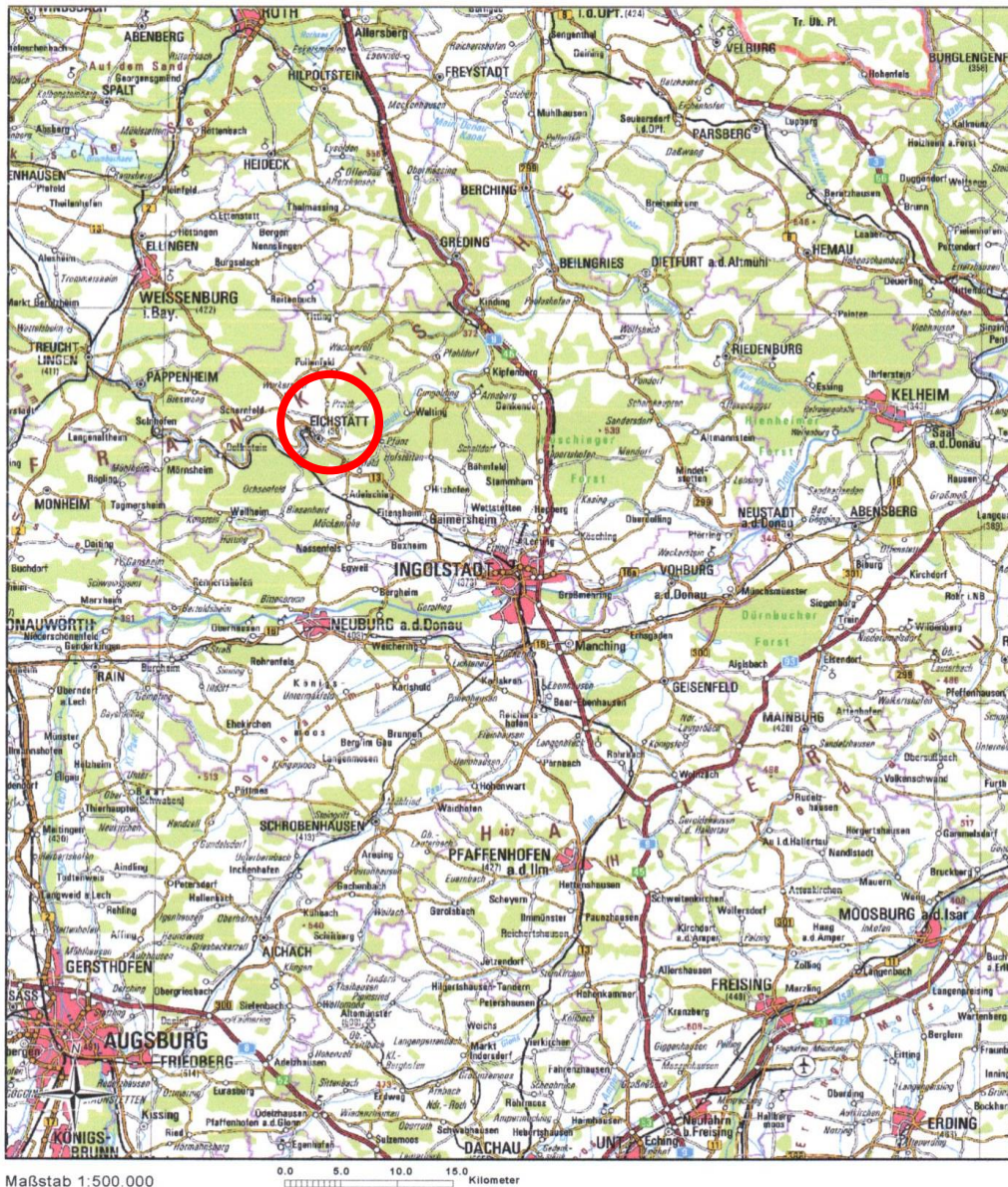
Makrolage

Übersichtskarte (UK50)

