

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das mit einem

Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
Am Pulverl 31
85051 Ingolstadt

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025



Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrankenstraße 3
85049 Ingolstadt

Aktenzeichen: 2 K 34/24

Verkehrswert des bebauten, unbelasteten Grundstücks (ohne Berücksichtigung grundbuchlicher Lasten und Beschränkungen):	960.000 €
Verkehrswert des vermeintlichen Zubehörs:	1.400 €

Ingolstadt, den 28. Juli 2025

komprimierte Internetversion - verminderte Druckqualität

Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt, des Landkreises Eichstätt, des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen..... Seite 3

1.1 Auftrag..... Seite 3

1.2 Nutzung / Mieter..... Seite 3

1.3 Wertermittlungsstichtag..... Seite 3

1.4 Ortstermin..... Seite 4

1.5 Grundlagen des Gutachtens..... Seite 5

2. Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt..... Seite 6

2.1 Amtsgericht Ingolstadt..... Seite 6

2.2 Vermessungsamt Ingolstadt..... Seite 6

3. Grund- und Bodenbeschreibung..... Seite 7

3.1 Lage und Umgebung..... Seite 7

3.2 Gestalt und Beschaffenheit..... Seite 8

3.3 Infrastruktur..... Seite 10

3.4 Verkehrslage..... Seite 10

3.5 Erschließung..... Seite 11

3.6 Bauplanungsrecht..... Seite 12

3.7 Beeinträchtigungen..... Seite 13

4. Gebäudebeschreibung..... Seite 14

4.1 Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahre..... Seite 14

Wohnfläche..... Seite 15

Nutzungsfläche..... Seite 15

Brutto-Grundfläche..... Seite 16

Baubeschreibung Wohngebäude..... Seite 18

Vermeintliches Zubehör..... Seite 25

4.2 Garagengebäude (Doppelgarage), bauliche Nutzung und Baujahr..... Seite 26

Nutzungsfläche..... Seite 26

Brutto-Grundfläche..... Seite 26

Baubeschreibung Garagengebäude..... Seite 27

4.3 Nebengebäude (ehemalige Garage), bauliche Nutzung und Baujahr..... Seite 28

Nutzungsfläche..... Seite 28

Brutto-Grundfläche..... Seite 28

Baubeschreibung Nebengebäude (ehemalige Garage)..... Seite 29

4.4 Außenanlagen / sonstige Anlagen..... Seite 31

5. Wertermittlungsverfahren..... Seite 32

Internes Dokument für das Amtsgericht Ingolstadt



6.	Ableitung des Verkehrswertes	Seite 33
	Verfahren - Allgemein.....	Seite 34
	Verfahrensbegründung - Bewertungsobjekt.....	Seite 34
	Ablaufschema für das Sachwertverfahren.....	Seite 35
	Ablaufschema für das Ertragswertverfahren.....	Seite 36
7.	Bodenwert	Seite 37
8.	Sachwertverfahren	Seite 40
8.1	Sachwertverfahren - Zweifamilienwohnhaus.....	Seite 40
8.2	Sachwertverfahren - Garagengebäude.....	Seite 43
8.3	Sachwertverfahren - Nebengebäude (alte Garage).....	Seite 46
8.4	Zusammenstellung der Sachwerte.....	Seite 49
9.	Ertragswertverfahren - nur informativ und stützend	Seite 53
10.	Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert	Seite 56
11.	Verkehrswert, unbelastet	Seite 57
12.	Schlussbemerkung	Seite 58
	Anlagenverzeichnis.....	Seite 60

Das Gutachten umfasst: 1 Titelblatt
2 Seiten Inhaltsverzeichnis
58 Seiten Text, Seite 3 - 60, davon
1 Seite Anlagenverzeichnis
mit
43 Anlagenseiten, davon 28 Fotoseiten mit
insgesamt 50 Fotos

Ausfertigungen: Das Gutachten wurde in
- sechs gedruckten Ausfertigungen,
davon eine Ausfertigung als Beleg sowie
- einer Internetausfertigung
erstellt



1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - vom 19.07.2024, Aktenzeichen 2 K 34/24, ist ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren über den Verkehrswert / Marktwert (unbelastet) des im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Ingolstadt Blatt 24972

eingetragenen, in der Gemarkung Ingolstadt gelegenen Grundstücks

Flurstück-Nr. 5645/3 Am Pulverl 31,
Wohnhaus, Nebengebäude,
Gebäude- und Freifläche,
Garten zu 0,0903 ha

zu erstellen.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, einer Doppelfertiggarage, einem Nebengebäude (ehemalige Garage) und einem Gartenhaus bebaut.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs zu schätzen.

