

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über das Grundstück in	85125 Kinding, Flurstraße 15 und 15 a
Bewertungsobjekt	<u>Wohnungseigentum</u> am Gebäude Flurstraße 15 a, Wohnfläche ca. 132 m², <u>Nr. 2 des Aufteilungsplans</u> ; Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilflächen samt Garage
Anteil am Grundstück	1/2 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	480.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10.09.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt
Aktenzeichen	4 K 55/24
Gutachten vom	20.01.2026

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2.	Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 16.06.2025) ..	5
3.	Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	6
4.	Grundstück	7
4.1.	Makrolage	7
4.2.	Demographische Entwicklung	8
4.3.	Mikrolage	8
4.4.	Zuschnitt	9
4.5.	Bodenbeschaffenheit	9
4.6.	Beschreibung	10
5.	Gebäude.....	12
5.1.	Doppelhaushälfte (Flurstraße 15 a).....	12
5.1.1.	Kellergeschoss	13
5.1.2.	Erdgeschoss	14
5.1.3.	Obergeschoss	15
5.1.4.	Dachgeschoss	16
5.2.	Garage.....	17
6.	Flächenangaben und Berechnungen.....	18
7.	Besondere Sachverhalte.....	20
8.	Wertermittlung.....	27
8.1.	Bodenwert.....	28
8.2.	Sachwert.....	29
8.3.	Wert der Lasten und Beschränkungen	34
8.4.	Verkehrswert.....	35
9.	Literaturverzeichnis	36
10.	Anlagen.....	37

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Wesentliche Daten	
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Verantwortlicher Gutachter	Lukas Völkel, M.Sc. - Diplom-Sachverständiger (DIA) - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024 - Chartered Surveyor (MRICS) - von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken) - Mitglied in den Gutachterausschüssen des Landkreises Nürnberger Land, der Stadt Fürth und des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. Klostergasse 22, 92318 Neumarkt i.d.OPf. Tel.: 09181 / 461 490 19, Fax: 09181 / 461 490 12 Im Internet unter: www.voelkel-lang.de E-Mail: info@voelkel-lang.de
Auftragsbeschreibung	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Objektanschrift	85125 Kinding, Flurstraße 15 und 15 a
------------------------	---------------------------------------

Bezeichnung und Größe des Grundstücks	Gemarkung Enkering, Flurstück Nr. 301/19, 695 m ²
Art	Wohngrundstück
Vorhandene Bebauung	Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften), Doppelgarage, Garage
Baujahr ca.	2002
Art und Lage des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum an einer Doppelhaushälfte (Flurstraße 15 a), Nr. 2 des Aufteilungsplans; Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilflächen samt Garage
Wohnfläche ca.	132 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	1/2

Eigentümer lt. Grundbuch	Name dem Gericht bekannt
---------------------------------	--------------------------

Mieter	Keiner, das Gebäude wird von der Eigentümerin genutzt
---------------	---

WEG-Verwaltung	Keine
-----------------------	-------

Ortstermin	10.09.2025, Beginn ca. 16 Uhr
Beim Ortstermin anwesende Personen	Gläubigervertreter Schuldnerin mit Ehemann Sachverständiger Lukas Völkel

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	10.09.2025 (Tag der Ortsbegehung)
--	-----------------------------------

Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen	- Landkarte - Ortsplan - amtlicher Lageplan - Wohnungsgrundbuch - Teilungserklärung und Aufteilungspläne - Tauschvertrag - Baupläne - Auskünfte der Parteien - Auskünfte des Bauamts der Marktgemeinde Kinding - Auskünfte des Landratsamts Eichstätt - Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt - Immobilienmarktbericht, herausgegeben vom IVD - Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der lokalen Presse - Auskünfte regionaler Marktteilnehmer - eigene Kaufpreissammlung - eigene Mietpreissammlung
---	--

Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen	20.01.2026
--	------------

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

2. Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 16.06.2025)

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Enkering des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 1285, sind folgende Eintragungen dargestellt:

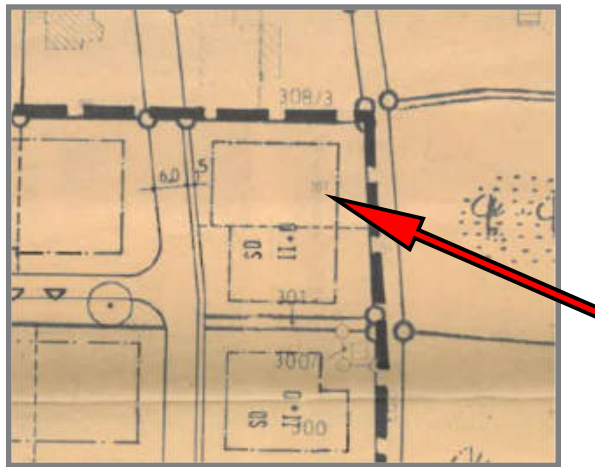
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	1/2 301/19	Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstr. 15, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelhaushälfte Nr. 2 laut Aufteilungsplan; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungs- recht an der im Lageplan blau gekennzeichneten Grundstücksfläche und den darauf befindlichen Baulich- keiten zugeordnet.		6	95

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

**Bauplanungsrecht nach
BauGB:**

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Marktgemeinde Kinding, vom 17.06.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 2 „Hinteres Gartenfeld I“, rechtskräftig seit 11.08.1992, mit folgenden Festsetzungen:

Art d. baul. Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß d. baul. Nutzung: II + D (Zahl der Vollgeschosse als
Höchstgrenze)
Bauweise: SD (Satteldach)



Quelle: Nr. 2 „Hinteres Gartenfeld I“ der Marktgemeinde Kinding

Im Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 02.07.1991, ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Kinding.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Marktgemeinde Kinding, vom 17.06.2025, sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgegolten.

Gebäudeversicherung:

Es besteht eine Gebäudeversicherung bei der LVM - Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a. G.

Denkmalschutz:

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Kontaminierung:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Eichstätt, Abteilung für Umweltschutz, vom 24.06.2025, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt. Dem Landratsamt Eichstätt liegen keinerlei Erkenntnisse über das Grundstück vor.

4. Grundstück

4.1. Makrolage

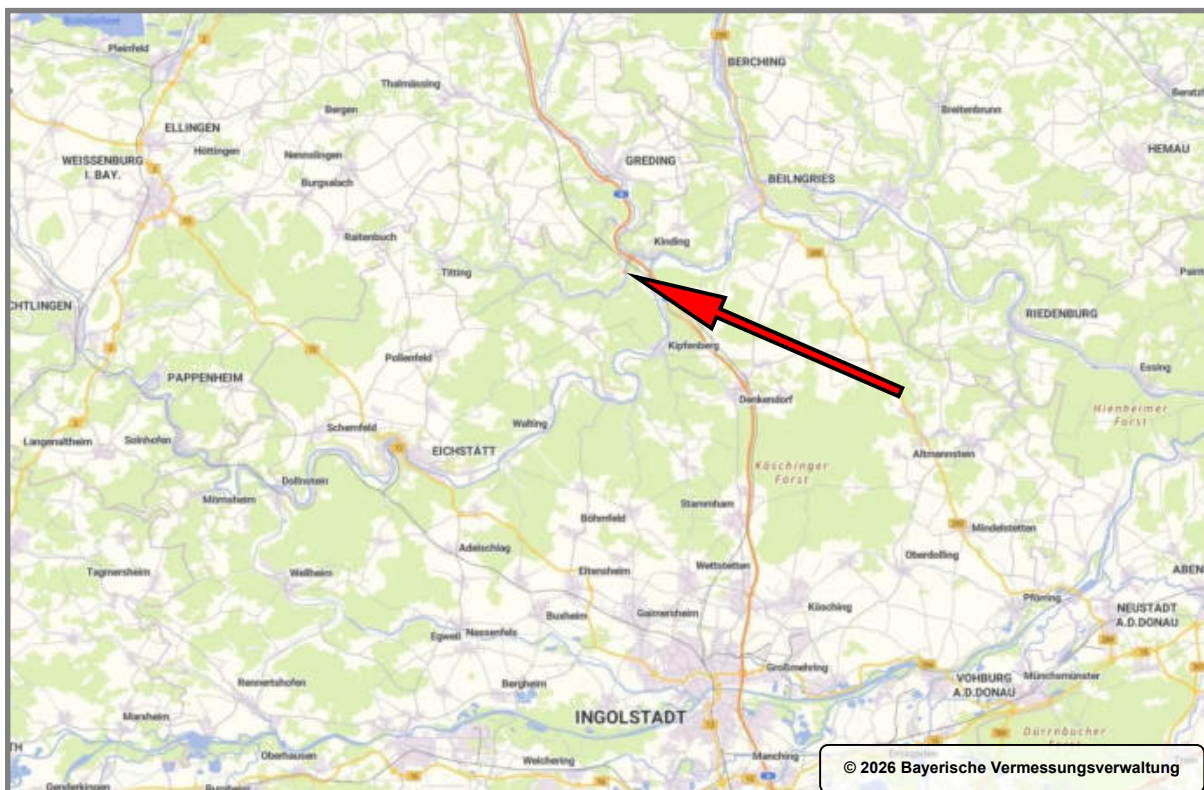
Der Markt Kinding liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Eichstätt, nahe dem geografischen Mittelpunkt Bayerns und zwischen den Wirtschaftsräumen München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg.

Die Marktgemeinde hat mit ihren 17 Ortsteilen aktuell ca. 2.600 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 51,7 Quadratkilometern.

Kinding befindet sich am Zusammenfluss der Flüsse Anlauter, Schwarzach und Altmühl im Naturpark Altmühltal und liegt verkehrsgünstig und zentral an der Autobahn A 9 (München – Nürnberg). Über den Bahnhof Kinding (Altmühltal) steht eine direkte Zuganbindung an die Linie Nürnberg-Ingolstadt-München zur Verfügung.

Kinding verfügt über eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in der nahegelegenen Stadt Beilngries. Kindergärten befinden sich am Ort.

Der tägliche Bedarf kann in Einzelhandelsgeschäften gedeckt werden, ein Arzt befindet sich im Ort, des Weiteren Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe.



4.2. Demographische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung in der Marktgemeinde Kinding von 2019 bis 2033 wie folgt dar:

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	2 506
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2 500
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2 500

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	-0,2
unter 18-Jährige	-4,1
18- bis unter 40-Jährige	-11,0
40- bis unter 65-Jährige	-13,9
65-Jährige oder Ältere	47,3

4.3. Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Enkering, westlich/südwestlich der Autobahn und ca. 2,5 km südwestlich des Kindinger Ortszentrums (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Flurstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Der Ortsteil Enkering liegt in einem Tal nahe des Flusses Anlauter, einem Nebenfluss der Schwarzach. Das Areal präsentiert sich überwiegend eben und steigt an seiner West- und seiner Ostseite stark an. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise mit kleineren Mehrfamilienhäusern, dar.

Das Quartier ist infrastrukturell mäßig erschlossen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte sind im Ortsteil – bis auf einen Hofladen – überwiegend nicht vorhanden, sondern befinden sich im Hauptort der Marktgemeinde.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Altmühltal der Autobahn A9 beträgt ca. 1,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinie 9234 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Enkering, Maibaum“ befindet sich ca. 200 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks. Der Bahnhof Kinding ist ca. 3,0 km entfernt.



4.4. Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 301/19**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **695 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Flurstraße (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 20,5 m, die mittlere Breite in Nord-/ Südrichtung ca. 20 m, die mittlere Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 34,5 m.

4.5. Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

4.6. Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Flurstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nord- und seiner Südseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, mit seiner Ostseite an einen unbefestigten Flurweg.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein Doppelhaus, eine Doppelgarage in südlicher Grenzbebauung und eine Einzelgarage in nordöstlicher Grenzbebauung errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite, von der Flurstraße aus, offen über eine Zufahrt, mit Zementsteinen gepflastert, begangen und befahren. Die Zufahrt befindet sich im Gemeinschaftseigentum und dient zur gemeinsamen Erschließung der jeweiligen Doppelhaushälften, Grundstücksteilflächen und Garagen.

Der südwestliche Grundstücksbereich ist dem Sondereigentum Nr. 1 (Flurstraße 15) im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet, weshalb nachfolgend auf die Beschreibung dieses Bereichs verzichtet wird.

Der östliche Grundstücksbereich, welcher der Sondereigentum Nr. 2 (Flurstraße 15 a) im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet ist, ist gärtnerisch angelegt und überwiegend mit Rasen sowie Busch- und Pflanzwerk begrünt. An der östlichen Giebelseite des Wohnhauses ist eine mit Zementsteinen gepflasterte Fläche angelegt, welche durch einen darüberliegenden Balkon überdeckt wird.

An der südlichen Traufseite des Wohnhauses sind eine Terrasse sowie Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Der Fußboden der Terrasse ist mit WPC-Dielen belegt, welche laut Auskunft im Jahre 2021 verlegt wurden. Die Terrasse ist mittels einer Pergolakonstruktion in verzinktem Metall mit Glasauflage und elektrischer Beschattung, laut Auskunft ebenfalls aus dem Jahre 2021, überdeckt.

