

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in	93336 Altmannstein Salvatorweg 8
Objektart	Wohngrundstück Flurstück Nr. 59 zu 1.405 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus, Garagen - Wohnfläche ca. 407 m <sup>2</sup> - Nutzfläche ca. 77 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	12.08.2025



Verkehrswert am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	<u>780.000,00 €</u>
Zeitwert des Zubehörs	<u>1.500,00 €</u>

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 9/25, 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 konnte nicht vollumfänglich begangen werden. Die Eigentümerschaft wurde über den anberaumten Ortstermin schriftlich mit der Bitte um Terminbestätigung informiert. Hierauf erfolgte keine Reaktion. Zum Ortstermin wurde die Zugänglichkeit zum Teil durch die Nutzer / Mieter ermöglicht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit unter anderem auch auf Basis Aktenlage.**

<b>Objekt: 93336 Altmannstein, Salvatorweg 8</b>	
Flurstück Nr.	59
Größe des Grundstücks	1.405 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Mehrfamilienhaus, Garagen
Baujahr	ca. 1970 Errichtung Garage / Abstell ca. 1973 Errichtung Wohnhaus ca. 1975 Errichtung Fertiggarage ca. 1976 Anbau Wohnhaus ca. 1972 Umbau Wohnhausanbau
Untergeschoss, Wohnung links	ca. 95,00 m <sup>2</sup> Wfl.
Untergeschoss, Wohnung rechts	ca. 56,00 m <sup>2</sup> Wfl.
Untergeschoss, Keller	ca. 35,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Erdgeschoss, Wohnung links	ca. 128,00 m <sup>2</sup> Wfl.
Erdgeschoss, Wohnung rechts	ca. 74,00 m <sup>2</sup> Wfl.
Dachgeschoss, Wohnung	ca. 54,00 m <sup>2</sup> Wfl.
Dachgeschoss, Dachboden	ca. 42,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Ertragswert	830.000,00 €
Sicherheitsabschlag	50.000,00 €
<b>Verkehrswert am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)</b>	<b>780.000,00 €</b>

## **2. Allgemeine Projektdaten**

<b><u>Objektort:</u></b>	93336 Altmannstein Salvatorweg 8
<b><u>Objektart:</u></b>	Mehrfamilienhaus, Garagen
<b><u>Auftraggeber:</u></b>	Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Schrankenstraße 3 85049 Ingolstadt
<b><u>Auftragnehmer:</u></b>	Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt) Am Feldweg 4 90522 Oberasbach  Telefon 0911 / 37 70 52 56 Telefax 0911 / 37 75 30 32  Internet: <a href="http://www.nordic-consulting.net">www.nordic-consulting.net</a> E-Mail: <a href="mailto:info@nordic-consulting.net">info@nordic-consulting.net</a>
<b><u>Verantwortlicher Gutachter:</u></b>	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:</u></b>	12.08.2025
<b><u>Anwesende Personen:</u></b>	- Mieter (Erdgeschoss links) - Mieter (Dachgeschoss) - der Sachverständige
<b><u>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:</u></b>	12.08.2025

**Ausfertigungsdatum:** 08.09.2025

**Mieter / Nutzer:** vermietet/Leerstand

**Verfügbare Unterlagen  
und Recherchen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.06.2025
- amtliche Flurkarte vom 10.06.2025
- Plankopie
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt
- Marktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Eichstätt
- Marktbericht des Gutachterausschusses Stadt Ingolstadt
- Informationen des Markt Altmannstein
- Marktbericht des IVD Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
- Informationen der Mieter
- Internetrecherche
- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung

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

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

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Steinsdorf, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 13, Blatt 735, ist das Objekt wie folgt geführt:

lfd. Nr. 5	Flurstück Nr. 59		
	Salvatorweg 8,		
	Gebäude- und Freifläche	zu	1.405 m <sup>2</sup>

#### **Bauplanungsrecht nach BauGB**

Gemäß Auskunft des Markt Altmannstein 17.06.2025, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Altmannstein ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

#### **Erschließungszustand**

Gemäß tel. Auskunft des Markt Altmannstein 10.07.2025, ist das Grundstück voll erschlossen. Die Erschließungskosten sind abgerechnet. Zu offenen Erschließungsbeiträgen liegen keine Informationen vor.

#### **Kontaminationen**

Gemäß tel. Auskunft des Markt Altmannstein 10.07.2025, sind Kontaminationen / Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück nicht bekannt.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

#### **Denkmalschutz**

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

#### **Energieausweis**

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

**Gebäudeversicherung**

Es liegen keine Daten / Informationen zu einer Gebäudeversicherung vor.

#### **4. Lage der Grundstücke**

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

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

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Eichstätt
Markt:	Altmannstein
Gemeindeteil:	Steinsdorf
Einwohner ca.:	7.150 (31. Dez. 2024)
Fläche ca.:	114,13 km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex (D=100):	112,0 (Eichstätt, Landkreis)
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Pfarrkirche „Zum Heiligen Kreuz“, Burg Altmannstein, Schloss Sandersdorf Katholische Pfarrkirche Heilig Kreuz, Schloss Hexenagger, Römischer Limes etc.
Freizeitangebote:	Märkte, Veranstaltungen, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Naturpark Altmühltal
Entfernung Zentrum:	ca. 6,1 km - Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 2,7 km – B299
Entfernung Autobahn:	ca.20 km - A9 Anschlussstelle Denkendorf
Entfernung Bahnhof:	ca. 32 km - Bahnhof Kinding
Entfernung Flughafen:	ca. 88 km - München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,2 km - Bushaltepunkt Steinsdorf Mendorferstraße.
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 16, km entfernt – Klinikum Kösching
Kindergarten:	ca. 6,8 km entfernt
Schulen:	ca. 7,2 km entfernt – Grund- / Mittelschule Altmannstein, weiterführende Schulen in Ingolstadt
Bebauung im Umfeld:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

