

2 K 85/23

Exposé

zum Wertgutachten vom 24. Januar 2024

91484 Sugenheim
Ingolstadt 25

Gemarkung Ingolstadt Flurstück Nr. 40



1. Allgemeines

Auftraggeber	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Fürth, Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, vom 17.10.2023, Geschäftsnummer 2 K 85/23
Objektart	Ehemaliges kleines innerörtliches landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude
Ort	91484 Sugenheim Ingolstadt 25
Grundbuchdaten	Amtsgericht Neustadt an der Aisch Grundbuch von Ingolstadt Blatt 750
Bestandsverzeichnis	Eintragung Nr. 8, Gemarkung Ingolstadt, Flurstück Nr. 40, Ingolstadt 25, Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße 875 m ²
Eigentümer	siehe Grundbucheintrag
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

2. Grundstück

Ort	Markt Sugenheim, Ortsteil Ingolstadt, 2.377 Einwohner mit 13 Ortsteilen (31.12.2022), ca. 120 Einwohner im Ortsteil Ingolstadt; Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim, Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Makrolage	Sugenheim liegt ca. 16 km nordwestlich von Neustadt an der Aisch, Ingolstadt befindet sich ca. 5 km westlich von Sugenheim.
Mikrolage	Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Ingolstadt an der innerörtlichen Hauptstraße.
Beschreibung der Gemeinde	Das Kirchdorf Ingolstadt im Tal des kleinen Ehebaches befindet sich am Rande des süd- westlichen Steigerwaldes im ländlich struk- turierten westlichen Mittelfranken zwischen Neustadt an der Aisch und Uffenheim. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert von Ingolstadt ist als ländlich-dörflich einfach einzustufen.
Verkehrsinfrastruktur des Ortes	In Ingolstadt kreuzen sich die Kreisstraßen NEA 31 und 32. Der nächste Autobahnanschluß Nr. 105, Gollhofen, an die A 7 ist ca. 23 km entfernt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Uffen- heim, Markt Bibart und Neustadt an der Aisch. Ingolstadt ist mit einer Buslinie peripher in das ÖPNV - Netz des VGN Nürnberg eingebunden. Die überregionale Infrastruktur ist als einfach im ländlichen Umfeld anzusehen.
lokale Verkehrsinfrastruktur	Das Anwesen und der Hof sind direkt von der Hauptstraße aus zugänglich. Der rückwärtige Garten ist mit nur niedrigen Fahrzeugen durch die Scheune zugänglich. Die lokale Infrastruktur ist mit vorgenannter Ein- schränkung als durchschnittlich anzusehen.

Umgebung des Objektes	Im direkten gemischten Umfeld des Objektes reihen sich entlang der Straße kleine, teilweise stillgelegte landwirtschaftliche Anwesen. An der südlichen Ringstraße schließt eine Zeile jüngerer Einfamilienwohnhäuser an.
Wohnlage	Das Wohnhaus liegt direkt an der Hauptstraße. Die Wohnräume sind nach Nordosten orientiert. Die Wohnlage kann, bezogen auf Ingolstadt, als einfach eingestuft werden.
Grundversorgung	In Ingolstadt sind keine Einrichtungen und Läden für den täglichen Grundbedarf vorhanden. Der Ortsteil ist nach Sugenheim, Uffenheim, Bad Windsheim und Neustadt an der Aisch orientiert.
Entwicklungszustand	baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV
bauliche Nutzbarkeit	§ 34 BauGB, bebauter Ortsbereich
Art der baulichen Nutzung	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Grundstück als gemischte Baufläche (M) im Sinne §1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.
Grundstücksform	Das Grundstück hat einen polygonalen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 16,5 x 53 m.
Topographie	Das Grundstück fällt nach Norden zur Hauptstraße hin etwas ab.
Erschließung	Das Grundstück ist erschlossen.
Beiträge, Abgaben	Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 5 (2) ImmoWertV ist nach Auskunft der Gemeinde frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.
Hausanschlüsse	Das Grundstück ist an das öffentliche Wasser- und Stromnetz angeschlossen.

