

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über die Grundstücke in	85134 Stammham Ingolstädter Straße 1, 3 Salvatorstraße 2a Nähe Kirchgasse
Objekt 1	Ingolstädter Straße 1, 3  Gemischt genutztes Grundstück Flurstück Nr. 50 zu 1.133 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Gasthof, Gästehaus - ca. 1.680 m <sup>2</sup> Nfl.
Objekt 2	Salvatorstraße 2a  Gemischt genutztes Grundstück Flurstück Nr. 50/2 zu 564 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Wohnhaus, Garagen - ca. 245 m <sup>2</sup> Wfl. - ca. 1.876 m <sup>2</sup> Nfl.
Objekt 3	Nähe Kirchgasse  Grundstück Flurstück Nr. 69 zu 372 m <sup>2</sup>
Objektart	Verkehrsfläche
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	27.09.2025

## Verkehrswert am 27.09.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Flurstück Nummer 50	<u>465.000,00 €</u>
Flurstück Nummer 50/2	<u>232.000,00 €</u>
Flurstück Nummer 69	<u>153.000,00 €</u>
Zeitwert des Zubehörs	<u>66.500,00 €</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. Ertragswert
  - 10.3. Sachwert
  - 10.4. Gestehungskosten
  - 10.5. Residuum
  - 10.6. Wert der Lasten und Beschränkungen
  - 10.7. 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 4 K 14/25, 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.

**Das Bewertungsobjekt, bestehend aus den Flurstücken Nummer 50, 50/2 und 69. Die Flurstücke stellen sich, entsprechend der gegebenen Nutzung, als wirtschaftliche Einheit dar.**

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

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

<b>Objekt 1: 85134 Stammham, Ingolstädter Straße 1, 3</b>	
Flurstück Nr.	50
Größe des Grundstücks	1.133 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Gasthof
Baujahr	ca. 1900
Kellergeschoss	ca. 131,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Erdgeschoss	ca. 453,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Obergeschoss	ca. 356,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Dachgeschoss	ca. 370,00 m <sup>2</sup> Nfl.

vorhandene Bebauung	Gästehaus
Baujahr	-
Kellergeschoss	ca. 15,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Erdgeschoss	ca. 122,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Obergeschoss	ca. 126,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Dachgeschoss	ca. 107,00 m <sup>2</sup> Nfl.

Ertragswert	780.000,00 €
-------------	--------------

<b>Objekt 1: 85134 Stammham, Salvatorstraße 2a</b>	
Flurstück Nr.	50/2
Größe des Grundstücks	564 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Wohnhaus
Baujahr	ca. 1987
Kellergeschoss	ca. 131,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Erdgeschoss	ca. 133,00 m <sup>2</sup> Wfl.
Dachgeschoss	ca. 112,00 m <sup>2</sup> Wfl.
Spitzboden	ca. 65,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Sachwert	605.000,00 €

vorhandene Bebauung	Garagen
Baujahr	-
Nutzung	14 Kfz-Stellplätze
Sachwert	296.184,00 €

<b>Objekt 3: 85134 Stammham, Nähe Kirchgasse</b>	
Flurstück Nr.	69
Größe des Grundstücks	372 m <sup>2</sup>
Objektart	Verkehrsfläche
Vergleichswert	238.080,00 €

<b>Gestehungskosten</b>	
Gestehungskosten	1.070.801,40 €

Verkehrswert am 27.09.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	850.000,00 €
---	--------------

## **2. Allgemeine Projektdaten**

**Objekt 1:** 85134 Stammham  
Ingolstädter Straße 1, 3

**Objektart:** Gasthof, Wohnungen

**Objekt 2:** 85134 Stammham  
Salvatorstraße 2a

**Objektart:** Gasthof, Wohnungen - Teilfläche

**Objekt 3:** 85134 Stammham  
Nähe Kirchgasse

**Objektart:** Verkehrsfläche

**Auftraggeber:** Amtsgericht Ingolstadt  
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -  
Schrannenstraße 3  
85049 Ingolstadt

**Auftragnehmer:** 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](http://www.nordic-consulting.net)  
E-Mail: [info@nordic-consulting.net](mailto:info@nordic-consulting.net)

**Verantwortlicher Gutachter:** Dr. Helmut Hupfer  
◆ Dipl. Sv. (DIA)  
◆ Immobilienwirt (Dipl. VWA)  
◆ Betriebswirt  
◆ Gebäudeenergieberater (HWK)

<b><u>Zweck des Gutachtens:</u></b>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren
<b><u>Tag der Besichtigung I:</u></b>	12.08.2025
<b><u>Anwesende Personen:</u></b>	- Vertreter der Gläubigerin - der Sachverständige
<b><u>Tag der Besichtigung II:</u></b>	27.09.2025
<b><u>Anwesende Personen:</u></b>	- Vertreter der Gläubigerin - Vertreter des Schuldners - der Sachverständige
<b><u>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:</u></b>	27.09.2025
<b><u>Ausfertigungsdatum:</u></b>	05.12.2025
<b><u>Pächter / Nutzer:</u></b>	vermietet / Leerstand
<b><u>Verfügbare Unterlagen und Recherchen:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.06.2025</li><li>- amtliche Flurkarte vom 10.08.2025</li><li>- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt</li><li>- Marktbericht des GAA Landkreis Eichstätt</li><li>- Marktbericht des GAA Ingolstadt</li><li>- Informationen der Gemeinde Stammham</li><li>- Marktbericht des IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.</li><li>- Informationen der Gläubigerin</li><li>- Informationen des Schuldners</li><li>- Internetrecherche</li><li>- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung</li></ul>

### **3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen**

#### **Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Stammham, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 2067, ist das Objekt wie folgt geführt:

lfd. Nr. 1	Flurstück Nr. 50 Ingolstädter Straße 1, 3 Gebäude- und Freifläche	zu 1.133 m <sup>2</sup>
	- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen	
	- Reale Taferngerechtsame	
lfd. Nr. 2	Flurstück Nr. 50/2 Salvatorstraße 2a Gebäude- und Freifläche	zu 564 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 3	Flurstück Nr. 69 Nähe Kirchgasse Verkehrsfläche	zu 372 m <sup>2</sup>

#### **Bauplanungsrecht nach BauGB**

##### Objekt 1

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des "Einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereichs" mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- MD Dorfgebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Änderung VIII, 2018) der Gemeinde Stammham, ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

## Objekt 2

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des "Einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereichs" mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- MD Dorfgebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Änderung VIII, 2018) der Gemeinde Stammham, ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

## Objekt 3

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des "Einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereichs" mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- MD Dorfgebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Änderung VIII, 2018) der Gemeinde Stammham, ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

## **Erschließungszustand**

### Objekt 1

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, ist das Grundstück voll erschlossen. Die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt.

### Objekt 2

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, ist das Grundstück voll erschlossen. Die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt.

### Objekt 3

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, ist das Grundstück voll erschlossen. Die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt.

## **Kontaminationen**

### Objekt 1

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, sind keine Kontaminationen / Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück bekannt.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

### Objekt 2

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, sind keine Kontaminationen / Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück bekannt.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

### Objekt 3

Gemäß Auskunft der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, sind keine Kontaminationen / Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück bekannt.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

## **Denkmalschutz**

### Objekt 1

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

Aktennummer	D-1-76-161-2
Lage	Bezirk Oberbayern, Landkreis Eichstätt, Stammham
Adresse	Ingolstädter Straße 1
Funktion	Gutshof, syn. Gutsanlage, Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal
Beschreibung	Gasthof, ehem. Gutshof in Ecklage, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, nach Süden verlängert durch einen traufseitig anschließenden, giebelständigen, zweigeschossigen Steildachbau, neobarocke Putzgliederung, im Kern um 1900, 1925 aufgestockt.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

## Objekt 2

Das Anwesen wird nicht in der Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt.

## Objekt 3

Das Anwesen wird nicht in der Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt.

## **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

Es liegt ein Versicherungsschein zur bestehenden Gebäudeversicherung nach ABB bei der Versicherungskammer Bayern mit der Versicherungsnummer Nr. B2-300-6986 vor.

### Objekt 2

Es liegt ein Versicherungsschein zur bestehenden Gebäudeversicherung nach ABB bei der Versicherungskammer Bayern mit der Versicherungsnummer Nr. B9-451-0268 vor.

#### **4. Lage der Grundstücke**

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

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

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Gemeinde:	Stammham
Einwohner ca.:	4.142 (31. Dez. 2024)
Fläche ca.:	39,02 km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex (D=100):	112,0 (Eichstätt, Landkreis)
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Katholische Pfarrkirche St. Stephan, Katholische Pfarrkirche Mariä Heimsuchung, Katholische Filialkirche St. Martin, Ehemaliges Hofmarkschloss etc.
Freizeitangebote:	Veranstaltungen, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Altmühltal
Entfernung Zentrum:	ca.0,1 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 15 km – B299
Entfernung Autobahn:	ca. 5,4 km – A9 Anschlussstelle Lenting
Entfernung Bahnhof:	ca. 16 km - Bahnhof Ingolstadt
Entfernung Flughafen:	ca. 76 km – München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,3 km - Bushaltepunkt Stammham Kirchgasse
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 16 km entfernt – Klinikum Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 0,3 km entfernt
Schulen:	ca. 0,5 km entfernt – Grundschule Stammham, weiterführende Schulen in Ingolstadt
Bebauung im Umfeld:	Dorfbebauung, Wohn- und Mehrfamilienhäuser, Hofstellen und gewerbliche Bauten

*Gesamteinschätzung der Lage:*

*Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Stammham 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. 50**

Flurstück Nr.:	50	
Grundstücksgröße:	1.133 m <sup>2</sup>	
Grundstücksform:	poygon	
Straßenfront:	ca. 50 m Ingolstädter Straße ca. 20 m Salvatorstraße	
Mittlere Tiefe:	ca. 50 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 25 m West-/Ostachse	
Topographie:	südlich abfallend	
Grenzverhältnisse:	Norden	öffentl. Raum, Salvatorstraße
	Osten	bebaute Nachbargrundstücke
	Süden	bebaute Nachbargrundstücke
	Westen	öffentl. Raum, Ingolstädter Straße
Einfriedung:	Norden	Grenzbebauung
	Osten	Grenzbebauung, Mauer
	Süden	offen
	Westen	offen
Erschließung:	von der Ingolstädter Straße	
Bebauung:	Gasthof, Gästehaus	
Freiflächen:	Betonstein, natürlicher Bewuchs	

*Gesamteindruck des Grundstücks:*

*Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.*

## **5.2. Objekt 2 Flurstück Nr. 50/2**

Flurstück Nr.:	50/2
Grundstücksgröße:	564 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 27 m Salvatorstraße ca. 20 m Schustergasse
Mittlere Tiefe:	ca. 19 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 27 m West-/Ostachse
Topographie:	südlich abfallend
Grenzverhältnisse:	Norden      öffentl. Raum, Salvatorstraße Osten        öffentl. Raum, Schustergasse Süden        bebaute Nachbargrundstücke Westen       bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden      offen, Grenzbebauung Osten        offen, Grenzbebauung Süden        Grenzbebauung, Mauer Westen       offen, Grenzbebauung
Erschließung:	von der Salvatorstraße
Bebauung:	Wohnhaus, Garagen
Freiflächen:	Betonstein

*Gesamteindruck des Grundstücks:*

*Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.*

### **5.3. Objekt 3 Flurstück Nr. 69**

Flurstück Nr.:	69	
Grundstücksgröße:	372 m <sup>2</sup>	
Grundstücksform:	poygon	
Straßenfront:	ca. 35 m Kirchenstraße ca. 8 m Ingolstädter Straße	
Mittlere Tiefe:	ca. 10 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 35 m West-/Ostachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	öffentl. Raum, Kirchengasse
	Osten	öffentl. Raum, Ingolstädter Straße
	Süden	bebautes Nachbargrundstück
	Westen	öffentl. Raum, Kirchengasse
Einfriedung:	Norden	offen
	Osten	offen
	Süden	Grenzbebauung
	Westen	offen
Erschließung:	vom Kirchenweg	
Nutzung:	Verkehrsfläche	
Freiflächen:	Schotter	

*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**

#### **6.1.1. Gasthof**

Baujahr:	ca. 1900 ca. 1925 aufgestockt
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Kellergeschoss (Teilunterkellerung) Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	Holz Zentralheizung
Erschließung:	von der Ingolstädter Straße
Sonstiges:	-

### **6.1.1.1 Kellergeschoss**

#### **Flur**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Treppenlauf

#### **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Technik**

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Speicher

#### **Flurl**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Kühlbox

## **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

### **Flur**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

### **WC Herren**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Abtrennungen, WCs, Urinale, Waschbecken

### **WC Damen**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Abtrennungen, WCs, Waschbecken

## **6.1.1.2. Erdgeschoss**

### **Treppenhaus**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Treppenlauf

## Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	künstlich
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## Lager

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## Lager

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	künstlich
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## **Flur**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	künstlich
Beheizung:	-
Sonstiges:	Kühlboxen

## **Küche**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Gastro Küche

## **Theke**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Schankanlage, Möblierung

## **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## **Theke**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Schankanlage, Möblierung

## **Windfang**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## **Nebenraum**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Möblierung

## **Gaststube**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Möblierung

### **Gaststube**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Möblierung

### **6.1.1.3. Obergeschoss**

#### **Treppenhaus**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Treppenlauf

#### **Wohnung**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Laminat
Wände:	tapeziert
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

#### **Dusche/WC**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Dusche, WC, Waschbecken

## **Stuhllager**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Estrich, Holz
Wände:	Mauerwerk, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## **Flur**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## **Treppenhaus**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Treppenlauf

## **Zimmer**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Estrich
Wände:	Mauerwerk, tapeziert
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## Stuhllager

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Estrich, Holz
Wände:	Mauerwerk, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **6.1.1.4. Dachgeschoss**

##### **Dachraum**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt
Schrägen:	Eindeckung
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Lüftungszentrale

### **6.1.2. Gästehaus**

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Kellergeschoss (Teilunterkellerung) Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Ingolstädter Straße
Sonstiges:	-

### **6.1.2.1. Kellergeschoss**

Konnte nicht begangen werden. Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Keller

### **6.1.2.2. Erdgeschoss**

#### **Treppenhaus**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Treppenlauf

#### **Flur**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Zimmer/Dusche**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Fenster Holzeinfachverglast
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

**Zimmer/Dusche**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Fenster Holzeinfachverglast
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

**Zimmer/Dusche**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Fenster Holzeinfachverglast
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

**WC**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

**Gemeinschaftsessen/-kochen**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metallfachverglast
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

### **6.1.2.3. Obergeschoss**

#### **Treppenhaus**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	Treppenlauf

#### **Flur**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

**Fremd/Dusche**

Tür: Zarge/Blatt Holz  
Fußboden: Textil  
Wände: Mauerwerk  
Decke: verputzt  
Belichtung/Belüftung: Holzisoliertglasfenster  
Beheizung: Radiator  
Sonstiges: Dusche, Waschbecken, WC-

