

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert

des mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks

Johann-Sebastian-Bach-Straße 10
86529 Schrobenhausen

VERKEHRSWERT

637.000,- €

Aktenzeichen: 4 K 27/24

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag: 28.01.2025

Das Gutachten umfasst:

1	Titelseite
1	Seite Inhaltsverzeichnis
2	Seiten Allgemeine Grundlagen und Hinweise
1	Seite Literaturverzeichnis
25	Text- und Berechnungsseiten
3	Seiten Flächenberechnungen
1	Seite Lageplan
2	Fotoseiten mit 6 Fotos
2	Seiten Grundrisse und Schnitt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken	Seite	3 - 4
2.	Literaturverzeichnis	Seite	5
3.	Allgemeines	Seite	6 - 7
4.	Technische Daten	Seite	8
5.	Grundstück	Seite	9 - 12
6.	Gebäude	Seite	13 - 16
7.	Außenanlagen	Seite	17
8.	Bodenwert	Seite	18 - 20
9.	Wert der baulichen Anlagen	Seite	21 - 22
10.	Sachwert	Seite	23
11.	Ertragswert	Seite	24 - 26
12.	Zusammenfassung der Werte	Seite	27
13.	Verkehrswert	Seite	28 - 29
14.	Schlussbemerkung	Seite	30
	Berechnungen der Gebäudeflächen	Seite	31 - 33
	Lageplan	Seite	34
	Fotodokumentation	Seite	35 - 36
	Grundrisse und Schnitt	Seite	37 - 38

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR WERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN

BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der neuesten Fassung	
BauGB	Baugesetzbuch in der neuesten Fassung	
ImmoWertV (2021)	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	
WaldR 2000	Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR2000)	
LandR 19	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19)	
Statistisches Bundesamt:	Fachserie 17, Reihe 4 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke	
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung:	Preise; Kaufwerte für Grundstücke	
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)	Nov. 2003
DIN 276	Kosten im Bauwesen, Ausgabe	Februar 2005
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau	Februar 2005
DIN 18960	Nutzungskosten im Hochbau	Februar 2008

Hinweise:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht wie der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten).

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Das Wertgutachten wurde ausschließlich für den als Auftraggeber bezeichneten Personenkreis und den angegebenen Zweck erstellt.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Die Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Urheberrecht des Kartenmaterials:

Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslageplan, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Orthophotographien) ist ausschließlich für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf diesem für eine anderweitige Nutzung nicht entnommen werden.

2. LITERATURVERZEICHNIS

- | | |
|---------------------|--|
| ImmoWertV
(2021) | Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage
Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
9. neu bearbeitete Auflage 2022
Reguvis Fachmedien GmbH |
| BKI
Baukosten | Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
Baukosteninformationszentrum
der Deutschen Architektenkammern |
| GuG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Verlag Luchterhand |

3. ALLGEMEINES

Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Az.: 4 K 27/24
Beschluss vom 29.08.2024

Auftrag: Verkehrswertermittlung

Zweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungs- und
Qualitätsstichtag: 28.01.2025

Bewertungsobjekt: Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10,
86529 Schrobenhausen, Ortsteil Mühlried

Tag der
Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 28.01.2025 statt.

Art der Ortsbesichti-
gung: Mit Schreiben vom 14.01.2025 wurden die betrei-
bende Gläubigerin, der Verfahrensbevollmächtigte,
der Schuldner und das Amtsgericht vom geplanten
Ortstermin verständigt.

Es konnte nur eine Innenbesichtigung der all-
gemeinen Kellerräume und des Treppenhauses
durchgeführt werden. Eine Besichtigung der
Wohnungen wurde nicht ermöglicht.

Der Unterzeichner ist zur Beurteilung des Wert-
ermittlungsobjektes überwiegend auf den äußeren
Eindruck, die zur Verfügung stehenden Unterlagen
und Auskünfte des Mieters angewiesen.

Anwesende: Mieter 1. OG, zeitweise

Manfred Törmer,
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Gutachter

- 7 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24

Unterlagen:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 4 K 27/24	
	Beschluss	vom 29.08.2024
	Grundbuchauszug Ausdruck Seiten 1-10	vom 11.09.2024
	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster Amt für Digitalisierung, Breit- band und Vermessung Ingolstadt	vom 10.09.2024
	Bodenrichtwertauskunft durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Neuburg - Schrobenhausen	vom 11.09.2024
	Auskunft aus der Kaufpreis- sammlung des Gutachterauss- schusses im Landratsamt Neuburg - Schrobenhausen	vom 31.01.2025
	Plankopien aus der Genehmi- gungsplanung zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen	vom Dez. 1960
	Ortsbesichtigung	vom 28.01.2025

4. DATEN AUS DEM GRUNDBUCH

Amtsgericht: Grundbuch von:	Neuburg a. d. Donau Schrobenhausen
Grundbuch- bezeichnung:	Blatt 8471
Gemarkung:	Schrobenhausen
Flurstück-Nr.:	451 / 16
Grundstücksgröße:	670 m ²
Grundbuch Bestandsverzeichnis:	Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, Gebäude- und Freifläche
Eigentümer:	Schuldner
Grundbuch Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Lfd. Nr. 1</u> gelöscht <u>Lfd. Nr. 2</u> gelöscht <u>Lfd. Nr. 3</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG In- golstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 27/24); ein- getragen am 07.05.2024.

5. GRUNDSTÜCK

Makrolage:

Mühlried mit derzeit ca. 3.800 Einwohnern ist ein Ortsteil der Stadt Schrobenhausen (18.588 Einwohner zum 25.09.2024) im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und Mittelzentrum der Region 10.

Der Ortsteil Mühlried liegt ca. 2 km östlich des Stadtzentrums von Schrobenhausen, nördlich der Bundesstraße B300 und südlich der Paar, einem rechten Nebenfluss der Donau.

Die Spargelstadt Schrobenhausen ist verkehrstechnisch optimal angebunden. Vom Bahnhof Schrobenhausen sind Ingolstadt und Augsburg in etwa einer halben Stunde mit dem Zug zu erreichen. Über die Bundesstraße B300 mit Anschluss an die Autobahnen A8 und A9 ist die Stadt Schrobenhausen von München (60 km), Augsburg (45 km) und Ingolstadt (25 km) entfernt.

In Schrobenhausen sind Geschäfte und Institutionen für den täglichen Bedarf, Kreiskrankenhaus, Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Realschulen sowie ein Gymnasium mit musischem, neusprachlichem und naturwissenschaftlich-technologischem Zweig vorhanden.