Entwässerung	Das Grundstück ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.
mögliche Beeinträchtigungen	Die Hauptstraße im Ort ist zeitweise durch landwirtschaftliche Fahrzeuge rege frequentiert. Sonstige Beeinträchtigungen über den gebiets-typischen Umfang hinaus sind nicht bekannt.
Baugrund	nicht bekannt
Grundwasserspiegel	nicht bekannt
Baugenehmigung	Es wird für die Bewertung angenommen, dass die vorhandene Bebauung genehmigt, bzw. genehmigungsfähig ist und alle Bauvorschriften eingehalten sind.
PKW-Stellplätze	Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze für PKW in im Freien vorhanden. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird aufgrund des Bestandsschutzes für die Bewertung als erfüllt angesehen.
Baumschutzverordnung	Für den Markt Sugenheim besteht keine Baumschutzverordnung. Auf dem Grundstück befinden sich keine dem allgemeinen Naturschutz unterliegenden Großbäume.
Altlasten Grundstück	Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft und wird nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt. Mögliche Anhaltspunkte für eine potenzielle Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.
Quellennachweis	Die baurechtlichen Auskünfte wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Scheinfeld erteilt. Behördenauskünfte sind unverbindlich. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

3. Gebäude

Allgemeines

Der Baubeschrieb ist ein stichpunktartiger, nicht umfassender und nicht abschließender Überblick über die Beschaffenheit des Gebäudes, er ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nicht als Zusicherung von Eigenschaften zu verstehen.

Die durchgeführte Besichtigung beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt vorgenommene rein visuelle Objektaufnahme.

Die Standsicherheit der Bauteile, sowie der bauliche Wärme-, Brand- und Schallschutz sind nicht geprüft.

Es wurden auch keine Baustoff-, Bauteil- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

Möglicherweise verdeckte, nicht erkennbare Mängel oder Schäden sind deshalb nicht erfasst.

Überblick

Ehemaliges kleines innerörtliches landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude.

Nutzung

Das Objekt ist zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Wohnhaus

Das zweiteilige zweigeschossige Wohnhaus umfasst einen Wohnbereich nach Norden zur Straße und einen zu Wohnzwecken ausgebauten Stall nach Süden.

Keller im Wohnhaus

Das Gebäude ist teilunterkellert.

Unter der Nordostseite des Wohnbereiches verläuft ein kleiner Gewölbekeller aus Naturstein. Der Zugang erfolgt über eine Bodenklappe und eine steile Steintreppe.

Die lichte Höhe am Scheitel beträgt ca. 1,40 m.

Erdgeschoss Wohnhaus

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Ostseite vom Hof über zwei Eingänge.

Der Nordflügel, der ursprüngliche Wohnbereich umfasst Flur mit Bodenklappe zum Keller und Einschubtreppe zum Dachgeschoss, zwei Zimmer zur Hofseite, eine langgestreckte Küche mit Essbereich nach Nordwesten, Abstellraum und ein Bad zur Westseite.

Die lichte Raumhöhe beträgt im Mittel ca. 2,10 m, im Wohnraum nach Nordosten nur ca. 1,90 m.

Der Südflügel, ein umgebauter früherer Stall, umfasst Flur, zwei Zimmer und eine separate Toilette.

Dachgeschoss Wohnhaus

Das Dachgeschoss mit älterer Bausubstanz umfasst einen mittigen ungedämmten Flur mit Elektroverteilung und Zählerplatz, nach Norden ein abgeteiltes nicht beheizbares Zimmer und nach Süden einen ungedämmten Dachraum mit steiler Treppe zum Spitzboden.

Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,30 m.

Anbau Wohnhaus

Am Südgiebel des Wohnhaus schließt ein behelfsmäßiger Anbau mit Pultdach in Leichtbauweise an, der als Hundezwinger und Lager für Holz dient.

Die Wände sind mit Lichtplatten versehen, das Dach ist mit Wellplatten gedeckt.

Scheune

Die zweigeschossige Scheune ist eine einfache Holzkonstruktion mit allseitiger Holzschalung ohne Mauerwerksausfachung.

Das Erdgeschoss ist freitragend und hat zwei Mittelstützen, der Boden ist mit Lehmschlag versehen.

Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 3,50 m.

Das Dachgeschoss ist über eine einfache Holzwangentreppe zugänglich.

Der Fußboden im Dachgeschoss ist nur zur Hälfte mit Gebälk und Schalung versehen.