**Fremd/Dusche**

Tür: Zarge/Blatt Holz  
Fußboden: Textil  
Wände: Mauerwerk  
Decke: verputzt  
Belichtung/Belüftung: Holzisoliertglasfenster  
Beheizung: Radiator  
Sonstiges: Dusche, Waschbecken, WC-

**Fremd/Dusche**

Tür: Zarge/Blatt Holz  
Fußboden: Textil  
Wände: Mauerwerk  
Decke: verputzt  
Belichtung/Belüftung: Holzisoliertglasfenster  
Beheizung: Radiator  
Sonstiges: Dusche, Waschbecken, WC-

**Fremd/Dusche**

Tür: Zarge/Blatt Holz  
Fußboden: Textil  
Wände: Mauerwerk  
Decke: verputzt  
Belichtung/Belüftung: Holzisoliertglasfenster  
Beheizung: Radiator  
Sonstiges: Dusche, Waschbecken, WC

**Fremd/Dusche**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	Mauerwerk
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Dusche, Waschbecken, WC

**Fremd/Dusche**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	Mauerwerk
Decke:	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Dusche, Waschbecken, WC

**6.1.2.4. Dachgeschoss**

**Dachraum**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt
Schrägen:	Eindeckung
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## **6.2. Objekt 2**

### **6.2.1. Wohnhaus**

Baujahr:	ca. 1987
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss Spitzboden
Beheizung:	Gas Zentralheizung
Erschließung:	von der Salvatorstraße
Sonstiges:	-

### **6.2.1.1 Kellergeschoss**

#### **Flur**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Heizung**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Verteiler Heizung

#### **Heizung**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Heizung

## **Heizung**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Heizung

## **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

## **Waschen**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Waschmaschinenanschluss

## **Abstell**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

### **6.2.1.2. Erdgeschoss**

Konnte nicht begangen werden. Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Garderobe  
WC  
Speis  
Küche  
Diele  
Essen  
Wohnen  
Schlafen  
Flur  
Bad  
Kind  
Terrasse

### **6.2.1.3. Dachgeschoss**

#### **Flur**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Kind**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## **Küche/Essen**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Einbauküche

## **Wohnen**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## **Schlafen**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

## **WC**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	WC. Waschbecken

### **Bad**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Dusche, Badewanne, Waschbecken

### **Kind**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	-

### **Balkon**

Zugang:	von Küche/Essen
Fußboden:	Beton
Brüstung/Geländer:	Holz

## **6.2.1.4. Spitzboden**

### **Dachraum**

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Schrägen:	Eindeckung
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

### **6.2.2. Garage**

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	-
Erschließung:	von der Salvatorstraße e
Sonstiges:	-

### **6.2.2.1. Erdgeschoss**

#### **Lagerraum**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Beton
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Eindeckung
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Heizung**

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Beton
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Garage**

Konnte nicht begangen werden. Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Garage

### **6.2.2.2. Dachgeschoss**

Konnte nicht begangen werden. Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

## **7. Flächenberechnungen**

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den von der Gemeinde Stammham – Bauamt übermittelten Planunterlagen, welche sich teilweise abweichend zur Ist-Situation darstellen, entnommen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Die Pläne wurden anhand der Daten des amtlichen Lageplans und 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 Maßdaten und Flächenangaben keine Gewähr übernommen werden kann.*

### **Kontrollmaße Ortstermin**

#### Objekt 1

##### Gasthof

KG	Keller	Breite	2,290 m	Tiefe	3,790 m	lichte Höhe	2,259 m
EG	Küche	Breite	9,888 m	Tiefe	9,857 m	lichte Höhe	2,832 m
OG	Lage	Breite	9,594 m	Tiefe	13,116 m	lichte Höhe	3,549 m
DG	(2m Linie)	Breite	8,178 m	Tiefe	32,240 m	lichte Höhe	3,984 m
	(1m Linie)	Breite	9,390 m				

##### Gästehaus

KG	Keller	Breite	4,159 m	Tiefe	4,020 m	lichte Höhe	2,300 m
OG	Zimmer	Breite	4,799 m	Tiefe	4,210 m	lichte Höhe	2,340 m

Objekt 2

Wohnhaus

KG	Waschküche	Breite	4,461 m	Tiefe	5,307 m	lichte Höhe	2,200 m
DG	Zimmer	Breite	2,913 m	Tiefe	4,559 m	lichte Höhe	2,482 m
SB	(2m Linie)	Breite	3,210 m	Tiefe	12,457 m	lichte Höhe	2,900 m
	(1m Linie)	Breite	5,247 m				

**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**

**Gasthof**

<b>wertrelevante Geschossfläche</b>				
Erdgeschoss	23,000 m		16,500 m	
	10,800 m	x	2,800 m	
	10,800 m	x	19,100 m	616,02 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	23,000 m		16,500 m	
	10,800 m	x	2,800 m	
	10,800 m	x	19,100 m	616,02 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossfläche			<u>1.232,04 m<sup>2</sup></u>	
wertrelevante Geschossfläche gerundet			<b><u>1.232,00 m<sup>2</sup></u></b>	

**Gästehaus**

<b>wertrelevante Geschossfläche</b>				
Erdgeschoss	9,895 m	x	18,100 m	179,10 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	9,895 m	x	18,100 m	179,10 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossfläche				<u>358,20 m<sup>2</sup></u>
wertrelevante Geschossfläche gerundet				<b><u>358,00 m<sup>2</sup></u></b>

Objekt 2

**Wohnhaus**

<b>wertrelevante Geschossfläche</b>				
Erdgeschoss	12,705 m		13,120 m	
	1,050 m	x	3,230 m	170,08 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	12,705 m		13,120 m	
	1,050 m	x	3,230 m	170,08 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossfläche				<u>340,16 m<sup>2</sup></u>
wertrelevante Geschossfläche gerundet				<b><u>340,00 m<sup>2</sup></u></b>

**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**

**Gasthof**

<b>Bruttogrundfläche</b>				
Kellergeschoss	23,060 m	x	4,690 m	
	10,065 m	x	2,780 m	
	9,735 m	x	5,735 m	
	4,920 m	x	2,940 m	
	0,790 m	x	2,730 m	208,58 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	23,000 m	x	16,500 m	
	10,800 m	x	2,800 m	
	10,800 m	x	19,100 m	616,02 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	23,000 m	x	16,500 m	
	10,800 m	x	2,800 m	
	10,800 m	x	19,100 m	616,02 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	23,000 m	x	16,500 m	
	10,800 m	x	2,800 m	
	10,800 m	x	19,100 m	616,02 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche				<u>2.056,64 m<sup>2</sup></u>
Bruttogrundfläche gerundet				<b>2.057,00 m<sup>2</sup></b>

**Gästehaus**

<b>Bruttogrundfläche</b>				
Kellergeschoss	4,575 m	x	7,725 m	35,34 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	9,895 m	x	18,100 m	179,10 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	9,895 m	x	18,100 m	179,10 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	9,895 m	x	18,100 m	179,10 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche				572,64 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gerundet				<b>573,00 m<sup>2</sup></b>

Objekt 2

**Wohnhaus**

<b>Bruttogrundfläche</b>				
Kellergeschoss	12,705 m	x	13,040 m	
	1,050 m	x	3,230 m	169,06 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	12,705 m	x	13,120 m	
	1,050 m	x	3,230 m	170,08 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	12,705 m	x	13,120 m	
	1,050 m	x	3,230 m	170,08 m <sup>2</sup>
Spitzboden	8,300 m		13,120 m	108,90 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche				618,12 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gerundet				<b>618,00 m<sup>2</sup></b>

**Garage**

<b>Bruttogrundfläche</b>				
Erdgeschoss	17,675 m	x	6,095 m	107,73 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	17,675 m	x	6,095 m	107,73 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche				215,46 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gerundet				<b>215,00 m<sup>2</sup></b>

**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**

**Gasthof**

<b>Kellergeschoss</b>			
Flur 2	5,400 m x	2,780 m	
	-4,000 m x	1,000 m	11,01 m <sup>2</sup>
Abstell 4	3,230 m x	2,110 m	6,82 m <sup>2</sup>
Technik	4,770 m x	3,820 m	18,22 m <sup>2</sup>
Flur 3	11,500 m x	1,300 m	
	1,200 m x	2,000 m	17,35 m <sup>2</sup>
Abstell 5	3,050 m x	1,650 m	5,03 m <sup>2</sup>
Abstell 6	6,930 m x	1,650 m	11,43 m <sup>2</sup>
Abstell 7	3,335 m x	3,745 m	12,49 m <sup>2</sup>
Abstell 8	2,245 m x	3,745 m	8,41 m <sup>2</sup>
Flur 4	1,485 m x	6,220 m	9,24 m <sup>2</sup>
WC Herren	4,455 m x	4,630 m	20,63 m <sup>2</sup>
WC Damen	2,310 m x	5,580 m	12,89 m <sup>2</sup>
Flur 5	1,480 m x	1,350 m	2,00 m <sup>2</sup>
			135,52 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz			3%
Nutzfläche			-4,07 m <sup>2</sup>
			131,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>131,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss</b>			
Treppenhaus 1	5,400 m x	2,780 m	
	-4,000 m x	1,000 m	11,01 m <sup>2</sup>
Flur 1	5,500 m x	1,500 m	
	1,250 m x	9,700 m	20,38 m <sup>2</sup>
Lager 1	3,250 m x	3,900 m	12,68 m <sup>2</sup>
Lager 2	2,700 m x	2,450 m	6,62 m <sup>2</sup>
Treppenhaus 2	2,700 m x	2,100 m	5,67 m <sup>2</sup>
Flur 3	5,700 m x	2,400 m	13,68 m <sup>2</sup>
Abstell 1	1,000 m x	2,000 m	2,00 m <sup>2</sup>
Gefrierraum 1	1,000 m x	3,300 m	3,30 m <sup>2</sup>
Gefrierraum 2	2,000 m x	1,350 m	2,70 m <sup>2</sup>
Gefrierraum 3	2,000 m x	1,650 m	3,30 m <sup>2</sup>
Gefrierraum 4	1,550 m x	3,300 m	5,12 m <sup>2</sup>
Gefrierraum 5	3,700 m x	2,000 m	7,40 m <sup>2</sup>
Küche	9,800 m x	7,700 m	
	5,700 m x	2,200 m	88,00 m <sup>2</sup>
Theke	3,250 m x	2,300 m	7,48 m <sup>2</sup>
Abstell 2	2,000 m x	3,700 m	7,40 m <sup>2</sup>
Theke	2,000 m x	5,500 m	11,00 m <sup>2</sup>
Windfang	7,300 m x	1,600 m	
	5,200 m x	1,500 m	19,48 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,400 m x	1,450 m	2,03 m <sup>2</sup>
Nebenraum 1	5,400 m x	5,500 m	29,70 m <sup>2</sup>
Gaststube 1	9,500 m x	4,600 m	
	3,000 m x	1,000 m	46,70 m <sup>2</sup>
Gaststube 2	9,300 m x	17,400 m	161,82 m <sup>2</sup>
			467,47 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz			3% -14,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			453,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>453,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>			
Treppenhaus 1	5,400 m x	2,780 m	
	-4,000 m x	1,000 m	11,01 m <sup>2</sup>
Whg. 3	3,800 m x	4,285 m	
	1,500 m x	2,150 m	19,51 m <sup>2</sup>
Treppenhaus 2	2,700 m x	2,900 m	7,83 m <sup>2</sup>
Flur 2	2,800 m x	6,000 m	16,80 m <sup>2</sup>
Vorraum 1	1,200 m x	1,600 m	1,92 m <sup>2</sup>
Vorraum 2	1,800 m x	1,200 m	2,16 m <sup>2</sup>
WC Damen	1,800 m x	2,400 m	4,32 m <sup>2</sup>
WC Herren	1,700 m x	4,000 m	6,80 m <sup>2</sup>
Dusche	1,600 m x	2,300 m	3,68 m <sup>2</sup>
Stuhllager 1	16,600 m x	6,000 m	99,60 m <sup>2</sup>
Flur 1	10,600 m x	1,500 m	15,90 m <sup>2</sup>
Treppenhaus 3	2,700 m x	1,500 m	4,05 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	5,000 m x	5,350 m	26,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	3,900 m x	3,900 m	15,21 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	2,650 m x	3,900 m	10,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	10,400 m x	3,600 m	37,44 m <sup>2</sup>
Stuhllager 2	9,300 m x	9,000 m	83,70 m <sup>2</sup>
			367,02 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz			3%
Nutzfläche			-11,01 m <sup>2</sup>
			356,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>356,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachgeschoss</b>			
Dachraum	616,02 m <sup>2</sup> x	0,6	369,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			369,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>370,00 m<sup>2</sup></b>

### Zusammenfassung

<b>Flächenaufstellung</b>	<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	
Kellergeschoss		131,00 m <sup>2</sup>	131,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		453,00 m <sup>2</sup>	453,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		356,00 m <sup>2</sup>	356,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		370,00 m <sup>2</sup>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>1.310,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.310,00 m<sup>2</sup></b>

**Gästehaus**

<b>Kellergeschoss</b>			
Keller	3,500 m x	4,270 m	14,95 m <sup>2</sup>
			14,95 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz			3% -0,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			14,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>15,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss</b>			
Flur	1,300 m x	2,500 m	
	1,000 m x	1,000 m	4,25 m <sup>2</sup>
Treppenhaus 2	6,100 m x	1,880 m	11,47 m <sup>2</sup>
Zimmer/Dusche 1	4,360 m x	4,650 m	20,27 m <sup>2</sup>
Zimmer/Dusche 2	3,955 m x	4,350 m	17,20 m <sup>2</sup>
Zimmer/Dusche 3	3,959 m x	4,080 m	16,15 m <sup>2</sup>
Flur	1,300 m x	3,400 m	
	1,200 m x	1,500 m	6,22 m <sup>2</sup>
WC	2,600 m x	2,200 m	5,72 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsessen/-kochen	8,400 m x	5,280 m	44,35 m <sup>2</sup>
			125,63 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz			3% -3,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			121,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>122,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>			
Flur	1,300 m x	11,900 m	15,47 m <sup>2</sup>
Treppenhaus 4	1,650 m x	2,600 m	4,29 m <sup>2</sup>
Abstell	2,100 m x	1,800 m	3,78 m <sup>2</sup>
Abstell	1,000 m x	1,700 m	1,70 m <sup>2</sup>
Fremd/Dusche 1	3,020 m x	5,600 m	
	1,900 m x	1,700 m	20,14 m <sup>2</sup>
Fremd/Dusche 2	3,980 m x	3,950 m	15,72 m <sup>2</sup>
Fremd/Dusche 3	3,980 m x	3,800 m	15,12 m <sup>2</sup>
Fremd/Dusche 4	3,980 m x	3,900 m	15,52 m <sup>2</sup>
Fremd/Dusche 5	3,980 m x	4,600 m	18,31 m <sup>2</sup>
Fremd/Dusche 6	4,500 m x	3,800 m	
	2,500 m x	1,000 m	19,60 m <sup>2</sup>
			<u>129,65 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz			3% -3,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			<u>125,76 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>126,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachgeschoss</b>			
Dachraum	179,10 m <sup>2</sup> x	0,6	107,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			<u>107,46 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>107,00 m<sup>2</sup></b>

