



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 I AG Ingolstadt I Aktenzeichen 2 K 12/24

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport

Beilgrieser Straße 107 | 85055 Ingolstadt

Wertermittlungstichtag | 04.04.2025

Verkehrswert (Marktwert) | 939.000 €

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

Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs | 18.000 €



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

Bestandsflächen

Wohnfläche

EG – Erdgeschoss 103 m² (inkl. anteilig Terrasse)

OG – Obergeschoss 89 m²

Summe Wohnfläche 192 m²

Garage/Carport

EG – Garage 2 Garagenstellplätze, 1 Carportstellplatz

Baujahr(e)

ursprüngliches Baujahr ca. 1965

Komplettsanierung 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 Mangel- und Folgeschäden in Form von durchfeuchtem Mauerwerk auf. Ansonsten liegen Instandhaltungsschäden 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

durchschnittlicher Ausstattungsstandard

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 Wertermittlungstichtags ca. 60 Jahre alt. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt mäßiger bis durchschnittlicher Zustand bescheinigt. Zum Wertermittlungstichtag waren in der Vergangenheit einige wenige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsschau, 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
- Wassereindrang 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 Instandhaltungsschau, 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:

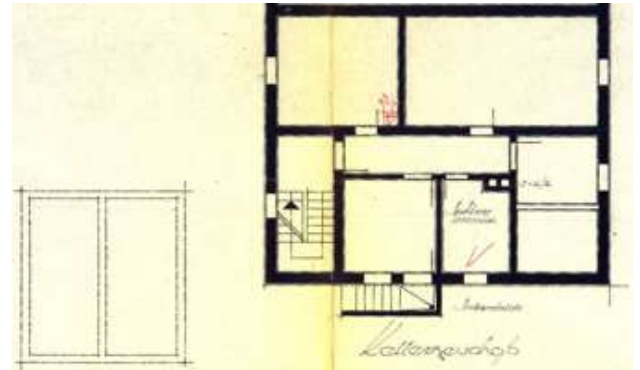
Endenergiebedarf **59 kWh/(m²a)**

Primärenergiebedarf **72 kWh/(m²a)**

Der Energieausweis enthält keine Modernisierungsempfehlungen.



Kellergeschoss (KG)

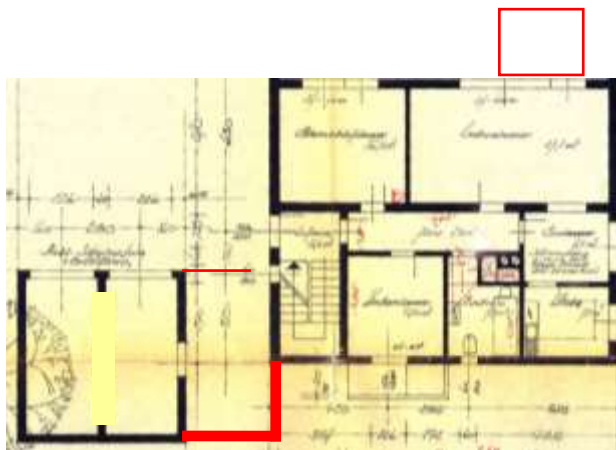


Lageplan

Norden ▲

Grundriss KG

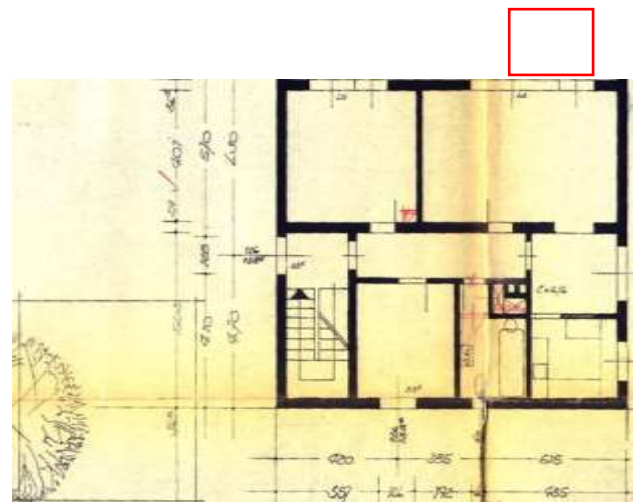
Norden ▼



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

Grundriss EG

Norden ▼



Wohnhaus – Grundriss OG mit Darstellung Balkon Süd

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