



Klaus A. Braun

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten | AG Ingolstadt | Aktenzeichen 2 K 12/24

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport

Beilgrieser Straße 107 | 85055 Ingolstadt

Wertermittlungsstichtag | 04.04.2025

Verkehrswert (Marktwert) | 939.000 €

- ohne Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs –

Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs | 18.000 €



Gemarkung / Flst. / Flst. 105/9 der Gemarkung Oberhaunstadt, Fläche lt. Grundbuch 1.107 m²
Größe

Bestandsflächen

<u>Wohnfläche</u>	
EG – Erdgeschoss	103 m ² (inkl. anteilig Terrasse)
OG – Obergeschoss	89 m ²
Summe Wohnfläche	192 m ²
<u>Garage/Carport</u>	
EG – Garage	2 Garagenstellplätze, 1 Carportstellplatz

Baujahr(e)

ursprüngliches Baujahr
Komplettsanierung

ca. 1965
ca. 2013

Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich von Ingolstadt im Stadtteil Oberhaunstadt, ca. 4 km von der Stadtmitte Ingolstadt entfernt.

Allgemein

Es ist mit einem in Massivbauweise errichteten Zweifamilienhaus ca. aus dem Jahr 1965 bebaut, welches ca. 2013 durchgreifend saniert und modernisiert wurde. Auch eine Balkonanlage, eine Terrassenüberdachung sowie ein Carport wurden ca. 2013 hinzugefügt.
Das Haus ist voll unterkellert und beherbergt im Erd- und Obergeschoss jeweils eine Wohnung. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Das Gebäude weist insbesondere im Kellerbereich Mangelfolgeschäden in Form von durchfeuchtetem Mauerwerk auf. Ansonsten liegen Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden in geringem Umfang vor.

Raumprogramm

Wohnhaus
KG Kellerräume, Gang, Haustechnikräume, Waschraum
EG Küche mit Ess-/Wohnbereich, Bad, 2 Schlafräume, Balkon + Terrasse
DG Küche mit Ess-/Wohnbereich, Bad, 2 Schlafräume, Balkon

Garage/Carport
EG 2 Garagenstellplätze und Abstellraum / 1 Carportstellplatz

Bauart / Ausstattung

Allgemein

Wohnhaus und Garage sind in Massivbauweise erstellt. Das Wohnhausdach ist ein Satteldach, bestehend aus einem handwerklichen Holzdachstuhl mit Dachdeckung aus Profildachpfannen.

Die Fenster/-türen (original) sind überwiegend als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Bauausführung befindet sich ansonsten überwiegend im Originalzustand und entspricht durchschnittlichem Standard.

Innenausstattung EG/OG

Allgemeine Ausstattung Böden	überwiegend Fliesen
Wände	Verputz mit Anstrich, Fliesen
Decken	Verputz mit Anstrich

durchschnittlicher Standard

Haus-/Gebäudetechnik

Sanitärausstattung	Stand Ausstattung ca. 2013
Heizungssystem	Gaszentralheizung (Therme), Baujahr ca. 2013 mit separater Warmwasserspeicherung Warmwassergewinnung auch mit Solaranlage
Heizung Räume	KG - EG Fußbodenheizung OG Fußbodenheizung
	durchschnittlicher/gehobener Standard
Elektroausstattung	Stand Installation ca. 2013 überw. Kippsicherungen, FI-Schutzschalter vorh. 2 Zähler vorhanden
	durchschnittlicher Standard

Garage allgemein

Bauweise	Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton
Fassaden	Verputz mit Anstrich
Dach (Satteldach)	Flachdach mit Trapezblechdeckung
Fenster/Fenstertüren	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Glasbausteine

Toranlage

Rolltoranlage mit elektromechanischem Antrieb

Innenausstattung EG/OG

Allgemeine Ausstattung Böden	Anstrich
Wände	Verputz mit Anstrich, Fliesen
Decken	Verputz mit Anstrich

Carport

Bauweise	Stahlbauweise
Dach (Satteldach)	Flachdach mit Trapezblechdeckung

Standard

Der Wertermittlung wird ein insgesamt **durchschnittlicher Ausstattungsstandard** zugrunde gelegt.

Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt:

Wohnhaus

Die Grundsubstanz des Wohnhauses ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags ca. 60 Jahre alt. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt mäßiger bis durchschnittlicher Zustand bescheinigt. Zum Wertermittlungsstichtag waren in der Vergangenheit einige wenige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

Wohnhaus Allgemein

- Anstrich Untersicht Dachüberstand Süd erneuerungsbedürftig
- Anstrich Fassade insgesamt verwittert
- Putz unsauber an Fassadenelement Abstellraum/Garage ausgeführt
- Putzabplatzung Garage Nordwestecke im Bereich Dachrinne
- Kelleraußentreppe mit Mauerwerksfeuchtigkeit mit deutlichen Verfärbungen und abgeplatzte Putzstellen
- Wassereindring durch Kellertür

Wohnhaus – KG

- durchgängige Mauerwerksfeuchtigkeit mit deutlichen Verfärbungen und abgeplatzte Putzstellen
- bei Starkregenereignissen kann es passieren, dass Wasser über den Pumpensumpf in den Keller dringt
- Kellertüren unten in Bodennähe geschädigt durch Wassereinwirkung (z. B. abgeplatzte Anstriche)