Nördlich des Wohnhauses sind laut Auskunft subterrän ein Grundwasserbrunnen und eine Zisterne vorhanden. Das Fassungsvermögen der Zisterne ist nicht bekannt.

Die Einfriedung des östlichen Grundstücksbereichs erfolgt nach Norden über eine hohe Hecke, nach Osten über einen verzinkten Metaldoppelstabmattenzaun, laut Auskunft aus dem Jahre 2021, und nach Süden über einen Holzzaun auf dem Nachbargrundstück.

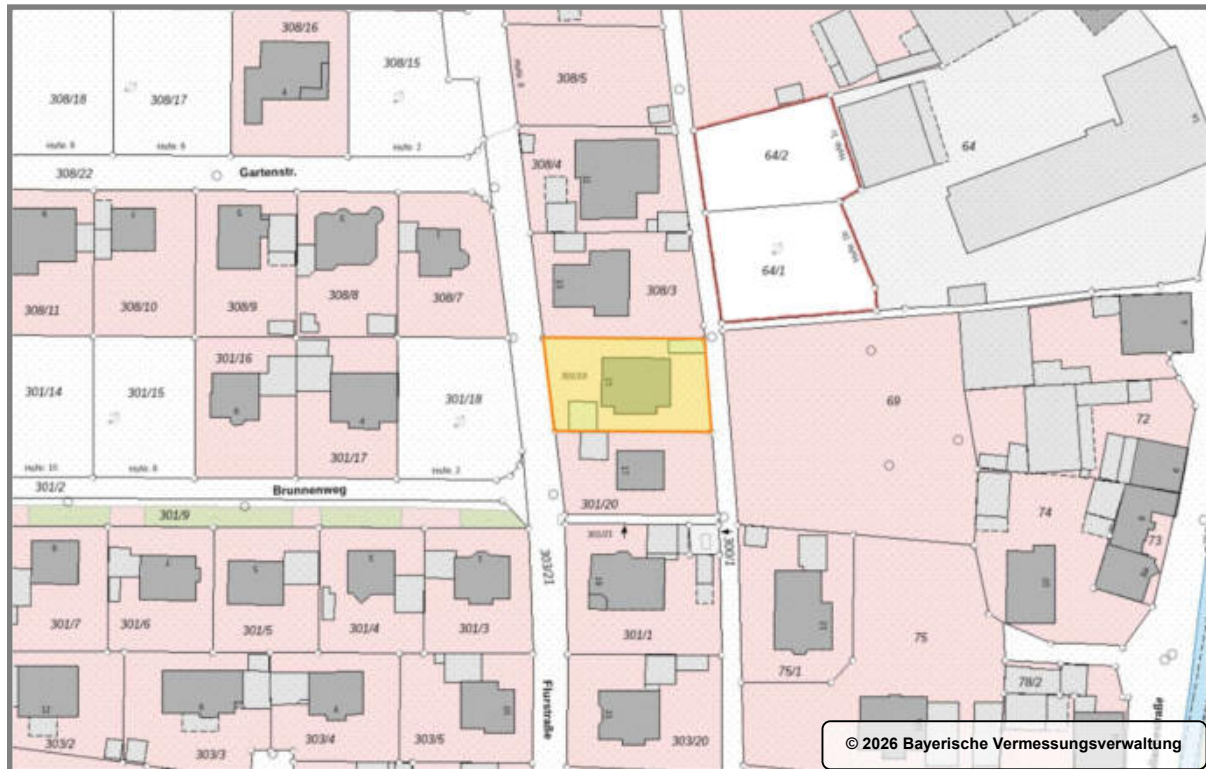
Das Grundstück wurde am 06.09.2002 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an zwei Doppelhaushälften, teilweise mit Garage, begründet. An den Grundstücksteilflächen und den darauf befindlichen Baulichkeiten wurden Sondernutzungsrechte begründet.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Enkering der Markgemeinde Kinding.

Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar. Im Jahre 2021 wurden eine Terrasse mit Pergola und ein Metallzaun nach Osten errichtet.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.



5. Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

5.1. Doppelhaushälfte (Flurstraße 15 a)

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 2002 als Doppelhaus mit zwei Doppelhaushälften errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 2 erstreckt sich auf das gesamte Gebäude Flurstraße 15 a, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über eine Stufe und ein Podest nach oben, in Naturstein ausgeführt, sowie über eine nachfolgende Haustür in Leichtmetall mit Glaseinlage, laut Auskunft im Jahre 2021 eingebaut, begangen. Der Hauseingang ist in das Gebäude zurückversetzt und wird durch eine verzinkte Metallkonstruktion mit Glasauflage überdacht. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit Videofunktion eingebaut und ein Briefkasten montiert.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller- und Dachgeschoss über Massivtreppen, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Holz, ohne Handlauf. Die Wände, Decken und Treppenuntersichten sind in diesem Bereich verputzt und gestrichen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise (Wände gemäß Baubeschreibung in Hochlochziegeln, Keller in WU-Beton ausgeführt)
Fassade:	Ohne zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Im Erdgeschoss ist das Gebäude mit einem Erker nach Süden ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Formziegeln. Auf der südlichen Dachfläche sind Module einer Photovoltaikanlage montiert. Über Dach ist ein Kaminkopf, seitlich eingeleckt erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss.
Sonstiges:	Der an der nordöstlichen Gebäudeseite vorhandene Lichtschacht wurde nach einem Wassereintritt in der Vergangenheit angehoben und liegt mit seiner Oberkante ca. 30 cm oberhalb des Geländeniveaus.

5.1.1. Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Hobbyraum, Heizungsraum und Waschküche (lt. Plan Keller) dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Hobbyraum, beträgt ca. 2,25 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug belegt, in der Waschküche mit Bodenablauf ausgeführt; am Treppenpodest mit Naturstein belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen; in der Waschküche bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt; Außenwände im Hobbyraum in Beton, gestrichen, ausgeführt.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Heizungsraum in Beton, gestrichen, ausgeführt.
Türen:	Stahltüren
Fenster:	Kunststoffisolierglaskellerfenster in Lichtschächten.
Heizungsanlage:	Pelletheizung, Fabrikat ETA, Baujahr 2021, mit Pelletvorratsbehälter, Ansaugpumpe und zwei nebenstehenden Brauwasserspeichern im Heizungsraum.
Beheizung:	Überwiegend ohne Beheizung; am Treppenpodest ist ein Flachheizkörper vorhanden.
Sonstiges:	Laut Auskunft kam es ca. im Jahre 2011 zu Wassereindringungen im Kellergeschoss. Die Schäden wurden in der Vergangenheit behoben, beim Ortstermin sind augenscheinlich keine Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Am Treppenpodest ist unterhalb der Treppe ein Zähler- und Sicherungskasten mit einem Stromzähler, Kipp-sicherungen, FI-Schalter und Eltako-Schalter vorhanden. Die Elektrik wurde laut Auskunft im Jahre 2021 erneuert. Weiterhin befindet sich hier ein Batterie-Wechselrichter der Photovoltaikanlage, Fabrikat SMA, Typ Sunny Island, mit Stromspeicher, Speicherkapazität laut Auskunft ca. 5 kWh.

Sonstiges (Fortsetzung):

In der Waschküche befindet sich ein weiterer Wechselrichter der Photovoltaikanlage, Fabrikat SMA, Typ Tripower, ein Waschmaschinenanschluss, eine Schmutzwasserpumpe im Fußbodenbereich, der Stromhauptanschluss, ein Telefonanschluss, ein Kabelanschluss sowie der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Druckminderer und Wasserfilter. Weiterhin sind hier eine Pumpe für den Grundwasserbrunnen und die Zisterne nördlich des Wohnhauses sowie ein Arbeitswaschbecken mit Warm- und Kaltwasser vorhanden.

5.1.2. Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, WC, Abstellraum, Treppenhausflur, Küche, Essbereich und Wohnzimmer dar.

Abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Küche zum nebenliegenden Essbereich hin offen dar. Die Zwischenwand wurde laut Auskunft im Jahre 2021 entfernt.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,43 m.

Ausstattung

Fußböden:

Im Flur, im Treppenhausflur und im Abstellraum mit Naturstein, im WC, in der Küche und im Essbereich mit Steinzeug, im Wohnzimmer mit Laminat, jüngeren Datums, belegt.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt.

Decken:

Verputzt und gestrichen.

Türen:

Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; Blätter in Vollglas zwischen Flur und Treppenhausflur sowie zwischen Treppenhaus und Wohnzimmer; außenlaufende Glasschiebetür zwischen Essbereich und Wohnzimmer, laut Auskunft im Jahre 2021 eingebaut.

Fenster und Terrassentüren:

Kunststoffisolierglasfenster und -terrassentüren mit Kunststoffaußenrollos, laut Stempelung aus dem Jahre 2002.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper; im Flur, im Treppenhausflur und im Abstellraum ohne Beheizung; in der Küche vermutlich Flachheizkörper hinter den Küchenmöbeln.

Sanitärgegenstände:

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC.

Sonstiges: Der Abstellraum ist innenliegend.

Die in der Küche vorhandene Einbauküche wurde laut Auskunft im Jahre 2021 eingebaut und hatte einen Anschaffungspreis von ca. 13.500 €.

5.1.3. Obergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, Schlafzimmer (lt. Plan Kind), Balkon, Kinderzimmer (lt. Plan Eltern) und Kinderzimmer dar.

Abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen wird das Kinderzimmer (lt. Plan Eltern) vom Flur aus stirnseitig begangen.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,44 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Laminat, im Flur mit Naturstein, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt.

Decken: Verputzt und gestrichen.

Türen: Zargen und Blätter in Holz.

Fenster und Balkontüren: Kunststoffisolierglasfenster und -balkontüren mit Kunststoffaußenrollos. Im Kinderzimmer (lt. Plan Eltern) ist an der Balkontür ein verzinktes Metallgeländer als französischer Balkon angebracht, Balkontür und Geländer laut Auskunft im Jahre 2021 eingebaut.

Beheizung: Überwiegend Flachheizkörper; im Flur ohne Beheizung.

Sanitärgegenstände: Dusche mit flacher Duschtasse, Glasabtrennung und Abmauerung, Einbaubadewanne, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien im Bad/WC.

Sonstiges: Im Flur ist eine Türöffner-/Wechselsprechanlage mit Bildschirm, Fabrikat BTicino, montiert.

Im Schlafzimmer (lt. Plan Kind) ist wandseitig die Heizungsverteilung vorhanden.

Sonstiges (Fortsetzung):

Der Balkon ist nach Osten ausgerichtet und stellt sich als Betonplatte dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt, das Geländer ist in Holz ausgeführt. Der Balkon ist mit einer Holzkonstruktion, Pultdach mit Formziegelaufgabe, überdeckt. Die Dachrinnen und das Fallrohr des Balkons sind in Kupfer ausgeführt.

5.1.4. Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Bad/WC (nach Norden, lt. Plan Abstellraum), Gästezimmer (nach Osten, lt. Plan Hobbyraum) und Büro (nach Süden, lt. Plan Abstellraum) dar.

Die Raumhöhe, gemessen am Treppenpodest, beträgt ca. 2,42 m.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Laminat, am Treppenpodest mit Naturstein, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.

Wände und Drempe:

Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. Im Büro nach Süden ist wandseitig ein kleiner Fliesenspiegel vorhanden.

Schrägen und Decken:

In Gipskarton, gestrichen ausgeführt.

Türen:

Zargen und Blätter in Holz.

Fenster:

Überwiegend Kunststoffisoliertglasdachflächenfenster, laut Auskunft im Jahre 2021 eingebaut, im Büro mit einer elektrischen Beschattung ausgeführt; Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollo im Gästezimmer.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper; am Treppenpodest ohne Beheizung.

Sanitärgegenstände:

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaubadewanne und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad/WC.

5.2. Garage

Das Gebäude wurde laut Auskunft im Jahre 2021 errichtet und stellt sich als eingeschossige Betonfertiggarage mit Flachdach dar.

Die Garage wird an ihrer Westseite über ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb befahren und von Süden aus über eine Metalltür mit Dämmeinlage begangen. Im Inneren sind der Fußboden, die Wände und die Decke in Beton ausgeführt. Im Deckenbereich sind leichte Feuchtigkeitsspuren erkennbar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt nach Süden über ein Kunststoffisoliertglasfenster. Die Garage ist elektrisch erschlossen, wandseitig befinden sich ein Sicherungskasten, eine Wallbox und ein Starkstromanschluss.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2002 als Doppelhaus in Massivbauweise errichtet.

Ca. im Jahre 2021 wurden im Bereich der hier zu bewertenden Doppelhaushälfte, Sondereigentum Nr. 2, die nachfolgenden Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt:

Einbau einer Pelletheizung, Erneuerung der Elektrik, Austausch der Hauseingangstür, Einbau von Küchenmöbeln und Entfernung der Wand zum Essbereich im Erdgeschoss, Einbau einer Glasschiebetür im Erdgeschoss, Einbau einer Balkontür mit französischem Balkon im Obergeschoss und Einbau von Dachflächenfenstern im Dachgeschoss.