### Zusammenfassung

<b>Flächenaufstellung</b>	<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	
Kellergeschoss		15,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		122,00 m <sup>2</sup>	122,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		126,00 m <sup>2</sup>	126,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		107,00 m <sup>2</sup>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>370,00 m<sup>2</sup></b>	<b>370,00 m<sup>2</sup></b>

Objekt 2

**Wohnhaus**

<b>Kellergeschoss</b>			
Flur 1	3,200 m x	4,295 m	
	1,650 m x	2,775 m	18,32 m <sup>2</sup>
Abstell 3	3,850 m x	2,560 m	9,86 m <sup>2</sup>
Heizung 1	3,850 m x	4,295 m	
	1,400 m x	1,600 m	18,78 m <sup>2</sup>
Heizung 1	5,960 m x	5,155 m	30,72 m <sup>2</sup>
Abstell 1	4,450 m x	4,330 m	19,27 m <sup>2</sup>
Waschen	4,450 m x	5,300 m	23,59 m <sup>2</sup>
Abstell	5,700 m x	2,520 m	14,36 m <sup>2</sup>
			<hr/> 134,90 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz			3% <hr/> -4,05 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			<hr/> 130,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<hr/> <b>131,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss</b>			
Garderobe	2,850 m x	2,510 m	7,15 m <sup>2</sup>
WC	1,070 m x	2,510 m	2,69 m <sup>2</sup>
Speis	1,450 m x	2,510 m	3,64 m <sup>2</sup>
Küche	3,050 m x	2,510 m	7,66 m <sup>2</sup>
Diele	2,450 m x	2,950 m	7,23 m <sup>2</sup>
Essen	3,850 m x	4,340 m	
	2,000 m x	1,000 m	18,71 m <sup>2</sup>
Wohnen	5,175 m x	4,995 m	
	2,450 m x	1,650 m	29,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	5,100 m x	4,340 m	22,13 m <sup>2</sup>
Flur	1,400 m x	3,505 m	4,91 m <sup>2</sup>
Bad	3,550 m x	3,505 m	12,44 m <sup>2</sup>
Kind	5,100 m x	4,515 m	
	-1,750 m x	2,620 m	18,44 m <sup>2</sup>
			<hr/> 134,89 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz			3% <hr/> -4,05 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,900 m	5,110 m /	4 <hr/> 2,43 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			<hr/> 133,27 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>			<hr/> <b>133,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachgeschoss</b>				
Flur	1,500 m x	8,600 m		12,90 m <sup>2</sup>
Kind 2	1,500 m x	3,275 m		
	3,000 m x	2,200 m		11,51 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	2,950 m x	4,500 m		13,28 m <sup>2</sup>
Wohnen	1,300 m x	3,700 m		
	3,500 m x	5,045 m		
	0,800 m x	5,400 m	/ 2	24,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	0,600 m x	3,700 m		
	3,500 m x	5,045 m		
	0,800 m x	5,045 m	/ 2	21,90 m <sup>2</sup>
WC	1,300 m x	0,950 m		1,24 m <sup>2</sup>
Bad	3,750 m x	2,770 m		10,39 m <sup>2</sup>
Kind 1	3,500 m x	4,355 m		
	0,800 m x	1,000 m		
	0,800 m x	3,355 m	/ 2	17,38 m <sup>2</sup>
				113,23 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz			3%	-3,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,150 m	3,000 m	/ 4	2,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche				112,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>				<b>112,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Spitzboden</b>				
Dachraum	108,90 m <sup>2</sup> x	0,6		65,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche				65,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>				<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

### Zusammenfassung

<b>Flächenaufstellung</b>	<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	
Kellergeschoss		131,00 m <sup>2</sup>	131,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	133,00 m <sup>2</sup>		133,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	112,00 m <sup>2</sup>		112,00 m <sup>2</sup>
Spitzboden		65,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>245,00 m<sup>2</sup></b>	<b>196,00 m<sup>2</sup></b>	<b>441,00 m<sup>2</sup></b>

**Zusammenfassung gesamt**

<b>Flächenaufstellung</b>	<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	
Wohnhaus			
Kellergeschoss		131,00 m <sup>2</sup>	131,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	133,00 m <sup>2</sup>		133,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	112,00 m <sup>2</sup>		112,00 m <sup>2</sup>
Spitzboden		65,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>
Gasthof			
Kellergeschoss		131,00 m <sup>2</sup>	131,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		453,00 m <sup>2</sup>	453,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		356,00 m <sup>2</sup>	356,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		370,00 m <sup>2</sup>	370,00 m <sup>2</sup>
Gästehaus			
Kellergeschoss		15,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		122,00 m <sup>2</sup>	122,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		126,00 m <sup>2</sup>	126,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		107,00 m <sup>2</sup>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>245,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.876,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.121,00 m<sup>2</sup></b>

## **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**

Vom Schuldner wurden zu Mietverhältnissen nachfolgende Informationen übermittelt:

#### Objekt 1

Leerstand



## **Gemeinde Stammham - Bauamt**

Am 12.08.2025 wurde durch den Sachverständigen die Bauakte bei der Gemeinde Stammham – Bauamt eingesehen.

## **Bau- / Nutzungsgenehmigung**

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 23.09.2024 wird vom Landratsamt Eichstätt nachfolgendes Bauvorhaben (auszugsweise) wie folgt erteilt:

Reduzierung der Gasthoffläche Lukas und Umbau und Umnutzung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in ein Wohngebäude mit 3 Apartmentwohnungen und Umbau und Umnutzung von Privatnutzung im EG in 3 Apartmentzimmer mit Gemeinschaftsfläche, im 1. OG als bestehende Fremdenzimmer Gemarkung Stammham, Fl.Nr(n). 50, 50/2.

Da die erforderlichen Stellplätze teilweise nicht auf dem Baugrundstück (Flur-Nrn 50 und 50/2 der Gemarkung Stammham), sondern auf der Flur-Nr. 69 der Gemarkung Stammham liegen, sind diese Stellplätze, zusätzlich zu Gunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Eichstätt) durch eine Dienstbarkeit entsprechend der Urkunde vom 28.08.2024 (UVZ-Nr. 2169/2024N) zu sichern.

Das Arbeitnehmerwohnheim mit drei Betten im Erdgeschoss darf entsprechend der im eingereichten Stellplatznachweis vom 26.02.2024 angegebenen Nutzung nicht zu auf Dauer angelegten Wohnzwecken bzw. Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne genutzt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Nutzungsänderung zu auf Dauer angelegten Wohnzwecken nur mit einem entsprechend angepassten Nachweis der erforderlichen Stellplätze möglich wäre.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist; die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung. Die Frist kann jeweils um bis zu zwei Jahren verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer schriftlich beantragt (Art. 69 BayBO). Der Verlängerungsantrag ist bei der Gemeinde einzureichen

## **Dienstbarkeit**

Von der Gemeinde Stammham – Bauamt wurde ein Entwurf zur Dienstbarkeit zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze auf dem der Flst. Nr. 69 übermittelt. Die Dienstbarkeit stellt sich auszugsweise wie folgt dar.

... als Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 69 der Gemarkung Stammham – dienendes Grundstück – räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Grundstück Flst. Nrn. 50 und 50/2 Gemarkung Stammham – als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB – herrschendes Grundstück – eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts ein:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück befindlichen zwölf Kfz-Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen.

Der Berechtigte darf zum Zwecke des Erreichens dieser Kfz-Abstellplätze das dienende Grundstück befahren und begehen-

Die Zufahrt muss zu jeder Tages- und Nachtzeit gewährleistet sein.

Die Kosten der Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Zu den Unterhaltungskosten zählt auch die Unterhaltung der Zufahrtsflächen. Die laufenden Betriebskosten trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Die Ausübung des voreingeräumten Rechtes darf ausdrücklich auch Dritten überlassen werden.

Eine Veränderung in der Lage und im baulichen Stand der Kfz-Stellplätze ist jederzeit zulässig, sofern gewährleistet ist, dass die gleiche Zahl Stellplätze in baurechtlich ausreichender Form, gleichgültig ob es sich um Garagen, Tiefgaragenstellplätze, oberirdische Stellplätze oder ggf. hochgestellte oder verdichtete Stellplätze handelt, gestellt werden und durch entsprechende Inhaltsänderung der Dienstbarkeit sichergestellt werden.

Die Grunddienstbarkeit erlischt, wenn die Stellplätze nachträglich abgelöst werden.

Erfolgt nur eine teilweise Ablösung, so kann entsprechend Anpassung verlangt werden. Dies ist Bedingt der Ausübung.

Gemäß Dienstbarkeit sind die Flurstücke Nr. 50 und 50/2 zu Gunsten von Flurstück Nr. 69 mit 12 Kfz-Stellplätze zu nutzen.

Gewöhnlich besteht für einen Kfz-Stellplatz inkl. Verkehrsfläche ein Flächenbedarf von ca. 25,00 m<sup>2</sup>, so dass dem dienenden Grundstück eine Fläche von ca. 300,00 m<sup>2</sup> zur Nutzung entzogen wird, und somit das dienende Grundstück um diese Fläche im Wert zu mindern ist.

Da sich im gegebenen Fall die Flurstücke Nr. 50, 50/2 und 69 als wirtschaftliche Einheit darstellen, findet durch den gegebenen Transfer, im Tenor zur Wertfindung ein egalisierender Prozess statt.

## **Gestehung / bauliche Veränderungen**

### **Objekt 1**

Gemäß Bayerischen Denkmalliste liegen folgende Daten zur Gestehung / bauliche Veränderungen vor.

ca. 1900	Gestehung	Gasthof
ca. 1925	Aufstockung	Gasthof

## Objekt 2

Gemäß Bauakte liegen folgende Daten zur GesteHung / bauliche Veränderungen vor.

ca. 1987	GesteHung	Wohnhaus
ca. 2005	Erneuerung	Heizung

## 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

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

Aktennummer	D-1-76-161-2
Lage	Bezirk Oberbayern, Landkreis Eichstätt, Stammham
Adresse	Ingolstädter Straße 1
Funktion	Gutshof, syn. Gutsanlage, Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal
Beschreibung	Gasthof, ehem. Gutshof in Ecklage, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, nach Süden verlängert durch einen traufseitig anschließenden, giebelständigen, zweigeschossigen Steildachbau, neobarocke Putzgliederung, im Kern um 1900, 1925 aufgestockt.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

## Planunterlagen / Flächenberechnungen

### Objekt 1

Die von der Gemeinde Stammham – Bauamt übermittelten Planunterlagen, stellen sich teilweise abweichend zur Ist-Situation dar. Die Pläne sind zum Teil nicht vermaßt bzw. im Maßstab.

### Objekt 2

Die von der Gemeinde Stammham – Bauamt übermittelten Planunterlagen, stellen sich teilweise abweichend zur Ist-Situation dar. Die Pläne sind zum Teil nicht vermaßt bzw. im Maßstab.

## Gewerklicher Zustand

Der gewerkliche Zustand stellt sich zum Zeitpunkt der Besichtigung wie folgt dar:

### Objekt 1

#### Gasthof

Kellergeschoss	Nutzräume	umlaufend	Satus modifizierter Rohbau
	Sanitärräume		Zweckmäßigkeit
Erdgeschoss	Küche/Nutzräume	umlaufend	gewöhnliche Abnutzung
	Gasträume	umlaufend	gewöhnliche Abnutzung
Obergeschoss		umlaufend	Satus Rohbau
Dachgeschoss		umlaufend	gewöhnliche Abnutzung

- Eine Nutzung ist im gegebenen Zustand nur eingeschränkt bzw. nicht möglich.

#### Gästehaus

Kellergeschoss		umlaufend	gewöhnliche Abnutzung
Erdgeschoss		umlaufend	Satus Rohbau
Obergeschoss		umlaufend	überhöhte Abnutzung
Dachgeschoss		umlaufend	gewöhnliche Abnutzung

- Eine Nutzung ist im gegebenen Zustand nicht möglich.

## Objekt 2

Wohnhaus

Kellergeschoss	umlaufend	Feuchtebilder, Farb-/Putzschäden
----------------	-----------	----------------------------------

Erdgeschoss

Obergeschoss	umlaufend	gewöhnliche Abnutzung
--------------	-----------	-----------------------

Dachgeschoss	umlaufend	gewöhnliche Abnutzung
--------------	-----------	-----------------------

Garage

Erdgeschoss	umlaufend	gewöhnliche Abnutzung
-------------	-----------	-----------------------

## **Wertermittlung**

### Objekt 1

Die Gebäude stellen sich, wie dargestellt, in einem Zustand dar, in welchem eine Nutzung nur eingeschränkt bzw. nicht möglich ist, dar

Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist der Gasthof einer ewigen Nutzung unterworfen, so dass 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.

Zur Wertermittlung, wird auf Basis des vorliegenden Baugenehmigungsbescheid der notwendige bauliche Zustand und die für diesen einzustellenden Kosten, im theoretischen Ansatz, für die anzusetzende Nutzung ermittelt.

**Nutzung**

Lt. Bauantrag stellt sich die Nutzung wie folgt dar:

**Objekt 1**

Lage		Nutzung	Art	Einheit
Gasthof	Erdgeschoss	Nebenraum 1	Sitzplätze	22
		Gaststube 1	Sitzplätze	29
		Gaststube 2	Sitzplätze	78
	Obergeschoss	Zimmer ohne Dusche/WC	DZ	2
		Zimmer ohne Dusche/WC	EZ	2
		Wohnung	DZ	1
Gästehaus	Erdgeschoss	Zimmer mit Dusche/WC	EZ	3
	Obergeschoss	Zimmer mit Dusche/WC	DZ	6

**Wertdarstellung zum Zwangsversteigerungsverfahren**

Das Bewertungsobjekt, bestehend aus den Flurstücken Nummer 50, 50/2 und 69. Die Flurstücke Nummer 50, 50/2 und 69 stellen sich als wirtschaftliche Einheit dar.