Die größten Arbeitgeber der Stadt sind die Unternehmen AGFA, Bauer AG, LEIPA Group, MBDA Deutschland GmbH, Südstärke und Xella.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Südosten des Ortsteils Mühlried in einem ruhigen Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Anliegerstraßen (Tempo-30 Zonen). Über den Riedweg, der das Grundstück im Südwesten begrenzt, ist in ca. 2 Autominuten das Gewerbegebiet Rinderhofer Breite (unmittelbar an der B300 gelegen) mit zahlreichen Gewerbebetrieben und Supermärkten erreichbar.

Etwa in 500 m Entfernung in nordöstlicher Richtung an der Altenfurter Straße befinden sich die Grundschule Mühlried, Kindergarten des BRK und Sportplätze. Ein weiterer Kindergarten liegt am Griesweg als Bestandteil der Pfarrei Hl. Geist und ist in ca. 10 Minuten flussläufig zu erreichen.

Im nahegelegenen Ortszentrum von Mühlried an der Ingolstädter Straße und dem Griesweg befinden sich nahezu sämtlichen Geschäfte und Institutionen des täglichen Bedarfes.

Vom zu bewertenden Grundstück etwa 200 m in südwestlicher Richtung verläuft der Bach Weilach mit begleitendem Grünzug. Der Grünzug trennt den Ortsteil Mühlried vom Stadtgebiet Schrobenhausen.

Die nächste Bushaltestelle (Linie 30, 35, 730 und Stadtbus Schrobenhausen der Busunternehmung Josef Spangler OHG) liegt am Riedweg, Ecke Joh.-Sebastian-Bach-Straße und ist knapp 1 Gehminute entfernt.

Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück zeigt einen unregelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt mit einer Flächenausklüftung im Südwesten am Riedweg. Längenausdehnung in Nord-Süd Richtung max. ca. 28 m. Grundstücksbreite in Ost-West Richtung ca. 22 m. Das Grundstück ist als Eckgrundstück zu bezeichnen, ist vermessen und teilweise eingefriedet.

Die Grundstückfläche steigt von Süden zum Wohnhaus hin leicht an und neigt sich ab dem Gebäude nach Norden und Nordwesten. Gegenüber der Johann-Sebastian-Bach-Straße liegt die Fläche ca. 50 cm über dem Straßenniveau. Die Einfriedungsmauer ist als Stützmauer ausgebildet. Entlang dem Riedweg, der das Grundstück im Süden begrenzt besteht nahezu Niveaugleichheit.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser.

Der in der unterstehenden Skizze rot schraffierte Grundstücksbereich ist auf Grund der vorhandenen unvollständigen Einfriedung, bestehend aus einzeln stehenden Zaunsäulen und Sockeldielen sowie einer mit dem zu bewertenden Grundstück einheitlichen Rasenfläche (siehe Foto) nicht als öffentliche Verkehrsfläche mit der Fl.Nr. 449/3 zu erkennen.

- 11 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24



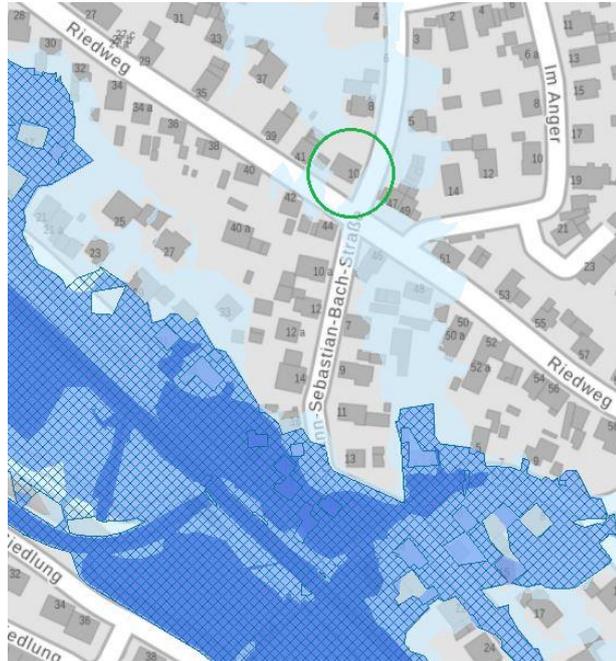
Der rot schraffierte Bereich ist nicht Teil des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 451/16.



Der südwestliche Grundstücksbereich mit den beiden Fertiggaragen am Riedweg liegt im Hochwasserbereich HQ Extrem der etwa 200 m entfernten Weilach. Laut nachstehender Kartierung liegt das Wohnhaus auf Grund der etwas erhöhten Position nicht im Überschwemmungsbereich.

(Definition HQ Extrem: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit.)

- 12 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24



Überschwemmungsgebiet der Weilach
Quelle: UmweltAtlas Bayern

- Wohn- bzw. Geschäfts-
lage: Mittlere bis gute, verkehrsgünstige Wohnlage.
Eine Geschäftslage besteht nicht.
- Erschließung: Das Grundstück ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom und Telefonanschluss ist vorhanden. Fernsehempfang, soweit von außen erkennbar, über Satellitenschüssel.
Sowohl die Joh.-Sebastian-Bach-Straße als auch der Riedweg sind voll ausgebaut und asphaltiert. Der Riedweg ist beidseitig mit einem Fußweg ausgestattet.
- Bauleitplanung: Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Altlasten: Hinweise auf Altlasten oder andere schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.
- Erschließungs-
beiträge: Von der Bauverwaltung der Stadt Schrobenhausen wird bestätigt, dass keine Erschließungsbeiträge offen sind.

6. GEBÄUDE

Allg. Beschreibung:	<p><u>Wohnhaus</u> Zweigeschossiges, voll unterkellertes 2-Familienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Im Erd- und Obergeschoss liegt jeweils eine Wohneinheit. Die beiden 3-Zimmerwohnungen sind baugleich und jeweils mit Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon bzw. Terrasse, Küche, Speis und Bad ausgestattet.</p> <p>Jeder Wohneinheit ist im Untergeschoss ein Kellerraum zugeordnet. Im Untergeschoss gibt es einen Waschkeller mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen, einen Heizkeller und einen Fahrradabstellraum. Die lichte Raumhöhe im Keller beträgt ca. 1,90 m.</p> <p><u>Garagen</u> Im Südwesten des Grundstücks befinden sich zwei Fertiggaragen in Reihe mit Vorplatz. Vor den Garagen ist Raum für jeweils einen Pkw-Stellplatz. Zufahrt zu den Garagen und Zugang zum Wohnhaus über den Riedweg.</p>
Modernisierungen:	<p>Laut Information durch den Mieter und auf Grundlage des äußeren Eindrucks geht der Unterzeichner davon aus, dass die Wohnungen innen mit Grundrissneugestaltung und Ausstattung in den Bädern, Wand- und Bodenbelägen, Fenster und Innentüren, Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie dem äußeren Wärmedämmverbundsystem vor etwa 15 bis 20 Jahren renoviert wurden.</p>
Baujahr:	Neubau ca. 1961
	Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungen (SW-RL, Anlage 4): ca. 45 Jahre
Barrierefreiheit:	Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei. (Rechtsgrundlage: DIN 18040-2)

Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.
Energieeinsparverordnung (EnEV):	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff, Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 liegt dem Unterzeichner nicht vor.
Gebäudebeschreibung außen:	<p><u>Wohnhaus</u> Fassaden mit ca. 12 cm Wärmedämmverbundsystem und Anstrich in mittlerem Zustand, wobei die Westfassade bereits deutliche Verwitterungserscheinungen zeigt. Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung, komplett mit Rollos ausgestattet. Hauseingangstür in Kunststoff, Türblatt teilverglast. Klingelschild nahe der Hauseingangstür. Eingangsüberdachung als Alukonstruktion mit Kunststoffverglasung. Die Erdgeschossenebene wird über eine Eingangstreppe mit 5 Aufritten mit Granitbelag und beidseitigem Geländer erschlossen (Erdgeschoss ist als Hochparterre zu bezeichnen.) Satteldach, eingedeckt mit Beton-Flachdachsteinen, Rinnen und Fallrohre in Titanzink. Balkon im Obergeschoss als Stahlbetonplatten mit Alu-/Kunststoffgeländer. Terrasse im Erdgeschoss etwa 40 cm über dem Gartenniveau liegend mit Betonterrassenplatten befestigt.</p> <p><u>Garagen</u> Die beiden Garagen sind als Fertiggaragen ausgeführt und mit Stahlschwingtoren ausgestattet.</p>
Konstruktion:	<p><u>Wohnhaus</u> Bodenplatte und Geschossdecken in Stahlbeton. Außenwände im Keller Stahlbeton, ca. 35 cm stark. Balkon als Stahlbeton-Kragplatte. Umfassungswände in den Obergeschossen als Mauerwerk, 30 cm stark mit 12 cm Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Tragende Innenwände, Mauerwerk 24 cm stark, nichttragende Innenwände 11,5 cm. Dachstuhl als zweifach stehender Pfettendachstuhl.</p>

- 15 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24

Allg. technische Ausstattung:	<p>Gastherme für Heizung -und Warmwasser, Fabrikat De Dietrich, Warmwasserspeicher mit ca. 300 l Inhalt. Baujahre nicht bekannt. Heizkörper in den Wohnungen und im allg. Treppenhaus als Flachheizkörper mit Thermostatventilen.</p> <p>Im Waschkeller Sanitär- und Elektroanschlüsse für zwei Waschmaschinen und zwei Wäschetrockner. Sämtliche Installationen auf Putz. Im Allgemeinflur Keller befinden sich der Zähler- und Sicherungsschrank, Alter etwa 15 – 20 Jahre, die Elektrohauseinführung mit Panzersicherung, Gas-Hausanschluss und Kraftstromsteckdosen.</p> <p>An der Westfassade ist ein frostsicherer Gartenwasseranschluss installiert.</p>
Beschreibung der Wohnungen:	<p>Eine Besichtigung der Wohnung wurde vom Schuldner nicht ermöglicht. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Informationen durch den Mieter und den äußeren Eindruck.</p> <p>Laut Wohnungsbeschreibung durch den Mieter ist das Bad mit einer Runddusche mit Glasduschwand, einer Eckbadewanne, Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und einem Bidet ausgestattet.</p> <p>Küche mit Abwasser-, Warm- und Kaltwasseranschluss. Zahlreiche Elektroanschlüsse.</p> <p>Bodenbeläge im Bad als Fliesen. In den Wohnräumen Laminat, teilweise Parkett.</p>
Beschreibung der Fertiggaragen :	<p>Eine Innenbesichtigung der Standard-Fertigaragen wurde vom Schuldner nicht ermöglicht.</p>
Zustand:	<p>Der äußere Zustand des Wohnhauses ist als gut und gepflegt zu bezeichnen, lediglich die Westfassade und die Garagen zeigen deutliche Verwitterungserscheinungen. Nach Aussage des Mieters sind beide Wohnungen innen in gutem und gepflegtem Zustand.</p>

- 16 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24

Vermietbarkeit: Scheint nach äußerem Eindruck und nach den Angaben des Mieters jederzeit möglich.

Gebäudestandard: Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr fiktiv 1994:
(gem. SW-RL, Anlage 2, Tabelle 2)
Standardstufe 3

Gebäudedaten des Zweifamilienwohnhauses

Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnhaus	ca.	470 m ²
Wohnfläche:	EG-Wohnung	ca.	82 m ²
	OG-Wohnung	ca.	79 m ²
Nutzfläche:	Keller, insgesamt	ca.	84 m ²
wGFZ:		ca.	0,53

Gebäudedaten Garagen

Brutto-Grundfläche BGF:	Je Garage (2 Stück)	ca.	18 m ²
Nutzfläche:	Je Garage (2 Stück)	ca.	16,5 m ²

7. AUSSENANLAGEN

- Allg. Beschreibung: Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Süden über den Riedweg. Der Garagenvorplatz, der Weg zum Wohnhaus und der Vorplatz vor dem Hauseingang ist mit gestrahlten Beton-Pflastersteinen hochwertig befestigt. Zur Rasenfläche und zum Kiesstreifen entlang des Wohnhauses hin ist das Pflaster mit Granitdielen eingefasst. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wurden Büsche und Sträucher unterschiedlicher Gattung gepflanzt. Der überwiegende Teil sowohl des Nord- und Ostgartens als auch des Vorgartens Richtung Süden ist als Rasenfläche angelegt. Die Einfriedung an der Joh.-Sebastian-Bach-Straße besteht aus einer Sockelmauer, die als Stützmauer dient. Über der Mauer sind waagerechte Holzdielen montiert. Richtung Norden und Osten wurde Maschendrahtzaun verbaut. Die Einfriedung entlang des Riedwegs besteht aus Granithochbordsteinen mit einzelnen Granitstehlen. Eine Ausfachung zwischen den Stehlen existiert nicht. Dieser Grundstücksbereich ist nicht Bestandteil des zu bewertenden Grundstücks (vgl. Lageplanskizze auf Seite 11 des Gutachtens).
- Zustand: Garagenvorplatz und Wege als durchaus hochwertige Pflasterfläche, jedoch mit einfachem Gestaltungsanspruch. Grünflächen ohne besonderen Gestaltungsanspruch.
- Die Stützmauer entlang der Joh.-Sebastian-Bach-Straße zeigt Verfallserscheinungen und ist sanierungsbedürftig.
- Gesamte Freiflächen innerhalb des Grundstücks sind in gutem und gepflegtem Zustand.

