



**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 23/22

### Ein-/Zweifamilienhaus und Garagengebäude

Harthofer Straße 24 | 85132 Schernfeld

Wertermittlungsstichtag | 16.06.2023

Verkehrswert (Marktwert)

1/2 Miteigentumsanteil

Grundbuch Abt. I/2.2 | 159.000 €



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

<b>Gemarkung / Flst. / Größe</b>	Flst. 522/4 der Gemarkung Schernfeld, Fläche lt. Grundbuch 701 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn-/Nutzungsflächen</b>	<u>Wohnhaus</u>	
	Erd-/Obergeschoss (EG/OG)	136 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss (DG)	34 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
	<u>Garagengebäude</u>	
	Erdgeschoss (EG)	1 Stellplatz
Erdgeschoss (EG)	11 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	
<b>Baujahr(e)</b>	ca. 1968/1969 (Auskunft)	
<b>Lage</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Ortsrand, rd. 500 m östlich vom Ortskern entfernt.	
<b>Allgemein</b>	<p>Es ist mit einem voll unterkellerten Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969 mit Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss sowie mit einem Garagengebäude bebaut.</p> <p>Am Wohnhaus erfolgten in den letzten 20 Jahren keine Modernisierungen. Das Garagengebäude wurde ca. im Jahre 2018/2019 modernisiert.</p>	
<b>Raumprogramm</b>	<u>Wohnhaus</u>	
	KG	Kellerräume, Vorplatz, Waschraum
	EG	2-Zimmer, Küche, Speis, Bad, Terrasse
	OG	2-Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon
	DG	2-Zimmer, Flur
	<u>Garagengebäude</u>	
EG	1 Stellplatz, Lager	
<b>Bauart / Ausstattung</b>	<p>Wohnhaus und Garage sind in Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton- und Holzbalkendecken (Plandarstellungen) erstellt. Die Dächer sind Satteldächer, bestehend aus handwerklichen Holzdachstühlen mit Dachdeckung aus Profildachpfannen.</p> <p>Die Fenster/-türen aus dem Jahre 1999 sind überwiegend als Kunststoffrahmenfenster mit Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt. Die Bauausführung ist überwiegend im Originalzustand und entspricht einfachem bis durchschnittlichem Standard.</p>	

Die Innenräume sind überwiegend wie folgt gestaltet:

Böden Naturstein / Fliesen / Laminat / Linoleum / Holz  
Wände Verputz / Anstrich / Tapeten / Fliesen / Holzverkleidung  
Decken Verputz / Anstrich und Holzverkleidungen

Die Warmwasserversorgung des Hauses erfolgt mittels Wasserboiler im EG und OG. Die Wohnräume werden mit ca. 20 Jahre alte Nachtspeicheröfen beheizt. Im OG ist zusätzlich ein Kaminanschluss vorhanden.

**Standard** Der Wertermittlung wird ein insgesamt **einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard** zugrunde gelegt.

**Instandhaltungsstau**

Wohnhaus

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

- Kellerwände durchwegs feucht, Farbablösungen, Verfärbungen, tlw. Schimmelbildungen an Wänden
- Metallgitterfenster im Keller korrodiert
- Sanitär-/Elektroausstattung überwiegend veraltet
- Innenausstattung (Böden/Wände/Decken/Türen) veraltet, verschmutzt, beschädigt, tlw. Tüorzargen im Sockelbereich aufgequollen
- tlw. Fensterleibungen u. Rauchrohranschluss nicht fachmännisch verschlossen
- tlw. Rollläden nicht funktionstüchtig
- Feuchteschaden an der Untersicht Antritt DG-Treppe erkennbar
- Holz-Dachliegefenster Feuchteschäden mit Schimmelbesatz
- Holz-Eingangstür außenseitig veraltet/verwittert/abgenutzt
- Eingangsüberdachung und Seitenteile korrodiert
- Putzschäden an der Ostfassade im Bereich Kellerabgang u. Gebäudeecke
- Fassadenbekleidung (vermutlich asbesthaltig) ergraut, verschmutzt
- Dachdeckung verschmutzt/vermoost

Garagengebäude

Das Garagengebäude wurde ca. im Jahre 2018/2019 modernisiert. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt durchschnittlicher Zustand bescheinigt.

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

- Eingangstür beschädigt
- Estrich im Eingangsbereich ausgespart
- Abstreifrost passt nicht in vorgesehene Aussparung
- Putzschäden im unteren Wandbereich
- Fenster-/Türleibungen tlw. innenseitig nicht fachmännisch ausgebildet und verputzt

Außenanlagen

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

- Terrassenbelag mit Bewuchs
- Balkongeländer korrodiert, Balkonecke tlw. abgebrochen
- Maschendrahtzaun tlw. beschädigt
- Einfriedung im Norden (Sockel/Zaun) erneuerungsbedürftig
- sämtliche Wegflächen (Asphalt/Plattenbelag) stark beschädigt (ausgebrochen, uneben, mit Bewuchs)
- Beetgestaltungen tlw. nicht fertiggestellt (Restarbeiten)
- Vorgarten im Norden vernachlässigt/ungepflegt

**Fazit/Gesamtbetrachtung**

Das Wohnhaus befindet sich in einem nicht vermietbaren Zustand. Aus diesem Grund wird der Wertermittlung eine Vollmodernisierung zugrunde gelegt. Dies entspricht nach Einschätzung dem wahrscheinlichsten Marktverhalten.