Nebengebäude	<p>Das Nebengebäude ist ein ehemaliger Stall an der östlichen Grenze zum Nachbarn.</p> <p>Das langgestreckte Gebäude in Mauerwerksbauweise mit Satteldach wird im Erdgeschoss als Lager und Werkstatt genutzt.</p> <p>Der Boden ist mit Ziegelpflaster und Glattstrich versehen, die Wände sind verputzt, die Decken sind teilweise mit Holzwolleleichtbauplatten bekleidet. Der Nordgiebel weist Risse auf.</p> <p>Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt von der Scheune über eine Öffnung am Südgiebel.</p>
Wohnfläche	ca. 80 m ² im Erdgeschoss des Wohnhauses
Nutzflächen	Scheune ca. 125 m ² auf Erdgeschosebene Nebengebäude ca. 30 m ²
Jahr der Fertigstellung	Das Baujahr ist nicht bekannt, in der historischen Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung von 1808-1864 sind an diesem Standort bereits Gebäude erkennbar.
Modernisierungen	Die letzten einfachen Modernisierungsarbeiten am Wohnhaus wurden gemäß Angabe nach 2011 ab dem Eigentumsübergang ausgeführt.
Bauart	konventioneller Mauerwerksbau mit Fachwerk
Gründung	Flachgründung, Keller Natursteingewölbe
Wände	überwiegend Natur- und Bruchsteinmauerwerk
Decken	Holzbalkendecken über dem Erdgeschoss in allen Gebäuden
Dach, Dachhaut	<p>Die Dachstühle sind handwerklich errichtete Holzdachtragwerke.</p> <p>Die Dachfläche des Wohnhauses ist mit Tonpfannen, die der Scheune und des Nebengebäudes mit Biberschwanztongiebeln in Einfachdeckung mit Holzspießen versehen.</p>

Kamin	einzügiger Kamin im Wohnhaus, Kaminkopf Klinkermauerwerk
Spenglerarbeiten	verzinktes Blech, der Dachablauf der Südseite der Scheune ist ohne Kanalanschluss
Treppe	Wohnhaus: Steintreppe im Kellergeschoss, Einschubtreppe zum Dachgeschoss, einfache Holzwangentreppe in der Scheune
Fassade	Wohnhaus: mineralischer Putz mit Anstrich, teilweise Wärmedämmverbundsystem zur Hofseite, Plattenbekleidung an der Nordwestecke Scheune: senkrechte Holzschalung Nebengebäude: mineralischer Putz mit Anstrich, teilweise Wärmedämmverbundsystem zur Hofseite, senkrechte Holzschalung am Kniestock
Fenster	Wohnhaus: Kunststofffenster, isolierverglast, teilweise ältere Holzverbundfenster, Glasbausteine im Bad, einfach verglaste Stahl- fenster im Nebengebäude
Haustüre	Holz- und Kunststofftüre am Wohnhaus, Bautüre am Nebengebäude
Tore	Holzschiebetore an der Scheune
besondere Bauteile	-
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Haustechnik:	
Heizung	Die Beheizung der Räume im Wohnhaus erfolgt zentral mit einem Holzeinzelofen in der Küche. Weitere Heizmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Sanitäre Installation	<p>zentrale Kaltwasserversorgung, dezentrale elektrische Warmwasserbereitung, einfacher Standard;</p> <p>Bad Wohnhaus Erdgeschoss: Badewanne, Waschbecken, Dusche, Wand- fliesen halbhoch, die Leitungen sind auf Putz verlegt;</p> <p>Toilette Wohnhaus Erdgeschoss: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwasch- becken, Wandbekleidung halbhoch mit Kunst- stoffplatten mit Fliesendekor.</p>
Elektroinstallation	<p>Einfacher älterer Standard, Unter- und teilweise Aufputzinstallation, die Verteilung im Dachgeschoss ist auf Siche- rungsautomaten umgerüstet. In der Scheune und dem Nebengebäude ist eine Grundinstallation mit Beleuchtung und Steckdosen erstellt.</p>
Ausbau	
Fußbodenbeläge	<p>Natursteinbeläge, keramische Fliesen, Laminat, Holzdielen, Lehmschlagboden in der Scheune, Betonglattstrich im Nebengebäude</p>
Wände	<p>Putz mit Anstrich, teilweise Wandbekleidungen</p>
Decken	<p>Putz mit Anstrich, teilweise Polystyrolplatten</p>
Innentüren	<p>Türen in Futterzargen</p>
Ausbauqualität	<p>sehr einfach</p>
baulicher Zustand	<p>unterdurchschnittlich</p>
Zubehör und Inventar	<p>Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, und die Kücheneinrichtung sind nicht Gegen- stand der Bewertung.</p>