*Gesamteinschätzung der Lage:*

*Das Grundstück befindet sich in Altmannstein im Gemeindeteil Steinsdorf.*

---

## **5. Beschreibung des Grundstücks**

*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*

Flurstück Nr.:	59
Grundstücksgröße:	1.405 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 41 m Salvatorweg
Mittlere Tiefe:	ca. 38 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 35 m West-/Ostachse
Topographie:	nördlich abfallend
Grenzverhältnisse:	Norden      bebautes Nachbargrundstück Osten        bebautes Nachbargrundstück Süden        öffentlicher Raum, Salvatorweg Westen      bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden      Maschendrahtzaun Osten        Grenzbebauung, Maschendrahtzaun Süden        offen, Holzzaun Westen      Grenzbebauung, Maschendrahtzaun
Erschließung:	vom Salvatorweg
Bebauung:	Mehrfamilienhaus, Garagen
Freiflächen:	Betonstein, Schotter, Grünfläche

*Gesamteindruck des Grundstücks:*

*Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit bzw. im natürlichen Bewuchs 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. Wohnhaus**

Baujahr:	ca. 1973 Errichtung Wohnhaus ca. 1976 Anbau Wohnhaus ca. 1977 Umbau Wohnhausanbau
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm- Verbundsystem:	-
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Untergeschoss Erdgeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	vom Salvatorweg
Beheizung:	Öl-Zentralheizung
Sonstiges:	-

*Gesamteindruck des Gebäudes:*

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

### **6.1.1. Treppenhaus**

#### **Treppenhaus**

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

### **6.1.2. Untergeschoss – Keller**

#### **Flur**

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

#### **Keller**

Zugang:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglast
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

### **Heizung**

Zugang:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglast
Beheizung:	-
Sonstiges:	Heizung

### **Keller**

kein Zugang, konnte nicht begangen werden

### **Keller**

kein Zugang, konnte nicht begangen werden

## **6.1.3. Untergeschoss – Wohnung links**

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die nachstehende Beschreibung basiert auf den Daten nach Aktenlage

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Windfang  
Flur  
Abstell  
Küche/Essen  
Wohnen  
Schlafen  
Besen  
Bad/WC  
Zimmer

#### **6.1.4. Untergeschoss – Wohnung rechts**

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die nachstehende Beschreibung basiert auf den Daten nach Aktenlage

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Windfang  
Diele  
Bad/WC  
Keller  
Küche  
Wohnen/Schlafen

#### **6.1.5. Erdgeschoss – Wohnung links**

##### **Flur**

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

##### **Bad/WC**

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

## **Abstell**

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

## **Küche**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Küchenzeile

## **Wohnen/Essen**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Kachelofen

## **Zimmer**

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

**Zimmer**

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

**Balkon**

Zugang:	von Wohnen/Essen, Zimmer
Fußboden:	Steinzeug
Brüstung/Geländer	Metall, Holz

### **6.1.6. Erdgeschoss – Wohnung rechts**

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die nachstehende Beschreibung basiert auf den Daten nach Aktenlage

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele  
Kochen  
Wohnen/Essen  
Schlafen  
Bad/WC

### **6.1.7. Dachgeschoss – Wohnung**

#### **Flur**

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

#### **Bad/WC**

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

## Wohnen

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

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Küchenzeile

## Zimmer

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

## Zimmer

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

### **Balkon**

Zugang:	von Wohnen
Fußboden:	Steinzeug
Brüstung/Geländer	Metall, Holz

### **6.1.8. Dachgeschoss – Dachboden**

#### **Flur**

Zugang:	offen vom Treppenhaus
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	-
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

#### **Abstell**

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

#### **Trockenboden**

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

**Waschküche**

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

*Gesamteindruck des Wohnhauses:*

*Das Wohnhaus stellt sich, soweit erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.*

## **6.2. Garage**

Baujahr:	ca. 1970 Errichtung	PKW Garage
Bauweise:	Massivbauweise	
Fassade:	verputzt/gestrichen	
Wärmedämm- Verbundsystem:	-	
Dachform:	Flachdach	
Eindeckung:	-	
Aufbau:	Erdgeschoss	
Erschließung:	vom Salvatorweg	
Beheizung:	-	
Sonstiges:	-	

*Gesamteindruck des Gebäudes:*

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

## **Garage**

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

## **Garage**

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

*Gesamteindruck der Garage:*

*Die Garage stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.*

### **6.3. Garage/Wintergarten**

Baujahr:	ca. 1975 Errichtung	Fertigarage
Bauweise:	Betonfertigbauweise	
Fassade:	verputzt/gestrichen	
Wärmedämm- Verbundsystem:	-	
Dachform:	Flachdach	
Eindeckung:	-	
Aufbau:	Erdgeschoss	
Erschließung:	vom Salvatorweg	
Beheizung:	-	
Sonstiges:	-	

*Gesamteindruck des Gebäudes:*

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

**Garage**

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

**Wintergarten**

Tür:	Zarge/Blatt Metall, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Glasbaustein, Glas, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Kunststoffisoliervlas
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

*Gesamteindruck der Garage:*

*Die Garage/Wintergarten stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.*

## **7. Flächenberechnungen**

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vom Markt Altmannstein übermittelten Planunterlagen, welche sich teilweise abweichend zur Ist-Situation darstellen können, 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**