Im Gegenzug kann der Wertermittlung dann eine längere Restnutzungsdauer und ein höherer marktüblicher Mietertrag zugrunde gelegt werden. Als negativer Werteeinfluss für eine **Vollmodernisierung** wurde ein Betrag in Höhe von **rd. -258.000 €** in Abzug gebracht.

<b>Nutzung</b>	<u>Wohnhaus</u>		
	EG – Erdgeschoss	2-Zi, Küche, Bad m. Terrasse	Leerst. (möbliert)
	OG – Obergeschoss	2-Zi, Küche, Bad m. Balkon	sporad. Eigennutzung
	DG – Dachgeschoss	2-Zimmer	Leerst. (möbl./Lager)
	<u>Garagengebäude</u>	Stellplatz, Lager	Leerst. (Lager)
<b>Energieausweis</b>	Ein Energieausweis <b>existiert nicht.</b>		

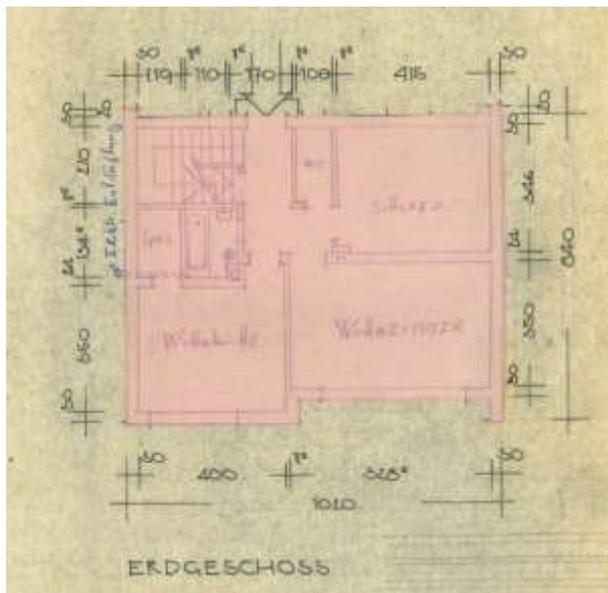
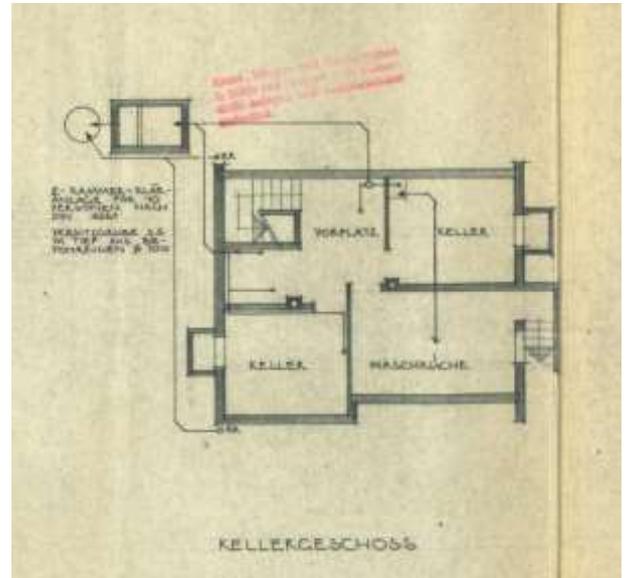


Lageplan

Norden ▲

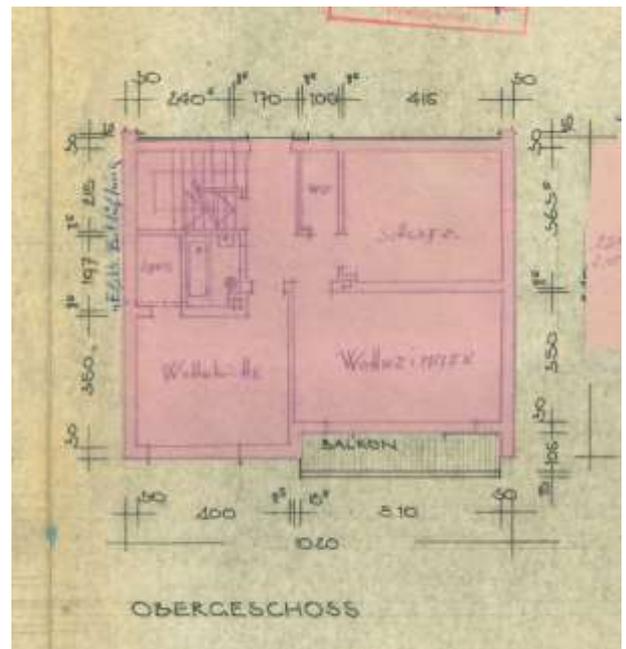
Wohnhaus Grundriss KG\*

Norden ▲



Wohnhaus Grundriss EG\*

Norden ▲



Wohnhaus Grundriss OG\*

Norden ▲

\*Die örtlichen Gegebenheiten weisen im Vergleich zu den Plandarstellungen tlw. Abweichungen auf.



**Ansicht Wohnhaus/Garage von Nordwest**



**Ansicht Wohnhaus/Garage von Nordost**



**Ansicht Wohnhaus von Südost**



**Südlicher Gartenbereich**



**Ansicht Garage von Nordwest**



**Ansicht Garage von Südwest**