8. BODENWERT

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe §§ 40 bis 45 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung
für das Grundstück Flurstück-Nr. 451/16
Gemarkung Schrobenhausen
einschließlich Erschließungskosten

Johann-Sebastian-Bach-Straße 10
86529 Schrobenhausen

Grundstücksgröße:	670 m ² x 597,- €/m ²	399.990,- €
B O D E N W E R T	(gerundet) ~	400.000,- €

Begründung:

Lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landratsamtes Neuburg - Schrobenhausen wurde zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife gemischte Bauflächen in der Bodenrichtwertzone 11623 ein Bodenrichtwert von 620,- €/m², (erschließungsbeitragsfrei), ermittelt.

- 19 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
 Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
 Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
 Az.: 4 K 27/24

Folgende amtliche Vergleichspreise für den Zeitraum vor dem Bewertungsstichtages liegen laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Bodenrichtwertzone 11623 vor:

02/2022	Wohnbaufläche	662 m ²	641,99	€/m ²	voll erschlossen
06/2023	Wohnbaufläche	767 m ²	723,60	€/m ²	voll erschlossen
Ø Grundstücksfläche		714,5 m ²			
Ø Vergleichspreis			682,80	€/m ²	voll erschlossen

<u>Ermittlung des Bodenpreises:</u>					
(Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.)					
Ausgangswert:					
Ø Vergleichspreis 2022/2023			682,80	€/m ²	voll erschlossen
<u>Wertminderung</u> *)					
Auf Grund der aktuellen Kaufzurückhaltung durch das Zusammenwirken von gestiegenen Zinsen, deutlich gestiegenen Handwerker- und Energiekosten sowie der angespannten wirtschaftlichen Gesamtsituation, vor allem bei der Automobil- und Exportindustrie, ist ein Nachfragerückgang und damit verbunden ein Preisrückgang festzustellen.					
7,5% aus 682,80 €/m ²		-	51,21	€/m ²	
<u>Wertminderung</u> *)					
Das Wohnhaus ist im Grundstück weit nach Süden positioniert. Es entsteht somit ein großer Nordgarten. Im Süden existiert nur eine sehr geringe Gartenfläche.					
5% aus 682,80 €/m ²		-	34,14	€/m ²	
			597,45	€/m ²	
Bodenpreis (gerundet)			597,-	€/m ²	voll erschlossen

Zusammenfassend erscheint, entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt und der deutlich ungünstigen Positionierung des Wohnhauses im Grundstück ein Preis von 597,- €/m² einschließlich der Erschließungskosten als angemessen.

*)

Begründung zur Wertminderung bzw. Werterhöhung des Bewertungsobjektes: Wertanpassungen für Grundstücke mit den vorbezeichneten Besonderheiten sind mathematisch nicht immer begründbar; der Bewertungssachverständige ist daher auf Schätzungen und Erfahrungswerte angewiesen. Diesen Schwierigkeiten wurde vom Gesetzgeber durch § 287 ZPO Rechnung getragen (sachverständiges Ermessen, freie Beweiswürdigung).

9. WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche/	Preis €/ m ²	Bauwert / €
a)	2-Fam.- Wohnhaus	35 J. fiktiv	~ 470 m ²	1.514,-	711.580,-
b)	Fertigaragen	25 J. fiktiv	~ 36 m ²	450,-	16.200,-
c)	Außenanlagen	20 J. fiktiv	~ 3% aus a) u. b)		21.833,-
Normalherstellungskosten					€ 749.613,-

Abzüglich linearer Alterswertminderung gemäß ImmoWertV auf Grundlage der
 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer
 Anlage 1
 (ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 1)

	Wertminderungsfaktor		Wertminderungsfaktor		
	GND =	Alter	Instandhaltungszustand	***)	
a)	80 Jahre	44%	1 %	= -	313.095,- €
	RND = 45 Jahre			= -	7.116,- €
b)	60 Jahre	42%	3%	= -	6.804,- €
	RND = 35 Jahre			= -	486,- €
c)	40 Jahre	50%	5%	= -	10.917,- €
	RND = 20 Jahre			= -	1.092,- €
					410.103,- €
W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~					410.000,- €

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

***) Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung und Würdigung

- 22 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
 Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
 Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
 Az.: 4 K 27/24

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Zweifamilienwohnhaus

Herleitung Preis / m² BGF nach NHK 2010

ZFH Ausstattungsstandard	Gebäudetyp Stufe 3	Nr. 1,12	
Brutto-Grundflächenpreis	750,- €/m ²	(einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 17%)	
+ Korrekturfaktor für freistehenden Zweifamilienhäuser	1,05 x 750,- €/m ²	=	787,50 €/m ²
Baupreisindex Wohngebäude	2010	=	70,9 (2021 = 100)
Baupreisindex Wohngebäude	4. Quartal 2024	=	130,8 (2021 = 100)
Wertermittlungsstichtag	28.01.2025		
an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	<u>130,8</u> 70,9 x 787,50 €/m ²	=	1.452,82 €/m ²

Korrekturfaktoren

A. Land	Bayern	1,10	
B. Ortsgröße	bis 50.000 Einw.	0,95	
C. Grundrissart	Einspanner	1,05	
D. Wohnungsgröße	ca. 80 m ²	0,95	
Kombinierter Korrekturfaktor:	1,10 x 0,95 x 1,05 x 0,95	=	1,042
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:	1.452,82 €/m ² x 1,042	=	1.513,84 €/m ²
Herstellungskosten	gerundet	=	1.514,- €/m²

10. SACHWERT

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert	400.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	410.000,- €
vorläufiger S A C H W E R T (ohne Marktanpassung)	810.000,- €

10.1 MARKTANPASSUNG

Der vorläufige Sachwert, der im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung basiert, entspricht regelmäßig nicht dem Verkehrswert und muss deswegen noch an die Marktverhältnisse angepasst werden. Diese Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird durch sogenannte Marktanpassungszu- oder -abschläge am vorläufigen Sachwert realisiert.