Untergeschoss	Treppenhaus					
Treppenhaus		Breite	3,278 m	Tiefe	6,195 m	lichte Höhe 2,687 m
Erdgeschoss	Wohnung links					
Wohnen/Essen		Breite	4,678 m	Tiefe	8,013 m	lichte Höhe 2,604 m
Zimmer		Breite	3,508 m	Tiefe	5,815 m	lichte Höhe 2,701 m
Dachgeschoss	Wohnung					
Wohnen	(2m Linie)	Breite	3,618 m	Tiefe	4,797 m	lichte Höhe 2,543 m
	(1m Linie)	Breite	5,416 m			
Zimmer	(2m Linie)	Breite	3,151 m	Tiefe	3,490 m	lichte Höhe 2,508 m
	(1m Linie)	Breite	4,239 m			
Dachgeschoss	Dachboden					
Trockenbod.	(2m Linie)	Breite	3,816 m	Tiefe	5,534 m	lichte Höhe 2,564 m
	(1m Linie)	Breite	5,313 m			
Waschküche	(2m Linie)	Breite	2,272 m	Tiefe	3,380 m	lichte Höhe 2,570 m
	(1m Linie)	Breite	3,279 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.

wertrelevante Geschossfläche					
Untergeschoss	18,490 m	x	10,490 m		
	-3,630 m	x	1,250 m		
	9,990 m	x	4,500 m		
	-1,250 m	x	8,010 m		
	5,610 m	x	5,600 m		255,78 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	18,490 m	x	10,490 m		
	-3,630 m	x	1,250 m		
	9,990 m	x	4,500 m		
	-1,250 m	x	8,010 m		
	5,610 m	x	5,600 m		255,78 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	18,490 m	x	10,490 m		
	-3,630 m	x	1,250 m		
	9,990 m	x	4,500 m		
	-1,250 m	x	8,010 m		
	5,610 m	x	5,600 m	x 0,75	191,84 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossfläche					703,40 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossfläche gerundet					<b>703,00 m<sup>2</sup></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.

<b>Bruttogrundfläche</b>				
Untergeschoss	18,490 m	x	10,490 m	
	-3,630 m	x	1,250 m	
	9,990 m	x	4,500 m	
	-1,250 m	x	8,010 m	
	5,610 m	x	5,600 m	255,78 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	18,490 m	x	10,490 m	
	-3,630 m	x	1,250 m	
	9,990 m	x	4,500 m	
	-1,250 m	x	8,010 m	
	5,610 m	x	5,600 m	255,78 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	18,490 m	x	10,490 m	
	-3,630 m	x	1,250 m	
	9,990 m	x	4,500 m	
	-1,250 m	x	8,010 m	
	5,610 m	x	5,600 m	255,78 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche				<u>767,34 m<sup>2</sup></u>
Bruttogrundfläche gerundet				<b>767,00 m<sup>2</sup></b>

**Wohn-/Nutzfläche**

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

**Wohnhaus**

<b>Erdgeschoss / Wohnung rechts</b>			
Windfang	1,890 m x	1,260 m	2,38 m <sup>2</sup>
Flur	1,260 m x	5,070 m	6,39 m <sup>2</sup>
Abstell	1,260 m x	2,825 m	3,56 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	6,765 m x	2,825 m	19,11 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,635 m x	5,070 m	23,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,100 m x	2,385 m	9,78 m <sup>2</sup>
Besen	1,890 m x	1,010 m	1,91 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,890 m x	2,510 m	4,74 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,010 m x	4,760 m	23,85 m <sup>2</sup>
			95,22 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz		3%	-2,86 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,250 m x	8,010 m / 4	2,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			94,86 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>			<b>95,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss / Wohnung links</b>			
Windfang	1,260 m x	2,260 m	2,85 m <sup>2</sup>
Diele	3,630 m x	2,135 m	7,75 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,255 m x	2,260 m	5,10 m <sup>2</sup>
Keller	4,390 m x	2,640 m	11,59 m <sup>2</sup>
Küche	4,390 m x	2,260 m	9,92 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	4,390 m x	4,760 m	20,90 m <sup>2</sup>
			58,11 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz		3%	-1,74 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			56,37 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>			<b>56,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss / Keller</b>			
Flur	1,400 m x	1,260 m	1,76 m <sup>2</sup>
Keller	1,200 m x	1,010 m	
	3,010 m x	3,640 m	12,17 m <sup>2</sup>
Keller	2,885 m x	2,515 m	7,26 m <sup>2</sup>
Keller	2,635 m x	2,515 m	6,63 m <sup>2</sup>
Heizung	2,130 m x	3,890 m	8,29 m <sup>2</sup>
			<u>36,11 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz		3%	-1,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			<u>35,03 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>35,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss / Treppenhaus</b>			
Treppenhalle	5,295 m x	3,505 m	18,56 m <sup>2</sup>
Treppenlauf	2,135 m x	2,755 m	
	-2,135 m x	2,000 m	1,61 m <sup>2</sup>
			<u>20,17 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz		3%	-0,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			<u>19,56 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b>20,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss / Wohnung rechts</b>			
Diele	5,400 m x	2,140 m	11,56 m <sup>2</sup>
Flur	1,260 m x	5,010 m	6,31 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,890 m x	3,635 m	6,87 m <sup>2</sup>
Abstell	1,890 m x	1,260 m	2,38 m <sup>2</sup>
Küche	3,265 m x	2,825 m	9,22 m <sup>2</sup>
Essen	4,635 m x	2,825 m	13,09 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,635 m x	5,070 m	23,50 m <sup>2</sup>
Kinder	4,265 m x	2,515 m	10,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	6,015 m x	3,510 m	
	1,635 m x	0,500 m	21,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,010 m x	4,760 m	23,85 m <sup>2</sup>
			<u>129,44 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz		3%	-3,88 m <sup>2</sup>
Balkon	1,250 m x	8,010 m / 4	2,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			<u>128,06 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche gerundet</b>			<b>128,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss / Wohnung links</b>			
Diele	3,505 m x	3,390 m	11,88 m <sup>2</sup>
Kochen	3,745 m x	2,635 m	9,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	4,390 m x	5,015 m	22,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,390 m x	5,490 m	24,10 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,630 m x	2,260 m	8,20 m <sup>2</sup>
			<hr/> 76,07 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz		3%	-2,28 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			<hr/> 73,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>			<b><u>74,00 m<sup>2</sup></u></b>

