



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 26/24

### Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Fasanenweg 9 | 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Wertermittlungsstichtag | 27.06.2025

Verkehrswert (Marktwert) | 730.000 €

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



**Gemarkung / Flst. /** Flst. 269 der Gemarkung Gaimersheim, Fläche lt. Grundbuch 800 m<sup>2</sup>  
**Größe**

<b>Bestandsflächen</b>	<u>Wohnfläche (lt. Planunterlagen)</u>
EG – Erdgeschoss	87 m <sup>2</sup> (inkl. anteilig Terrasse)
DG – Dachgeschoss	81 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche	168 m <sup>2</sup>
	<u>Garage</u>
EG – Garage	2 Stellplätze

**Baujahr(e)** ca. 1989

**Lage** Das Bewertungsgrundstück befindet sich rd. 2 km südwestlich des zentralen Marktplatzes Pfaffenhofen im Süden des Ortsteils Niederscheyern.

**Allgemein** Das Bewertungsgrundstück ist mit einem voll unterkellerten Einfamilienhaus etwa aus dem Jahr 1989 mit Erd-, und ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einem angebauten, unterkellerten und Garagengebäude bebaut. Soweit von außen erkennbar, befindet sich das Gebäude überwiegend im Originalzustand. Soweit von außen erkennbar liegen etwas Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden vor.

<b>Raumprogramm</b>	<u>Wohnhaus</u>
KG	Kellerräume, Gang, Haustechnikräume, Waschraum
EG	Windfang, Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, WC, Speis, Terrasse
DG	Flur, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Balkone
	<u>Werkstatt/Garage</u>
KG	2 Lagerräume
EG	2 Pkw-Stellplätze
DG	Speicher

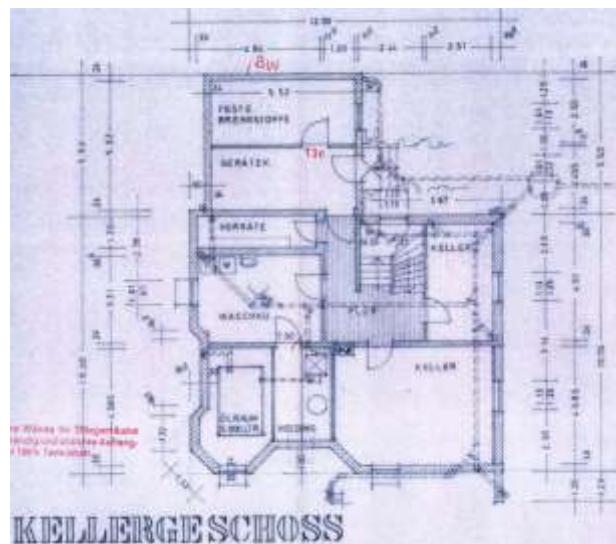
**Bauart / Ausstattung** Vorbemerkung  
Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt ausschließlich auf äußerem Anschein, in diesem Fall ausschließlich von öffentlichen Straßenflächen (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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