Weiterhin wurde ca. im Jahre 2020 eine Photovoltaikanlage mit Wechselrichtern und Batteriespeicher eingebaut.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist durchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Garage wurde ca. im Jahre 2021 als Betonfertiggarage errichtet, ist elektrisch erschlossen und stellt sich mit Wallbox und Starkstromanschluss dar.

6. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV u. II. BV			
Erdgeschoss			
Raum	Fläche		
Flur	1,885 m x 2,330 m	=	4,39 m ²
Treppenhausflur	1,500 m x 2,135 m	=	3,20 m ²
WC	1,475 m x 1,510 m	=	2,23 m ²
Abstellraum	1,475 m x 1,635 m	=	2,41 m ²
Küche	3,260 m x 2,810 m	=	9,16 m ²
Essbereich	3,260 m x 2,700 m	=	8,80 m ²
Wohnzimmer	6,850 m x 4,010 m		
	4,010 m x 1,500 m	=	33,48 m ²
Terrasse (zu 1/2)	4,550 m x 3,700 m / 2	=	8,42 m ²
Zwischensumme			72,10 m ²
./. 3 % Putz			-2,16 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss			69,93 m ²
Obergeschoss			
Raum	Fläche		
Treppenhausflur	1,400 m x 3,335 m	=	4,67 m ²
Bad/WC	3,475 m x 3,260 m	=	11,33 m ²
Schlafzimmer (lt. Plan Kind)	3,260 m x 5,510 m	=	17,96 m ²
Balkon zu (zu 1/4)	1,150 m x 3,550 m / 4	=	1,02 m ²
Kinderzimmer (lt. Plan Eltern)	4,350 m x 4,135 m		
	1,050 m x 1,200 m	=	19,25 m ²
Kinderzimmer	2,385 m x 4,135 m		
	-0,350 m x 1,200 m	=	9,44 m ²
Zwischensumme			63,67 m ²
./. 3 % Putz			-1,91 m ²
Wohnfläche Obergeschoss			61,76 m ²
Wohnfläche gesamt			131,69 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet			132,00 m²

Wohnlich ausgebaute Fläche			
Dachgeschoss			
Raum	Fläche		
Treppenpodest	1,400 m x 2,135 m	=	2,99 m ²
Bad/WC (lt. Plan Abstellraum)	3,460 m x 1,290 m	=	4,46 m ²
Hobbyraum	5,620 m x 3,110 m		
	-0,310 m x 0,870 m	=	17,21 m ²
Büro (lt. Plan Abstellraum)	3,480 m x 2,000 m	=	6,96 m ²
Zwischensumme			31,62 m ²
./. 3 % Putz			-0,95 m ²
Wohnlich ausgebaute Fläche Dachgeschoss			30,67 m ²
Wohnlich ausgebaute Fläche gesamt, gerundet			31,00 m²

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus				
Kellergeschoss	7,400 m	x	10,490 m	= 77,63 m ²
Erdgeschoss	7,400 m	x	10,490 m	
	4,560 m	x	1,500 m	= 84,47 m ²
Obergeschoss	7,400 m	x	10,490 m	= 77,63 m ²
Dachgeschoss	7,400 m	x	10,490 m	= 77,63 m ²
Bruttogrundfläche				317,34 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				317,00 m²

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Garage				
Erdgeschoss	8,000 m	x	3,000 m	= 24,00 m ²
Bruttogrundfläche				24,00 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				24,00 m²

Die vorstehend dargestellten Flächen wurden überwiegend aus den vom Bauamt der Marktgemeinde Kinding übermittelten Bauplänen herausgemessen bzw. entnommen und durch Kontrollmaße beim Ortstermin, mit dem Lasermessgerät LEICA DISTO A5, überprüft. Fehlende Werte wurden sachverständig ergänzt. Die Flächen im Dachgeschoss wurden aufgrund fehlender Planmaße durch ein Aufmaß ermittelt (daher entfällt der Putzabzug von 3 %). Ein vollständiges Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!

Terrassen und Balkone werden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) regelmäßig zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Anrechnung – aufgrund ihrer Ausführung und den Größenverhältnissen zu den Wohnräumen – der Terrasse zur Hälfte sowie des Balkons zu einem Viertel.

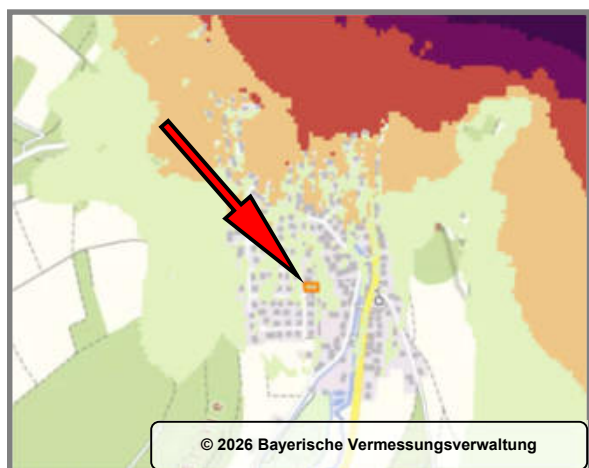
7. Besondere Sachverhalte

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. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Außenanlagen wird vorausgesetzt.

Lärmimmissionen

Das Grundstück liegt westlich/südwestlich der Autobahn A 9, durch welche teilweise Lärmimmissionen gegeben sein können.

Gemäß den Lärmkartierungen „Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN – Kartierung 2022“ und „Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LNight – Kartierung 2022“, abrufbar im BayernAtlas, beträgt der Tag-Nacht-Lärmindex (LDEN) im östlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks 57,4 dB(A), der Nacht-Lärmindex (LNight) 50,4 dB(A).



Lärm an Hauptverkehrsstraßen –
Pegelraster LDEN – Kartierung 2022



Lärm an Hauptverkehrsstraßen –
Pegelraster LNight – Kartierung 2022

Hochwasser

Der westliche Grundstücksbereich liegt teilweise im Bereich der für den östlich verlaufenden Fluss Anlauter (Gewässer II. Ordnung) ermittelten Hochwassergefahrenflächen HQextrem und HQ100. Der Bereich ist seit 22.03.2019 als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Die Hochwassergefahrenflächen zeigen, welche Flächen bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden die drei Hochwasserszenarien Extremhochwasser (HQextrem), 100-jährliches Hochwasser (HQ100) und häufiges Hochwasser (HQhäufig) unterschieden.

Jedem Hochwasserszenario ist in der Darstellung ein anderer Blauton zugeordnet: häufige Hochwasser sind dunkelblau, 100-jährliche Hochwasser mittelblau und Extremhochwasser hellblau.

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welche das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) abgelöst und deren Regelungen in einem Gesetz zusammengeführt hat. Dadurch ist ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstanden.

Gemäß den §§ 79 bis 88 GEG ist bei Errichtung, umfangreicher Sanierung, Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Gebäuden ein Energieausweis zu erstellen, vorzuzeigen und zu übergeben. Neben den Verkäufern und Vermietern sind auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen, in dem neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO²-Emissionen des Gebäudes anzugeben sind. Im Falle des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers verankert. Weiterhin ist ab dem Jahre 2026 der Einbau neuer Ölheizungen und anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich.

Für Bestandsgebäude gelten neben "bedingten Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind auch grundsätzliche Austausch- und Nachrüstpflichten. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und bei denen es sich nicht um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel handelt, ausgetauscht werden. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen gedämmt sein, ebenso Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen, wie z.B. bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch von Fenstern, gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor. Bei konkreten Fragen rund um den Energieausweis sollte ein fachlich qualifizierter Energieberater zu Rate gezogen werden.

Miteigentumsanteile und Sondernutzungsrechte

In der Teilungserklärung vom 06.09.2002 (URNr. 1227/2002) ist u.a. folgendes dargestellt (Auszug, verkürzt):

2. Aufteilung

Der Eigentümer teilt das Grundstück gemäß § 8 WEG wie folgt in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum auf:

1/2 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen zu Wohnzwecken dienenden Räumen sowie Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Garage.

1/2 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen zu Wohnzwecken dienenden Räumen sowie Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

3. Grundsatz

b)

Die jeweiligen Doppelhaushälften, soweit vorhanden samt Garage, und die von den jeweiligen Sondernutzungsrechten betroffenen Grundstücksflächen bilden wirtschaftlich getrennte Einheiten.

Jeder Wohnungseigentümer ist grundsätzlich, soweit zulässig, so zu behandeln, als wäre er Alleineigentümer einer bestimmten durch Vermessung gebildeten Grundstücksfläche samt Bestandteilen.

Ausgenommen hiervon sind die nicht im Sondereigentum stehenden und nicht von Sondernutzungsrechten betroffenen Gegenstände, die von allen Miteigentümern gemeinsam genutzt werden können. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Gegenstände:

- Zugangs- und Zufahrtsweg – im beigefügten Plan weiß belassen –,*
- gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen,*
- Zäune und ähnliches, die Sondernutzungsflächen voneinander abgrenzen.*

5. Sondernutzungsrechte

Um die nicht sondereigentumsfähigen Grundstücksteilflächen und die darauf befindlichen, nicht sondereigentumsfähigen Bauteile wirtschaftlich Sondereigentum gleich zu stellen, werden nachfolgend Sondernutzungsrechte gemäß §§ 15, 10 WEG eingeräumt:

- a) dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnungs- und Teileigentums das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Grundstücksfläche und den darauf befindlichen Baulichkeiten;*
- b) dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungs- und Teileigentums das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan blau gekennzeichneten Grundstücksfläche und den darauf befindlichen Baulichkeiten;*

6. Instandhaltung, Instandsetzung

- a) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen.*
- b) Das gemeinschaftlich genutzte Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen.*
- c) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, das Betreten der sondergenutzten Grundstücksflächen durch andere Wohnungseigentümer nach Voranmeldung zu dulden, soweit dies zur Durchführung der vorgenannten Maßnahmen erforderlich ist.*

Beurteilung:

Die Miteigentumsanteile (MEA) wurden im vorliegenden Fall in etwa anhand des Wohnflächenverhältnisses der Einheiten gewählt und werden daher für die Wertermittlung unverändert übernommen.

Das Objekt Flurstraße 15 a samt Freiflächen ist somit analog eines Wohngrundstücks mit Doppelhaushälfte im Alleineigentum zu betrachten, wobei Einschränkungen durch die rechtliche Darstellung als Sondereigentum gegeben sind.

Vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Ingolstadt wurde dem Sachverständigen der nachfolgende Lageplan der Sondernutzungsrechte lediglich in schwarz/weiß übermittelt, wobei die Lage der Sondernutzungsrechte und der gemeinschaftlichen Zufahrt anhand der Umrandungen und gestrichelten Linien identifizierbar ist.



Quelle: Anlage zur Teilungserklärung vom 06.09.2002 (URNr. 1227/2002)

WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage

In der Teilungserklärung sind weder Angaben über die Bestellung eines WEG-Verwalters noch über die Bildung einer Instandhaltungsrücklage enthalten. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese im vorliegenden Fall nicht vorhanden sind.

Dachgeschossausbau

Das Bad/WC und das Büro im Dachgeschoss sind wohnlich ausgebaut, jedoch in den vorliegenden Planunterlagen als Abstellräume dargestellt und genehmigt.

Der Hobbyraum im Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und gemäß Änderung der Baugenehmigung vom 21.06.2001 als Aufenthaltsraum genehmigt, jedoch stellt sich die Belichtung mit Tageslicht beim Ortstermin eingeschränkt dar (gemäß Bayerischer Bauordnung müssen vorhandene Fenster ein Rohbaumaß der Fensteröffnung von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums haben).

Ob eine Genehmigung der Räume im Dachgeschoss als Wohnräume (ohne bauliche Veränderungen) möglich ist, stellt sich als Rechtsfrage dar, welche der Sachverständige weder beantworten kann noch darf. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes kann nur durch eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Verwaltungsbehörde geklärt werden, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung jedoch nicht möglich ist!

Da der Markt in derartigen Fällen dennoch einen Wertansatz vorsieht, erfolgt im vorliegenden Fall der Ansatz des Dachgeschosses als wohnlich (voll) ausgebaute Fläche. Die Kosten der Baugenehmigung sowie die Unsicherheit, ob diese nachträglich erteilt werden kann, wird mit einem Abschlag vom Sachwertfaktor berücksichtigt.

Zubehör (inkl. Photovoltaikanlage)

Die Einbauküche im Erdgeschoss des Wohnhauses wurde laut Auskunft im Jahre 2021 erworben, Anschaffungspreis ca. 13.500 €. Am Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 wird der Zeitwert der **Einbauküche** mit rd. **8.000 €** (ca. 6/10 des Anschaffungspreises) geschätzt.

Auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses sind Module einer **Photovoltaikanlage** montiert. Im Kellergeschoss befinden sich Wechselrichter und ein Batteriespeicher.

Von der Eigentümerin wurden die Abrechnungen der Einspeisevergütungen für 2023 (01.06.-31.12.) und 2024 (01.01.-31.12.) übermittelt. Im vorgelegten Versicherungsschein wird das Baujahr der Anlage mit 2020 angegeben, der Monat der Inbetriebnahme wird nicht genannt. Daher wird Juni 2020 als Inbetriebnahme unterstellt.