<b>Obergeschoss / Treppenhaus</b>			
Windfang	1,260 m x	3,910 m	4,93 m <sup>2</sup>
Treppenlauf	2,135 m x	3,910 m	
	-2,135 m x	2,000 m	4,08 m <sup>2</sup>
			<hr/> 9,01 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz		3%	-0,27 m <sup>2</sup>
Nutzfläche			<hr/> 8,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>			<b><u>9,00 m<sup>2</sup></u></b>

<b>Dachgeschoss / Wohnung</b>			
Flur	1,260 m x	4,575 m	5,76 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,630 m x	1,800 m	
	2,630 m x	1,400 m / 2	6,58 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,660 m x	5,125 m	18,76 m <sup>2</sup>
Kochnische	1,600 m x	1,760 m	
	1,400 m x	1,760 m / 2	4,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,600 m x	2,700 m	
	1,400 m x	2,700 m / 2	6,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	2,950 m x	3,755 m	
	0,800 m x	3,755 m / 2	12,58 m <sup>2</sup>
			<hr/> 53,94 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz		3%	-1,62 m <sup>2</sup>
Balkon	6,950 m x	1,250 m / 4	2,17 m <sup>2</sup>
Wohnfläche			<hr/> 54,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>			<b><u>54,00 m<sup>2</sup></u></b>

Dachgeschoss / Dachboden				
Flur	3,385 m x	1,260 m		4,27 m <sup>2</sup>
Abstell	3,385 m x	0,300 m		
	3,385 m x	1,400 m	/ 2	3,39 m <sup>2</sup>
Trockenboden	5,510 m x	3,515 m		
	5,510 m x	1,400 m	/ 2	
	5,510 m x	1,400 m	/ 2	27,08 m <sup>2</sup>
Waschküche	3,385 m x	1,800 m		
	3,385 m x	1,400 m	/ 2	8,46 m <sup>2</sup>
				<u>43,20 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz	3%			-1,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche				<u>41,90 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche gerundet</b>				<b>42,00 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss / Treppenhaus				
Treppenhaus	2,630 m x	2,200 m		5,79 m <sup>2</sup>
				<u>5,79 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz		3%		-0,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche				<u>5,62 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche gerundet</b>				<b>6,00 m<sup>2</sup></b>

### Zusammenfassung

Flächenaufstellung	Wfl	Nfl.	
Erdgeschoss			
Wohnung rechts	95,00 m <sup>2</sup>		95,00 m <sup>2</sup>
Wohnung links	56,00 m <sup>2</sup>		56,00 m <sup>2</sup>
Keller		35,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss			
Wohnung rechts	128,00 m <sup>2</sup>		128,00 m <sup>2</sup>
Wohnung links	74,00 m <sup>2</sup>		74,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss			
Wohnung	54,00 m <sup>2</sup>		54,00 m <sup>2</sup>
Dachboden		42,00 m <sup>2</sup>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>407,00 m<sup>2</sup></b>	<b>77,00 m<sup>2</sup></b>	<b>484,00 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.*

### **Nichtbegehbarkeit**

Das Bewertungsobjekt konnte zum Ortstermin nur zum Teil besichtigt werden.

## **Gestehung / bauliche Veränderungen**

Gemäß der vom Markt Altmannstein vom 17.06.2025 übersandenen Auszüge aus der Bauakte, stellen sich die Gestehung / baulichen Veränderungen wie folgt dar:

1970	Errichtung	PKW Garage / Abstellraum / Keller
1972	Errichtung	Wohnhaus (4 Wohnungen)
1975	Errichtung	Fertigarage
1976	Anbau	Wohnhaus
1977	Umbau	Wohnhausanbau

## **Mietverhältnisse / Nutzung**

Von den Parteien wurden keine Daten zur Verfügung gestellt. Die nachfolgenden Daten wurden von den Mietern mitgeteilt:

### Wohnung Erdgeschoss links

Mieter:	-
Mietbeginn:	2021
Laufzeit	-
Miete netto	811,00 € p.m.
NK-Vorauszahlung	300,00 € p.m.

### Wohnung Dachgeschoss

Mieter:	-
Mietbeginn:	2020
Laufzeit	-
Miete netto	350,00 € p.m.
NK-Vorauszahlung	200,00 € p.m.

## Mängel/Schäden

Wohnhaus

Treppenhaus

	Hauseingangstür	Glasschaden
Untergeschoss	Keller	
Heizung	Fenster	defekt
Keller	Wand	Feuchtbild
Erdgeschoss	Wohnung links	
Bad/WC	Außenwand/Decke	Schimmel
Dachgeschoss	Dachboden	
Trockenboden	Dachschräge	Feuchtbild
Garage		
Garage	Boden	Risse, Materialabplatzungen
	Wände	umlaufend Risse, Putz-/Farbabplatzungen
Garage/Wintergarten		
Wintergarten		Glasschäden

Vorstehende Umstände werden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 20.000,00 € bei der Wertfindung berücksichtigt.