1.2 Nutzung / Mieter

EG:
Die Wohnung im Erdgeschoss ist eigengenutzt.

OG:
Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet, wird aber mietfrei bewertet.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert (unbelastet) des Objektes wird zum Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025 ermittelt.
Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.



1.4 Ortstermin

Der Ortstermin fand am 12. Februar 2025 ab 9:00 Uhr statt.

Benachrichtigt wurden:

- die Eigentümerin/Schuldnerin - per Einwurfeinschreiben
- der Eigentümer/Schuldner - per Einwurfeinschreiben
- die betreibende Gläubigerin
- Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Anwesend waren:

- die Eigentümerin/Schuldnerin (Wohnung EG)
- der Eigentümer/Schuldner (Wohnung EG)
- der Mieter, Sohn der Schuldner (Wohnung OG)
- Bekannte des Mieters (Wohnung OG)
- Vertreterin der betreibenden Gläubigerin
- Frau Bärbel Schneider (Mitarbeiterin des Büros Gersdorf-Stahn)
- Marisa Gersdorf-Stahn als Sachverständige

Das Bewertungsobjekt bzw. die Gebäude wurden in möbliertem Zustand besichtigt.

Der Mieter der Wohnung im Obergeschoss gestattete das Anfertigen von Fotos, nicht jedoch das Ablichten im Gutachten.

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



1.5 Grundlagen des Gutachtens

- 1.5.1 Der Ortstermin am 12. Februar 2025
- 1.5.2 Ergänzende Auskünfte und Erkundigungen
- bei den Eigentümern
 - beim Mieter
 - beim Bauamt der Stadt Ingolstadt
 - beim Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt
 - bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR
 - beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt
 - beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt
 - bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt
- 1.5.3 Die zur Verfügung stehenden Unterlagen:
- digitale Flurkarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
 - Grundbuchauszüge (Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt)
 - Grundrisse, Ansichten, Schnitte (Bauamt der Stadt Ingolstadt)
- 1.5.4 Auskünfte bei der Stadt Ingolstadt über die Erschließung und Einsicht in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)
- 1.5.5 Die festgelegten Richtwerte der Gutachterausschussstelle der Stadt Ingolstadt, Stand 01.01.2024 und Auszug aus der Kaufpreissammlung
- 1.5.6 Normalherstellungskosten NHK 2010
- 1.5.7 Zeitungsinserte, Internetrecherchen, örtliche Erkundigungen und eigene Aufzeichnungen
- 1.5.8 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- 1.5.9
- Bundesbaugesetz (BBauG)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Bayer. Bauordnung (BayBO)
- jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Diese Liste stellt nur einem Auszug aus der Bewertungsliteratur dar.
- 1.5.10 Die technischen Baubestimmungen, die geltenden DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik
- 1.5.11 Die einschlägige Fachliteratur



2. Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt

2.1 Amtsgericht Ingolstadt

Grundbuch von Ingolstadt, Gemarkung Ingolstadt, Blatt 24972
- Ausdruck vom 06.09.2024 - geändert am 05.06.2024 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 1:

Flurstück-Nr. 5645/3

Am Pulverl 31,
Wohnhaus, Nebengebäude,
Gebäude- und Freifläche,
Garten

zu 0,0903 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 3.1: Eigentümer

Lfd.Nr. 3.2: Eigentümerin
in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Keine Eintragung vorhanden.

Lasten und Beschränkungen bleiben im Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt (Verkehrswert, unbelastet).