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

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

Wert der wirtschaftlichen Einheit 850.000,00 €

Objekt 1      Flurstück Nr. 50      1.133 m<sup>2</sup>

**Berechnung:**

$$\frac{850.000,00 \text{ €}}{2.069 \text{ m}^2} \times 1.133 \text{ m}^2 = 465.466,41 \text{ €}$$

Ertragswert – Anteil gerundet 465.000,00 €

Objekt 2 Flurstück Nr. 50/2 564 m<sup>2</sup>

**Berechnung:**

$$\frac{850.000,00 \text{ €}}{2.069 \text{ m}^2} \times 564 \text{ m}^2 = 231.706,14 \text{ €}$$

Ertragswert – Anteil gerundet 232.000,00 €

Objekt 3 Flurstück Nr. 69 372 m<sup>2</sup>

**Berechnung:**

$$\frac{850.000,00 \text{ €}}{2.069 \text{ m}^2} \times 372 \text{ m}^2 = 152.827,45 \text{ €}$$

Vergleichswert (Bodenwert) – Anteil gerundet 153.000,00 €

**Mängel/Schäden**

Objekt 2

Wohnhaus

Kellergeschoss umlaufend Feuchtebilder, Farb-/Putzschäden

Erdgeschoss

Obergeschoss umlaufend gewöhnliche Abnutzung

Dachgeschoss umlaufend gewöhnliche Abnutzung

Das Erdgeschoss konnte nicht begangen werden, so dass der wohnwirtschaftliche Status nicht ermittelt werden konnte. Gewöhnlich stellt sich der anzusetzende Sicherheitsabschlag in einer Höhe von ca. 10 % - 40 % des Wertes dar.

Die Kosten zur Beseitigung der Mängel/Schäden und Fertigstellung der Gewerke werden über pauschale Kosten-/Flächenansätze ermittelt. Eine detaillierte Kostenermittlung über EPs zu den einzelnen Gewerken wird nicht zur Umsetzung gebracht.

Gewerk	Nfl.	Kostenansatz	Kosten
Kellergeschoss	169,06 m <sup>2</sup>	200,00 €/m <sup>2</sup>	33.812,00 €
Erdgeschoss	170,08 m <sup>2</sup>	200,00 €/m <sup>2</sup>	34.016,00 €
Dachgeschoss	170,08 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	8.504,00 €
Spitzboden	108,90 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
<b>Kosten gesamt</b>			<b>42.520,00 €</b>

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

## **9. Zubehör**

### Objekt 1

Gasthof

Die in der Küche im Erdgeschoss befindliche Gastro-Küche, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 40.000,00 € geschätzt.

Die in den Gaststuben, Nebenraum und Theken im Erdgeschoss befindliche Möblierung und Schankanlagen, werden zum Zeitwert pauschal auf ca. 25.000,00 € geschätzt.

### Objekt 2

Wohnhaus

Die in der Küche im Dachgeschoss befindliche Einbauküche, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 1.500,00 € geschätzt.

**Bei der Verkehrswertermittlung wird kein Zubehör berücksichtigt.**

## **10. Wertermittlung**

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes 1, Gasthof, Gästehaus bei welcher der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, ist der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes 2, Wohnhaus, Garagen bei welcher die Eigennutzung im Vordergrund steht, ist der Verkehrswert über das Sachwertverfahren zu ermitteln.

Parallel zur obigen Betrachtung wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das daraus resultierende Ergebnis soll lediglich unterstützenden Charakter haben bzw. zum Vergleich der Ergebnisse dienen.

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

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

## 10.1. Bodenwert

### 10.1.1. Flurstück Nr. 50

Das Grundstück „85134 Stammham, Ingolstädter Straße 1, 3“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

**Flurstück Nr. 50**

**1.133 m<sup>2</sup>.**

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 11.07.2025, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, in der Gemarkung Stammham für die Bodenrichtwertzone 12601, mit 640,00 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei für Mischgebietsfläche dar.

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

*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 11.07.2025, liegen für den Zeitraum 2024 / 2025 nachfolgende Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Datum	Ort / Gmkg.	Lage	Fläche	BRW	Zone	N-Art	Bodenpreis
18.01.2024	Westerhofen	Tannenweg	729,00 m <sup>2</sup>	640,00 €/m <sup>2</sup>	12604	WI	596,98 €/m <sup>2</sup>
23.09.2024	Westerhofen	Bachstraße	542,00 m <sup>2</sup>	640,00 €/m <sup>2</sup>	12604	WI	652,21 €/m <sup>2</sup>
11.11.2024	Westerhofen	Mozartstraße	572,00 m <sup>2</sup>	640,00 €/m <sup>2</sup>	12604	WI	523,60 €/m <sup>2</sup>
04.02.2025	Westerhofen	Neuhaustraße	691,00 m <sup>2</sup>	640,00 €/m <sup>2</sup>	12604	WI	402,32 €/m <sup>2</sup>
21.02.2025	Westerhofen	Neuhaustraße	405,00 m <sup>2</sup>	640,00 €/m <sup>2</sup>	12604	WI	562,96 €/m <sup>2</sup>
07.03.2025	Westerhofen	Am Schanzl	680,00 m <sup>2</sup>	640,00 €/m <sup>2</sup>	12604	WI	550,00 €/m <sup>2</sup>
19.03.2025	Westerhofen	Neuhaustraße	406,00 m <sup>2</sup>	640,00 €/m <sup>2</sup>	12604	WI	561,58 €/m <sup>2</sup>
16.05.2025	Stammham	Westeranger	627,00 m <sup>2</sup>	640,00 €/m <sup>2</sup>	12601	WI	460,00 €/m <sup>2</sup>

Die aus der Kaufpreissammlung dargestellten Kauffälle stellen sich im Tenor nicht vergleichbar zum Bewertungsobjekt dar.

Das Grundstück ist mit einem Gasthof, Gästehaus bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen.

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

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 640,00 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

**Berechnung:**

$$1.133,00 \text{ m}^2 \times 640,00 \text{ €/m}^2 = 725.120,00 \text{ €}$$

**Bodenwert des Grundstücks**

**725.120,00 €**



Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 640,00 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

**Berechnung:**

$$564,00 \text{ m}^2 \times 640,00 \text{ €/m}^2 = 360.960,00 \text{ €}$$

**Bodenwert des Grundstücks**

**360.960,00 €**



Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 640,00 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

**Berechnung:**

$$372,00 \text{ m}^2 \times 640,00 \text{ €/m}^2 = 238.080,00 \text{ €}$$

**Bodenwert des Grundstücks**

**238.080,00 €**

## 10.2. Ertragswert

### 10.2.1. Objekt 1 Flurstück Nr. 50

#### Gasthof, Gästehaus

##### Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Zu möglichen Mieterträge liegen keine Informationen vor.

##### Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

###### Wohnen

Ein Mietspiegel für Stammham 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**

<b>Entwicklung der Mietpreise in Ingolstadt (nur Neuvermietung - ohne Bestandsmieten)</b>									
	Wohnungsmieten - Nettokaltmieten, €/m <sup>2</sup> Wfl., monatlich bezogen auf 3 Zi. ca. 70 m <sup>2</sup> , 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 €/m <sup>2</sup>	9,29 €/m <sup>2</sup>	9,85 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	9,96 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>	10,12 €/m <sup>2</sup>
2016	8,80 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	10,63 €/m <sup>2</sup>
2017	9,06 €/m <sup>2</sup>	9,83 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	9,68 €/m <sup>2</sup>	10,68 €/m <sup>2</sup>	11,88 €/m <sup>2</sup>	12,18 €/m <sup>2</sup>	13,18 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Stadt Ingolstadt, Statistik und Stadtforschung

**Marktbericht des IVD**

Mieten für Wohnungen Baujahr vor 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Herbst 2024	8,40 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
Frühjahr 2025	8,70 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>

Mieten für Wohnungen Baujahr nach 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Herbst 2024	9,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>
Frühjahr 2025	9,10 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	12,80 €/m <sup>2</sup>

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 Frühjahr 2025 der IVD-Institut GmbH

wohnpreise.de

Wohnungsmieten Stammham		
Kaltmiete / Monat		
von	bis	Ø
7,24 €/m <sup>2</sup>	12,75 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>

wohnungsboerse.net

Wohnungsmieten Stammham	
Wohnfläche	Miete
30 m <sup>2</sup>	k.A.
60 m <sup>2</sup>	k.A.
100 m <sup>2</sup>	10,22 €/m <sup>2</sup>
Ø	10,22 €/m <sup>2</sup>

miete-aktuell.de

Wohnungsmieten Stammham	
Wohnfläche	Miete
< 40 m <sup>2</sup>	14,83 €/m <sup>2</sup>
40 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup>	9,55 €/m <sup>2</sup>
60 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>	8,61 €/m <sup>2</sup>
80 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	9,22 €/m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	9,65 €/m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup>	9,75 €/m <sup>2</sup>
Ø	10,27 €/m <sup>2</sup>

Gewerbe

Ein gewerblicher Mietspiegel für Stammham 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 booking.com Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie Deutschland (BBG Consulting GmbH) zurückgegriffen.

**Marktbericht des IVD**

<b>Marktbericht Office/Retail und Investment/Rendite Büro / Nettomieten</b>			
<b>Stadtgebiet</b>	<b>Nutzungswert</b>		
	<b>einfacher</b>	<b>mittlerer</b>	<b>guter</b>
<b>Ingolstadt</b>			
Frühjahr 2025	7,80 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
Herbst 2025	7,70 €/m <sup>2</sup>	9,20 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>

**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.

<b>Gewerbemarktbericht Office/Retail Ladenmieten Herbst 2025</b>		
<b>Nettomieten</b>	<b>im Geschäftskern 1a-Lage</b>	
<b>Stadtgebiet</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Ingolstadt	17,80 €/m <sup>2</sup>	14,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Nettomieten</b>	<b>im Geschäftskern 1b-Lage</b>	
<b>Stadtgebiet</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Ingolstadt	14,60 €/m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>

Gewerbemarktbericht Office/Retail Ladenmieten Herbst 2025		
<b>Nettomieten</b>	<b>im Nebenkern 1a-Lage</b>	
<b>Stadtgebiet</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Ingolstadt	17,90 €/m <sup>2</sup>	15,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Nettomieten</b>	<b>im Nebenkern 1b-Lage</b>	
<b>Stadtgebiet</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Ingolstadt	15,00 €/m <sup>2</sup>	12,80 €/m <sup>2</sup>

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

Marktbericht Office/Retail und Investment/Rendite Herbst 2025 der IVD-Institut

### booking.com

Auf dem Buchungsportal „booking.com“ konnten nachfolgende Daten zu Zimmerpreisen im Umfeld zum Bewertungsobjekt recherchiert werden:

Gasthöfe / Pensionen	
Ort	EZ
Denkendorf	81,00 €
Stammham	81,00 €
Hepberg	90,25 €
Lenting	77,00 €
Lenting	68,00 €
Kösching	70,00 €
<b>Ø</b>	<b>77,88 €</b>

Gasthöfe / Pensionen	
Ort	DZ
Denkendorf	80,00 €
Stammham	81,00 €
Hepberg	105,50 €
Lenting	81,50 €
Lenting	75,50 €
Kösching	97,75 €
<b>Ø</b>	<b>86,88 €</b>

**Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie Deutschland 2019**

Gemäß Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie Deutschland (BBG Consulting GmbH), in welchem nach Art des Betriebes und Umsatzvolumen sowohl durchschnittliche betriebliche Kennzahlen, als auch Umsatzwerte und übliche Umsatz-Pachtanteile ermittelt wurden, wurden folgende Daten dargestellt:

Betriebsart		Umsatzstruktur	Umsatzvolumen
Betriebe	Gasthof Landhotel	bis 40% Beherbergungsanteil	bis 500 T€ 500 bis 1.250 T€ 1.250 bis 2.500 T€
	Vollhotel	40% bis 60% Beherbergungsanteil	bis 500 T€ 500 bis 1.250 T€ 1.250 bis 2.500 T€
mit Beherbergung	Bed & Brekfast Budget Hotel	über 60% Beherbergungsanteil	bis 500 T€ 500 bis 1.250 T€
	Hotel garni / Pension Bordinghouse		1.250 bis 2.500 T€
	Vollhotel	Großhotellerie	2.500 bis 5.000 T€ 5.000 bis 10.000 T€ über 10.000 T€

Betriebsart		Umsatzstruktur	Umsatzvolumen
Betriebe	Bar / Pup Schankwirtschaft Disco /Vergnüg. Cafe / Eisdielen	bis 40% Speiseanteil	bis 500 T€ 500 bis 1.250 T€ über 1.250 T€
	Bistro Gaststätte Restaurant Event & Catering	40% bis 60% Speiseanteil	bis 500 T€ 500 bis 1.250 T€ über 1.250 T€
Beherbergung	Imbiss Snack-Bar Restaurant	über 60% Speiseanteil	bis 500 T€ 500 bis 1.250 T€ über 1.250 T€

## Umsatz- und Kostenstruktur Gasthof / Landhotel

Kategorie A 1: Umsatz <500.000,00 € Beherbergungsanteil <40 %

Beherbergungsumsatz pro Übernachtung	29,90 €
Auslastungsgrad - Zimmer	59,90 %
Öffnungstage p.a.	267
Anzahl Sitzplätze	68
Umsatz je Sitzplatz p.a.	4.700,00 €
Anzahl Betten	42
anzusetzende Umsatzpacht ca.	10,3 %

Kategorie A 2: Umsatz <500.000,00 € - 1.250.000,00 € Beherbergungsanteil <40 %

Beherbergungsumsatz pro Übernachtung	38,20 €
Auslastungsgrad - Zimmer	65,1 %
Öffnungstage p.a.	303
Anzahl Sitzplätze	102
Umsatz je Sitzplatz p.a.	8.200,00 €
Anzahl Betten	62
anzusetzende Umsatzpacht ca.	12,1 %

## Umsatz- und Kostenstruktur Hotel garni / Pension

Kategorie C 1: Umsatz <500.000,00 € Beherbergungsanteil >60 %

Beherbergungsumsatz pro Übernachtung	32,50 €
Auslastungsgrad - Zimmer	66,20 %
Öffnungstage p.a.	360
Anzahl Sitzplätze	21
Umsatz je Sitzplatz p.a.	3.700,00 €
Anzahl Betten	68
anzusetzende Umsatzpacht ca.	22,1 %

Obige Vergleichswerte stellen sich als Durchschnittswerte aus dem gesamten Bundesgebiet dar.

