



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 18/24

Doppelhaushälfte mit Garage

Von-der-Tann-Str. 2a | 85080 Gaimersheim

Wertermittlungstichtag | 30.07.2024

Verkehrswert (Marktwert) | 546.000 €

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



Gemarkung / Flst. / Größe Flst. 1028 der Gemarkung Gaimersheim, Fläche lt. Grundbuch 353 m²

Bestandsflächen

Wohnfläche

KG – Kellergeschoss	12 m ² (beheizte Räume teilw. als Wohnfl.)
EG – Erdgeschoss	78 m ² (inkl. anteilig Terrasse)
DG – Dachgeschoss	54 m ²
Summe Wohnfläche	144 m ²

Garage

EG – Garage	1 Stellplatz
-------------	--------------

Baujahr(e) ca. 1989

Lage Das Bewertungsgrundstück befindet sich rd. 1,5 km südlich des zentralen Marktplatzes Gaimersheim direkt an der Bahnlinie Ingolstadt – Eichstätt.

Allgemein Das Bewertungsgrundstück ist mit einer voll unterkellerten Doppelhaushälfte etwa aus dem Jahr 1989 mit Erd-, und ausgebautem Dachgeschoss und einer Einzelgarage bebaut.

Die Doppelhaushälfte wurde partiell modernisiert (Fenster, Terrasse mit Privatgartenbereich), befindet sich aber überwiegend im Originalzustand. Es liegen Instandhaltungstau sowie Mängel und Schäden vor.

Raumprogramm

Wohnhaus

KG	Kellerräume, Gang, Haustechnikräume, Waschraum
EG	Essküche, Wohnzimmer, WC, Terrasse
DG	2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad

Werkstatt/Garage

KG	Lager
EG	1 Pkw-Stellplatz

Bauart / Ausstattung

Allgemein

Wohnhaus und Garage sind in Massivbauweise erstellt. Die Dächer sind Satteldächer, bestehend aus handwerklichen Holzdachstühlen mit Dachdeckung aus Profildachpfannen. Die Fenster/-türen (original) sind überwiegend als Holzrahmenfenster mit Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt, die zwei Fenster im Westen als Kunststoffrahmenfenster. Die Bauausführung befindet sich ansonsten überwiegend im Originalzustand und entspricht durchschnittlichem Standard.

Innenausstattung

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

Haus-/Gebäudetechnik

Sanitärausstattung Stand Ausstattung ca. 1989

durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Heizungssystem Ölzentralheizung, Baujahr ca. 1988
Öllagerung 4 x 2.000 l Kunststofftanks

Heizung Räume KG teilweise Heizkörper
EG Fußbodenheizung und Heizkörper
DG Fußbodenheizung im Bad
ansonsten Heizkörper

durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Elektroausstattung Stand Installation ca. 1989

durchschnittlicher Ausstattungsstandard

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 Grundsубstanz des Wohnhauses ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags ca. 35 Jahre alt. Der baulichen Grundsубstanz 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 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt:

Wohnhaus Allgemein

- Westfassade stark verwittert
- Westfassade neue Fenster noch nicht eingeputzt
- Westfassade – Rollläden mit Hagelschaden (gem. Auskunft Versicherungsfall)
- allgemein Farbabplatzungen im Sockelbereich
- Rahmen der Holzfenster und Türen teilweise stark verwittert und angegriffen
- Dachsparren/Ortgangbrett Westseite stark verwittert
- energetischer Standard veraltet
- Heizung am Ende der üblichen Nutzungsdauer angelangt

Wohnhaus – KG

- sichtbare Schäden infolge eines alten Wasserschadens von ca. 2022 (gemäß Auskunft):
- Mauerwerks- und Deckenfeuchtigkeit /abgeplatzte Putzstellen
- Furniere von Türen/Zargen aufgeschwollen
- diverse oberflächliche Putzrisse

Wohnhaus – EG

- nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack entsprechende Innenausstattung mit entsprechenden Abnutzungserscheinungen

Wohnhaus – DG

- nicht mehr dem aktuellen Zeitgeschmack entsprechende Innenausstattung mit entsprechenden Abnutzungserscheinungen
- Bodenbeläge teilweise stark abgenutzt / erneuerungsbedürftig (Ausnahme Schlafzimmer)