2.2 Vermessungsamt Ingolstadt

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Ingolstadt,
Kartenstand vom 06.09.2024
M = 1:1000



3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrolage:

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt mit ca. 141.185 Einwohnern (31.12.2024) liegt in der Mitte Bayerns und ist Oberzentrum der Region 10. Sie ist die zweitgrößte Stadt Oberbayerns und die sechstgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km². Ingolstadt ist Standort der Firma Audi AG und einem großen Raffineriebetrieb. Das Stadtgebiet von Ingolstadt ist von allen Seiten über ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz schnell und bequem zu erreichen. Über die Autobahn A9 besteht eine verkehrsmäßig günstige Anbindung zur Landeshauptstadt München im Süden und der Stadt Nürnberg im Norden sowie über ein gut ausgebautes Bundesstraßennetz an die weiteren Großstädte Bayerns Augsburg und Regensburg (in ca. 70 bis 90 km Entfernung). Die Hauptader des Schienenverkehrs ist die Bundesbahnstrecke München - Nürnberg. Am Hauptbahnhof halten die Intercity-Züge von und nach Norddeutschland mit Anschlussverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Zum Flughafen München „Franz-Josef-Strauß“ besteht eine öffentliche Verkehrsanbindung.

Die zu bewertende Einheit befindet sich südlich der Stadtmitte von Ingolstadt, in 85051 Ingolstadt.

3.1.2 Mikrolage:

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 5645/3 liegt ca. 2,3 km (Luftlinie) südlich der Stadtmitte, im Stadtbezirk 12, Unterbezirk 122, im Bahnhofsviertel. Das Grundstück umfasst 903 m².

3.1.3 Das Grundstück ist von 3 Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt, im Süden verläuft die Straße Am Pulverl.

3.1.4 Die Umgebungsbebauung besteht aus bis zu 2-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Wohnbebauung).

3.1.5 Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage



3.2 Gestalt und Beschaffenheit

3.2.1 Zuschnitt

Geometrie: langgestrecktes, annähernd rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 3).

Die Breite beträgt i.M. ca.18 m, die Tiefe i.M. ca. 50,50 m.

Das Grundstück ist vermessen und eingefriedet, es ist eben und liegt auf Höhe des Straßenniveaus.

3.2.2 Bodenverhältnisse

Der Boden wurde nicht untersucht, es wird davon ausgegangen, dass der Boden normal tragfähiger Boden ist.

Die Bodenschichten sind unbekannt.

Das Auftreten von Schicht- oder Hangwasser ist möglich.

· Gemäß der Grundwasserflurabstandskarte der Ingolstädter Kommunalbetriebe ist das Gebiet nicht Grundwasser gefährdet. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen befindet sich das Grundwasser ca. 2,50 - 3,50 m unter Geländeoberkante. Niederschlagsbedingte Anstiege sind möglich.

· Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IUG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegen die zu bewertenden Flächen in einem Bereich, der als HQ100 und HQ_{extrem} (Extremhochwasser) bezeichnet wird.

Die Hochwassergefahrenflächen zeigen, welche Flächen bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Dadurch kann verglichen werden, welche Flächen jeweils bei einem häufigen (HQ_{häufig}), 100-jährlichen (HQ₁₀₀) und extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) unter Wasser stehen. Jedes Hochwasserereignis wird dabei in einem anderen Blauton dargestellt: das HQ_{häufig} dunkelblau, das HQ₁₀₀ mittelblau und das HQ_{extrem} hellblau.

Die Überschwemmungsgebiete werden auf der Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein HQ₁₀₀ durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert und anschließend in einem formellen Verfahren per Rechtsverordnung festgesetzt (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz). In Überschwemmungsgebieten gelten Nutzungseinschränkungen. Vorläufig gesicherte und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind schräg bzw. doppelt schraffiert in Blau dargestellt. Die mit grüner Schraffur dargestellten „Vorläufig gesicherten zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchten Gebiete“ stellen Gebiete dar, die für den Bau von Flutpoldern vorgesehen sind.



Die Hochwasserszenarien:

HQ_{häufig}: Häufiges Hochwasser

Unter einem HQ_{häufig} wird ein Abfluss verstanden, der an einem Standort statistisch gesehen im Mittel alle 5 bis 20 Jahre auftritt, in der Regel ein HQ₁₀.