*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**

Die in der Küche in der Wohnung Erdgeschoss links befindliche Küchenzeile, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 1.000,00 € geschätzt.

Die in der Küche in der Wohnung Dachgeschoss befindliche Küchenzeile, wird zum Zeitwert pauschal auf ca. 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 Nutzbarkeit des Objektes, als Mehrfamilienhaus mit Garagen, ist der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren zu ermitteln.

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

## **10.1. Bodenwert**

Das Grundstück „93336 Altmannstein, Salvatorweg 8“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

**Flurstück Nr. 59**

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

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 18.06.2025, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, für die Gemarkung Steinsdorf, Bodenrichtwertzone 10218, mit 200,00 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche dar.

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

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss für den Landkreis Eichstätt vom 18.06.2025, liegen für den Zeitraum 2024 / 2025 keine Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

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

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen 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 200,00 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

### **Berechnung:**

$$1.405,00 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = 281.000,00 \text{ €}$$

**Bodenwert des Grundstücks**

**281.000,00 €**

## 10.2. Ertragswert

### Ermittlung der Miete (tatsächliche Miete)

Das Objekt ist zum Teil vermietet.

### Ermittlung der Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Ein Mietenspiegel für Altmannstein liegt nicht vor.

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

### **Marktbericht des GAA Ingolstadt**

<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
Frühjahr 2023	7,80 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>
Herbst 2023	8,10 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/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
Frühjahr 2023	8,40 €/m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	10,30 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
Herbst 2023	8,60 €/m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>	10,60 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/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.

Mieten für Reihenmittelhäuser Bestandsobjekte beziehbar, ca. 100 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Stadtgebiet	Wohnwert / Monat		
Ingolstadt	einfacher	mittlerer	guter
Frühjahr 2023	940 €	1.050 €	1.180 €
Herbst 2023	970 €	1.070 €	1.220 €

Mieten für Doppelhaushälften Bestandsobjekte beziehbar, ca. 125 m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Stadtgebiet	Wohnwert / Monat		
Ingolstadt	einfacher	mittlerer	guter
Frühjahr 2023	1.090 €	1.200 €	1.320 €
Herbst 2023	1.130 €	1.240 €	1.370 €

Einfacher Wohnwert: Das Haus liegt in einem Vorort. Mit dem Bus kann der Ortskern erreicht werden. Baujahr etwa 1960, einfache Ausstattung, normale Raumeinteilung.

Mittlerer Wohnwert: Das Haus liegt in einem reinen Wohngebiet. Die Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen. Die Verkehrsverbindung (öffentliche Verkehrsmittel) ist gut.

Guter Wohnwert: Setzt eine villenähnliche bebaute Umgebung voraus. Das Haus bietet eine gute gediegene Ausstattung. Die Bausubstanz und der individuelle Stil sprechen für ein gehobenes Niveau. Das Haus liegt in einer bevorzugten Gegend.

Marktbericht Wohnimmobilien – Mietobjekte Herbst 2023 der IVD-Institut GmbH

## wohnpreise. de

Wohnungsmieten Eichstätt		
Kaltmiete / Monat		
von	bis	Ø
7,14 €/m <sup>2</sup>	17,75 €/m <sup>2</sup>	12,45 €/m <sup>2</sup>

**wohnungsboerse.net**

<b>Wohnungsmieten Altmannstein</b>	
Wohnfläche	Miete
30 m <sup>2</sup>	k.A.
60 m <sup>2</sup>	k.A.
100 m <sup>2</sup>	k.A.
Ø	8,90 €/m <sup>2</sup>

**miete-aktuell.de**

<b>Wohnungsmieten Altmannstein</b>	
Wohnfläche	Miete
< 40 m <sup>2</sup>	16,35 €/m <sup>2</sup>
40 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup>	10,49 €/m <sup>2</sup>
60 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>	9,48 €/m <sup>2</sup>
80 m <sup>2</sup> -100 m <sup>2</sup>	10,17 €/m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup> -120 m <sup>2</sup>	10,67 €/m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup>	10,79 €/m <sup>2</sup>
Ø	11,33 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Art, Beschaffenheit, Größe und Lage des Mehrfamilienhauses und des Faktums, dass den Nutzern auch das Grundstück zur Verfügung steht, werden Mietansätze wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht:

**Berechnung:**

Mietobjekt	Wfl.	Nfl.	Mietzins p.m.	Mietzins p.m.	Nettomiete p.a.
Untergeschoss					
Wohnung links	95 m <sup>2</sup>		8,50 €/m <sup>2</sup>	807,50 €	9.690,00 €
Wohnung rechts	56 m <sup>2</sup>		8,50 €/m <sup>2</sup>	476,00 €	5.712,00 €
Keller		35 m <sup>2</sup>			
Erdgeschoss					
Wohnung links	128 m <sup>2</sup>		9,00 €/m <sup>2</sup>	1.152,00 €	13.824,00 €
Wohnung rechts	74 m <sup>2</sup>		9,00 €/m <sup>2</sup>	666,00 €	7.992,00 €
Dachgeschoss					
Wohnung	54 m <sup>2</sup>		8,50 €/m <sup>2</sup>	459,00 €	5.508,00 €
Dachraum		42 m <sup>2</sup>			
Garage			pauschal	50,00 €	600,00 €
Garage			pauschal	50,00 €	600,00 €
Garage			pauschal	50,00 €	600,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>407,00 m<sup>2</sup></b>	<b>77,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3.710,50 €</b>	<b>44.526,00 €</b>

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

**Bewirtschaftungskosten**

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

Quelle: IVD, Stand 2024

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

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

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%	445,26 €
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	3%	1.335,78 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	10,00 €/m <sup>2</sup>	4.840,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	3%	1.335,78 €
	<b>gesamt</b>	<b>7.956,82 €</b>

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 18%

**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.

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird, unter Berücksichtigung des Baujahres 1973, des Anbaus 1976, des Umbaus 1977, des gegebenen Zustandes und unter Zugrundelegung einer für derartige Gebäude üblichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 60 - 80 Jahren, interpoliert mit ca. 40 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**

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

Quelle: Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage

**Empfehlungen des IVD**

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

Quelle: IVD Stand 2024

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

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Mehrfamilienhaus mit Garagen handelt, wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % in Ansatz gebracht.