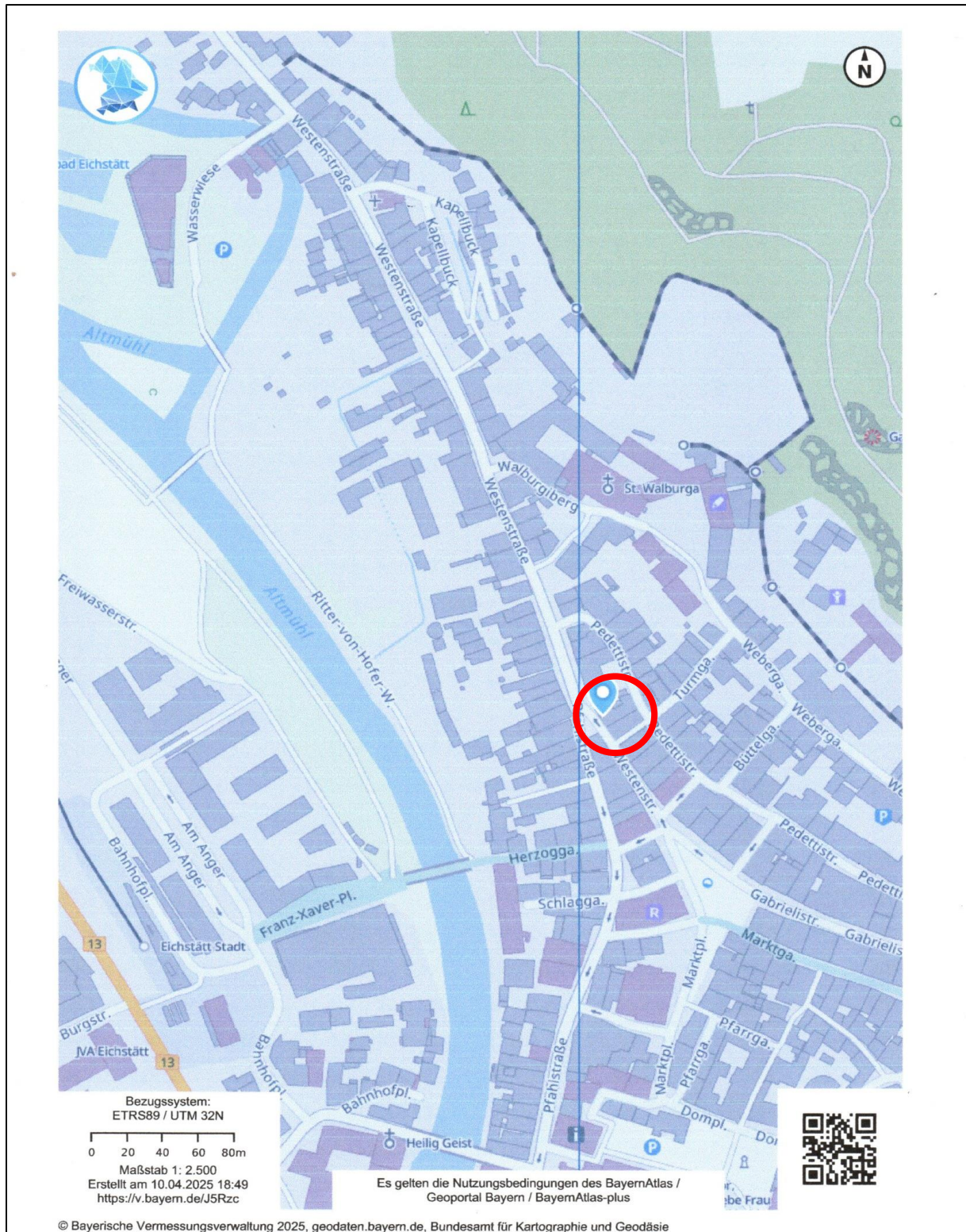
LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,
BREITBAND UND VERMESSUNG



Erstellt am: 19.12.2018



Mikrolage



Objekt 1 - Lageplan - Flurstück Nummer 244



Objekt 2 - Lageplan - Flurstück Nummer 245