Umsatz-Pachtsätze			
Betriebsart / Umsatzbereich	Basis-Pachtsatz in %		
<b>Beherbergung / Gaststätten</b>			
Speisen	7%	bis	8%
Getränke	8%	bis	10%
Logis Vollhotel	15%	bis	25%
Logis Garni	20%	bis	28%
Wellness	10%	bis	20%

Quelle: Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2019

## Kleiber

Gemäß Kleiber stellen sich übliche Warenumsätze wie folgt dar:

Warenumsätze in der Gastronomie		
Betriebsart / Umsatzbereich	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € (netto)	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € (netto)
	2003	2005
<b>Traditionelle Schankbetriebe</b> Einfach bis gut Sehr gut ausgestattet Sehr gut ausgestattet in sehr guter Lage	ca. 2.000 bis 2.500	1.000 bis 2.000 2.000 bis 3.000 bis 5.000
<b>Gaststätten</b> Einfach Gut bürgerlich in guter Lage	ca. 1.500 bis 2.000 ca. 2.000 bis 4.000	1.000 bis 2.000 1.500 bis 4.000
<b>Restaurants</b> Gute Sehr gute Spezialitätenlokale	ca. 2.000 bis 4.000 bis 7.700	1.500 bis 5.000 2.000 bis 8.000

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

Gemäß Kleiber stellen sich übliche Pachtansätze wie folgt dar:

Umsatz-Pachtsätze	
Betriebsart / Umsatzbereich	Basis-Pachtsatz in %
<b>Beherbergung</b>	
Einfache Betriebe	15% bis 20%
Gute Betriebe	20% bis 25%
Sehr gute Betriebe	25% bis 35%
Luxushotels	über 30%
<b>Speisen / Getränke</b>	
Gaststätten - einfach	6% bis 10%
Gaststätten - gut	7% bis 11%

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

*Die angegebenen Pachtsätze verstehen sich inkl. Pachtanteil für Mobiliar. Der Mobiliaranteil an den Pachtsätzen beträgt bis zu 25 %.*

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Gasthof mit Pensionszimmer, so dass anlehnend an Kleiber eine Umsatzpacht von ca. 12,0 % unter Abzug von ca. 2,0 % für Mobiliaranteil zugrunde zu legen ist.

Die anzusetzende Umsatzpacht wird somit unter Berücksichtigung der Basisdaten mit 10,0 % zugrunde gelegt.

Die vorhandenen Sitzplätze werden wie folgt berücksichtigt:

Nebenraum 1	ca. 22 Sitzplätze Jahresumsatz/Sitzplatz	1.500,00 €
Gaststube 1	ca. 29 Sitzplätze Jahresumsatz/Sitzplatz	3.000,00 €
Gaststube 2	ca. 78 Sitzplätze Jahresumsatz/Sitzplatz	1.000,00 €

Die vorhandenen Zimmer/Betten werden wie folgt berücksichtigt:

Einbettzimmer	ca. 2 Übernachtungsumsatz/Tag	30,00 €
Zweibettzimmer	ca. 2 Übernachtungsumsatz/Tag	50,00 €
Wohnung	ca. 1 Übernachtungsumsatz/Tag	80,00 €

Die Öffnungstage werden mit 303 Tage/Jahr in Ansatz gebracht.

## Berechnung

Umsatz/Nacht/Einbettzimmer	30,00 €					
Anzahl	2					
Anzahl Tage	312					
Auslastungsfaktor	0,8					
	30,00 €	x	2	x	312	x 0,8 = 14.976,00 €
Umsatz/Nacht/Zweibettzimmer	50,00 €					
Anzahl	2					
Anzahl Tage	312					
Auslastungsfaktor	0,8					
	50,00 €	x	2	x	312	x 0,8 = 24.960,00 €
Umsatz/Nacht/Wohnung	80,00 €					
Anzahl	1					
Anzahl Tage	312					
Auslastungsfaktor	0,7					
	80,00 €	x	1	x	312	x 0,7 = 17.472,00 €
Anzahl Sitzplätze Nebenraum 1	22					
Umsatz/Sitzplatz/Jahr	1.500,00 €	x	22			= 33.000,00 €
Anzahl Sitzplätze Gaststube 1	29					
Umsatz/Sitzplatz/Jahr	3.000,00 €	x	29			= 87.000,00 €
Anzahl Sitzplätze Gaststube 2	78					
Umsatz/Sitzplatz/Jahr	1.000,00 €	x	78			= <u>78.000,00 €</u>
Gesamtumsatz						255.408,00 €
<b>anzusetzende Umsatzpacht</b>			<b>10,00%</b>			<b><u>25.540,80 €</u></b>

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gästehaus, so dass anlehnd an Kleiber eine Umsatzpacht von ca. 20,0 % unter Abzug von ca. 4,0 % für Mobiliaranteil zugrunde zu legen ist.

Die anzusetzende Umsatzpacht wird somit unter Berücksichtigung der Basisdaten mit 16,0 % zugrunde gelegt.

Die vorhandenen Zimmer/Betten werden wie folgt berücksichtigt:

Einbettzimmer	ca. 3	Übernachtungsumsatz/Tag	60,00 €
Zweibettzimmer	ca. 6	Übernachtungsumsatz/Tag	80,00 €

Die Öffnungstage werden mit 360 Tage/Jahr in Ansatz gebracht.

Berechnung			
Umsatz/Nacht/Einbettzimmer	60,00 €		
Anzahl	3		
Anzahl Tage	360		
Auslastungsfaktor	0,8		
	60,00 € x	3	x 360 x 0,8 = 51.840,00 €
Umsatz/Nacht/Zweibettzimmer	80,00 €		
Anzahl	6		
Anzahl Tage	360		
Auslastungsfaktor	0,8		
	80,00 € x	6	x 360 x 0,8 = <u>138.240,00 €</u>
Gesamtumsatz			190.080,00 €
<b>anzusetzende Umsatzpacht</b>		<b>16,00%</b>	<b><u>30.412,80 €</u></b>

Entsprechend obiger Ausführungen werden Pacht-/Mietansätze wie folgt als ortsüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht:

Mietobjekt	Vermietbare Fläche	Mietzins/Pacht p.m.	Mietzins p.a.
Gasthof	1.310 m <sup>2</sup>	2.114,60 €	25.375,20 €
Gästehaus	370 m <sup>2</sup>	2.534,40 €	30.412,80 €
<b>Gesamt</b>		<b>4.649,00 €</b>	<b>55.788,00 €</b>

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

**Bewirtschaftungskosten**

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in v.H. des Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG (BGBl. I2019, 1840)			
Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	1 Ein- und Zweifamilien- häuser	2 Wohnungseigentum	3 Mietwohngrundstück
≤ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	19

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in v.H. des Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG				
Restnutzungsdauer	1	Grundstücksart		4
		2	3	
	Mietwohngrund- stück	gemischt genutztes Grund- stück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)   mehr als 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)		Geschäftsgrund- stück
< 60 Jahre	21	21		18
40 bis 59 Jahre	23	22		20
20 bis 39 Jahre	27	23		22
< 20 Jahre	29	26		23

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

Hotels und Gaststätten	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	15 % bis 20 % des Rohertrags
Verwaltungskosten	1%
Mietausfallwagnis	4%
Instandhaltungskosten	7 €/m <sup>2</sup> bis 10 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

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%	557,88 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	1%	557,88 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	8,00 €/m <sup>2</sup>	13.440,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	4%	2.231,52 €
	<b>gesamt</b>	<b>16.787,28 €</b>

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 30%

**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		mittlere Spanne	
Objektart			
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.

<b>Typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer</b>		
der Grundsteuerbewertung nach Anl. 38 38 zum BewG zu § 253 Abs. 2 und § 259 Abs. 4 BewG sowie der erbschaftsteuerlichen Bewertung nach Anl. 22 BewG zu § 190 Abs. 2 Nr. 1 BewG.		
	<b>Anl. 38 BewG</b>	<b>Anl. 22 BewG</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre	70 Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	70 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre	70 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonst. Bebaute Grundstücke:		
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre	70 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten	70 Jahre	70 Jahre
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	60 Jahre	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre	60 Jahre
Einzelgaragen und Mehrfachgaragen	60 Jahre	60 Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten) allgemeinbildende, Schulen und berufsbildende Schulen, I Hochschulen, Sonderschulen	50 Jahre	50 Jahre
Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre	50 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre	50 Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	40 Jahre	40 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude Vereinsheime	40 Jahre	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre	40 Jahre
Sport- und Tennishallen, Freizeitbäder Kur- und Heilbäder	40 Jahre	40 Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	40 Jahre	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre	30 Jahre
Reithallen, ehemalige Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches	30 Jahre	30 Jahre
<b>Teileigentum</b> ist im Rahmen der Grundsteuerbewertung in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.		
<b>Auffangklausel:</b> Für nicht aufgeführte Gebäudearten ist im Rahmen der Grundsteuerbewertung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.		

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

<b>Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer nach Anl. I zu § 12 Abs. 5 Satz I Immo-WertV</b>	
<b>Art der baulichen Anlage Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>Gesamtnutzungsdauer</b>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Verwaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärtnerin, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	40 Jahre
<b>Auffangklausel:</b> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.	

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

### **Wirtschaftliche / Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des gegebenen Denkmalschutzes mit 100 Jahren zugrunde gelegt.

**Liegenschaftszinssatz**

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

**Empfehlungen des Gutachterausschusses**

Immobilienmarktbericht 2002 – 2022, Gutachterausschusses für den Landkreis Eichstätt

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

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

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

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

### Empfehlungen WertR

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

**Empfehlungen Kleiber**

**Empfehlung für anzuwendende Liegenschaftszinssätze und "Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) nach Anl. 3 BewertV**

<b>Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (Bandbreiten) in %</b>			
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz		
	in ländlichen Gemeinden	in übrigen Gemeinden	nach BewG
<b>Wohngrundstücke</b>			
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
Villa	0,5 bis 2,0	0,5 bis 1,5	
Freistehende Einfamilienhausgrundstücke	1,5 bis 2,5	1,0 bis 2,0	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2,0 bis 3,0	1,5 bis 2,5	
Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 bis 3,5	2,0 bis 3,0	
Dreifamilienhausgrundstücke	3,0 bis 4,0	2,5 bis 3,5	
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>			
<b>Mietwohngrundstücke</b>	3,5 bis 5,0	3,0 bis 4,5	5,0
<b>Eigentumswohnungen</b>	3,5	2,5	
<b>Gemischt genutzte Grundstücke mit einem</b>			
gewerblichen Anteil der Jahresmiete bis zu 50%	4,5	4,0	5,5
gewerblichen Anteil der Jahresmiete über 50%	5,0	4,5	6,0
<b>Gewerbliche Grundstücke</b>			
Büro- und Geschäftshäuser		5,5 bis 7,0	6,5
Gewerbeparks		5,5 bis 8,0	
Verbrauchermärkte und Einkaufszentren		6,0 bis 8,5	
Selbstbedienungs- und Fachmärkte		6,0 bis 7,5	
Warenhäuser		6,0 bis 7,5	
Hotels und Gaststätten		5,5 bis 8,5	
≥ 4 Sterne		5,5 bis 7,5	
≥ 5 Sterne		6,0 bis 8,0	
Budgethotels		6,0 bis 8,0	
Sport- und Freizeitanlagen (Tennishallen, Multiplexkino)		7,0 bis 9,0	
Campingplätze		5,0 bis 7,5	
Sozialimmobilien (z.B. Kliniken, Altenpflegeh., Reha-Ein.)		6,0 bis 8,5	
Parkhäuser, Sammelgaragen		5,5 bis 8,5	
Tankstellen		6,5 bis 8,5	
Landwirtschaftlich genutzte Objekte		6,0 bis 8,5	
Logistikimmobilien		6,0 bis 8,5	
Lagerhallen (Speditionsbetriebe)		5,5 bis 8,5	
Industrieobjekte (Fabrikhallen)		6,0 bis 8,5	
Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten		7,0 bis 9,0	
<b>Öffentliche Gebäude</b>			
mit Drittverwendungsmöglichkeit		4,5 bis 6,0	
ohne Drittverwendungsmöglichkeit		5,5 bis 7,0	

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

**Empfehlungen des IVD**

<b>Liegenschaftszinssätze</b>			
<b>Objektart</b>		<b>mittlere Spanne</b>	
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 2025

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 einen Gasthof, Gästehaus, so wie unter Denkmalschutz stehend handelt, wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,00 % in Ansatz gebracht.

**Bodenwert**

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 725.120,00 € bei der Berechnung eingestellt.

## Berechnung

Rohertrag				55.788,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.				-	<u>16.787,28 €</u>
Reinertrag					39.000,72 €
Reinertragsanteil des Bodens					
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert			
5,0%	x	725.120,00 €		-	<u>36.256,00 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlagen					2.744,72 €
Barwertfaktor einschließlich					
Abschreibung bei einer					
Restnutzungsdauer von		100 Jahren			
und einem Liegenschaftszinssatz von			5,0%		
nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV			19,85		
Barwertfaktor	x	Ertrag			
19,85	x	2.744,72 €			54.482,69 €
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen					54.482,69 €
Bodenwert					+ <u>725.120,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks					779.602,69 €
<b>Ertragswert des Grundstücks gerundet</b>					<b><u>780.000,00 €</u></b>

**10.2.2. Objekt 2 Flurstück Nr. 50/2**

**Wohnhaus, Garage**

**Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)**

Zu möglichen Mieterträge liegen folgende Daten vor.

Erdgeschoss	Miete netto	800,00 € p.m.
	Miete netto	200,00 € p.m.
Dachgeschoss	Miete inkl. NK-Vorauszahlung	1.500,00 € p.m.

**Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)**

Ein Mietspiegel für Stammham 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, €/m <sup>2</sup> Wfl., monatlich bezogen auf 3 Zi. ca. 70 m <sup>2</sup> , 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 €/m <sup>2</sup>	9,29 €/m <sup>2</sup>	9,85 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	9,96 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>	10,12 €/m <sup>2</sup>
2016	8,80 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>	10,63 €/m <sup>2</sup>
2017	9,06 €/m <sup>2</sup>	9,83 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>	9,68 €/m <sup>2</sup>	10,68 €/m <sup>2</sup>	11,88 €/m <sup>2</sup>	12,18 €/m <sup>2</sup>	13,18 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Stadt Ingolstadt, Statistik und Stadtforschung

**Marktbericht des IVD**

Mieten für Wohnungen Baujahr vor 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Herbst 2024	8,40 €/m <sup>2</sup>	9,30 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
Frühjahr 2025	8,70 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>

Mieten für Wohnungen Baujahr nach 1950 beziehbar, 3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Stadtgebiet Ingolstadt	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Herbst 2024	9,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>
Frühjahr 2025	9,10 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	12,80 €/m <sup>2</sup>

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.

wohnpreise.de

Wohnungsmieten Stammham		
Kaltmiete / Monat		
von	bis	Ø
7,24 €/m <sup>2</sup>	12,75 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>

wohnungsboerse.net

Wohnungsmieten Stammham	
Wohnfläche	Miete
30 m <sup>2</sup>	k.A.
60 m <sup>2</sup>	k.A.
100 m <sup>2</sup>	10,22 €/m <sup>2</sup>
Ø	10,22 €/m <sup>2</sup>

miete-aktuell.de

Wohnungsmieten Stammham	
Wohnfläche	Miete
< 40 m <sup>2</sup>	14,83 €/m <sup>2</sup>
40 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup>	9,55 €/m <sup>2</sup>
60 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>	8,61 €/m <sup>2</sup>
80 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	9,22 €/m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	9,65 €/m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup>	9,75 €/m <sup>2</sup>
Ø	10,27 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Art, Beschaffenheit, Größe und Lage des Hauses aber auch des Faktums, dass einem Nutzer auch das Grundstück zur Verfügung stehen, werden Mietansätze wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht:

## Berechnung:

Mietobjekt	Wfl.	Nfl.	Mietzins p.m.	Mietzins p.m.	Nettomiete p.a.
Wohnhaus					
Kellergeschoss		131 m <sup>2</sup>			
Erdgeschoss	133 m <sup>2</sup>		9,50 €/m <sup>2</sup>	1.263,50 €	15.162,00 €
Obergeschoss	112 m <sup>2</sup>		9,50 €/m <sup>2</sup>	1.064,00 €	12.768,00 €
Dachgeschoss		65 m <sup>2</sup>			
Garage		14 Stck.	100,00 €	1.400,00 €	16.800,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>245,00 m<sup>2</sup></b>	<b>196,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3.727,50 €</b>	<b>44.730,00 €</b>

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

**Bewirtschaftungskosten**

<b>Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in v.H. des Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG (BGBl. I2019, 1840)</b>			
<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>Grundstücksart</b>		
	<b>1 Ein- und Zweifamilien- häuser</b>	<b>2 Wohnungseigentum</b>	<b>3 Mietwohngrundstück</b>
<b>≤ 60 Jahre</b>	18	23	21
<b>40 bis 59 Jahre</b>	21	25	23
<b>20 bis 39 Jahre</b>	25	29	27
<b>&lt; 20 Jahre</b>	27	31	19

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

<b>Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in v.H. des Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG</b>				
<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>1</b>	<b>Grundstücksart</b>		<b>4</b>
		<b>2</b>	<b>3</b>	
	<b>Mietwohngrund- stück</b>	gemischt genutztes Grund- stück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)   mehr als 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)		<b>Geschäftsgrund- stück</b>
<b>&lt; 60 Jahre</b>	21	21		18
<b>40 bis 59 Jahre</b>	23	22		20
<b>20 bis 39 Jahre</b>	27	23		22
<b>&lt; 20 Jahre</b>	29	26		23

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

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.