Vom Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Neuburg - Schrobenhausen wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren für den Bewertungszeitraum 2022 / 2023 (Veröffentlichungsdatum 15.01.2025) ermittelt, auf die der Unterzeichner wie folgt zurückgreift.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
750.000,- €	0,84
800.000,- €	0,81
810.000,- €	0,80 (interpoliert)

vorläufiger	S A C H W E R T	810.000,- €
	Marktanpassung (nach GAA ND - SOB) 0,80 x 810.000,- €	= 648.000,- €
S A C H W E R T	gerundet	648.000,- €

Der Sachwert dient nur der Plausibilitätsprüfung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren hergeleitet.

11. ERTRAGSWERT

A) Allgemeines

Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet. Laut Auskunft des Mieters beträgt die Warmmiete (Kaltmiete incl. Heiz- und Warmwasserkosten), einschl. Garage 1.010,- €. Die sonstigen Verbrauchskosten wie Abwasser, Wasser, Strom und Rundfunkgebühren trägt der Mieter als Nebenkosten. Der Mietvertrag liegt dem Unterzeichner jedoch nicht vor.

Unter Berücksichtigung der inklusiven Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von ca. 1,30 €/m² x 79 m² Wohnfläche und 65,- € Monatsmiete für die Garage errechnet sich für den Wohnraum eine Netto-Kaltmiete von ca. 842,- €. Das entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 79 m² einer Quadratmetermiete Netto-Kalt von ca. 10,66 €.

Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer.

Für die Ertragswertberechnung wird sowohl die bekannte Wohnungsmiete als auch eine nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete auf Basis von Vergleichsmieten herangezogen.

Grundlage sind Recherchen im Internet sowie Aufzeichnungen des Sachverständigen für 3 - 4 Zimmerwohnung in gepflegtem Zustand in einem Mehrfamilienwohnhaus mit energetisch mittlerem bis gutem Standard und einer mittleren Wohnlage.

Folgende aktuelle Vergleichsmieten für den oben beschriebenen Wohnungstyp im Umfeld und in vergleichbaren Gemeinden liegen dem Unterzeichner vor:

86529 Schrobenhausen	4-Zi.-Wo	120 m ²	10,50 €/m ²
86529 Schrobenhausen	3-Zi.-Wo	76 m ²	10,00 €/m ²
86529 Schrobenhausen	3-Zi.-Wo	73 m ²	10,62 €/m ²
86529 Schrobenhausen	3-Zi.-Wo	85 m ²	10,59 €/m ²
86529 Schrobenhausen	3-Zi.-Wo	75 m ²	11,33 €/m ²
durchschnittliche Netto-Kaltmiete (Summe : 5)			10,61 €/m ²

Als nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete wird ein Mietzins von 10,65 €/m² für beide Wohnungen ermittelt.

- 25 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
 Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
 Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
 Az.: 4 K 27/24

B) Ertragswertberechnung

Wohnung EG	82 m ² x 10,65 € x 12 Monate		10.480,- €
Wohnung OG	79 m ² x 10,65 € x 12 Monate		10.096,- €
Garagen	2 Stück x 65,- € x 12 Monate		1.560,- €
Jahresrohmiete (Rohertrag)			= 22.136,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr Stand 2024 (ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Ansatz 5 Satz 2))			
1. Verwaltungskosten			
Zweifamilienwohnhaus		-	359,- €
Garagen	2 x 47,- €	-	94,- €
2. Instandhaltungskosten			
je m ² Wohnfläche	14,00 € x 161 m ²	-	2.254,- €
Garagen	2 x 106,- €	-	212,- €
3. Mietausfallwagnis	2% aus 22.136,- €	-	443,- €
Jahresreinmiete (Reinertrag)			= 18.774,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 400.000,- €			
Grundlage: Immobilienmarktbericht 2012 – 2022 für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen			- 9.600,- €
Reinertragsanteil der Gebäude			= 9.174,- €
Vervielfältiger bei ca. 45 Jahren durchschnittlicher Restnutzungsdauer und 2,40 % Sollzinsen = 28,96 (ImmoWertV)			
Gebäudeertragswert 9.174,- € x 28,96			= 265.679,- €
zuzüglich Bodenwert			+ 400.000,- €
			= 665.679,- €
abzgl. Kosten für den Reparaturanstau			= - 8.694,- €
			656.985,- €
ERTRAGSWERT (gerundet)			~ 657.000,- €

- 26 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
 Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
 Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
 Az.: 4 K 27/24

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

jährliche Anpassung

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, III Gesetzliche Grundlagen, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten

Die Anpassung der Werte für die nachfolgend nach den Nummern 1 Verwaltungskosten und 2 Instandhaltungskosten erfolgt jährlich auf der Grundlage der nachfolgend genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandsetzungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Wertermittlungstichtag mit Feststellung des Liegenschaftszinssatzes	28.01.2025		
Verbraucherpreisindex zum Basismonat	Oktober 2001	=	77,1 (2020 = 100)
Verbraucherpreisindex vor Bewertungsjahr	Oktober 2024	=	120,2 (2020 = 100)
angepasste Verwaltungskosten Ein- u. Zweifam.-häuser (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x	230,- € = 359,- €
angepasste Verwaltungskosten Stellplatz od. Garage (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x	30,- € = 47,- €
angepasste Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x	9,00 €/m ² = 14,- €/m ²
angepasste Instandhaltungskosten Stellplatz od. Garage (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x	68,- € = 106,- €

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

12. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert	400.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	410.000,- €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)	810.000,- €
Sachwert nach Marktanpassung	648.000,- €
Ertragswert	657.000,- €

13. VERKEHRSWERT

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV 2021- § 6 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus und zwei Fertiggaragen bebauten Grundstücks ist aus der Ertragswertberechnung abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung eines Zweifamilienwohnhauses ausschlaggebend ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu würdigen, ggfs. sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen (Marktanpassung).

Sicherheitsabschlag

Da lediglich eine Innenbesichtigung der Allgemeinflächen (Treppenhaus und Kellerräume) durch einen Mieter ermöglicht wurde, die beiden Wohnungen jedoch nicht besichtigt werden konnten und die Grundrissgestaltung, der bauliche Zustand sowie der Ausstattungsstandard der Wohnungen einfacher/schlechter sein könnte als der äußere Eindruck des Wohnhauses und die zur Verfügung stehenden Unterlagen und Auskünfte nahelegen, wird vom ermittelten Ertragswert ein Sicherheitsabschlag von 3% angesetzt.