Baumängel, Bauschäden	<p>Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden.</p> <p>Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden.</p> <p>Der Keller und die nicht unterkellerten Bereiche im Erdgeschoss weisen im Sockelbereich in eine Grundfeuchtigkeit auf.</p> <p>Der Mauerwerksgiebel des Nebengebäudes zur Nordseite weist Risse auf.</p> <p>Die Putzfassaden weisen Putzschäden auf.</p> <p>Die Holzbekleidung der Scheune ist schadhaft.</p> <p>Die Dachhaut der Scheune und des Nebengebäudes ist teilweise undicht.</p> <p>Das Dachtragwerk der Gebäude weist Zeichen von Schädlingsbefall auf.</p> <p>Die haustechnischen Installationen sind wirtschaftlich überaltert.</p>
Sicherheitsmängel	<p>Die Treppen sind steil und nicht sicher begehbar.</p> <p>Die Öffnungen in den oberen Böden der Scheune sind nicht ausreichend umwehrt.</p> <p>Der bauliche Brandschutz der Gebäude ist unzureichend, es fehlend Brandwände.</p>
energetische Beurteilung	<p>Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Bauteile entspricht den arttypischen und durch das Baualter geprägten Gegebenheiten.</p> <p>Die energetische Beschaffenheit des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich einzustufen.</p>
Raumqualität	<p>Die Einteilung der Räume ist durchschnittlich.</p> <p>Die natürliche Belichtung und Besonnung ist wegen der Grenzbebauung eingeschränkt.</p> <p>Die lichte Raumhöhe ist gering.</p>
Barrierefreiheit	<p>Die Räume sind wegen Schwellen und Stufen nicht barrierefrei.</p>

Gesamteindruck Ehemaliges innerörtliches landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude in Ingolstadt.
Es liegt ein umfangreicher Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsstau vor.
Es besteht Fertigstellungsbedarf.
Das Objekt ist wirtschaftlich überaltert.
Der Gesamteindruck ist als einfach und unterdurchschnittlich anzusehen.

4. Außenanlagen

Oberflächenbefestigung Der Zugang zum Wohnhaus ist mit Waschbetonplatten befestigt.
Weitere teilweise behelfsmäßige Befestigungen sind überwachsen.

Einfriedung Der Hof ist entlang der Straße mit einem zwei-flügeligen Hoftor und einer Gartentüre aus Holz eingefriedet.
Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist nur seitlich eingefriedet.

Freiflächen Die Hoffläche ist eine Grünfläche und teilweise mit Wildwuchs versehen.
Der Garten südlich der Scheune ist eine Wiese.

sonstige Außenanlagen -

besondere Bauteile -

Qualität der Außenanlagen sehr einfach

Zustand der Außenanlagen unterdurchschnittlich

Baumängel, Bauschäden wesentliche, soweit erkennbar:
Es bestehen Setzungen, Schäden und Frostschäden an Belägen.
Die Freiflächen sind uneben.

5. Zusammenfassung

Leitsatz

Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Nähere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Gericht aufliegt. Der Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen.

Anlagen

Auszug aus dem Katasterwerk
Auszug aus dem Bauplan von 1965
Fotos

Das Exposé wurde i. S. § 10 SVO von Dipl.-Ing. (FH) Günther Meyer erstellt.