**Bodenwert**

Der Bodenwert, wie unter Punkt 10.1. dargestellt, wird mit 281.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.

**Reparatur-/Instandhaltungsstau**

Die vorgefundenen Mängel Schäden, wie unter Punkt 8. dargestellt, werden mit 20.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.

## Berechnung

Rohertrag		44.526,00 €	
Bewirtschaftungskosten p.a.	-	7.956,82 €	
Reinertrag		36.569,18 €	
Reinertragsanteil des Bodens			
Liegenschaftszinssatz	x	Bodenwert	
3,5%	x	281.000,00 €	-
			9.835,00 €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		26.734,18 €	
Barwertfaktor einschließlich			
Abschreibung bei einer			
Restnutzungsdauer von	40	Jahren	
und einem Liegenschaftszinssatz von		3,5%	
nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV		21,36	
Barwertfaktor	x	Ertrag	
21,36	x	26.734,18 €	571.042,08 €
Ertragswertanteil der baulichen Anlagen			571.042,08 €
Reparatur-/Instandhaltungsstau	-		20.000,00 €
Bodenwert			+ 281.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks			832.042,08 €
<b>Ertragswert des Grundstücks gerundet</b>			<b>830.000,00 €</b>

### **10.3. Wert der Rechte, Lasten und Beschränkungen**

In Abteilung II des Grundbuchs von Steinsdorf, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 13 Blatt 735, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

- lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt -Vollstreckungsgericht-, AZ: 4 K 9/25); eingetragen am 20.03.2025.
- lfd. Nr. 4 Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Ingolstadt –Abteilung für Insolvenzsachen-, AZ: IN 580/24); 4 K 9/25) gemäß Ersuchen vom 19.03.2025 eingetragen am 20.03.2025.
- lfd. Nr. 5 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Ingolstadt Insolvenzgericht, AZ: IN 580/24); eingetragen am 27.05.2025.

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

## **10.4. Verkehrswert**

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

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

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

Entsprechend der dargestellten Nutzbarkeiten des Objektes, Mehrfamilienhaus mit Garagen, ist der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren 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 wurde mit 830.000,00 € ermittelt.

Da der wohnwirtschaftliche Status, aufgrund der teilweisen Nichtbegehbarkeit nicht explizit ermittelt werden konnte, muss ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 % - 40 % des Wertes der baulichen Anlagen erhoben und bei der Wertfindung berücksichtigt werden. Es wird somit aufgrund des optischen äußeren Eindrucks ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 6%, welcher einem Geldwert von gerundet ca. 50.000,00 € entspricht, in Ansatz gebracht. Analog fanden mögliche Marktmechanismen, welche aus dem Umstand der Nichtbegehbarkeit nicht detailliert eingeschätzt werden konnten, gleichfalls ihre Berücksichtigung.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 59

Salvatorweg 8,  
Gebäude- und Freifläche

zu 1.405 m<sup>2</sup>

vorgetragen im Grundbuch von Steinsdorf, des Amtsgerichts  
Ingolstadt, Band 13, Blatt 735

wird am 12.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **780.000,00 €** geschätzt,  
in Worten – siebenhundertachtzigtausend EURO -.

Oberasbach, den 08.09.2025

Dr. H. Hupfer

## **11. Literaturverzeichnis**

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Wolfgang Kleiber

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

Wolfgang Kleiber

#### **Wertermittlungsrichtlinien (2021)**

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

14. Auflage 2024

Wolfgang Kleiber

#### **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

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

10. Auflage 2023

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
Letzte Änderung vom 01.01.2024 (Art. 4 G vom 20.12.2023)

#### **BauNVO**

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

#### **ImmoWertV**

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

#### **WertR 2006**

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

#### **VW-RL**

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

#### **SW-RL**

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

#### **EW-RL**

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

#### **NHK 2010**

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

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

## **12. Anlagen**

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

### **Anlagenteil**

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

### **Bildteil**

- Bildliche Darstellungen

### Ausfertigungs-Nr.: 38/25

Das Gutachten umfasst 55 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher 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