Ertragswert:	657.000,- €
<u>abzgl. 3% Sicherheitsabschlag</u>	<u>- 19.710,- €</u>
Verkehrswert:	637.290,- €

- 29 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungs- und Qualitätsstichtag **28.01.2025** folgenden

Verkehrswert:	637.000,- €	(gerundet)
in Worten	sechshundertsiebenunddreißigtausend	Euro

BauGB § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

14. SCHLUSSBEMERKUNG

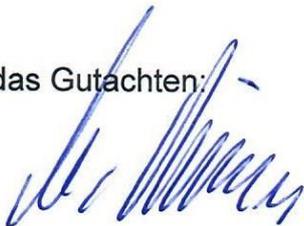
Die Angaben in der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben, vorhandenen Unterlagen bzw. Vermutungen.

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge oder verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile ist nicht vorgenommen worden; Hinweise hierauf liegen nicht vor.

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der gemachten Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Für das Gutachten:



Manfred T Ö R M E R
Dipl. - Ing. (FH) Architekt
Freier Sachverständiger

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt

FLÄCHENBERECHNUNGEN

Grundlage der Flächenermittlungen sind die Kopien aus dem Genehmigungsplan vom Dez. 1960.

BRUTTO - GRUNDFLÄCHE BGF gem. DIN 277 (Ausgabe 1987)

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m ²
Wohnhaus	2 Wohneinheiten	
Keller	12,50 x 10,00 m - 7,65 x 1,30 m	115,05 m ²
Erdgeschoss	12,50 x 10,00 m - 7,65 x 1,30 m	115,05 m ²
Obergeschoss	12,50 x 10,00 m - 7,65 x 1,30 m	115,05 m ²
Dachgeschoss	12,50 x 10,00 m	125,00 m ²
BGF	Zweifamilienwohnhaus	ca. 470,15 m²

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m ²
Garagen		
Fertigarage West	3,00 x 6,00 m	18,00 m ²
Fertigarage Ost	3,00 x 6,00 m	18,00 m ²
BGF	Garagen	jeweils ca. 18 m²

WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (wGFZ)

Grundstücksgröße:		670 m ²
Geschossfläche:	Erdgeschoss	115,05 m ²
	Obergeschoss	115,05 m ²
	Dachgeschoss	<u>125,00 m²</u>
	Geschossfläche, insgesamt	355,10 m ²
wGFZ:	355,10 m² / 670 m²	= ~ 0,53

- 32 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
 Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
 Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
 Az.: 4 K 27/24

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

gem. WoFIV 11 / 2003

1. WOHNFLÄCHE WF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
Wohnung	Erdgeschoss	
Flur	6,20 x 1,45 m	8,99 m ²
Speis	2,50 x 1,45 m	3,62 m ²
Schlafen	4,48 x 3,80 m	17,02 m ²
Küche	3,00 x 3,80 m - 2 x (0,40 x 0,40 m)	11,08 m ²
Wohnzimmer	4,20 x 5,10 m	21,42 m ²
Kinderzimmer	3,80 x 4,06 m - 0,90 x 1,56 m	14,02 m ²
Terrasse	(7,41 x 3,00 m) : 4	5,56 m ²
WF Wohnfläche EG-Wohnung		ca. 81,71 m²

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
Wohnung	Obergeschoss	
Flur	6,20 x 1,45 m	8,99 m ²
Speis	2,50 x 1,45 m	3,62 m ²
Schlafen	4,48 x 3,80 m	17,02 m ²
Küche	3,00 x 3,80 m - 2 x (0,40 x 0,40 m)	11,08 m ²
Wohnzimmer	4,20 x 5,10 m	21,42 m ²
Kinderzimmer	3,80 x 4,06 m - 0,90 x 1,56 m	14,02 m ²
Terrasse	(7,41 x 1,40 m) : 4	2,59 m ²
WF Wohnfläche OG-Wohnung		ca. 78,74 m²

- 33 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
 Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
 Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
 Az.: 4 K 27/24

2. NUTZFLÄCHE NF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
Keller		
Flur	8,95 x 1,45 m	12,98 m ²
Keller Südost	4,43 x 3,75 m	16,61 m ²
Heizung	3,00 x 3,75 m - 2 x (0,40 x 0,40 m)	10,93 m ²
Keller Südwest	4,15 x 5,05 m	20,96 m ²
Keller Nordwest	3,75 x 4,01 - 0,90 x 1,56 m	13,63 m ²
Waschkeller	3,81 x 2,45 m	9,33 m ²
NF Nutzfläche Keller		ca. 84,44 m²

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
Garage West	2,80 x 5,90 m	16,52 m ²
Garage Ost	2,80 x 5,90 m	16,52 m ²
NF Nutzfläche Garagen		jeweils ca. 16,52 m²

- 34 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

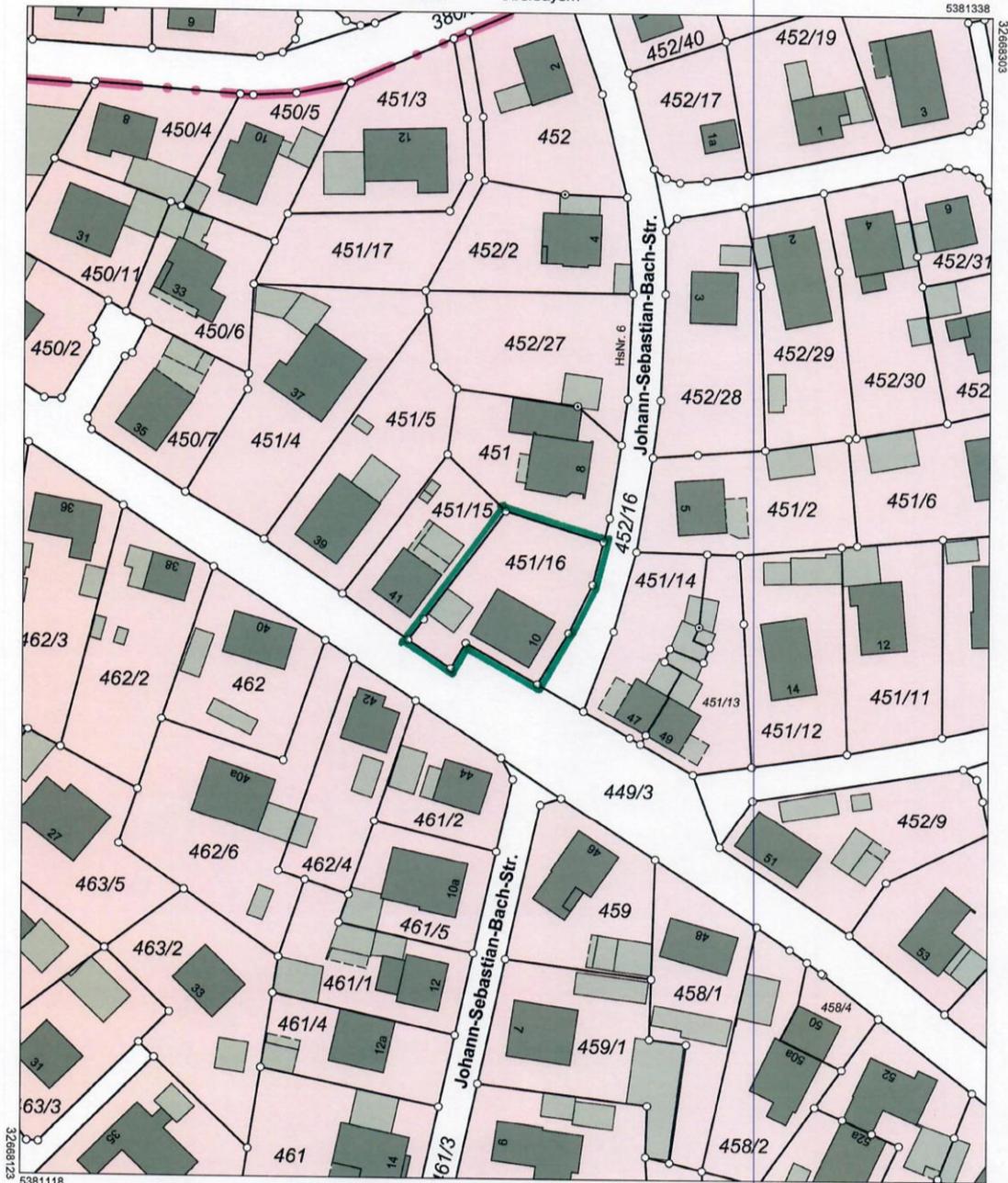
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 10.09.2024