Ansbach, den 24. Januar 2024



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Neustadt a.d.Aisch

Parkstraße 10
91413 Neustadt a.d.Aisch

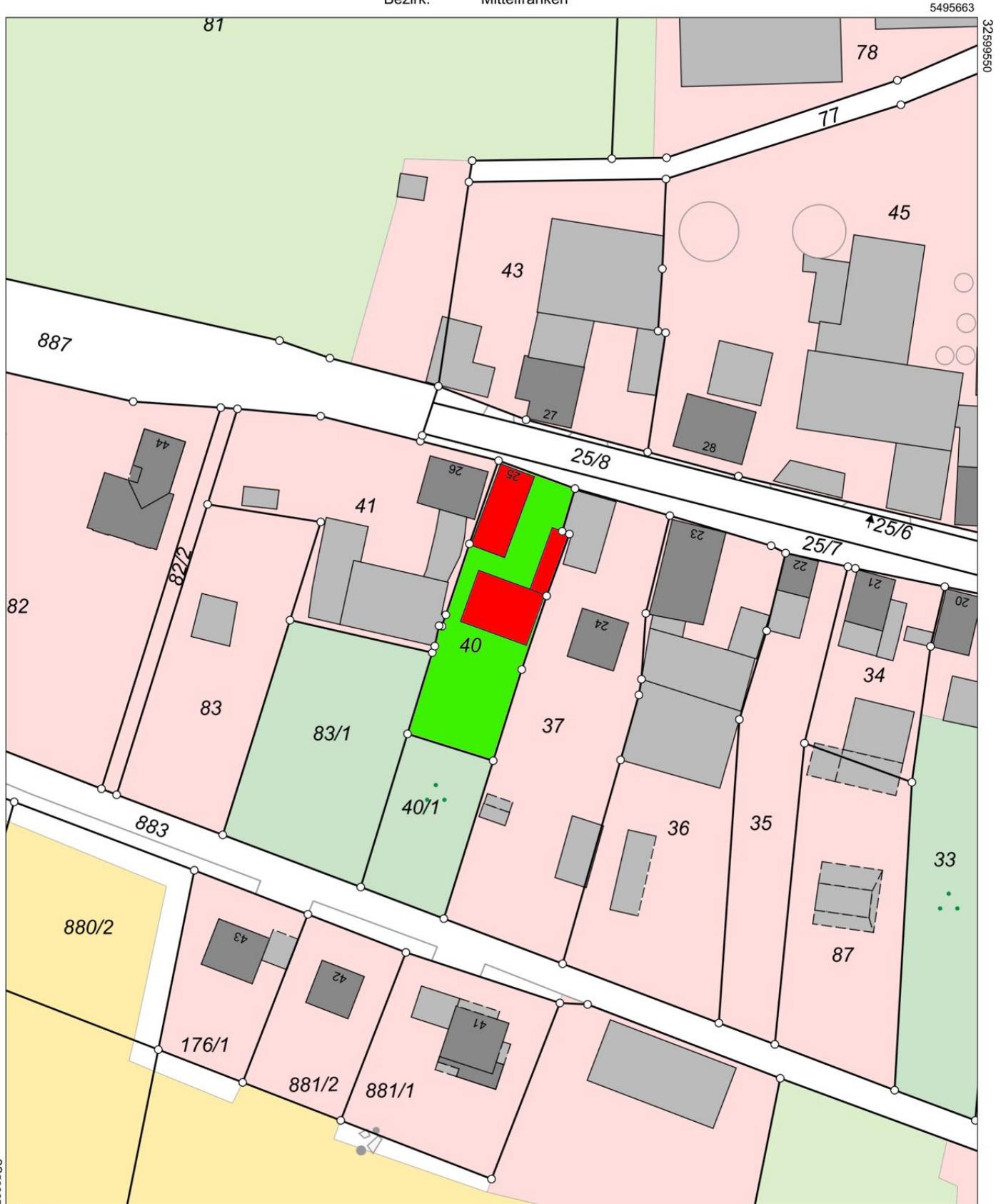
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.01.2024

Flurstück: 40
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Markt Sugenheim
Landkreis: Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
Bezirk: Mittelfranken