Unterlagen zur erwirtschafteten/eingespeisten Strommenge wurden dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Aufgrund des Standorts der Anlage und der Nennleistung (5,94 kWp) wird der Gesamtertrag der Anlage mit 6.000 kWh pro Jahr geschätzt. Der Eigenverbrauch wird aufgrund des vorhandenen Batteriespeichers mit rd. 55 % geschätzt.

Somit liegen für die Wertermittlung folgende Daten vor:

Inbetriebnahme der Anlage (geschätzt)	01.06.2020
Nennleistung der Anlage	5,940 kWp
Versicherungswert (Neuwert gem. Versicherungsschein, Basisjahr 2023)	15.000,00 €
Vergütungsdauer gem. EEG (20 Jahre zzgl. Inbetriebnahmejahr) bis	2040
Einspeisevergütung (netto o. MwSt., geschätzt gem. Inbetriebnahmejahr)	0,0917 €/kWh
Restlaufzeit der Vergütung am Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 rd.	15 Jahre
Gesamtertrag pro Jahr (geschätzt)	6.000 kWh
Eigenverbrauch (geschätzt)	55 %
Strompreis für Eigenverbrauch (Durchschnitt, geschätzt)	0,35 €/kWh

Berechnung:

$$2.700 \text{ kWh} \times 0,0917 \text{ €/kWh} + 3.300 \text{ kWh} \times 0,35 \text{ €/kWh} = 1.402,59 \text{ €}$$

Bei einer durchschnittlichen geschätzten jährlichen Einspeisung von 2.700 kWh (45 % von 6.000 kWh) und einem geschätzten Eigenverbrauch von 3.300 kWh (55 % von 6.000 kWh) ergibt sich ein durchschnittlicher **Rohertrag** von rd. **1.403 €/Jahr**.

Die garantierte Laufzeit der Einspeisevergütung beträgt gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 20 Jahre, welche auch den Zeitraum für eine gesicherte Ertragserzielung darstellt. Eine Prognose über diesen Zeitraum hinaus (freie Strompreise, Vermarktung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand) ist nicht möglich. Nach dem Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erzielte Erträge werden durch die Kosten für den Rückbau der PV-Anlage am Ende der technischen Nutzungsdauer aufgezehrt. Die **Gesamtnutzungsdauer** ist daher mit **20 Jahren zzgl. Inbetriebnahmejahr** in Ansatz zu bringen.

Das Alter der PV-Anlage beträgt am Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 rd. fünf Jahre und drei Monate, die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird mit rd. **15 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die laufenden **Bewirtschaftungskosten** für Reinigung, Instandhaltung, Betriebskosten (z.B. Versicherungen sowie Mess- und Abrechnungsentgelte), Verwaltung, Rückstellungen für Wechselrichter etc. werden mit **15 % vom Rohertrag** berücksichtigt.

Für die zu erwartende Abnahme des Wirkungsgrads der PV-Anlage (Leistungsverluste/ Degradation), Prognoseunsicherheiten, Stillstandzeiten etc. wird ein **Risikoabschlag** von **10 %** vom Rohertrag in Ansatz gebracht.

Von der Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH werden in der Studie „Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung“ Zinssätze zur Kapitalisierung der Reinerträge von PV-Anlagen in Abhängigkeit von der verbleibenden Förderungszeit nach EEG ausgewiesen.

Bei einem für derartige Anlagen (bezogen auf Leistung und Restnutzungsdauer) am Wertermittlungstichtag üblichen **Kapitalisierungszinssatz** von **3 %** (Kapitalmarktzinssatz + Risikoaufschlag) und einer **Restnutzungsdauer** von **15 Jahren** beträgt der **Barwertfaktor** für die Kapitalisierung: **11,94**.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der vorstehenden Annahmen kann der Sachverständige nicht übernehmen! Es handelt sich um eine grobe Schätzung aufgrund von Angaben der Eigentümerin und Ausführungen der Fachliteratur!

Ertragswertberechnung der Photovoltaikanlage

Rohertrag			1.403 €
Bewirtschaftungskosten (15 % vom Rohertrag) p.a.			-210 €
Risikoabschlag (10 % vom Rohertrag) p.a.			<u>-140 €</u>
Reinertrag			1.053 €
Barwertfaktor für die Kapitalisierung bei einer Restnutzungsdauer von	15,00 Jahren		
und einem Kapitalisierungszinssatz von		3,00%	
		11,94	
Barwertfaktor	x	Ertrag	
11,94	x	1.053 €	12.573 €
Ertragswert der Photovoltaikanlage			12.573 €
Ertragswert der Photovoltaikanlage gerundet (auf volle 1.000 €)			13.000 €

Der Wert der **Photovoltaikanlage** wird mit rd. **13.000 €** geschätzt.

Ob es sich bei der Einbauküche und der Photovoltaikanlage im vorliegenden Fall um Zubehör handelt, stellt sich als Rechtsfrage dar, welche der Sachverständige weder beantworten kann noch darf.

8. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts* unter Berücksichtigung der im *gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und der *sonstigen Umstände des Einzelfalls*, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

**Vergleichswertverfahren
(§§ 24 - 26 ImmoWertV)
einschl. des Verfahrens
zur Bodenwertermittlung
(§§ 40 - 43 ImmoWertV):**

Das Vergleichswertverfahren kommt regelmäßig zur Anwendung, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objektwerten möglich ist oder ein Vergleich rechnerisch gezogen werden kann, also z. B. bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, ggf. auch bei Reihenhäusern. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

**Ertragswertverfahren
(§§ 27 - 34 ImmoWertV):**

Das Ertragswertverfahren kommt regelmäßig bei Objekten zur Anwendung, bei denen eine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht, z. B. also bei Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, Eigentumswohnungen etc., ebenso bei Reihenhäusern, die sich zur Vermietung eignen.

**Sachwertverfahren
(§§ 35 - 39 ImmoWertV):**

Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Es kommt dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bei der Wertbeurteilung im Vordergrund steht. Dies ist regelmäßig bei der Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben.

Gegenstand der Wertermittlung ist Wohnungseigentum in Form einer Doppelhaushälfte.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen regelmäßig nach Preisen vergleichbarer Objekte gehandelt.

Im vorliegenden Fall wurde jedoch ein mit einem Doppelhaus bebautes Wohngrundstück nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an zwei Doppelhaushälften begründet.

Ein Erwerber wird seine Kaufentscheidung bei einem derartigen Objekt nicht nach Vergleichskaufpreisen ausrichten, da diese Wohnungen mit gewöhnlichen Eigentumswohnungen, allein schon durch die Größe sowie die Art und Darstellung der Wohnhäuser, nicht vergleichbar sind.

Es ist davon auszugehen, dass bei einem Erwerb die Eigennutzung im Vordergrund steht und Vermietungs- bzw. Renditeaspekte eine nachrangige Rolle spielen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte regelmäßig nach den Herstellungskosten eingeschätzt, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist. Daher wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

8.1. Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs.1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte gebietstypischer Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Abweichungen eines Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie dem Entwicklungszustand, den örtlichen Verhältnissen, der Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, haben regelmäßig Auswirkungen auf den Wert des Bodens, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt weist zum Stichtag 01.01.2024 für die Richtwertzone 11506 im Ortsteil Enkering der Marktgemeinde Kinding einen **Bodenrichtwert** in Höhe von **240 €/m²** für gemischte Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei, aus.

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 301/19**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **695 m²** und ist mit einem Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften), einer Doppelgarage und einer Garage abschließend bebaut.

Die Erschließung ist abgeschlossen und abgerechnet.

Die Größe, der Zuschnitt, die Topographie sowie die Lage im Richtwertgebiet sind durchschnittlich.

Eine Preisentwicklung der Bodenwerte hat zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag im vorliegenden Fall nicht stattgefunden.

Da vom Gutachterausschuss keine hinreichend übereinstimmenden Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert wurden, wird der genannte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 als Ausgangswert herangezogen und der Bodenwert aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Anpassungen (sachverständig geschätzt)	Faktor
Größe	1,00
Zuschnitt	1,00
Topographie	1,00
Lage innerhalb des Richtwertgebietes	1,00
Preisentwicklung	1,00

Berechnung:

$$240 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 240 \text{ €/m}^2$$

$$695 \text{ m}^2 \times 240 \text{ €/m}^2 \times 1/2 = 83.400 \text{ €}$$

<u>Miteigentumsanteil am Bodenwert gerundet</u>	<u>83.000 €</u>
--	------------------------

8.2. Sachwert

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie den baulichen Außenanlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom vorläufigen Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs-)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderungsfaktor),
- Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Regionalfaktor) und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden)

abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der Gebäude und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Daher muss auch bei der Wertermittlung der Sachwert-(Marktanpassungs)faktor objektspezifisch angepasst und auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gewählt.

Die Sachwertermittlung erfolgt gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Bewertungszeitraum 2022/2023, da nur so die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren angesetzt werden können.

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

NHK-Ansatz Wohnhaus

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 2.11					
		1	2	3	4	5	
		615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%			1			181 €/m²
Dächer	15%			1			118 €/m²
Außentüren und Fenster	11%			0,5	0,5		95 €/m²
Innenwände und -türen	11%			0,8	0,2		90 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			0,8	0,8		90 €/m²
Fußböden	5%			0,8	0,2		41 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%			0,85	0,5		78 €/m²
Heizung	9%				1		85 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6%			0,8	0,2		49 €/m²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					3,26		826 €/m²

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im September 2025 liegt. Der Baupreisindex (2021 = 100) beträgt für das Jahr 2010: 70,8 (Jahresdurchschnitt), für das II. Quartal 2025: 133,6.

Berechnung:

$$826 \text{ €/m}^2 \times 133,6/70,8 = 1.559 \text{ €/m}^2$$

NHK-Ansatz Garage mit Geräteraum

	Beschreibung	Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertigarage	100 %	245 €/m²	245 €/m²
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise		485 €/m²	
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise		780 €/m²	
objektspezifische NHK		100%		245 €/m²

Die Garage ist dem Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 3, zuzuordnen, der Kostenkennwert beträgt 245 €/m² BGF, Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

$$245 \text{ €/m}^2 \times 133,6/70,8 = 462 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt ist die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die GND von Garagen beträgt entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 60 Jahre. Im Regelfall bilden Garage und Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit und teilen sich somit auch die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) und der Alterswertminderung

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in welchem 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.

Bei einem Baujahr ca. 2002 stellt sich das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungstichtag mit 23 Jahren dar, die rechnerische Restnutzungsdauer somit mit 57 Jahren.

Um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses zu ermitteln, sind die vor dem Wertermittlungstichtag durchgeführten Modernisierungen zu berücksichtigen, welche die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern.

Dabei wird auf die Anlage 2 der ImmoWertV zurückgegriffen, in welcher die Ermittlung der Restnutzungsdauer über den Modernisierungsgrad des Gebäudes erfolgt. Liegen Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselement		Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	0,00
Modernisierung von Bädern	max. 2	1,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	1,00
Summe Modernisierungspunkte		7,00

Der Modernisierungsgrad ist im vorliegenden Fall mit sieben Punkten einzustufen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrades und rechnerischen Gebäudealters (maximal die GND) interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht a = 0,5575
 b = 1,2193
 c = 1,0283

Es ergibt sich eine modifizierte/wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 57,91 Jahren, gerundet **58 Jahre**, welche im vorliegenden Fall auch in Ansatz gebracht wird.

Die **Alterswertminderung** wird wie folgt ermittelt:

$(80 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre}) / \text{GND } 80 \text{ Jahre} \times 100 = \mathbf{27,50 \%}$

Außenanlagen und besondere Bauteile (nicht in den NHK enthalten)

Gemäß dem Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt werden die Außenanlagen mit 5 % des Wertes der Gebäude berücksichtigt.

Als besondere Bauteile werden pauschal zum Zeitwert in Ansatz gebracht:

Terrasse am Erdgeschoss	3.000 €
Balkon am Obergeschoss	1.500 €
Wallbox in der Garage	500 €
gesamt	5.000 €

Marktanpassung

Die Sachwertermittlung ist ein Rechenmodell, die Ergebnisse müssen regelmäßig noch an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Eichstätt hat für den Bewertungszeitraum 2022/2023 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser veröffentlicht. Der durchschnittliche Sachwertfaktor im Landkreis Eichstätt beträgt 1,13, bei einer Spanne von 0,64 bis 1,60 und einer Standardabweichung von $\pm 0,25$. 90% aller Werte liegen im Bereich von 0,72 und 1,56.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 476.000 € beträgt der Sachwertfaktor 1,15.

Der Sachwertfaktor dient als Anhaltspunkt und ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung sachverständig individuell anzupassen. Neuere Auswertungen werden vom Gutachterausschuss diesbezüglich nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird für die Unsicherheit der Genehmigung des Dachgeschossausbaus ein Abschlag von 0,02 in Ansatz gebracht.