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%	447,30 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	3%	1.341,90 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	10,00 €/m <sup>2</sup>	4.410,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	3%	1.341,90 €
	<b>gesamt</b>	<b>7.541,10 €</b>

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		mittlere Spanne	
Objektart			
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.

<b>Typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer</b>		
der Grundsteuerbewertung nach Anl. 38 38 zum BewG zu § 253 Abs. 2 und § 259 Abs. 4 BewG sowie der erbschaftsteuerlichen Bewertung nach Anl. 22 BewG zu § 190 Abs. 2 Nr. 1 BewG.		
	<b>Anl. 38 BewG</b>	<b>Anl. 22 BewG</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre	70 Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	70 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre	70 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonst. Bebaute Grundstücke:		
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre	70 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten	70 Jahre	70 Jahre
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	60 Jahre	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre	60 Jahre
Einzelgaragen und Mehrfachgaragen	60 Jahre	60 Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten) allgemeinbildende, Schulen und berufsbildende Schulen, I Hochschulen, Sonderschulen	50 Jahre	50 Jahre
Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre	50 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre	50 Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	40 Jahre	40 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude Vereinsheime	40 Jahre	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre	40 Jahre
Sport- und Tennishallen, Freizeitbäder Kur- und Heilbäder	40 Jahre	40 Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	40 Jahre	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre	30 Jahre
Reithallen, ehemalige Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches	30 Jahre	30 Jahre
<b>Teileigentum</b> ist im Rahmen der Grundsteuerbewertung in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.		
<b>Auffangklausel:</b> Für nicht aufgeführte Gebäudearten ist im Rahmen der Grundsteuerbewertung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.		

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

<b>Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer nach Anl. I zu § 12 Abs. 5 Satz I Immo-WertV</b>	
<b>Art der baulichen Anlage</b>	<b>Gesamtnutzungsdauer</b>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Verwaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärtnerin, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	40 Jahre
<b>Auffangklausel:</b> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.	

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

### **Wirtschaftliche / Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß Punkt 10.3. mit ca. 35 Jahren in Ansatz gebracht.

**Liegenschaftszinssatz**

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

**Empfehlungen des Gutachterausschusses**

Immobilienmarktbericht 2002 – 2022, Gutachterausschusses für den Landkreis Eichstätt

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

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

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

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

### Empfehlungen WertR

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

**Empfehlungen Kleiber**

**Empfehlung für anzuwendende Liegenschaftszinssätze und "Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) nach Anl. 3 BewertV**

<b>Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (Bandbreiten) in %</b>			
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz		
	in ländlichen Gemeinden	in übrigen Gemeinden	nach BewG
<b>Wohngrundstücke</b>			
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
Villa	0,5 bis 2,0	0,5 bis 1,5	
Freistehende Einfamilienhausgrundstücke	1,5 bis 2,5	1,0 bis 2,0	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2,0 bis 3,0	1,5 bis 2,5	
Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 bis 3,5	2,0 bis 3,0	
Dreifamilienhausgrundstücke	3,0 bis 4,0	2,5 bis 3,5	
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>			
<b>Mietwohngrundstücke</b>	3,5 bis 5,0	3,0 bis 4,5	5,0
<b>Eigentumswohnungen</b>	3,5	2,5	
<b>Gemischt genutzte Grundstücke mit einem</b>			
gewerblichen Anteil der Jahresmiete bis zu 50%	4,5	4,0	5,5
gewerblichen Anteil der Jahresmiete über 50%	5,0	4,5	6,0
<b>Gewerbliche Grundstücke</b>			
Büro- und Geschäftshäuser		5,5 bis 7,0	6,5
Gewerbeparks		5,5 bis 8,0	
Verbrauchermärkte und Einkaufszentren		6,0 bis 8,5	
Selbstbedienungs- und Fachmärkte		6,0 bis 7,5	
Warenhäuser		6,0 bis 7,5	
Hotels und Gaststätten		5,5 bis 8,5	
≥ 4 Sterne		5,5 bis 7,5	
≥ 5 Sterne		6,0 bis 8,0	
Budgethotels		6,0 bis 8,0	
Sport- und Freizeitanlagen (Tennishallen, Multiplexkino)		7,0 bis 9,0	
Campingplätze		5,0 bis 7,5	
Sozialimmobilien (z.B. Kliniken, Altenpflegeh., Reha-Ein.)		6,0 bis 8,5	
Parkhäuser, Sammelgaragen		5,5 bis 8,5	
Tankstellen		6,5 bis 8,5	
Landwirtschaftlich genutzte Objekte		6,0 bis 8,5	
Logistikimmobilien		6,0 bis 8,5	
Lagerhallen (Speditionsbetriebe)		5,5 bis 8,5	
Industrieobjekte (Fabrikhallen)		6,0 bis 8,5	
Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten		7,0 bis 9,0	
<b>Öffentliche Gebäude</b>			
mit Drittverwendungsmöglichkeit		4,5 bis 6,0	
ohne Drittverwendungsmöglichkeit		5,5 bis 7,0	

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage

**Empfehlungen des 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 2025

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 Wohnhaus, Garage, wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % in Ansatz gebracht.

**Bodenwert**

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 360.960,00 € bei der Berechnung eingestellt.

**Reparatur-/Instandhaltungsstau**

Die vorgefundenen Mängel Schäden, wie unter Punkt 8. dargestellt, werden mit 42.520,00 € bei der Berechnung eingestellt.

## Berechnung

Rohertrag		44.730,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	-	7.541,10 €
Reinertrag		37.188,90 €
Reinertragsanteil des Bodens		
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert
3,0%	x	360.960,00 €
	-	10.828,80 €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		26.360,10 €
Barwertfaktor einschließlich		
Abschreibung bei einer		
Restnutzungsdauer von	35	Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von	3,0%	
nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	21,49	
Barwertfaktor	x	Ertrag
21,49	x	26.360,10 €
		566.478,55 €
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen		566.478,55 €
Reparatur-/Instandhaltungsstau	-	42.520,00 €
Bodenwert	+	360.960,00 €
Ertragswert des Grundstücks		884.918,55 €
<b>Ertragswert des Grundstücks gerundet</b>		<b>885.000,00 €</b>



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

Typ 2.11 Doppel- und Reihenendhäuser Keller-, Erd-, Obergeschoss Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	ge- wich- tet
	535 €/m <sup>2</sup>	595 €/m <sup>2</sup>	685 €/m <sup>2</sup>	825 €/m <sup>2</sup>	1.035 €/m <sup>2</sup>	
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	1	x	23%	x	595 €/m <sup>2</sup>	136,85 €/m <sup>2</sup>
Dächer	1	x	15%	x	595 €/m <sup>2</sup>	89,25 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und -fenster	1	x	11%	x	595 €/m <sup>2</sup>	65,45 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	1	x	11%	x	595 €/m <sup>2</sup>	65,45 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	1	x	11%	x	685 €/m <sup>2</sup>	75,35 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	1	x	5%	x	685 €/m <sup>2</sup>	34,25 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	1	x	9%	x	685 €/m <sup>2</sup>	61,65 €/m <sup>2</sup>
Heizung	1	x	9%	x	685 €/m <sup>2</sup>	61,65 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	1	x	6%	x	685 €/m <sup>2</sup>	41,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert NHK gewichtet</b>						<b>631,00 €/m<sup>2</sup></b>

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

Gemäß Sachwertrichtlinie (2012) werden zur weiteren Betrachtung Herstellungskosten in Höhe von 631,00 €/m<sup>2</sup> BGF in Ansatz gebracht werden.

### **Baupreisindex**

Der Baupreisindex (2010 = 100) für Wohngebäude zum 3. Quartal 2025 beträgt 189,6

### **Gesamtnutzungsdauer**

#### **Empfehlungen Sachwert-Richtlinie**

<b>Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung</b>	
<b>Gebäudeart</b>	<b>Jahre</b>
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser</b>	
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 2 dar, so dass die übliche Gesamtnutzungsdauer mit 65 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.

<b>Eingruppierung des Modernisierungsgrades anhand des Gebäudezustandes</b>		
<b>Modernisierungsgrad</b>		
≤ 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.

<b>Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren</b>					
<b>Gebäudealter</b>	<b>Modernisierungsgrad</b>				
	<b>≤1 Punkt</b>	<b>4 Punkte</b>	<b>8 Punkte</b>	<b>13 Punkte</b>	<b>18 Punkte</b>
0	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre
5	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
10	55 Jahre	55 Jahre	55 Jahre	55 Jahre	57 Jahre
15	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	52 Jahre	55 Jahre
20	45 Jahre	45 Jahre	46 Jahre	49 Jahre	54 Jahre
25	40 Jahre	40 Jahre	42 Jahre	47 Jahre	52 Jahre
30	35 Jahre	35 Jahre	39 Jahre	44 Jahre	51 Jahre
35	30 Jahre	31 Jahre	36 Jahre	42 Jahre	50 Jahre
40	25 Jahre	27 Jahre	33 Jahre	41 Jahre	49 Jahre
45	20 Jahre	24 Jahre	31 Jahre	39 Jahre	48 Jahre
50	16 Jahre	22 Jahre	29 Jahre	38 Jahre	47 Jahre
55	13 Jahre	20 Jahre	28 Jahre	37 Jahre	46 Jahre
60	11 Jahre	18 Jahre	27 Jahre	36 Jahre	46 Jahre
≥ 65	10 Jahre	17 Jahre	26 Jahre	36 Jahre	46 Jahre

Anlage 4 SW-RL

Die baulichen Anlagen wurden ca. 1987 errichtet und ca. 2005 die Heizung erneuert und haben somit zum Wertermittlungstichtag ein Alter von ca. 38 Jahren. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit, unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und unter Berücksichtigung eines Modernisierungsgrades = 8 Punkte, gemäß vorstehender Tabellenwerte, mit ca. 35 Jahren in Ansatz gebracht.

## **Alterswertminderung**

Der Alterswertminderungsfaktor stellt sich, unter Zugrundelegung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 35 Jahren, gemäß WertR 2006, Anlage 8, mit 0,54 dar.

## **Besondere Bauteile / Außenanlagen1**

Besondere Bauteile werden nicht berücksichtigt, diese sind gewöhnlich im Ansatz der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) enthalten. Die Außenanlagen werden pauschal mit ca. 10.000,00€ zum Zeitwert berücksichtigt.

## **Bodenwert**

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 360.960,00 € bei der Berechnung eingestellt.

**Berechnung**

BGF	x	NHK	x	Index	
618,00 m <sup>2</sup>	x	631,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,896	<u>739.360,37 €</u>
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten					739.360,37 €
Alterswertminderungsfaktor					
0,54		der Herstellungskosten			
Herstellungskosten	x	Alterswertminderungsfaktor			
739.360,37 €	x	0,54	<u>399.254,60 €</u>		
Gebäudewert inklusive Baunebenkosten					399.254,60 €
Besondere Bauteile zum Zeitwert					+ <u>0,00 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen					399.254,60 €
Außenanlagen zum Zeitwert					+ <u>10.000,00 €</u>
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					409.254,60 €
Bodenwert des Grundstücks					+ <u>360.960,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks inkl. aller Anlagen					770.214,60 €
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks gerundet</b>					<b><u>770.000,00 €</u></b>

**Marktanpassung / Sachwertfaktor**

Der Sachwert, der im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung basiert, entspricht regelmäßig nicht dem Verkehrswert und muss deswegen noch an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden eigene Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) ermittelt.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2002 -2022 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt, stellen sich Sachwertfaktoren und Indizes wie nachfolgend dargestellt dar.

<b>Sachwertfaktoren für freistehende EFH und ZFH bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren</b>															
<b>Vorläufiger Sachwert in €</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>														
	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000
100000	1,36	1,34	1,33	1,31	1,29	1,28	1,26	1,24	1,23	1,21	1,19	1,18	1,16	1,14	1,13
150000	1,34	1,32	1,30	1,29	1,27	1,25	1,24	1,22	1,20	1,19	1,17	1,15	1,14	1,12	1,20
200000	1,13	1,30	1,28	1,26	1,25	1,23	1,21	1,20	1,18	1,16	1,14	1,13	1,11	1,09	1,08
250000	1,29	1,27	1,25	1,24	1,22	1,20	1,19	1,17	1,15	1,14	1,12	1,10	1,09	1,07	1,05
300000	1,26	1,25	1,23	1,21	1,20	1,18	1,16	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03
350000	1,24	1,22	1,21	1,19	1,17	1,16	1,14	1,12	1,11	1,09	1,07	1,06	1,04	1,02	1,00
400000	1,22	1,20	1,18	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00	0,98
450000	1,19	1,17	1,16	1,14	1,12	1,11	1,09	1,07	1,06	1,04	1,02	1,01	0,99	0,97	0,96
500000	1,17	1,15	1,13	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93
550000	1,14	1,13	1,11	1,09	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	0,00	0,97	0,96	0,94	0,92	0,91
600000	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,88
650000	1,09	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	0,99	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86
700000	1,07	1,05	1,04	1,02	1,00	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83
750000	1,05	1,03	1,01	0,99	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81
800000	1,02	1,00	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,80	0,79
850000	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,81	0,80	0,78	0,76
900000	0,97	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,75	0,74
950000	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,81	0,80	0,78	0,76	0,75	0,73	0,71
1000000	0,92	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84	0,82	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74	0,72	0,71	0,69

Umrechnungsfaktoren zur Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer in Jahren	Faktor zur Umrechnung der Sachwertfaktoren
15	0,93
20	0,94
25	0,95
30	0,96
35	0,98
40	0,99
45	1,00
50	1,01
55	1,03
60	1,04
65	1,05
70	1,06

Gemäß Sachwertfaktoren Berichtszeitraum 2022 – 2023 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt, stellen sich Sachwertfaktoren wie nachfolgend dargestellt dar.