- Bad veraltet und renovierungsbedürftig / Schimmel im Bereich der Dusche und im Bereich der Dachgaube
- Dachflächenfenster mit Wasserflecken, teilweise Schimmelbildung

Garage

Garage – KG

- starke Mauerwerksfeuchtigkeit mit deutlicher Stockfleckenbildung
- Rahmen der Holzfenster und Tür/Tor teilweise stark verwittert und angegriffen

Garage – EG

-

Außenanlagen

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

- Setzungen im Bereich der Garagenzufahrtsfläche

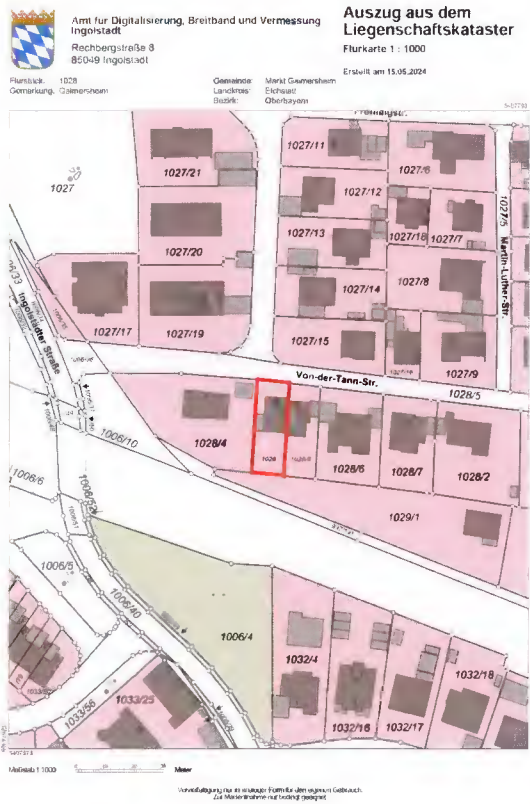
Als **negativer Werteinfluss** wurde ein Betrag in Höhe von **rd. -72.000 €** in Abzug gebracht.

Nutzung

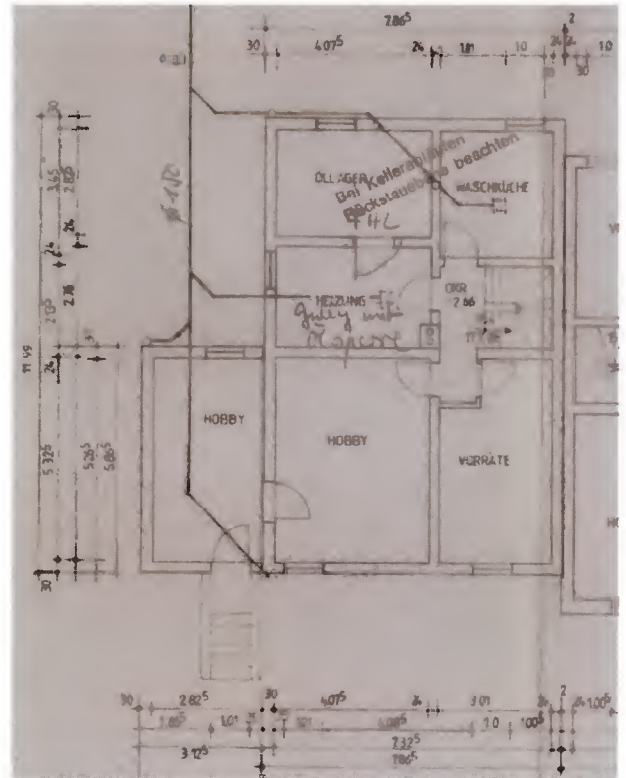
Eigennutzung

Energieausweis

Ein Energieausweis **existiert nicht**. Aufgrund der baujahrestypischen Ausführungen und dem weitgehenden Originalzustand der baulichen Anlagen ist von einem veralteten Energiestandard auszugehen.