<u>Innenausstattung</u>	
Innenausstattung	n. b. (Annahme überw. Originalausstattung)
Allgemeine Ausstattung	
<u>Haus-/Gebäudetechnik</u>	
Sanitärausstattung	n. b. (Annahme überw. Originalausstattung)
	Annahme durchschnittlicher Standard
Heizungssystem	Ölzentralheizung, Baujahr ca. 1988 (Auskunft Kaminkehrer)
Heizung Räume	n. b.
	Annahme durchschnittlicher Standard
Elektroausstattung	n. b.
	Annahme durchschnittlicher Standard
<b>Standard</b>	Der Wertermittlung wird ein insgesamt <b>durchschnittlicher Ausstattungsstandard</b> zugrunde gelegt.
<b>Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden</b>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben.</p> <p>Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt ausschließlich auf äußerem Anschein, in diesem Fall ausschließlich von öffentlichen Straßenflächen (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.</p> <p>Die Grundsubstanz des Wohnhauses ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags ca. 36 Jahre alt. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt durchschnittlicher, altersüblicher Zustand bescheinigt.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Westfassade etwas verwittert/Anstriche erneuerungsbedürftig</li> <li>- Ortgangbretter West und Süd verwittert</li> <li>- Putzschäden im Sockelbereich des Erkers</li> <li>- Verputz Zaunsäulen etwas verwittert</li> <li>- Setzungen im Bereich Natursteinfläche zur Terrasse und zum Haus</li> <li>- augenscheinlich einige lose Naturbruchsteinplatten im Bereich Terrasse</li> <li>- Erneuerungsbedarf Heizkessel (Auskunft Kaminkehrer)</li> </ul> <p>Als <b>negativer Werteinfluss</b> wurde ein Betrag in Höhe von <b>rd. -50.400 €</b> in Abzug gebracht.</p>
<b>Nutzung</b>	Eigen Nutzung
<b>Energieausweis</b>	<p>Ein Energieausweis <b>liegt nicht vor</b>.</p> <p>Aufgrund der baujahrestypischen Ausführungen und dem weitgehenden Originalzustand der baulichen Anlagen ist von einem insgesamt veralteten Energiesandard auszugehen.</p>

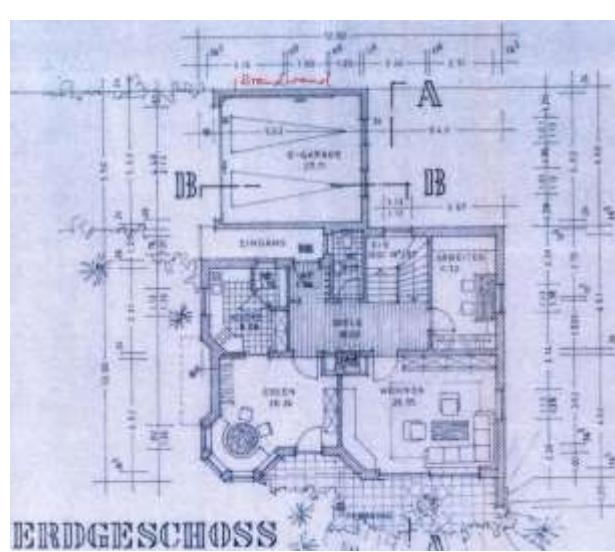


Lageplan

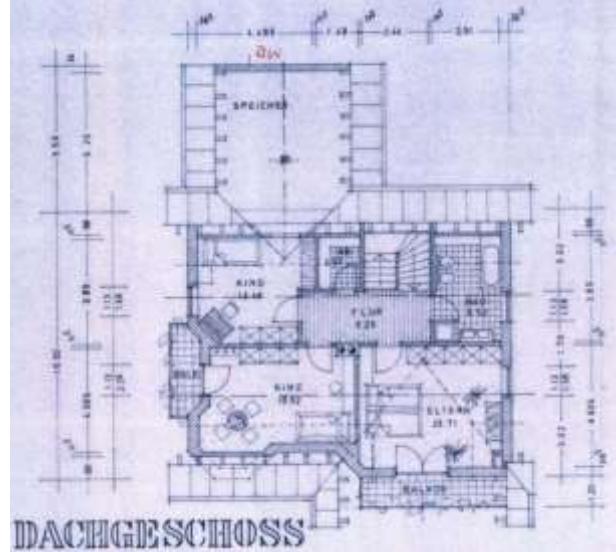


Norden ▲ Grundriss KG

Norden ▲



Grundriss EG



Norden ▲ Grundriss DG

Norden ▲



Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordwestlicher Richtung von der Straße aus gesehen. Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus von 1989 mit Doppelgarage



Ansicht aus Richtung Südwesten von der Straße

**Die Objektbesichtigung war nur möglich von öffentlichen Flächen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.**



Frontalansicht West



Einblick in den Garten und Terrassenbereich



Schadhafte Stellen beim Sockelputz



Blick nach Richtung Süden etwa von der südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Flächen im Vordergrund sind bebaubare Parzellen. Mit einer künftigen Bebauung dieser Flächen ist zu rechnen.