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
150.000,00	1,49
200.000,00	1,44
250.000,00	1,38
300.000,00	1,33
350.000,00	1,28
400.000,00	1,23
450.000,00	1,17
500.000,00	1,12
550.000,00	1,07
600.000,00	1,02
650.000,00	0,96
700.000,00	0,91
750.000,00	0,86
800.000,00	0,81
850.000,00	0,75

Gemäß der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt für den Berichtszeitraum 2022 – 2023 dargestellten Sachwertfaktoren und insbesondere unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Marktentwicklung wird unter Zugrundelegung eines vorläufigen Sachwertes von ca. 770.000,00 €, ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von ca. 0,84 in Ansatz gebracht.

### **Reparatur-/Instandhaltungsstau**

Die vorgefundenen Mängel Schäden, wie unter Punkt 8. dargestellt, werden mit 42.520,00 € bei der Berechnung eingestellt.

<b>Berechnung</b>			
vorläufiger Sachwert			770.000,00 €
Sachwertfaktor			0,84
vorläufiger Sachwert	x Sachwertfaktor		
770.000,00 €	x 0,84		646.800,00 €
Reparatur-/Instandhaltungsstau		-	42.520,00 €
Sachwert des Grundstücks			604.280,00 €
<b>Sachwert des Grundstücks gerundet</b>			<b>605.000,00 €</b>

## Garage

### Bruttogrundfläche

Die Daten über die Flächen des Baukörpers wurden aus den von der Gemeinde Stammham – Bauamt übermittelten Baugenehmigungsbescheid / Planunterlagen entnommen.

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

Die für die Sachwertermittlung relevante Fläche ist die Brutto-Grundfläche. Diese wurde, wie unter Punkt 7. dargestellt, wie folgt ermittelt:

- Garage 215 m<sup>2</sup>

### 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.

Garagen			
<b>Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen</b>			
	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
	245 €/m <sup>2</sup>	485 €/m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>

einschließlich 12 % Baunebenkosten

### Stellplatzsystem

Zum mechanischen Stellplatzsystem liegen keine weiteren Informationen für. Zur Kostenschätzung wird auf gewöhnliche Ansätze zurückgegriffen, welche sich gemäß einschlägiger Literatur in einer Range von 15.000,00 €/Stpl. bis 25.000,00 €/Stpl. darstellen.

### Baupreisindex

Der Baupreisindex (2010 = 100) für Wohngebäude zum 3. Quartal 2025 beträgt 189,6

Gewerk	Nfl./Stpl.	Kostenansatz	Kosten
Erdgeschoss	107,73 m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>	43.092,00 €
Dachgeschoss	107,73 m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>	43.092,00 €
Förderanlage	14 Stck.	15.000,00 €	210.000,00 €
<b>Kosten gesamt</b>			<b>296.184,00 €</b>

## 10.4. Gestehungskosten

### Gestehungskosten

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

### Bruttogrundfläche

Die Daten über die Flächen des Baukörpers wurden aus den von der Gemeinde Stammham – Bauamt übermittelten Baugenehmigungsbescheid / Planunterlagen entnommen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Die Bruttogrundfläche für den Gasthof wurde mit 2.057,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Bruttogrundfläche für das Gästehaus wurde mit 573,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Bruttogrundfläche für die Garage wurde mit 215,00 m<sup>2</sup> 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.

<b>Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen</b>			
<b>Typ 11.1 Hotels</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
	1.385 €/m <sup>2</sup>	1.805 €/m <sup>2</sup>	2.255 €/m <sup>2</sup>

einschließlich 21 % Baunebenkosten

<b>Garagen</b>			
<b>Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
	245 €/m <sup>2</sup>	485 €/m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>

einschließlich 12 % Baunebenkosten

### Baupreisindex

Der Baupreisindex (2010 = 100) für gewerbliche Betriebsgebäude zum 3. Quartal 2025 beträgt 193,6

### Kostenermittlung

Die Kosten zur Beseitigung der Mängel/Schäden, Gestehung und Fertigstellung der Gewerke werden über pauschale Kosten-/Flächenansätze ermittelt. Eine detaillierte Kostenermittlung über EPs zu den einzelnen Gewerken wird nicht zur Umsetzung gebracht.

Zum mechanischen Stellplatzsystem liegen keine weiteren Informationen für. Zur Kostenschätzung wird auf gewöhnliche Ansätze zurückgegriffen, welche sich gemäß einschlägiger Literatur in einer Range von 15.000,00 €/Stpl. bis 25.000,00 €/Stpl. darstellen.

#### Gasthof

Gewerk	BGF	Kostenansatz	Kosten
Kellergeschoss	208,58 m <sup>2</sup>	100,00 €/m <sup>2</sup>	20.858,00 €
Erdgeschoss	616,02 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	30.801,00 €
Obergeschoss	616,02 m <sup>2</sup>	600,00 €/m <sup>2</sup>	369.612,00 €
Dachgeschoss	616,02 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	30.801,00 €
<b>Kosten gesamt</b>			<b>431.214,00 €</b>

#### Gästehaus

Gewerk	BGF	Kostenansatz	Kosten
Kellergeschoss	35,34 m <sup>2</sup>	100,00 €/m <sup>2</sup>	3.534,00 €
Erdgeschoss	179,10 m <sup>2</sup>	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	179.100,00 €
Obergeschoss	179,10 m <sup>2</sup>	200,00 €/m <sup>2</sup>	35.820,00 €
Dachgeschoss	179,10 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	8.955,00 €
<b>Kosten gesamt</b>			<b>223.875,00 €</b>

#### Garage

Gewerk	Nfl./Stpl.	Kostenansatz	Kosten
Erdgeschoss	107,73 m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>	43.092,00 €
Dachgeschoss	107,73 m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>	43.092,00 €
Förderanlage	14 Stck.	15.000,00 €	210.000,00 €
<b>Kosten gesamt</b>			<b>296.184,00 €</b>

**Außenanlagen**

<b>Gewerk</b>	<b>Fläche</b>	<b>Kostenansatz</b>	<b>Kosten</b>
Außenflächen	996,07 m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>	119.528,40 €
<b>Kosten gesamt</b>			<b>119.528,40 €</b>

<b>Kosten kumuliert</b>			<b>1.070.801,40 €</b>
-------------------------	--	--	-----------------------

## **10.5. Residuum**

Das Residuum zur Wertfindung ermittelt sich im theoretischen Ansatz wie folgt:

Flst. Nr. 50	Gasthof/Gästehaus	Ertragswert	780.000,00 €
Flst Nr. 50/2	Wohnhaus	Sachwert	605.000,00 €
	Garage	Sachwert	296.184,00 €
Flst. Nr. 69		Vergleichswert	238.080,00 €
Wert nach Wiederherstellung			1.919.264,00 €
Gestehungskosten			- 1.070.801,40 €
Wert im theoretischen Ansatz			848.462,60 €
<b>Wert im theoretischen Ansatz gerundet</b>			<b>850.000,00 €</b>

## **10.6. Wert der Lasten und Beschränkungen**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Stammham, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 2067, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

- lfd. Nr. 1     - Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen
- Reale Taferngerechtsame

### **zum           Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen**

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt vom 11.06.2025, liegen keine Verträge / Urkunden zum Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen vor.

Gemäß e-mail der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, liegen keine Informationen zum Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen vor.

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

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

### **zur           Reale Taferngerechtsame**

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt vom 11.06.2025, liegen keine Verträge / Urkunden zum Gemeinderecht zur Reale Taferngerechtsame vor.

Gemäß e-mail der Gemeinde Stammham vom 11.09.2025, liegen keine Informationen zur Reale Taferngerechtsame vor.

Eine Reale Taferngerechtsame bezeichnet ein Recht zur Bewirtung, welches in der Vergangenheit in der Regel vom Hofmarksherren verliehen worden ist und das berechnigte Anwesen zur Bewirtung von Dritten berechnigte.

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

In Abteilung II des Grundbuchs von Stammham, des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 2067, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

- lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Fensterrecht sowie Bebauungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 68 BVNr. 1 in Blatt 1930 gemäß Bewilligung vom 04.03.1966; eingetragen am 30.07.1971 und hierher übertragen am 07.02.2022.
- lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 4 K 15/25); eingetragen am 21.03.2025.

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

Mit Auftrag vom 15.05.2025 wurde um gesonderte Bewertung des unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechte gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das recht für den berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

## **zu lfd. Nr. 1 Fensterrecht sowie Baubeschränkung**

Das eingetragene Fensterrecht sowie Baubeschränkung, gemäß Tauschvertrag vom 4.März 1966 stellt sich mit folgendem Inhalt dar:

„Die xxx xxx und xxx xxx als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 69 der Gemarkung Stammham verpflichten sich/zugunsten der jeweiligen Eigentümer des obigen Grundstücks Fl.Nr. 68 der Gemarkung Stammham das an der Nordseite des auf dem Grundstück Fl.Nr. 68 stehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindlichen Fenster dauernd zu dulden und die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 69, die westlich dieses Fensters liegt nie zu bebauen. Für dieses Recht bestellen die xxx xxx und xxx xxx eine

Grunddienstbarkeit

an ihrem Grundstück Fl.Nr. 69 der Gemarkung Stammham zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 68 der gleichen Gemarkung und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit bei dem belastenden Grundstück im Grundbuch.

Die xxx xxx und xxx xxx als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 68 der Gemarkung Stammham räumen dagegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 69 der gleichen Gemarkung das Recht ein, östlich des vorbezeichneten Fensters unmittelbar anschließend an das auf diesem Grundstück stehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Garagen zu errichten und diese Bauwerke dauernd zu belassen. Für dieses Recht bestellen die xxx xxx und xxx xxx

Grunddienstbarkeit

an ihrem Grundstück Fl.Nr. 68 der Gemarkung Stammham zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 69 der gleichen Gemarkung und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit bei dem belastenden Grundstück im Grundbuch.

Durch das eingetragene Fensterrecht und Baubeschränkung wird dem Flurstück Nr. 69, westlich des auf dem Flurstück Nr. 68 stehenden Baukörper und dort befindlichen Fenster, eine mögliche Bebauung dauerhaft untersagt.

Zur Positionierung des Fensters und der betreffenden Grundstücksfläche sind keine Angaben formuliert.

Aus den örtlichen Gegebenheiten und auf Basis des Lageplans stellt sich die betroffene Fläche geschätzt mit ca. 150,00 m<sup>2</sup> dar.

Im Gegenzug wird dem Flurstück Nr. 69 östlich des vorbezeichneten Fensters unmittelbar anschließend an das auf diesem Grundstück stehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude das Recht eingeräumt, Garagen zu errichten und diese Bauwerke dauernd zu belassen, so dass hierdurch die Einhaltung von Abstandsflächen zur Errichtung von Garagen auf dem Flurstück Nr. 69 entfällt.

Zur betreffenden Grundstücksfläche sind keine Angaben formuliert.

Aus den örtlichen Gegebenheiten und auf Basis des Lageplans stellt sich die betroffene Fläche geschätzt mit ca. 120,00 m<sup>2</sup> dar.

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

Im gegebenen Fall stellen sich die eingetragenen Rechte in Gegenseitigkeit dar, so dass sich ein möglicher Wertansatz egalisiert und sich somit ohne weitere Relevanz darstellt.

## **10.7. 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, als Gasthof, Gästehaus ist der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Entsprechend der dargestellten Nutzbarkeiten des Objektes 2, als Wohnhaus, Garagen, ist der Verkehrswert über das Sachwertverfahren zu ermitteln.

Entsprechend der dargestellten Nutzbarkeiten des Objektes 3, als Grundstück / Verkehrsfläche, ist der Verkehrswert über das Vergleichswertverfahren zum Bodenwert 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 Ertragswert für das Flst. Nr 50 wurde mit 465.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert für das Flst. Nr 50/2 wurde mit 232.000,00 € ermittelt.

Der Vergleichswert für das Flst. Nr 69 wurde mit 153.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 50                      Ingolstädter Straße 1, 3  
Gebäude- und Freifläche                      zu 1.133 m<sup>2</sup>

- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch  
Unverteilten Gemeindebesitzungen

- Reale Taferngerechtsame

vorgetragen im Grundbuch von Stammham, des Amtsgerichts  
Ingolstadt, Blatt 2067

wird am 27.09.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **465.000,00 €** geschätzt,  
in Worten – vierhundertfünfundsechzigtausend      EURO -.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 50/2                      Salvatorstraße 2a  
Gebäude- und Freifläche                      zu 564 m<sup>2</sup>

vorgetragen im Grundbuch von Stammham, des Amtsgerichts  
Ingolstadt, Blatt 2067

wird am 27.09.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **232.000,00 €** geschätzt,  
in Worten – zweihundertzweiunddreißigtausend      EURO -.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 69                      Nähe Kirchgasse  
Verkehrsfläche                                      zu 372 m<sup>2</sup>

vorgetragen im Grundbuch von Stammham, des Amtsgerichts  
Ingolstadt, Blatt 2067

wird am 27.09.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **153.000,00 €** geschätzt,  
in Worten – einhundertdreiundfünfzigtausend      EURO -.

