

NACHTRAG / BERICHTIGUNG **vom 19.05.2025 ZUM** **VERKEHRSWERTGUTACHTEN** **VOM 15.04.2025**

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 m²

vorhandene Bebauung

Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
- ca. 201 m² Wfl.
- ca. 196 m² Nfl.

Objekt 2

Westenstraße 8

Gemischt genutztes Grundstück
Flurstück Nr. 245 zu 175 m²

vorhandene Bebauung

Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
- ca. 271 m² Wfl.
- ca. 275 m² Nfl.

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag

25.02.2025

Verkehrswert am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Flurstück Nummer 244
Flurstück Nummer 245
Zeitwert des Zubehörs

120.000,00 €
115.000,00 €
0,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse
2. Allgemeine Projektdaten
3. Residuum
4. Verkehrswert

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.

Im Verkehrswertgutachten vom 15.04.2025 wurde das Residuum zu Objekt 1, auf Grund einer fehlerhaften Verknüpfung falsch berechnet, so dass der Verkehrswert zu Objekt^o1, fehlerhaft dargestellt wurde. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Ingolstadt am 16.05.2025, wird der Verkehrswert zu Objekt 1 über selbigen Nachtrag / Berichtigung korrigiert.

Objekt 1: 85072 Eichstätt, Westenstraße 10, Pedettstraße 13a	
Flurstück Nr.	224
Größe des Grundstücks	230 m ²
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft
Baujahr	ca. 15. Jahrhundert
Kellergeschoss	ca. 38,00 m ² Nfl.
Erdgeschoss	ca. 39,00 m ² Nfl. ca. 100,00 m ² Nfl.
1. Obergeschoss	ca. 3,00 m ² Nfl. ca. 147,00 m ² Wfl.
2. Obergeschoss	ca. 54,00 m ² Wfl.
Dachgeschoss	ca. 16,00 m ² Nfl.
Residualwert	120.000,00 €
Verkehrswert am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 120.000,00 €	

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
Verkehrswertgutachten:**

15.04.2025

**Ausfertigungsdatum
Nachtrag / Berichtigung:**

19.05.2025

Pächter / Nutzer:

Leerstand

**Verfügbare Unterlagen
und Recherchen:**

- Verkehrswertgutachten vom 15.04.2025
- 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. Residuum

Das Residuum zur Wertfindung ermittelt sich wie folgt:

Objekt 1

Ertragswert		950.000,00 €
Gestehungskosten	-	830.000,00 €
Residuum		120.000,00 €

Objekt 2

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

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 FlSt. Nr 244 wurde mit 120.000,00 € ermittelt.

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

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 244 Westenstraße 10 und Pedellistraße 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 **120.000,00 €** geschätzt,
in Worten – einhundertzwanzigtausend 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 19.05.2025

Dr. H. Hupfer