Flurstück: 451/16
Gemarkung: Schrobenhausen

Gemeinde: Stadt Schrobenhausen
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Lageplan

ohne Maßstab

- 35 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten, im Vordergrund die Straße Riedweg



Ansicht von Norden, rechts die beiden Fertiggaragen

- 36 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24



Ansicht von Nordwesten

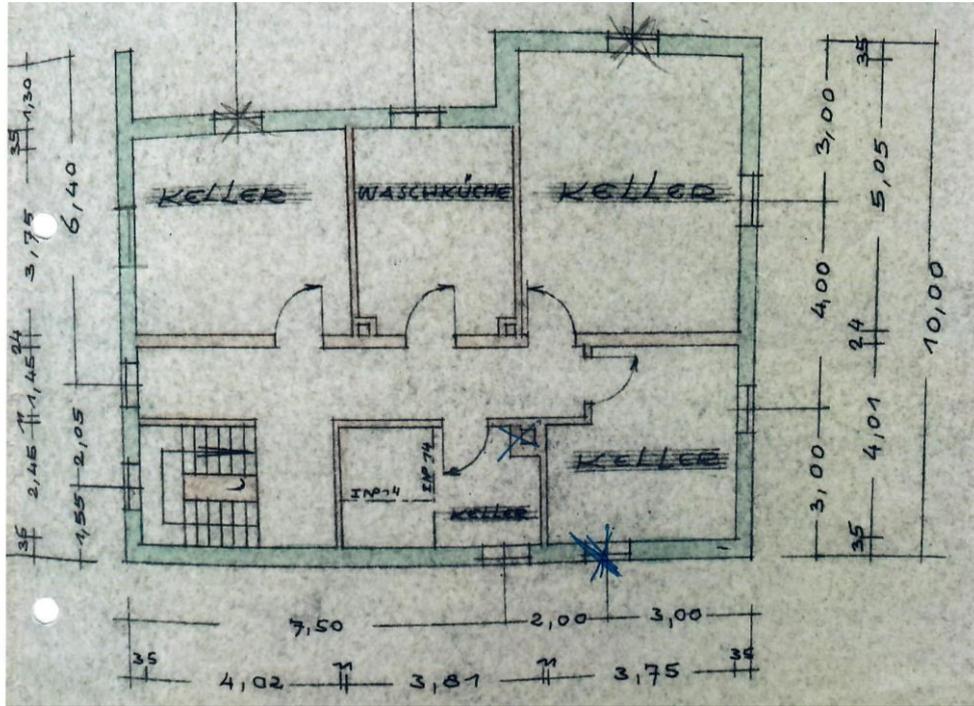


Gartenfläche nördlich und westlich des Wohnhauses

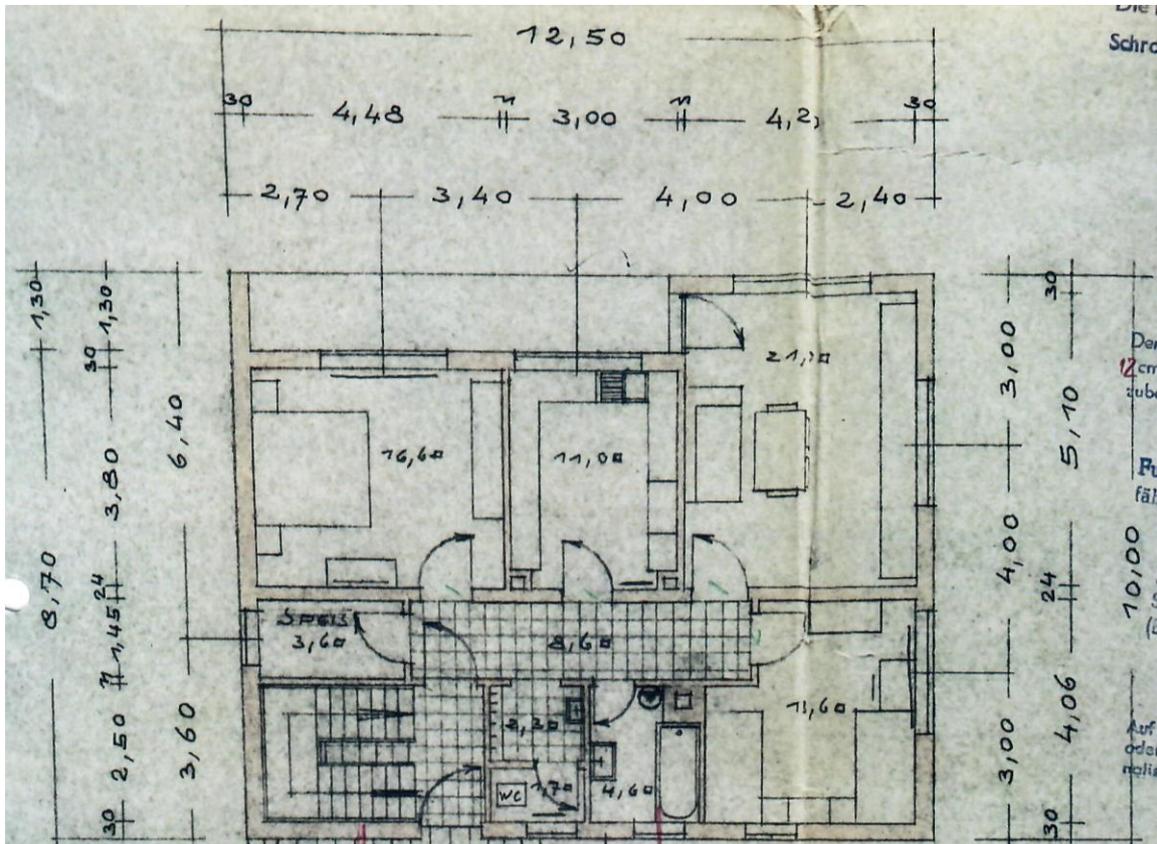