Wegen der – aufgrund Teilung nach WEG – rechtlichen Darstellung als Sondereigentum und den damit verbundenen Einschränkungen wird ein Abschlag von 0,05 in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Marktentwicklung zwischen dem Stichtag des Sachwertfaktors und dem Wertermittlungstichtag wird ein Abschlag in Höhe von 0,07 in Ansatz gebracht.

Somit wird der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** mit **1,01** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoGs)

Gemäß § 8 ImmoWertV sind die bis dato noch nicht erfassten sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Derartige sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Sachwertberechnung

	BGF	x	NHK	
Wohnhaus (Flurstraße 15 a)	317 m ²	x	1.559 €/m ² =	494.203 €
Garage	24 m ²	x	462 €/m ² =	11.088 €
				<u>505.291 €</u>
Wertminderung wegen Alters				
27,50%	der Herstellungskosten			<u>-135.906 €</u>
Gebäudewert				369.385 €
Außenanlagen			5,0%	18.469 €
Besondere Bauteile pauschal zum Zeitwert				<u>5.000 €</u>
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen				392.854 €
Miteigentumsanteil am Bodenwert				<u>83.000 €</u>
vorläufiger Sachwert				475.854 €
Sachwertfaktor	1,01			<u>4.759 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert				480.613 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				<u>0 €</u>
Sachwert des Grundstücks				480.613 €
Sachwert des Grundstücks gerundet (auf volle 5.000 €)				480.000 €

8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Enkering des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 1285, sind – bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk – keine Eintragungen dargestellt.

8.4. Verkehrswert

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

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich am Sachwert orientiert.

Der Wert des möglichen Zubehörs wird mit 8.000 € (Einbauküche) und 13.000 € (Photovoltaikanlage) geschätzt und ist nicht im ermittelten Verkehrswert enthalten.

Der **Verkehrswert** des **1/2 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück

Flst Nr.: 301/19

Flurstr. 15,
Gebäude- und Freifläche zu

695 m²

**verbunden mit dem Sondereigentum
an der Doppelhaushälfte Nr. 2
laut Aufteilungsplan**

vorgetragen im Grundbuch von Enkering
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 1285,

wird zum **10.09.2025** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **480.000 €** geschätzt,

in Worten: - Vierhundertachtzigtausend EURO -.

Neumarkt i.d.OPf., den 20.01.2026

Lukas Völkel, ö.b.v. Sachverständiger

digitale Fassung, nicht unterschrieben, reduzierte Druckqualität

9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
9. Auflage 2020

STUMPE – TILLMANN

Versteigerung und Wertermittlung
Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG,
2. Auflage 2014

SPRENGNETTER

Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Bände I – III, Lehrbuch Bände IV – IX

KRÖLL – HAUSMANN – ROLF

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – i.d.F.
der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung
der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom
14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermitt-
lungsverordnung

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBS vom 05.09.2012

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

10. Anlagen

- Kopien aus den Bau- und Aufteilungsplänen (nicht zur Maßentnahme geeignet!)
- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 745/25/LV

Das Gutachten umfasst 37 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

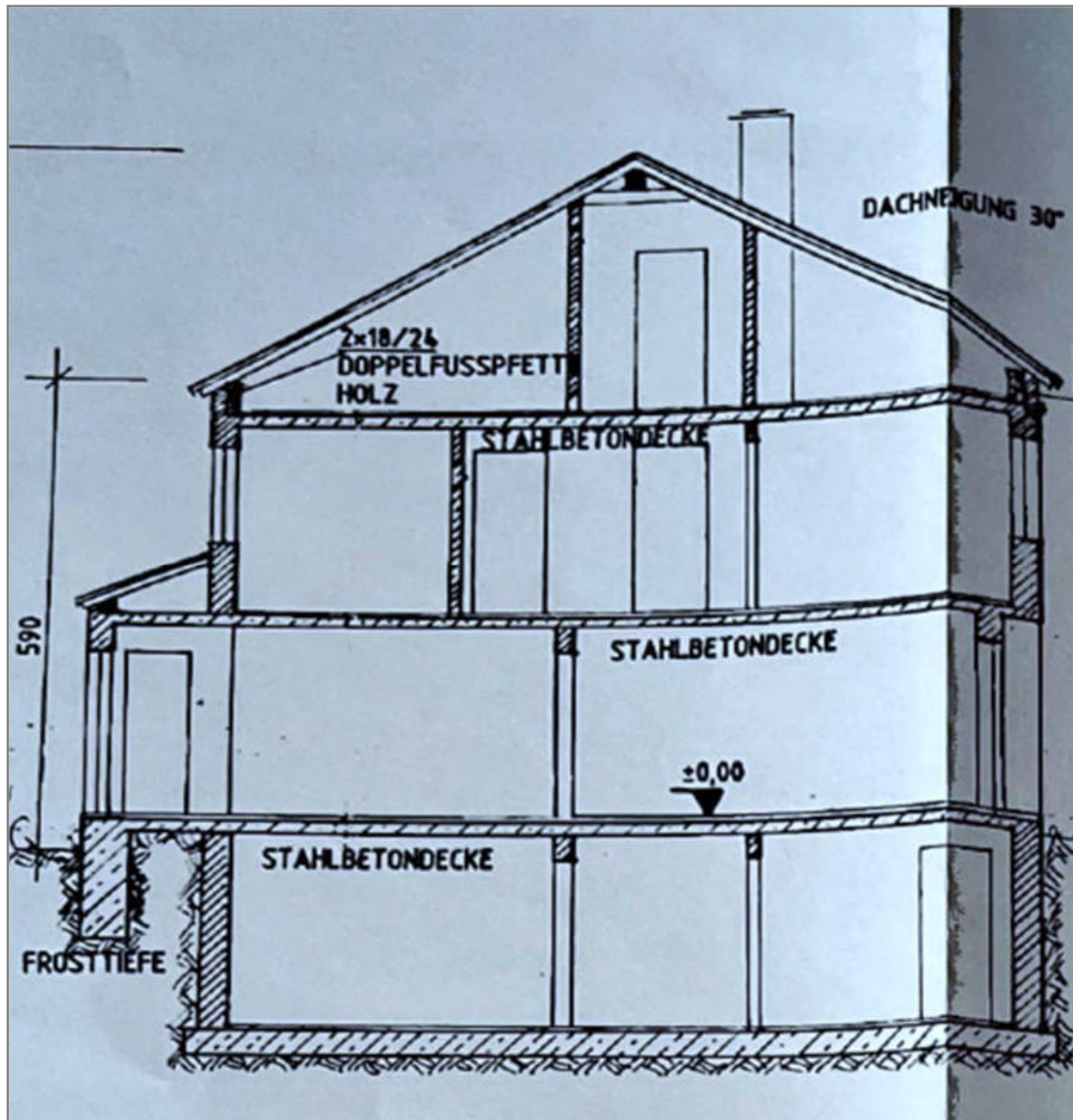
Kopien aus den Bau- und Aufteilungsplänen



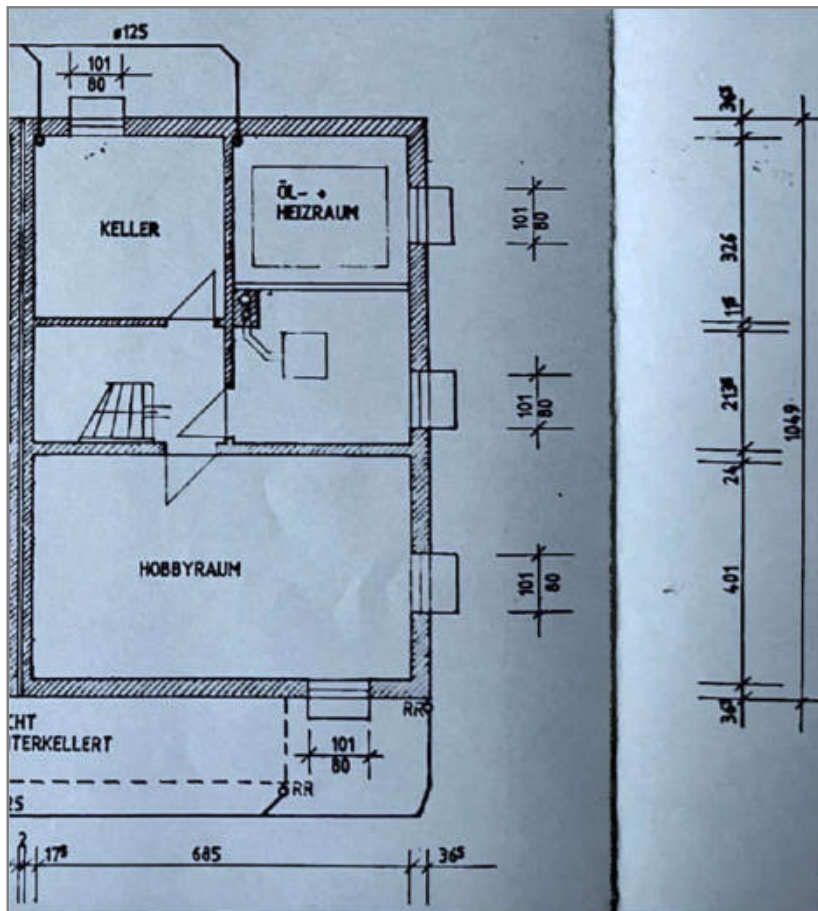
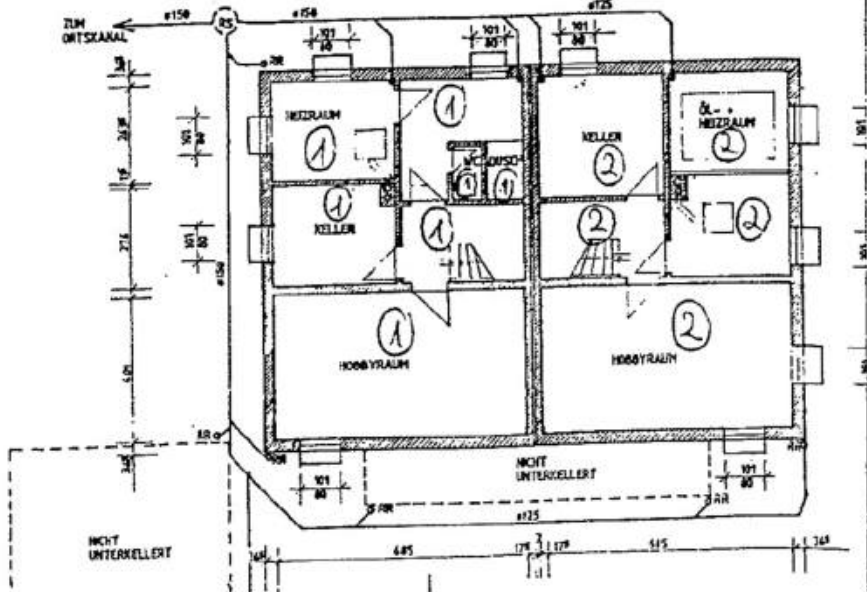
Flurstraße 15 a, Nord- und Ostansicht