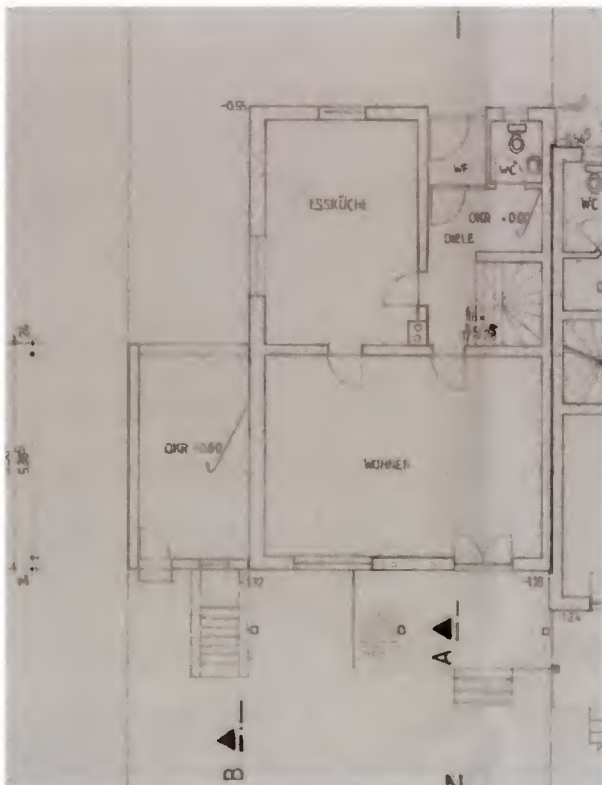
Lageplan



Norden ▲

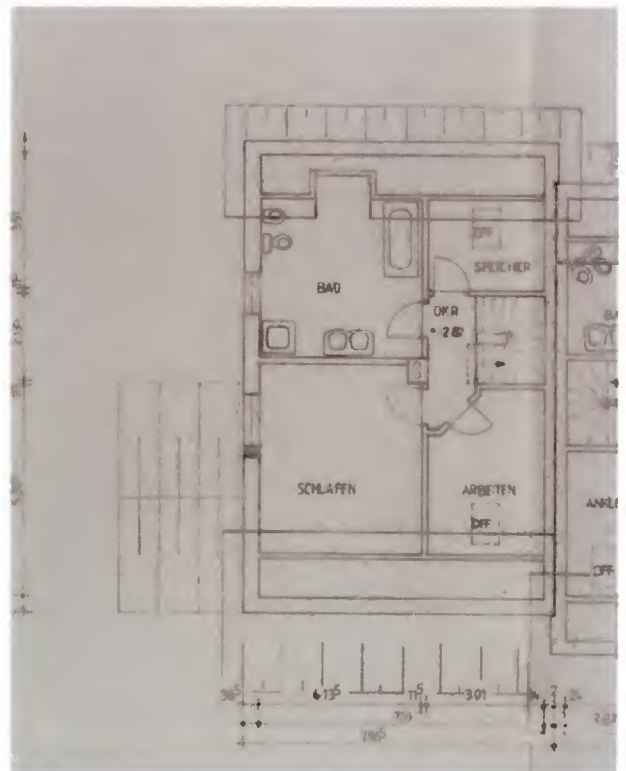
Grundriss KG

Norden ▲



Grundriss EG

Norden ▲



Grundriss DG

Norden ▲



Ansicht Norden von der Von-der-Tann-Str.



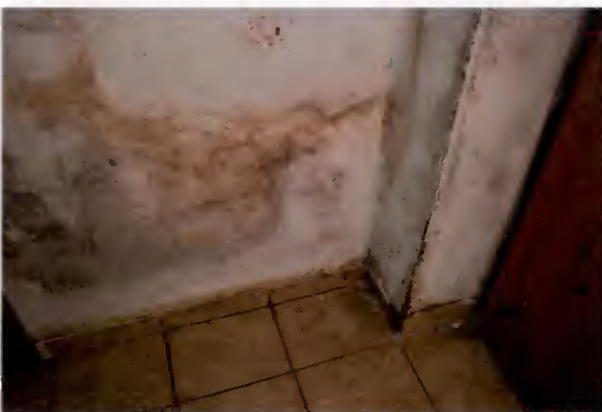
Ansicht Süd vom Privatgarten



Eingangsbereich Nordseite



Dachgaube Nordseite mit verwitterten Holzrahmenfenstern



Garage Keller mit deutlich sichtbaren Verfärbungen durch Wandfeuchte



Garage Nordseite