Oberasbach, den 05.12.2025

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**

Vergleichsrichtlinie - 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.: 37/25

Das Gutachten umfasst 128 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in vierfacher 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

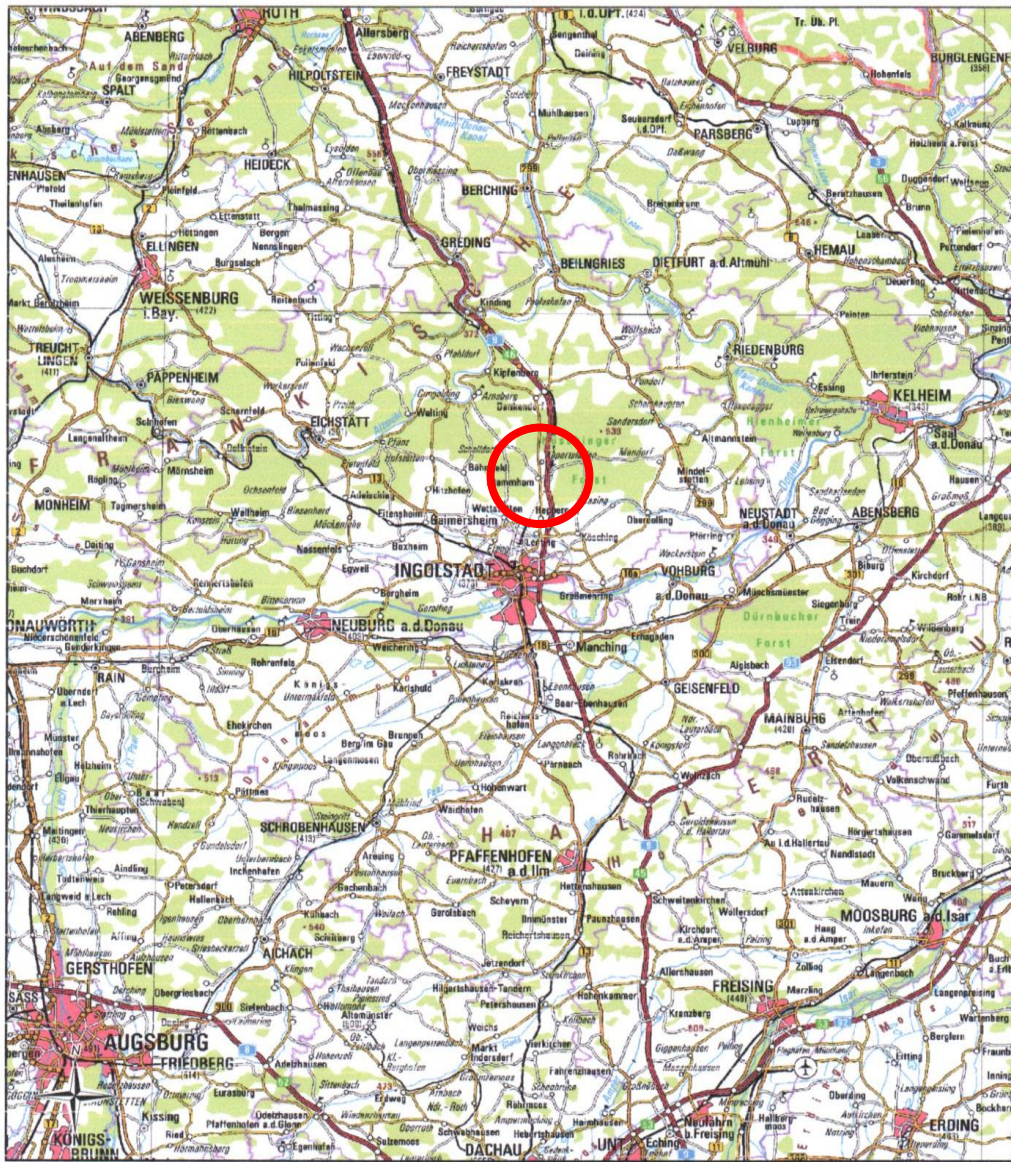
## Makrolage

Übersichtskarte  
(UK50)

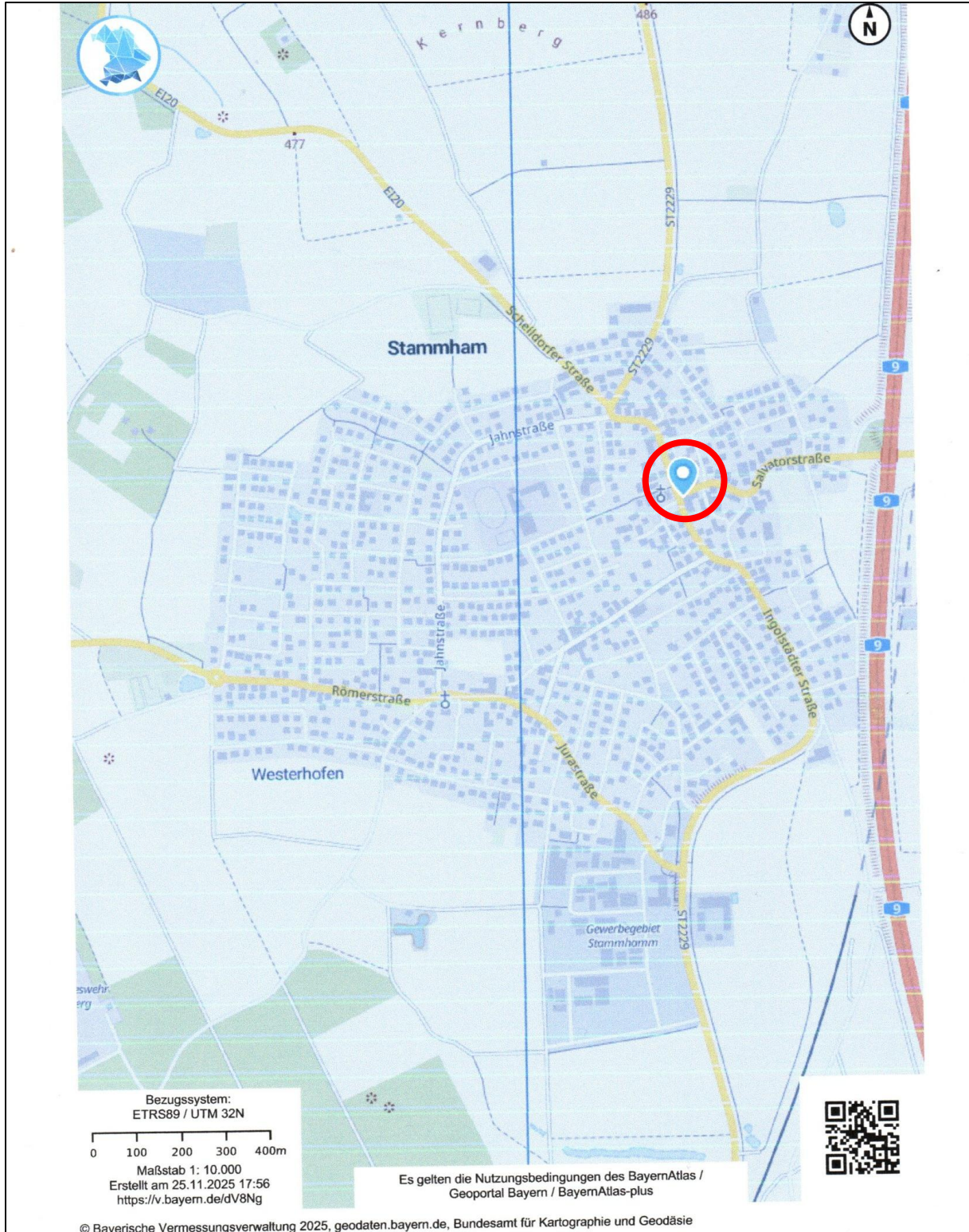
LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,  
BREITBAND UND VERMESSUNG



Erstellt am: 19.12.2018



Mikrolage



Lageplan - Flurstück Nummer 50



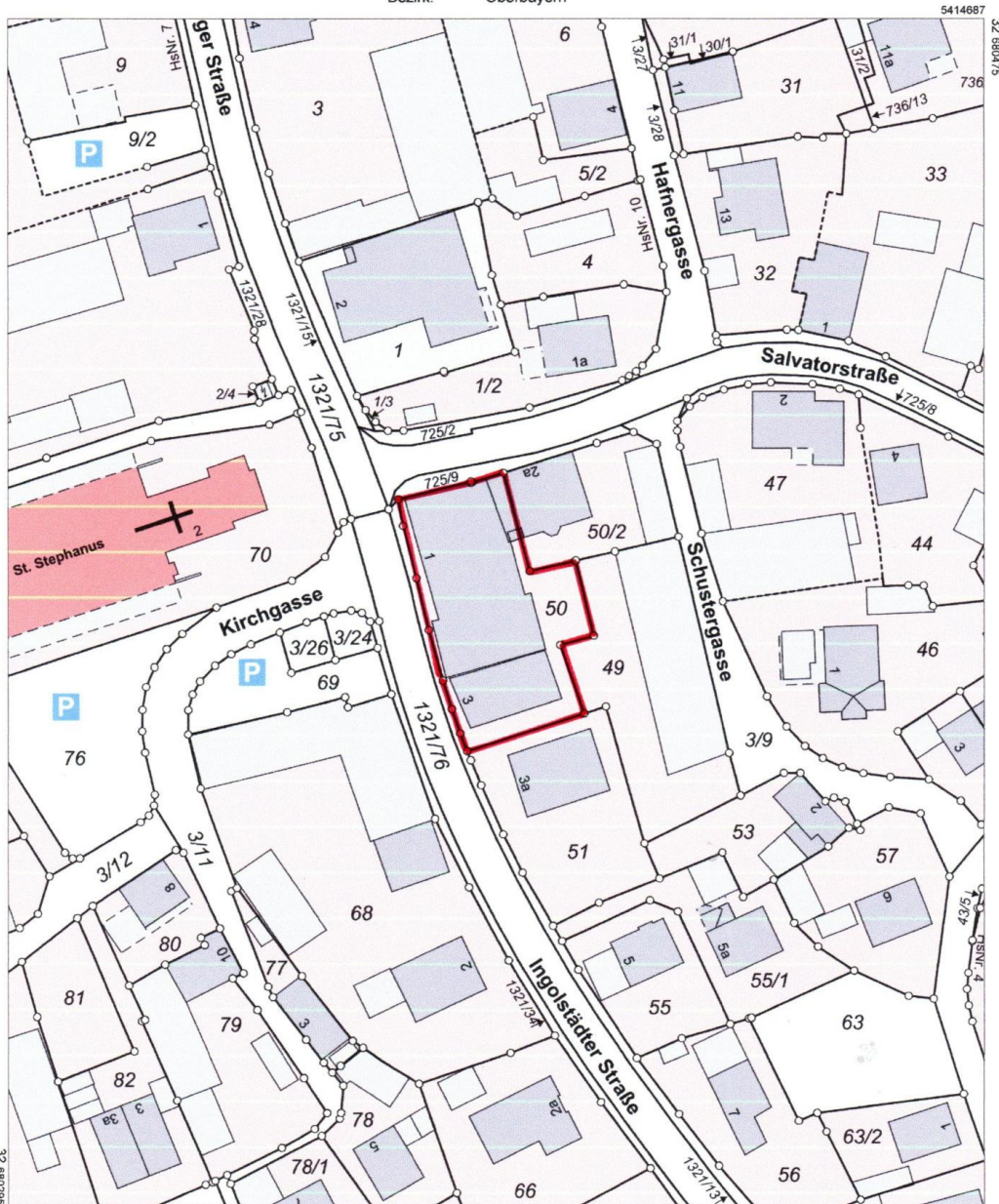
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
 Ingolstadt  
 Rechbergstraße 8  
 85049 Ingolstadt

Auszug aus dem  
**Liegenschaftskataster**  
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 10.06.2025

Flurstück: 50  
 Gemarkung: Stammham

Gemeinde: Stammham  
 Landkreis: Eichstätt  
 Bezirk: Oberbayern



5414467  
 Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Lageplan - Flurstück Nummer 50/2



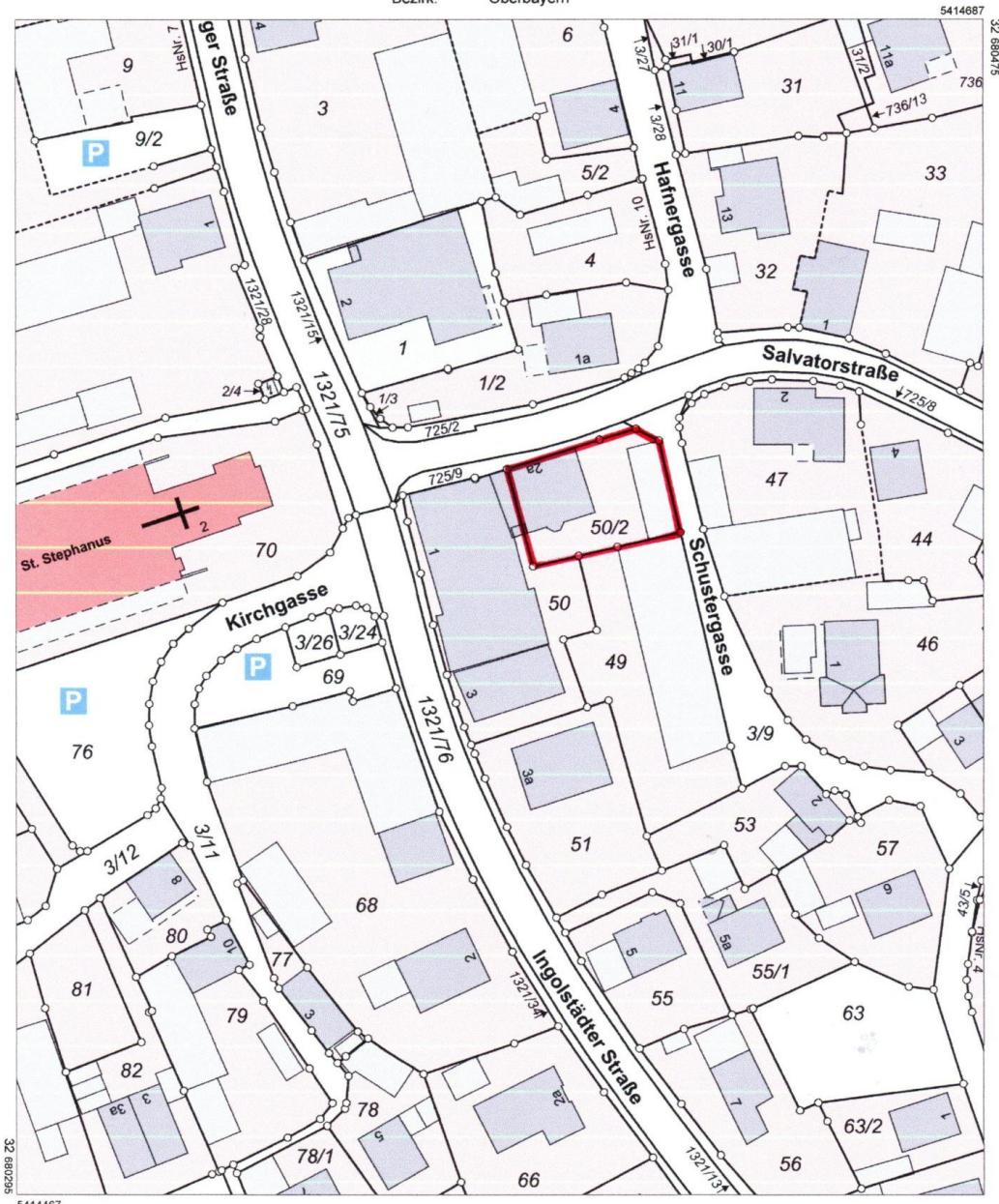
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
 Ingolstadt  
 Rechbergstraße 8  
 85049 Ingolstadt

Auszug aus dem  
 Liegenschaftskataster  
 Flurkarte 1:1000

Flurstück: 50  
 Gemarkung: Stammham

Gemeinde: Stammham  
 Landkreis: Eichstätt  
 Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 10.06.2025



5414467  
 Maßstab 1:1000  
 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.