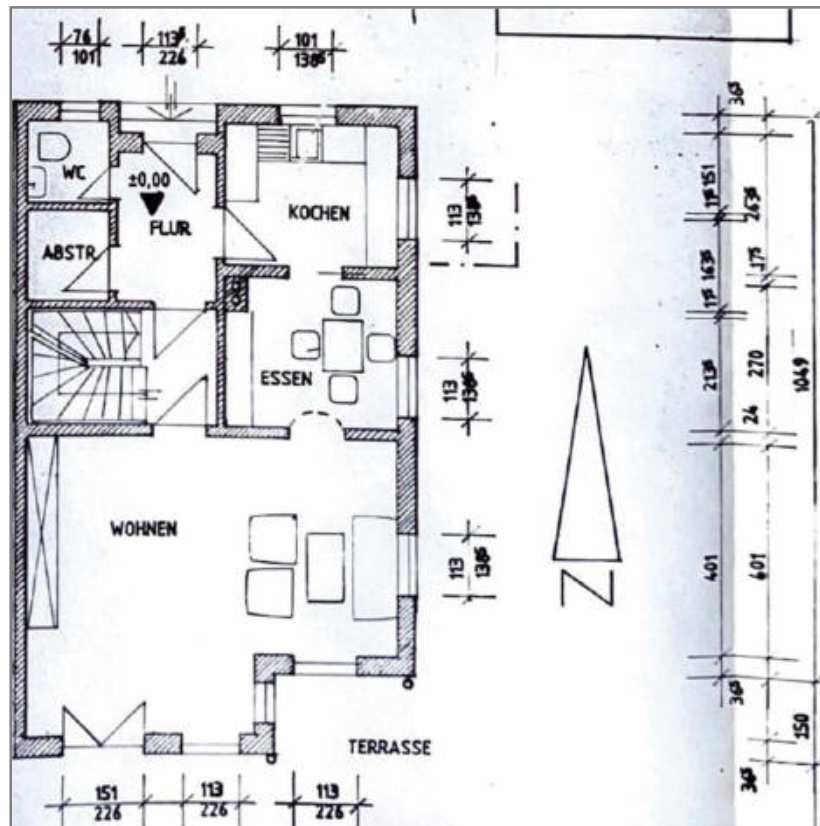
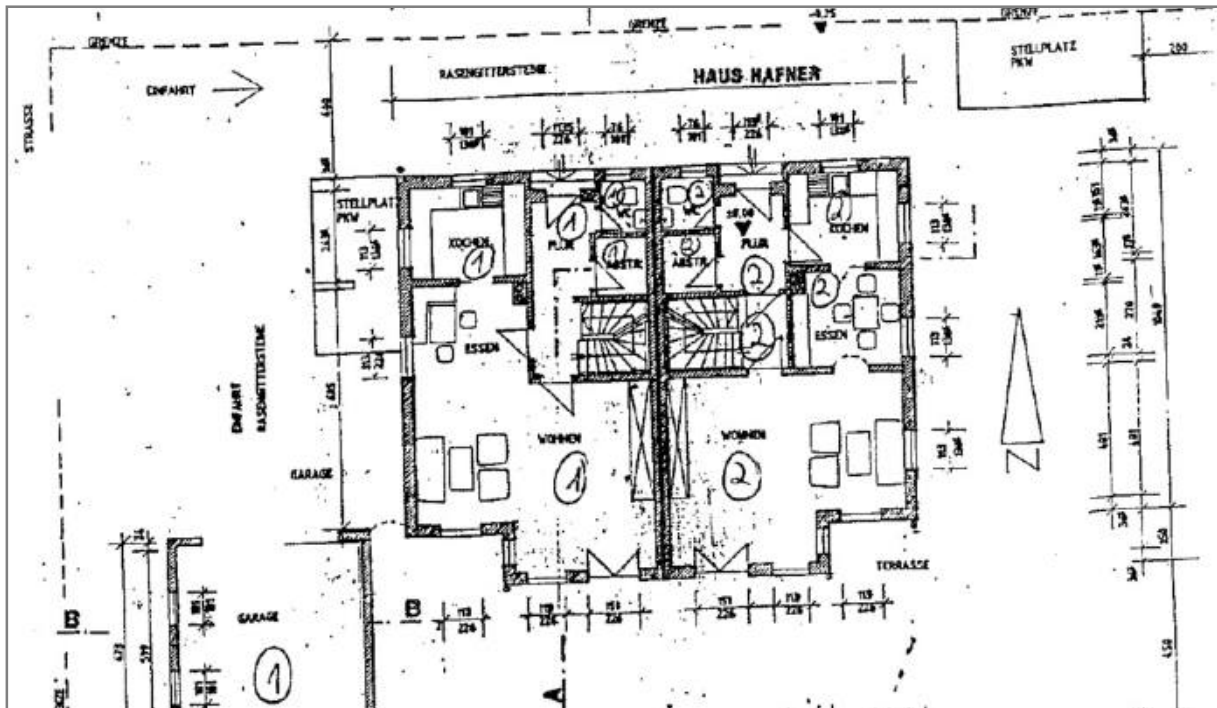
**Flurstraße 15 a, Südansicht und
Flurstraße 15, Westansicht (nicht bewertungsrelevant)**



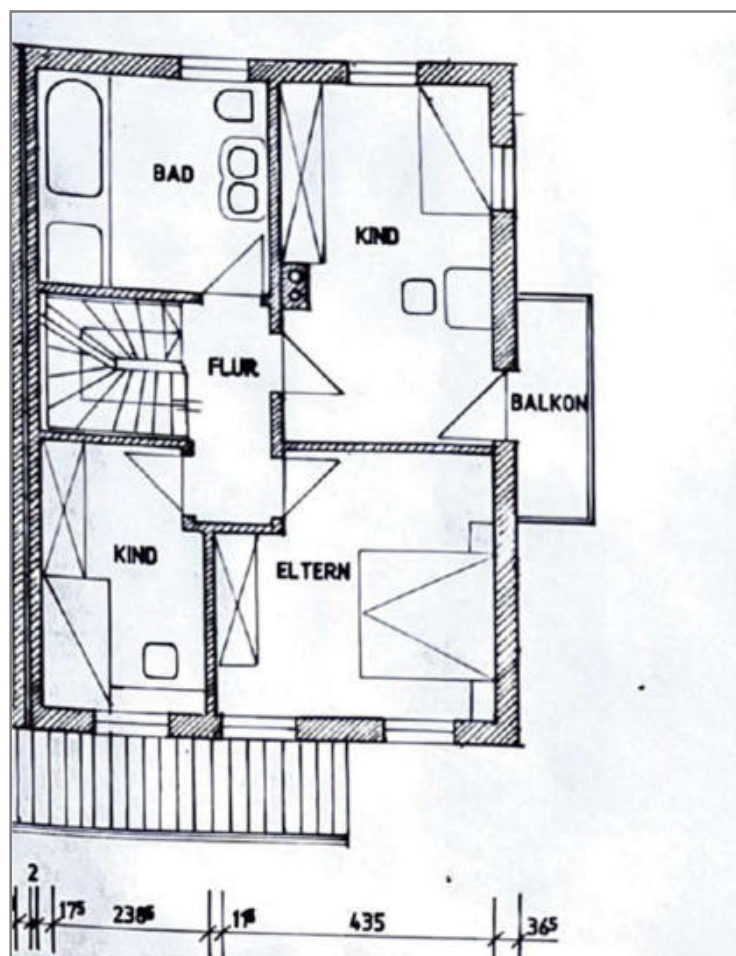
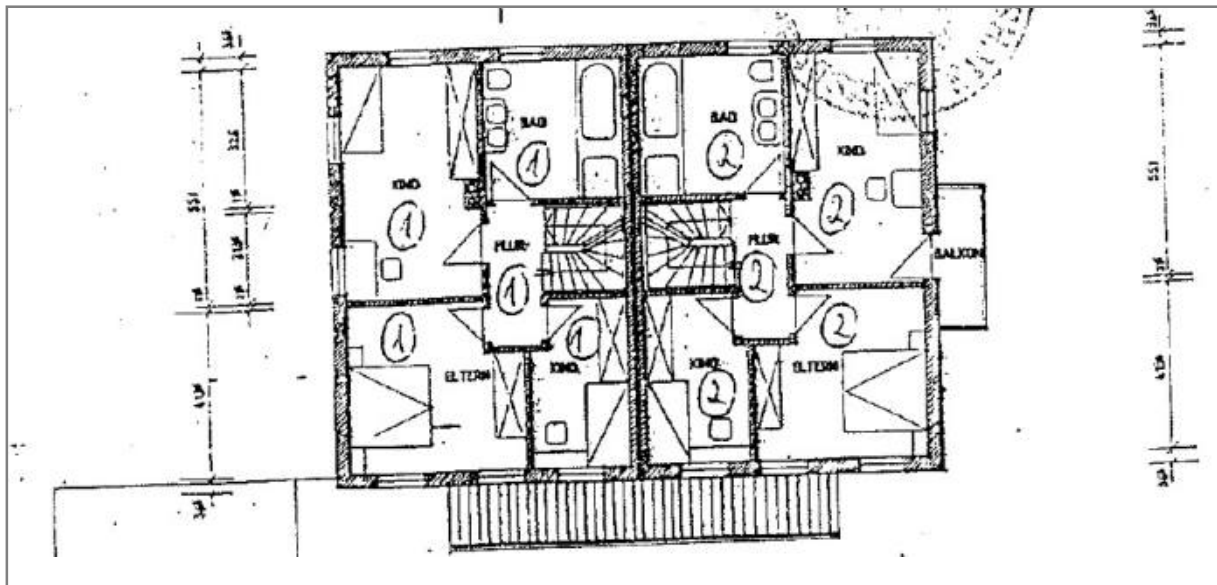
Flurstraße 15 a, Schnitt



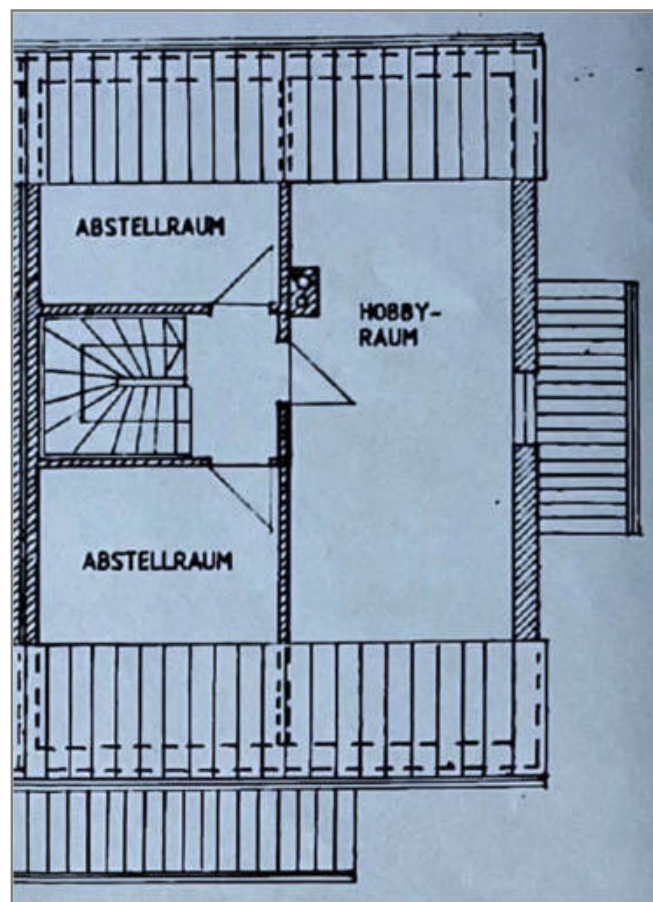
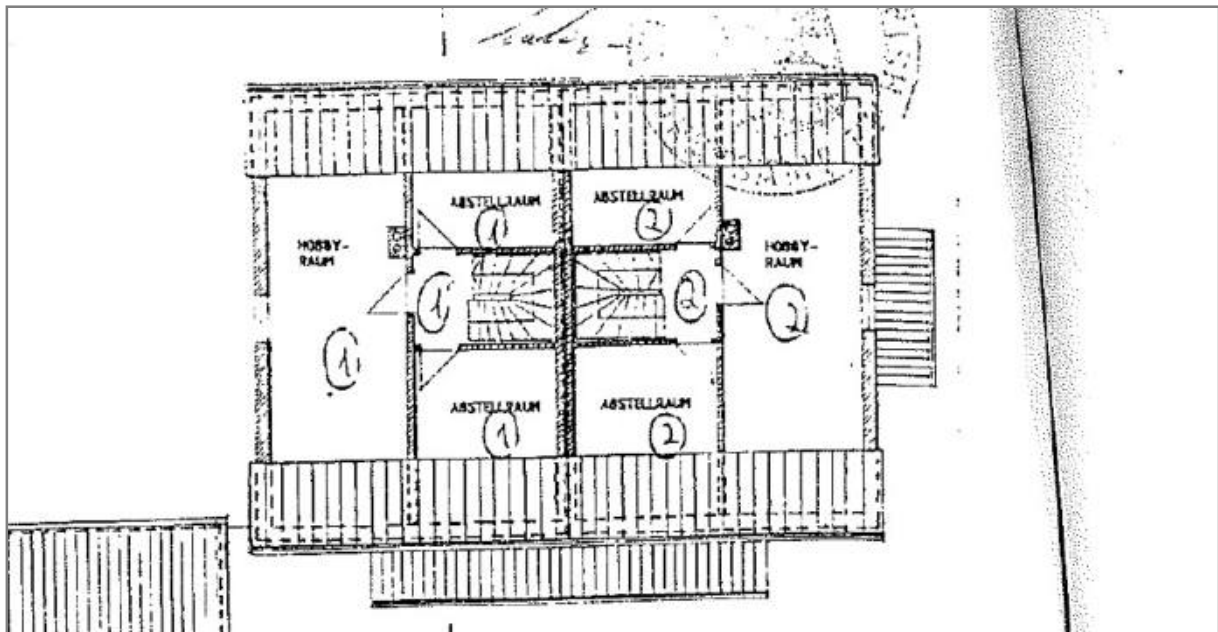
**Flurstraße 15 a, Kellergeschoss
(Aufteilungs- und Bauplan, Sondereigentumseinheit Nr. 2)**