HQ₁₀₀: 100-jährliches Hochwasser

Ein 100-jährlicher Abfluss (HQ₁₀₀) ist ein Abfluss, der an einem Standort im Mittel alle hundert Jahre überschritten wird. Ein HQ₁₀₀ ist somit ein Hochwasserereignis einer Größenordnung, das statistisch gesehen alle hundert Jahre vorkommt. Da es sich um einen Mittelwert handelt, kann ein Hochwasserereignis mit diesem Abfluss innerhalb von 100 Jahren auch mehrfach auftreten.

HQ_{extrem}: Extremhochwasser

Unter einem HQ_{extrem} wird ein Abfluss verstanden, der selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ₁₀₀ führt. Ein HQ_{extrem} entspricht in etwa einem HQ₁₀₀₀.



3.3 Infrastruktur

3.3.1 Örtlichkeit

Das Grundstück befindet sich ca. 2,3 km südlich der Stadtmitte von Ingolstadt. Ingolstadt hat zum Stichtag 31.12.2024 ca. 141.185 Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Melderegister.

3.3.2 Geschäfte und Ämter

Geschäftslage im Gebäude ist nicht gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf in Ingolstadt, z.T. in der Nähe und fußläufig erreichbar.

3.3.3 Kindergärten, Schulen und Universität

Kindergärten, Grund- und Hauptschulen, weiterführende Schulen, Fachhochschule und Universität in Ingolstadt.

3.3.4 Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser

Ärzte und Apotheken in Ingolstadt, z.T. in der Nähe. Krankenhäuser und Klinikum in Ingolstadt.

3.3.5 Freizeit und Erholung

Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung wie z.B. Sporthallen, Tennisplätze, Schwimmbäder, Golfplatz in Ingolstadt.

3.3.6 Arbeitsmöglichkeiten

Ein Großteil der arbeitenden Bevölkerung orientiert sich in Ingolstadt. Arbeitsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten sowie in der Innenstadt bzw. bei einem großen Automobilhersteller.

3.4 Verkehrslage

3.4.1 Straßenanbindung

Das Grundstück liegt ca. 550 m von der B13 Pfaffenhofen - Ingolstadt - Eichstätt entfernt.

Die B16 Regensburg - Ingolstadt - Neuburg ist in ca. 3,6 km erreichbar. Die BAB A9 München - Nürnberg liegt mit der Anschlussstelle Ingolstadt Süd ca. 2,5 km entfernt.

Alle Messungen in Luftlinien.

3.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Busverbindungen sind gut.

Der Hauptbahnhof ist in ca. 850 m Luftlinie erreichbar.



3.5 Erschließung

3.5.1 Straße

Das Grundstück ist von Süden durch die Straße Am Pulverl erschlossen.

Die Fahrbahn der Straße ist asphaltiert, Gehwege auf beiden Seiten sind befestigt.

Straßenkörper und Gehwege mit Beleuchtung.

3.5.2 Brauchwasser

Das Grundstück ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

3.5.3 Kanal

Abwässer fließen in die Kanalisation.

3.5.4 Strom

Stromanschluss vorhanden.

3.5.5 Sonstige Anschlüsse

Ein Telefonanschluss ist vorhanden.

3.5.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungskosten

- Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 06.09.2024:

„... das Grundstück ist durch leitungsgebundene Einrichtungen (Kanal- und Wasserleitung) erschlossen und die Beiträge wurden wie folgt abgegolten / festgesetzt.

Der Kanalbeitrag ist für die Grundstücksfläche von 903 m² und für eine Geschossfläche von 451,50 m² (= GFZ 0,5) abgegolten.

Der Wasserbeitrag ist ebenfalls für die Grundstücksfläche von 903 m² und für eine Geschossfläche von 451,50 m² (= GFZ 0,5) abgegolten.

Der derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 263,55 m².