Ansicht von Osten, im Vordergrund die Joh.- Sebastian- Bach-Str.

- 37 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
 Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
 Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
 Az.: 4 K 27/24

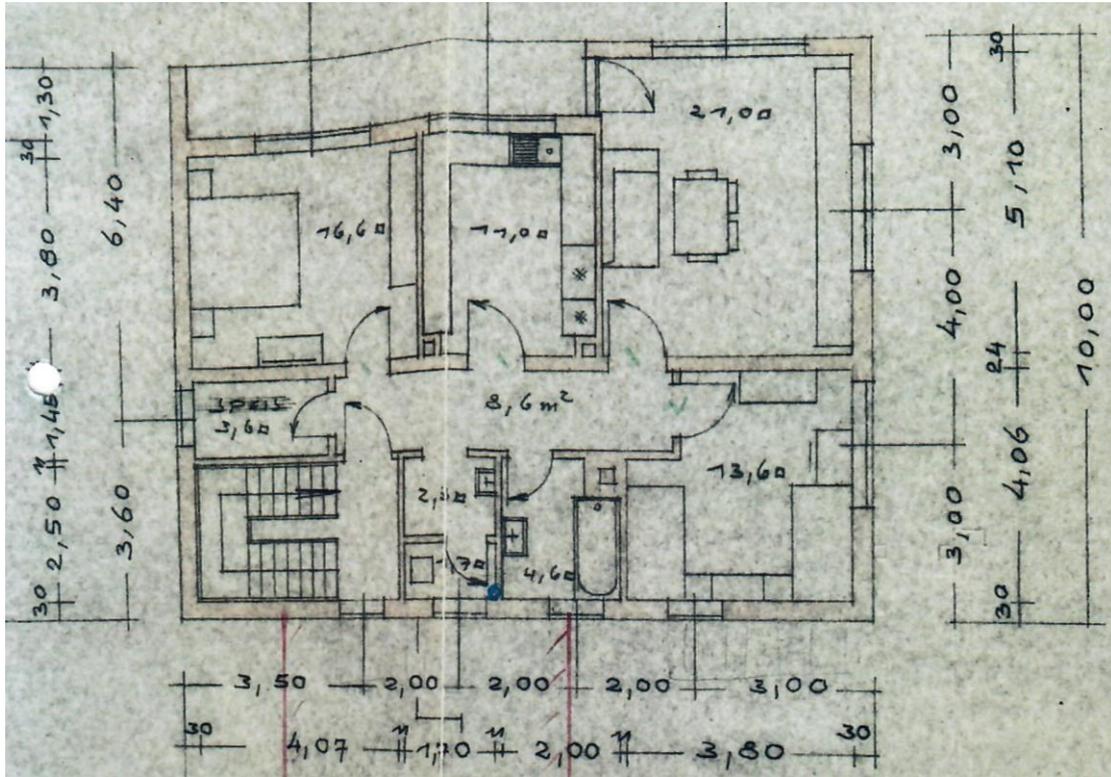


Grundriss Kellergeschoss

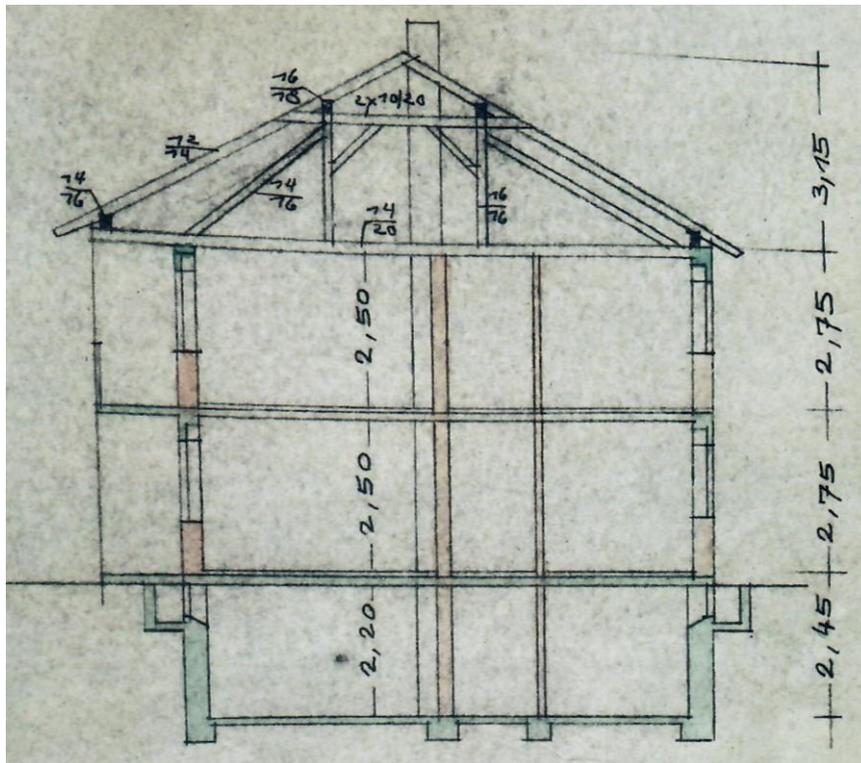


Grundriss Erdgeschoss

- 38 - Wertgutachten vom 06.02.2025 -
Johann-Sebastian-Bach-Straße 10, 86529 Schrobenhausen
Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
Az.: 4 K 27/24



Grundriss Obergeschoss



Schnitt