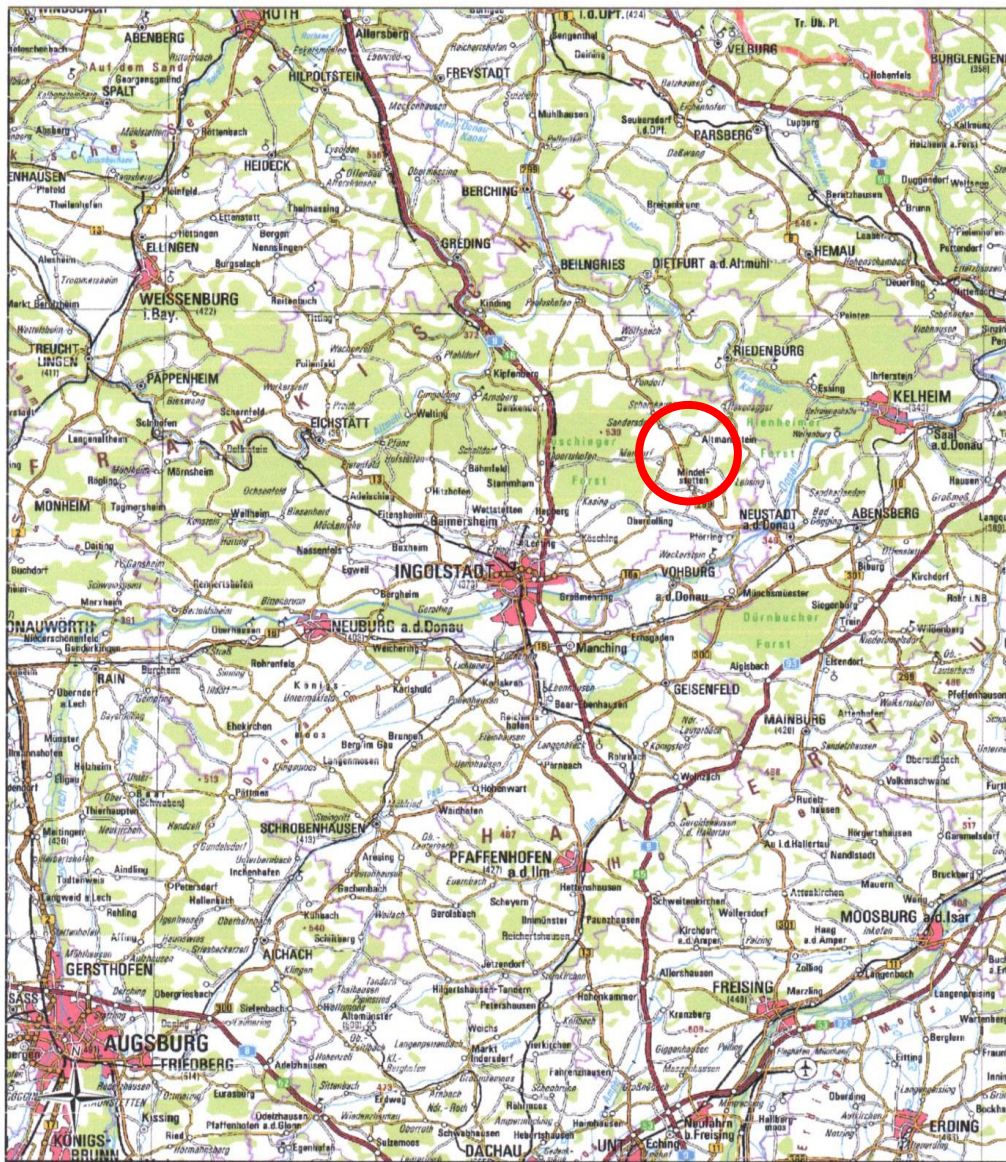
## Makrolage

Übersichtskarte  
(UK50)

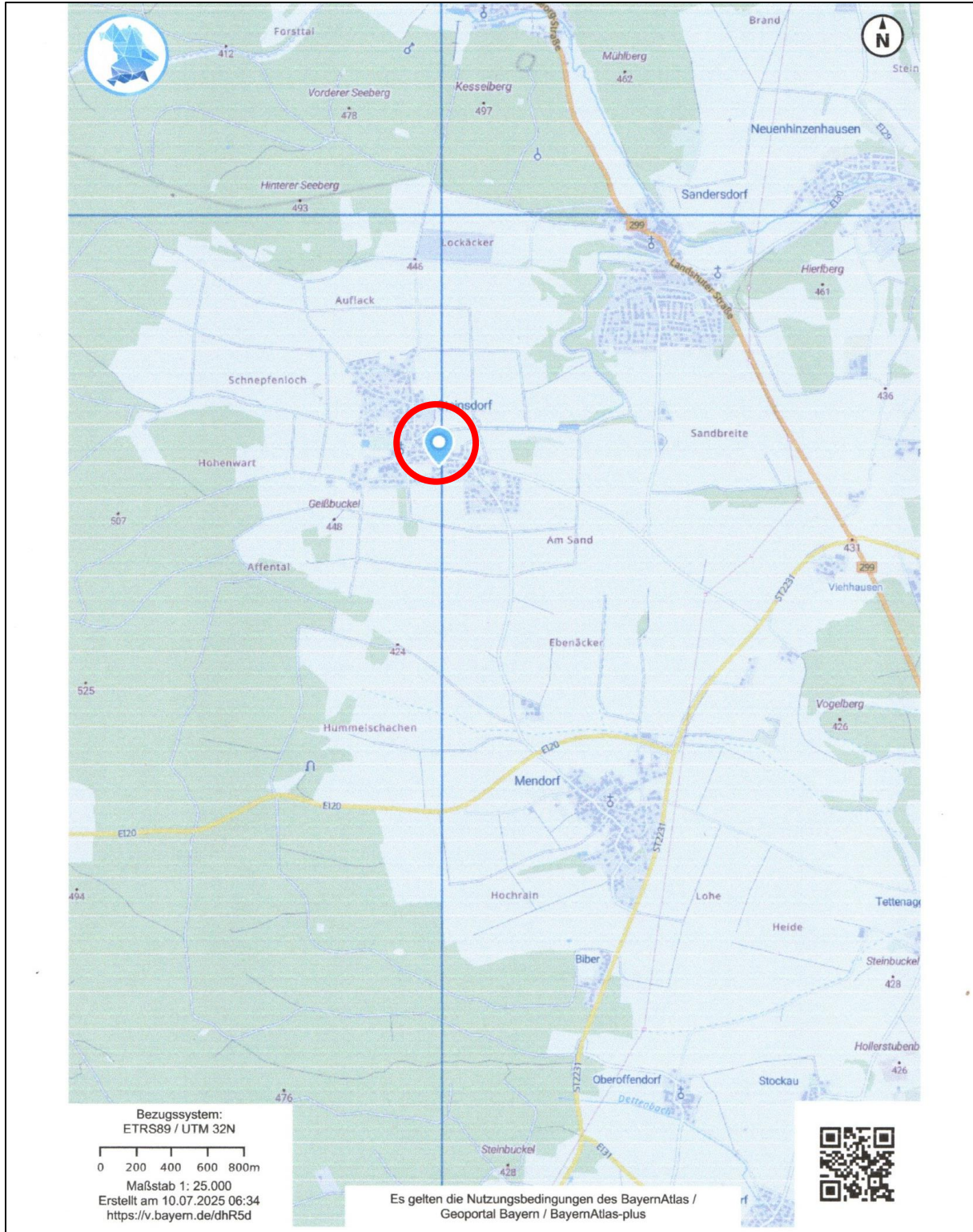
LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG,  
BREITBAND UND VERMESSUNG