Noch ausstehende Beitragszahlungen oder Maßnahmen, die derzeit einen Beitrag auslösen würden, sind uns für Kanal- und Wasserbeiträge für oben genanntes Grundstück nicht bekannt. ...“

- Gemäß Schreiben des Tiefbauamts der Stadt Ingolstadt vom 06.09.2024:

„... Das oben genannte Grundstück wird von „Am Pulverl“ erschlossen.

Diese Anlage ist im relevanten Bereich erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB.

Es werden keine weiteren Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen. ...“

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach § 127 bzw. § 128 BauGB und nach KAG (Kommunalabgabengesetz) bereits abgerechnet sind bzw. noch zu zahlende und / oder ausstehende Erschließungskosten zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden sind.

Evt. anfallende weitere Erschließungskosten aufgrund einer zukünftigen Geschossflächenmehrung werden im Weiteren nicht berücksichtigt.



3.6 Bauplanungsrecht

· Laut E-Mail der Stadt Ingolstadt vom 09. September 2024:
„...das genannte Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. ...“

· Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Die zulässige Bebauung richtet sich nach dem § 34 BauGB:

§ 34 BauGB:

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

· Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht keine Eintragung.

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



3.7 Beeinträchtigungen

3.7.1 Lärm

Mit Lärmbeeinträchtigungen durch die stark befahrene Maximilianstraße im Norden sowie durch die stark befahrene Münchener Straße im Osten und den 800 m östlich gelegenen Hauptbahnhof im ist zu rechnen.

Im Umweltatlas Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsobjekt in der Nähe von einem Gebiet mit unter 70 - 75 db(A).

3.7.2 Betriebe

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.3 Geruch

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.4 Altlasten

· Das Grundstück wurde nicht in Hinblick auf Altlasten geprüft. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Ergänzend wurden Anfragen bei Behörden vorgenommen:

· Gemäß E-Mail vom 11. September 2024 vom Umweltamt der Stadt Ingolstadt:

„... Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass das oben genannten Grundstücke nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) registriert ist. ...“

3.7.5 Immissionen / Sonstiges

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.



4. Gebäudebeschreibung

4.1 Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahre

Das Zweifamilienhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude wurde laut Bauvollendungsanzeige 1960 fertiggestellt.

Laut Angabe der Eigentümer wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- in den 90er-Jahren wurde im EG und im OG z.T. neue Fenster eingebaut
- 2002 (lt. Baufallanzeige) wurde ein nicht unterkellertes Wintergarten, der sich über das Erdgeschoss und über das Obergeschoss erstreckt, errichtet
- 2008 wurden im Kellergeschoss und z.T. im Erdgeschoss neue Fenster eingebaut
- ca. 2015 wurden das Bad und das WC im Erdgeschoss saniert

Im nördlichen, rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Nebengebäude (ehemalige Garage) und ein Gartenhaus.

Im vorderen, südlichen Bereich wurde eine Doppelgarage (Fertigarage) errichtet.

Abmessungen Wohnhaus,
lt. vorliegenden Planunterlagen:

ca.	17,650 m	*	9,460 m	*	6,050 m
(L	*	B	*	Traufhöhe)

Firsthöhe ca. 8,950 m



Wohnfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen, in Anlehnung an die, in den Planunterlagen eingetragenen Wohnflächen, nach Messungen vor Ort sowie nach WoFIV (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche). Die Wohnflächen wurden nur stichprobenartig überprüft und z.T. übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt.

Da sich die, in den Plänen angegebenen Flächen - und Maßangaben auf Rohbaumaße beziehen, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für die Putz- und Wandflächenverkleidung ein pauschaler Abzug von 3 % vorgenommen. Ansonsten wurde die Berechnung in Anlehnung an die WoFIV (Wohnflächenberechnung) vorgenommen. Die Terrasse wurde anteilig mit ¼ der Fläche angerechnet.

Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

Gang	ca.	7,97 m ²
Abstellraum	ca.	4,97 m ²
WC	ca.	2,45 m ²
Bad	ca.	4,93 m ²
Küche	ca.	19,16 m ²
Wintergarten	ca.	24,96 m ²
Wohnzimmer	ca.	22,67 m ²
Tochter	ca.	12,50 m ²
Schlafzimmer	ca.	15,30 m ²
		<hr/>
		114,91 m ²
abzgl. 3 % Putz	ca.	-3,45 m ²
	ca.	<hr/>
		111,46 m ²
Terrasse	ca.	1,83 m ²
		<hr/>
		113,29 m ²
Wohnfläche Wohnung EG	rd.	113,00 m²
Wohnfläche Wohnung OG (ohne Balkon/Terrasse)	rd.	111,00 m²

Nutzungsfläche

Nutzungsflächen sind im Kellergeschoss und im nicht ausgebauten Dachgeschoss vorhanden.



Brutto-Grundfläche

In Anlehnung an vorliegenden Planunterlagen und nach DIN 277.
Die Maße wurden nur stichprobenartig überprüft und übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt.
Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

KG:					
ca.	13,07 m	*	9,40 m	=	122,86 m ²
EG:					
ca.	13,13 m	*	9,46 m	+	
	6,10 m	*	4,57 m	-	
	1,70 m	*	1,70 m	=	149,20 m ²
OG:					
ca.					149,20 m ²
DG:					
ca.	13,13 m	*	9,46 m	=	<u>124,21 m²</u>
					ca. 545,47 m ²
Gesamte Brutto-Grundfläche				rd.	<u>545,00 m²</u>

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



**Das Wohngebäude
beinhaltet**

KG: Treppenhaus/Treppe, Flur, Öltankraum, Waschküche, Kellerraum, Heizungsraum, Büro

EG: Treppenhaus/Treppe;

Wohnung mit
Gang, Abstellraum, WC, Bad, Küche, Wintergarten, Wohnzimmer,
Kinderzimmer, Schlafzimmer, Terrasse

OG: Treppenhaus/Treppe;

Wohnung mit
Gang, Abstellraum, WC, Bad, Küche, Wintergarten, Wohnzimmer,
Kinderzimmer, Schlafzimmer

DG: Speicherraum / nicht ausgebautes Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist über eine Bodenluke mit Einschubtreppe be-
gehbar. Da die Einschubtreppe nicht ganz ausgefahren werden
konnte, war es nicht möglich, das Dachgeschoss zu besichtigen.

**Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Berei-
chen überein.**



Baubeschreibung Wohngebäude

Nach Augenschein, laut Angabe und gemäß vorliegenden Unterlagen.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025.

Baujahr:	- 1960 - 2002 (Wintergarten)
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Kellerumfassungswände:	Beton, d = 40 cm (lt. Plan)
Außenwände:	Mauerwerk, d = 30 cm (lt. Plan)
Innenwände:	Mauerwerk, d = 11,5 cm - 24 cm (lt. Plan)
Decken:	KG: - Stahlbetondecke EG: - Stahlbetondecke OG: - Holzbalkendecke (Annahme)
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
Treppen:	KG-EG: - Stahlbetontreppe, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinbelag EG-OG: - Stahlbetontreppe, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf OG-DG: - Treppenhaus mit Bodenluke und Einschubtreppe aus Holz
Dach:	- symmetrisches Walmdach - Dachneigung ca. 30° (aus den Planunterlagen gemessen) - mit Mineralfaserwolle gedämmter Dachstuhl aus Holz - Dachuntersicht z.T. mit Folie (Annahme) - Dacheindeckung mit Betondachpfannen



Kamin:	einzügiger Kamin
Kaminkopf:	über Dach mit Blech verkleidet
Dachrinnen und Fallrohre:	Stahlblech verzinkt und z.T. gestrichen
Fensterbänke:	KG: - z.T. gefliest EG: - Naturstein, Fliesen OG: - Naturstein
Fensterbleche:	Kunststoff
Rollläden:	nur z.T. Kunststoffrollen vorhanden, z.T. defekt.
Terrasse:	EG: - zur nicht überdachten Terrasse führen 2 Stufen nach oben, Boden Beton
Versorgungseinrichtungen:	Strom, Wasser, Telefon
Abwasserbeseitigung:	über Revisionsschacht in das Kanalsystem.
Sanitäre Einrichtungen:	KG: - Flur: Hauptwasseranschluss und Wasserzähler - Waschküche: Bodenablauf, Anschlüsse und Abläufe für Waschmaschinen, Waschbecken mit Zweihebelbatterie EG: - WC: Waschbecken mit Einhebelbatterie, Stand-WC mit Unterputzspülkasten - Bad: Waschbecken mit Einhebelbatterie, Einbaudusche mit Brausebatterie und Brausegarnitur und Duschwände, Warmwasserzähler OG: - WC: Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken mit Einhebelbatterie - Bad: Waschbecken mit Einhebelbatterie, Einbaubadewanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brausegarnitur, Einbaudusche mit Brausebatterie und Brausegarnitur