**Flurstraße 15 a, Erdgeschoss
(Aufteilungs- und Bauplan, Sondereigentumseinheit Nr. 2)**



**Flurstraße 15 a, Obergeschoss
(Aufteilungs- und Bauplan, Sondereigentumseinheit Nr. 2)**



**Flurstraße 15 a, Dachgeschoss
(Aufteilungs- und Bauplan, Sondereigentumseinheit Nr. 2)**

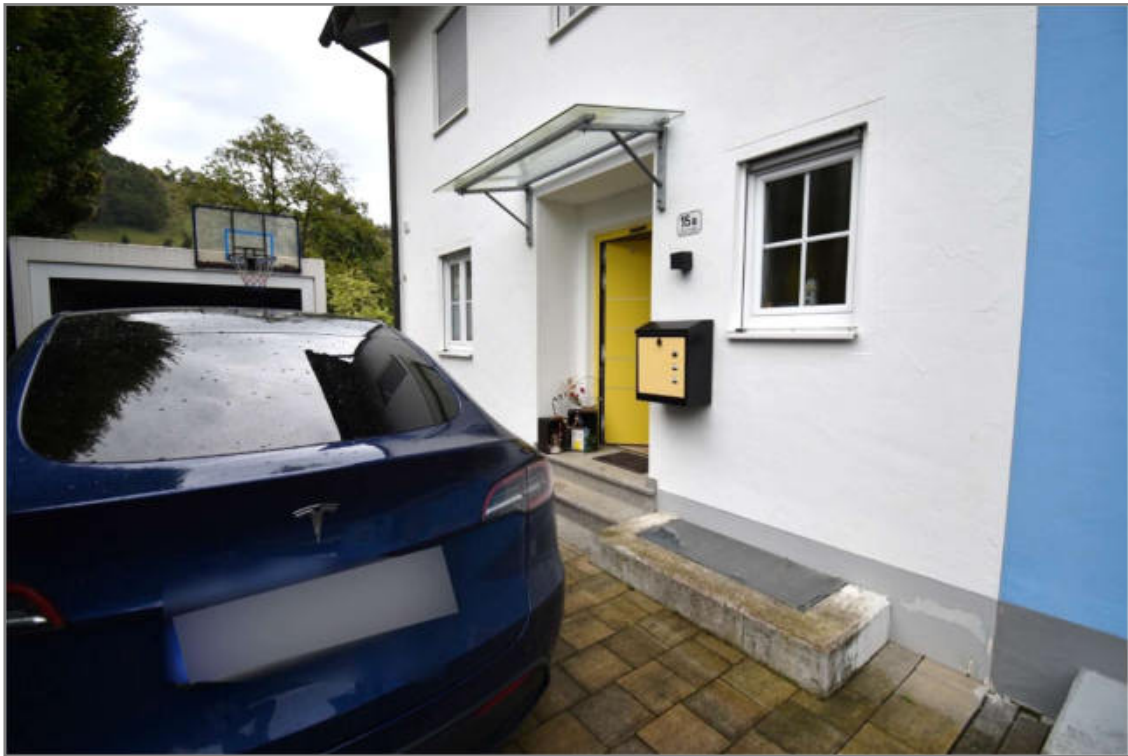
Bildliche Darstellungen



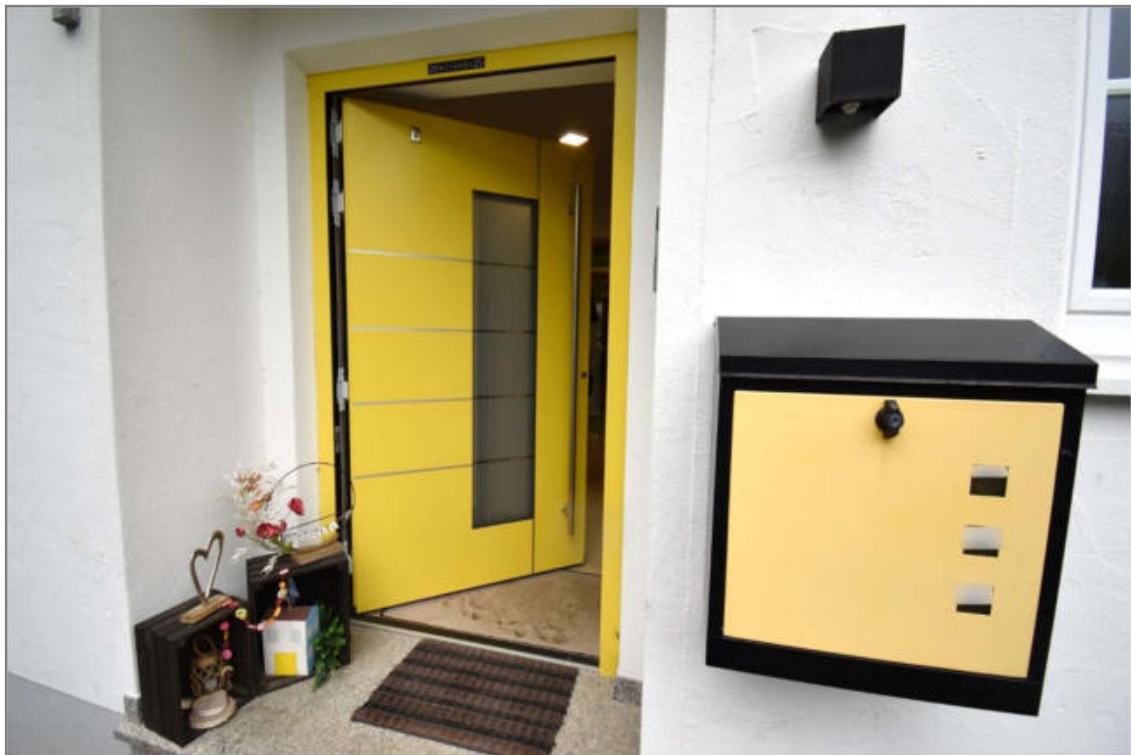
**Blick von der Flurstraße aus nach Osten
auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick nach Osten auf die nördliche
Traufseite des Doppelhauses**



**Blick nach Südosten auf die nördliche Traufseite
der Doppelhaushälfte Flurstraße 15 a**



Blick nach Süden auf den Hauseingang



**Blick nach Osten auf die Garage
in der nordöstlichen Grundstücksecke**



Garage



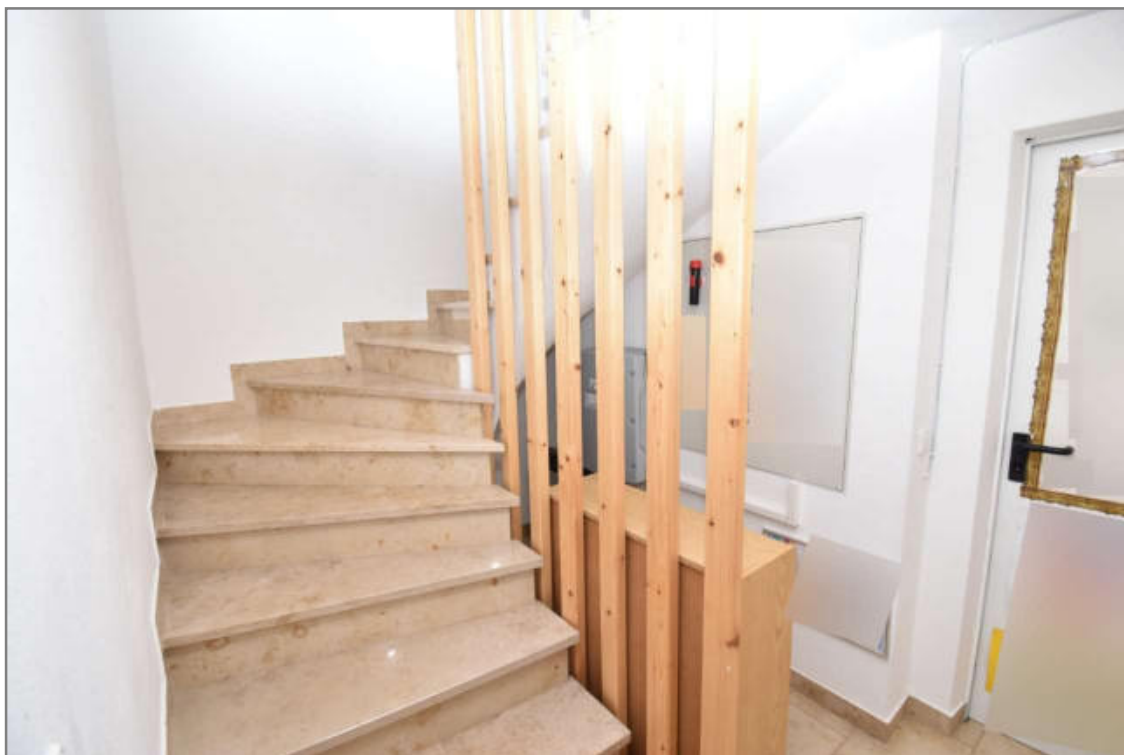
**Blick nach Südwesten auf die östliche Giebelseite
der Doppelhaushälfte samt Balkon a**