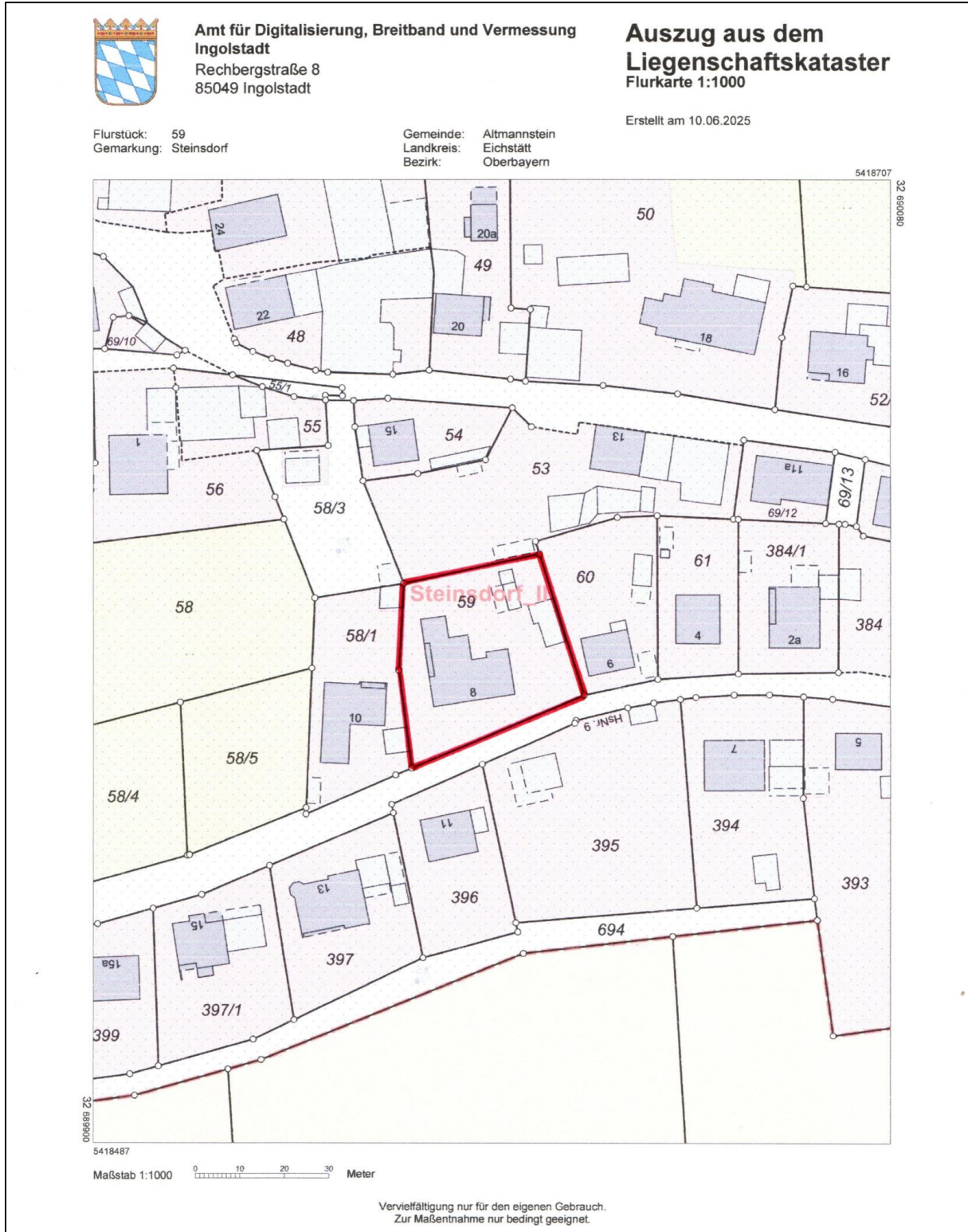
Erstellt am: 19.12.2018



Mikrolage




Lageplan



Legende

## Legende zur Flurkarte



### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- - - - - Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

### Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20

### Tatsächliche Nutzung

Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	Landwirtschaft Grünland
Industrie- und Gewerbefläche	Landwirtschaft Ackerland
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
Wald	Gehölz
Fließgewässer	Stehendes Gewässer
Unkultivierte Fläche	Hafenbecken
Sumpf	Moor
Spielplatz / Bolzplatz	Wildpark
Flugverkehr / Segelfluggelände	Parkplatz
Campingplatz	Park

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