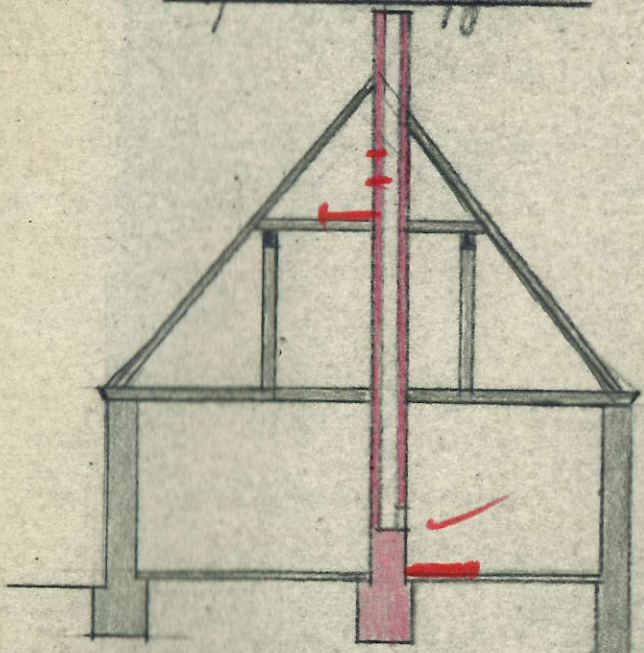


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

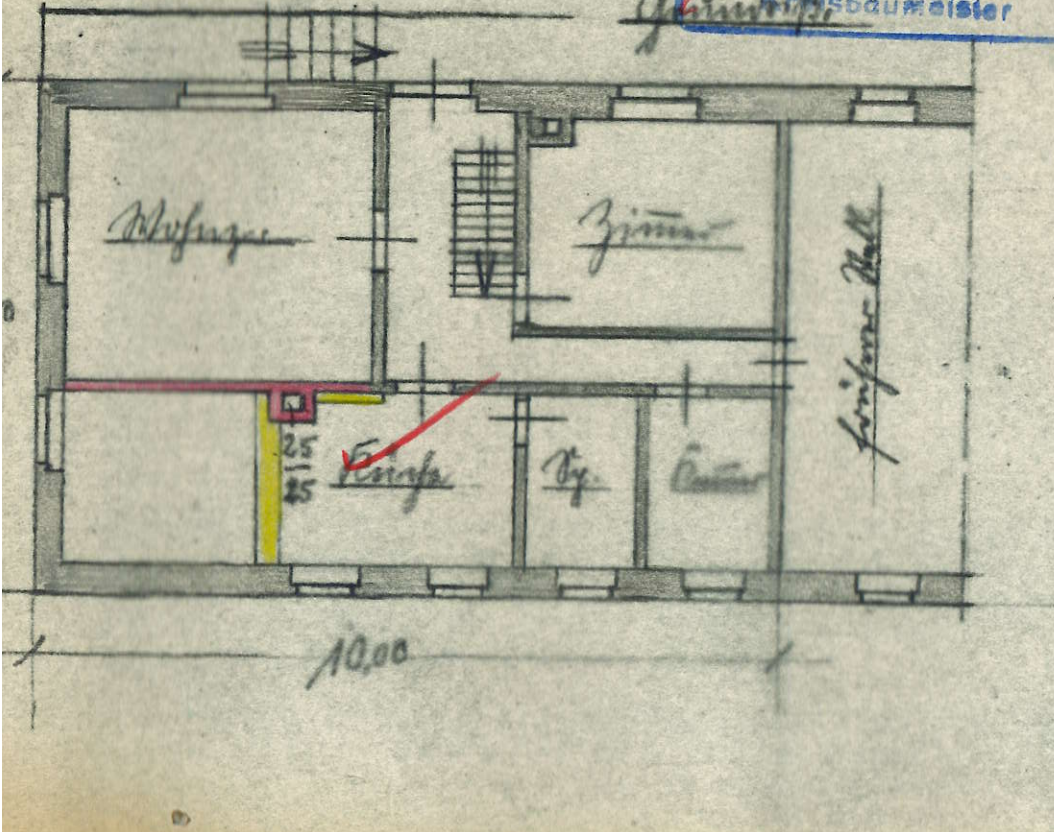
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Giebel = Schnitt.

Lage



Technisch geprüft
 Scheitler 9.4.05
[Signature]
 Baumeister





Ansicht von Nordosten



Wohnhaus von Nordwesten



Wohnhaus von Südwesten



Wohnhaus von Südosten



Bad



Toilette



Scheune von Südosten



Scheune Innenraum



Nebengebäude, ehemaliger Stall



ehemaliger Stall, Nordflügel