**Blick nach Nordwesten auf die östliche Giebelseite
und die südliche Traufseite der Doppelhaushälfte**



**Blick nach Nordwesten auf die Terrasse an der
südlichen Traufseite der Doppelhaushälfte**



**Kellergeschoss,
Treppenpodest mit Treppe zum Erdgeschoss**



**Kellergeschoss,
Zähler-/Sicherungskasten und Wechselrichter am Treppenpodest**



**Kellergeschoss,
Hobbyraum**



**Kellergeschoss,
Heizungsraum**



**Kellergeschoss,
Heizungsraum**



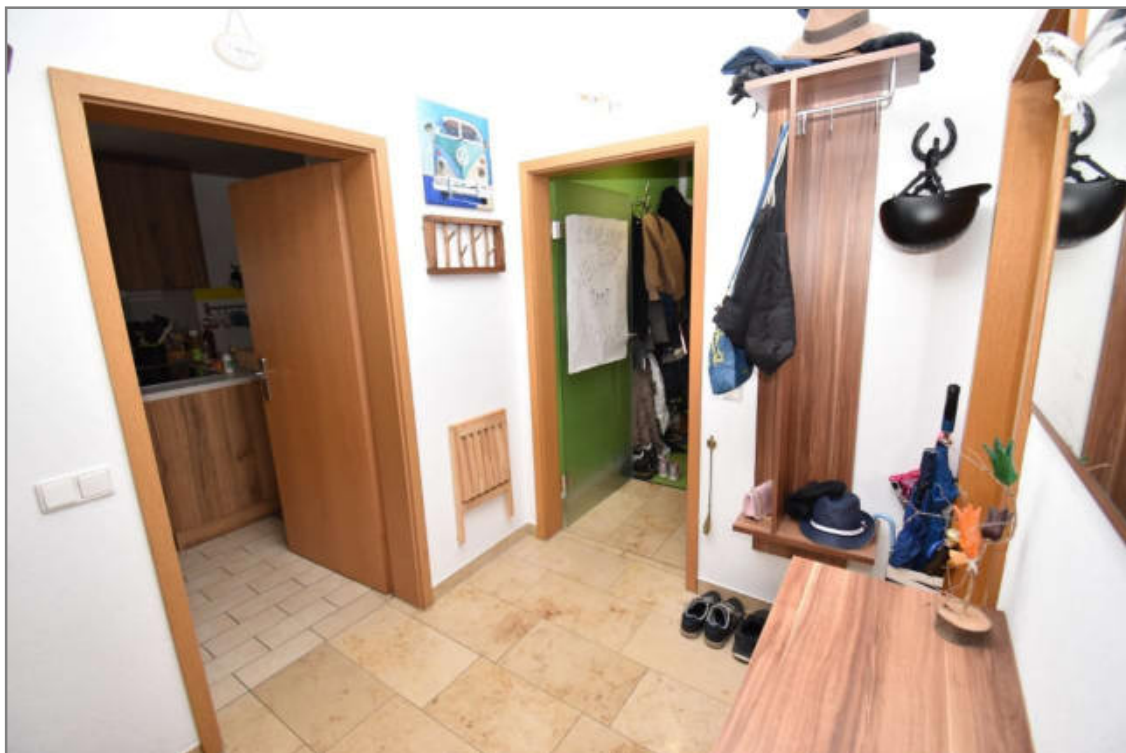
**Kellergeschoss,
Heizungsraum**



**Kellergeschoss,
Waschküche**



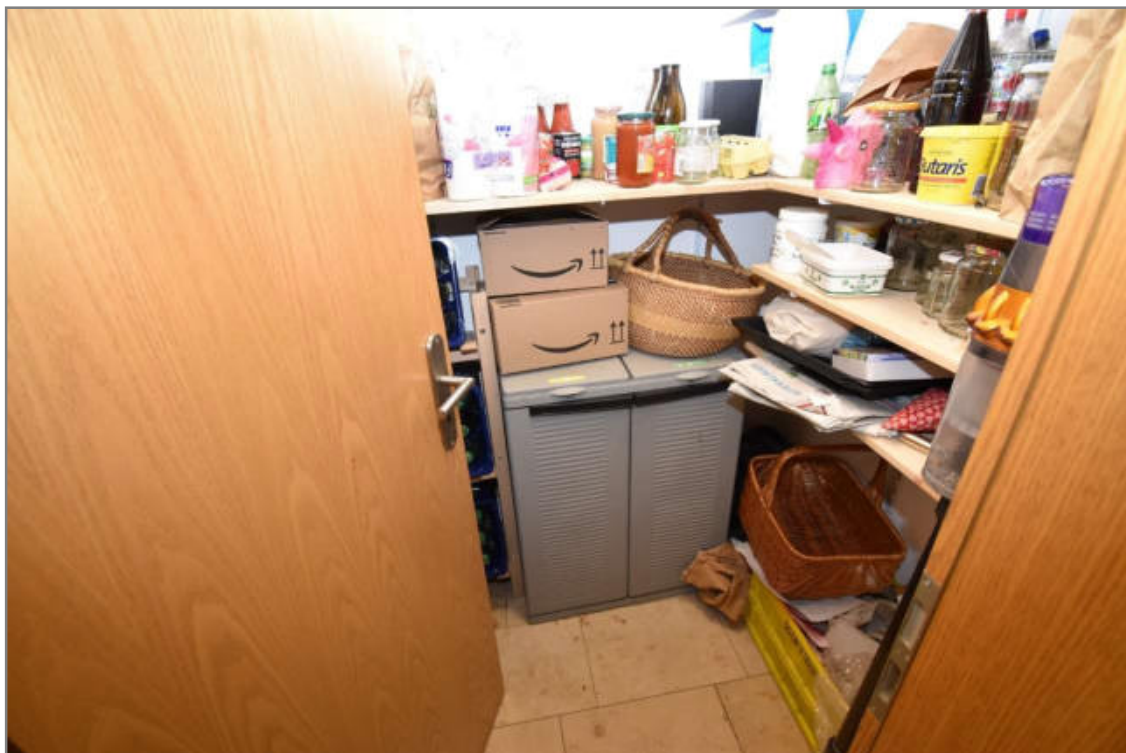
**Kellergeschoss,
Waschküche**



**Erdgeschoss,
Flur**



**Erdgeschoss,
WC**



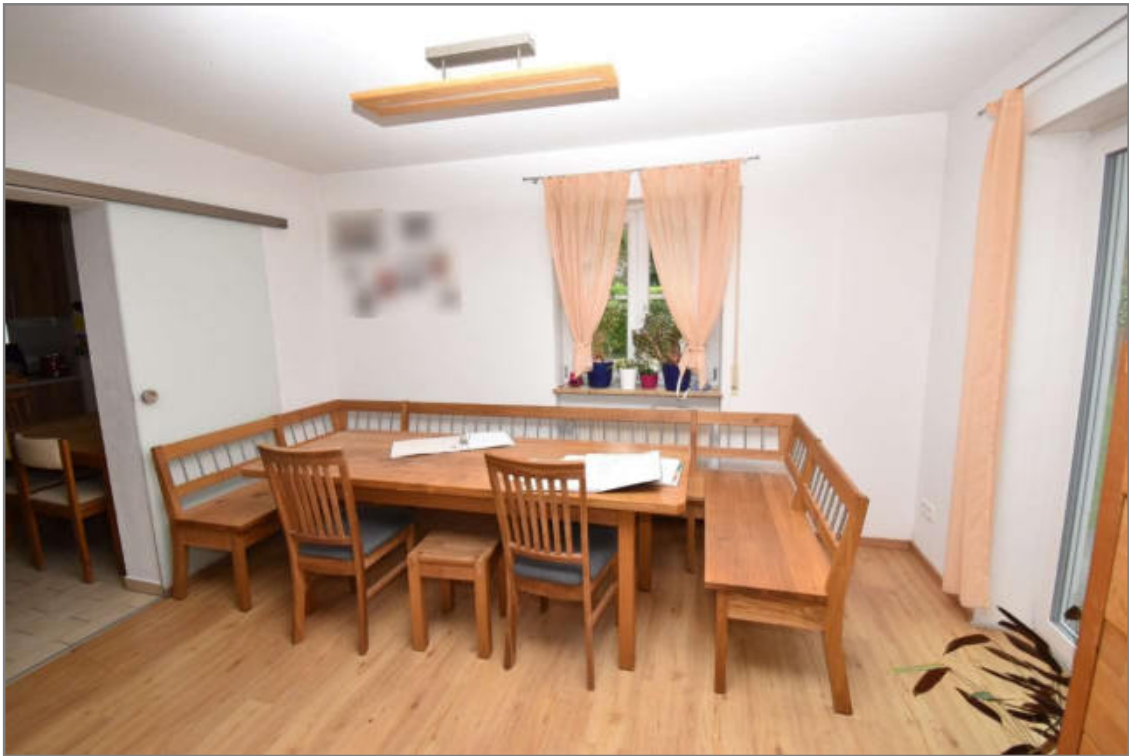
**Erdgeschoss,
Abstellraum**



**Erdgeschoss,
Küche**



**Erdgeschoss,
Essbereich und Küche**



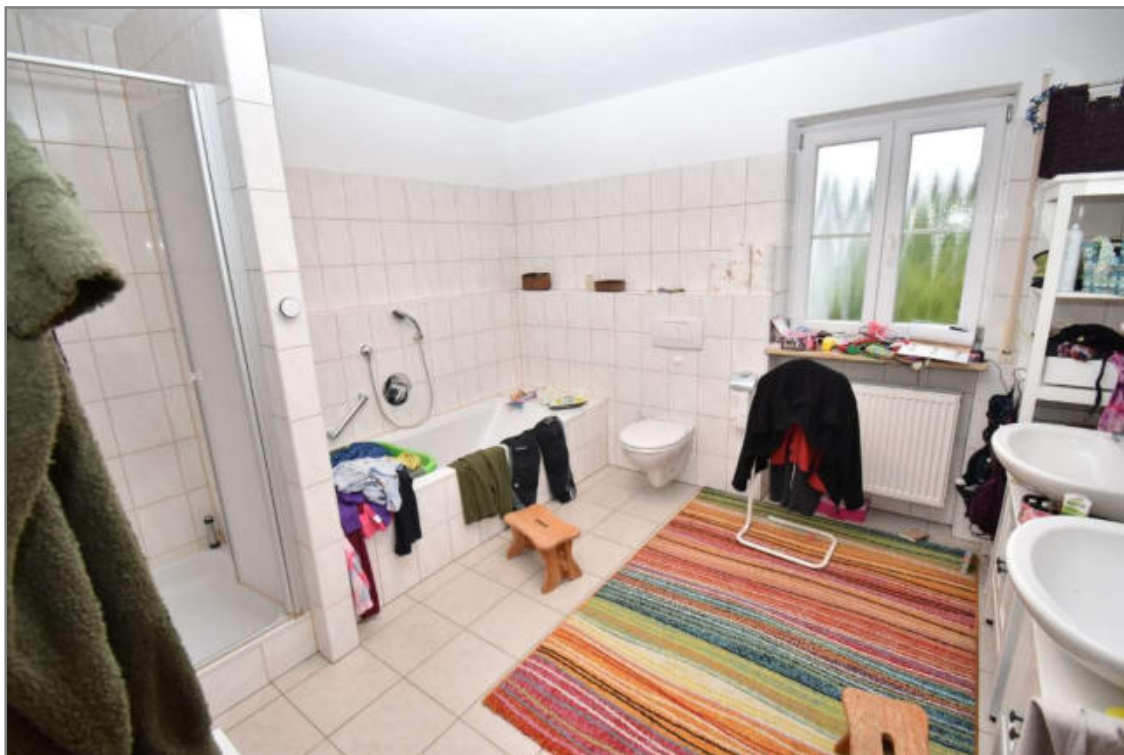
**Erdgeschoss,
Wohnzimmer**



**Erdgeschoss,
Wohnzimmer**



**Erdgeschoss,
Wohnzimmer mit Tür Treppenhausflur**



**Obergeschoss,
Bad/WC**



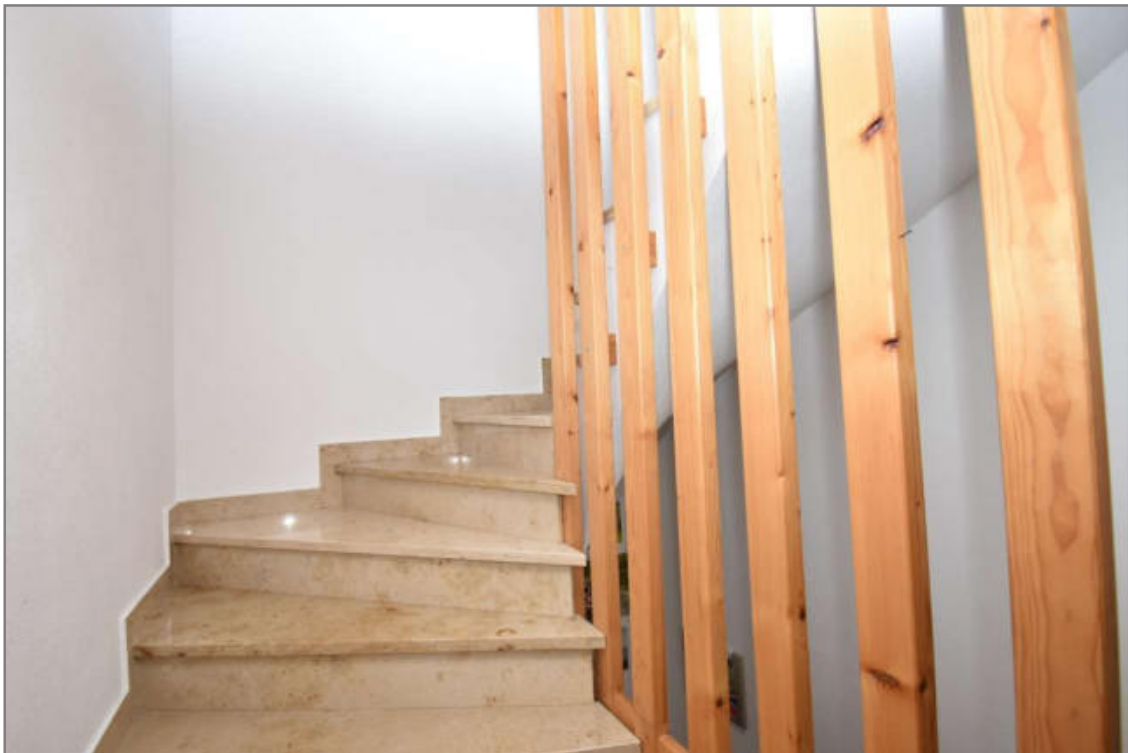
**Obergeschoss,
Balkon**



**Obergeschoss,
Kinderzimmer**



**Obergeschoss,
Kinderzimmer**



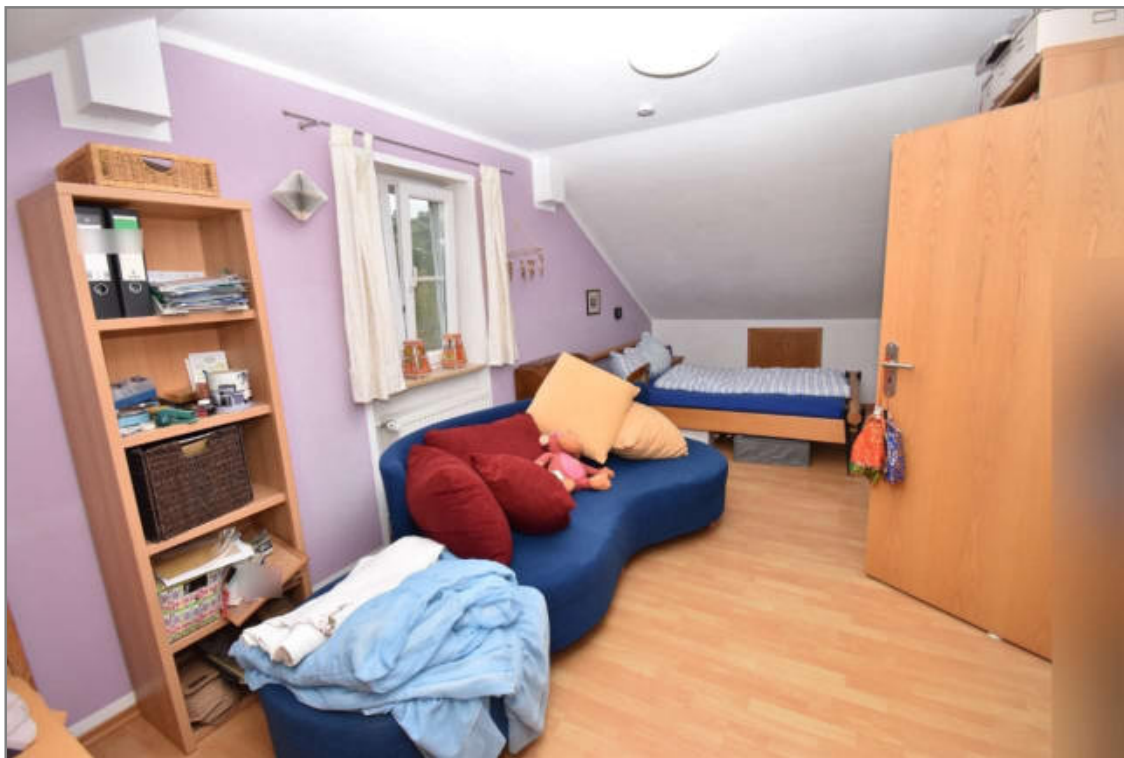
**Obergeschoss,
Treppe zum Dachgeschoss**



**Dachgeschoss,
Treppenpodest**



**Dachgeschoss,
Bad/WC**



**Dachgeschoss,
Gästezimmer**



**Dachgeschoss,
Büro**