Wohnhaus – EG

- Anstriche teilweise erneuerungsbedürftig

Wohnhaus – OG

- Insektenschutzgitter bei Schiebetürelement Balkonausgang beschädigt

Wohnhaus – DG

- niedrige Durchgangshöhe im Treppenhaus bei Zugang Dachgeschoss

Garagen/Carport

- Rolltoranlage Garagenzufahrt Ost defekt (Verankerung lose)
- Putzabplatzungen Garagendecke

Außenanlagen

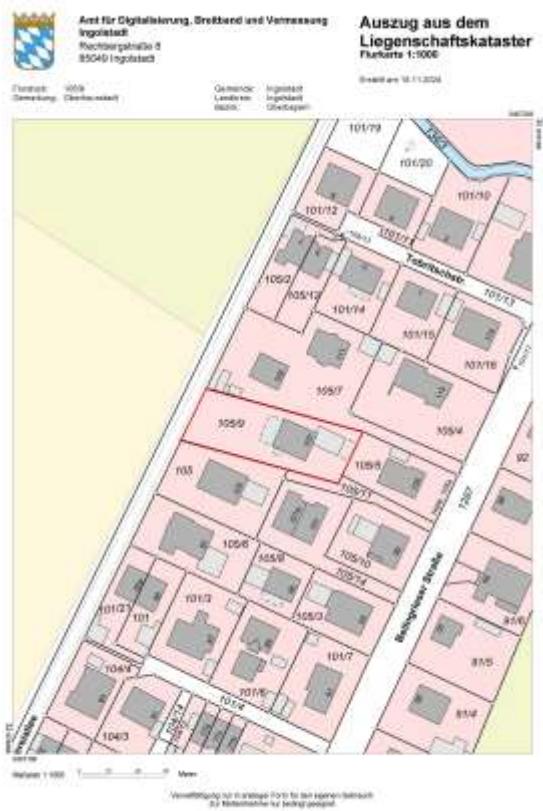
Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

- teilweise verwitterte Betonpflasterflächen

Als **negativer Werteinfluss** wurde ein Betrag in Höhe von **rd. -63.000 €** in Abzug gebracht.

Nutzung	Eigennutzung
Energieausweis	Bei Ortstermin wurde ein Energieausweis vom 09.02.2015 zur Verfügung gestellt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Es wurde folgender Energieverbrauch dokumentiert:
Endenergiebedarf	59 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf	72 kWh/(m²a)

Der Energieausweis enthält keine Modernisierungsempfehlungen.



Lageplan

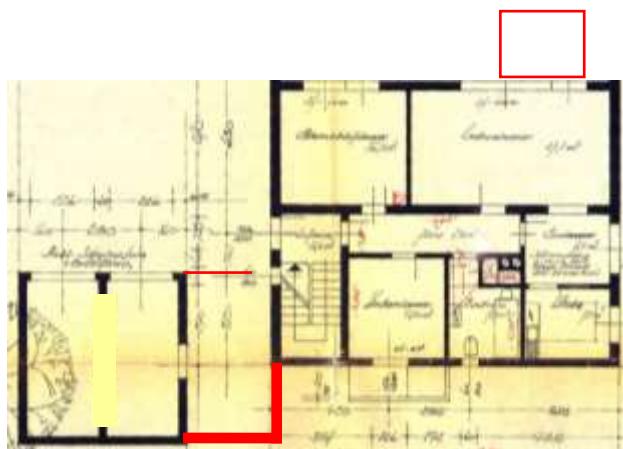
Norden ▲ Grundriss KG

Norden ▼



Wohnhaus – Grundriss EG mit Darstellung Balkon Süd und Darstellung eines nachträglich eingefügten Abstellraums (kein Wohnraum) zwischen Wohnhaus und Garage

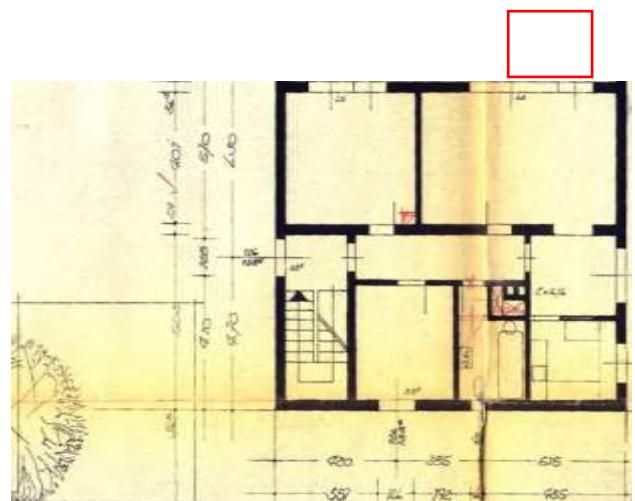
Wohnhaus – Grundriss OG mit Darstellung Balkon Süd



Grundriss EG

Norden ▼ Grundriss OG

Norden ▼





Ansicht aus Richtung Osten



Ansicht West



**Blick auf den westlichen Freibereich
(Baureservefläche)**



**Kellergeschoss mit fast durchgängiger
Wandfeuchtigkeit**



**Ansicht Garage mit Carport aus Richtung
Süden**



Garage Innenraum