**Elektrische
Installation:**

KG: - Flur:
Elektroverteilung und Drehstromzähler

Eine getrennte, verbrauchsabhängige Abrechnung der Einheiten ist möglich.

Heizung:

KG: - Öltankraum:
großer, kellergeschweißter Öltank, Nenninhalt unbekannt

- Heizungsraum:
zentrale Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage,
Fabrikat Buderus, Energieträger Öl, Baujahr 1994

- Büro:
Heizkörper mit Thermostatventil

EG: - Heizkörper mit Thermostatventil und Zählerablesung
- Bad:
Handtuchrockner
- Wintergarten, Küche, Wohnzimmer:
Fußbodenheizung

OG: - Heizkörper mit Thermostatventil und Zählerablesung
- Wintergarten, Küche, Wohnzimmer:
Fußbodenheizung

**Weitere technische
Geräte:**

KG: - Flur:
Wasserentkalkungsanlage (lt. Angabe ca. 6 Jahre alt)

EG: - Haustüsprechanlage
- Wintergarten:
Klimagerät vorhanden

OG: - Wintergarten:
Klimagerät vorhanden

Lichte Höhen:

KG: - ca. 1,97 m im Flur
EG: - ca. 2,56 m im Gang
OG: - ca. 2,55 m im Gang

Fußböden:

KG: - Fliesen, beschichteter Estrich

EG: - Kunststeinbelag im Treppenhaus;
Marmor, Kunststoffbelag, Fliesen, Natursteinbelag

OG: - Kunststeinbelag im Treppenhaus,
Marmor, Laminat, Fliesen, Natursteinbelag, Holz



- Innenputz:** KG: - z.T. Putz vorhanden
EG: - Putz z.T. Strukturputz vorhanden
OG: - Putz z.T. Strukturputz vorhanden
- Wandbehandlung:** KG: - raumhoch gefliest in der Waschküche, Putz und Anstrich, Beton mit Anstrich
EG: - Tapete, Putz und Anstrich, ca. 1,39 m hoch gefliest im WC, raumhoch gefliest im Bad, Natursteinverkleidung im Arbeitsbereich der Einbauküche
OG: - Putz und Anstrich, raumhoch gefliest im WC und im Bad, Fliesenschild im Arbeitsbereich der Einbauküche
- Ansichten:** - rauer Außenputz
- glatter Sockelputz
- Putzfaschen um Fenster und Türen
- farblich abgesetzter Fassadenanstrich
- Hauseingangstür:** EG: - Holztürblatt mit Lichtausschnitt und Verglasung in Zarge, Einbruchschutz/Riegel vorhanden
- Wohnungseingangstür:** EG: - Röhrenspantürblatt in Zarge
OG: - Röhrenspantürblatt in Zarge
- Innentüren:** KG: - Öltankraum:
Tankraumluke aus Stahl
- alte Holztürblätter in Zarge
EG: - Röhrenspantürblätter z.T. mit Lichtausschnitt und Verglasung in Zarge
- Balkontür aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Oberlicht von der Küche zum Wintergarten
OG: - Röhrenspantürblätter z.T. mit Lichtausschnitt und Verglasung in Zarge und z.T. mit Lüftungsschlitzen
- Balkontür aus Kunststoff mit Isolierverglasung von der Küche zum Wintergarten



Fenster:

KG: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung (lt. Angabe von 2008)

EG: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Prägung 2008) und außen liegendem Gitter im Treppenhaus;
absperzbare Holz/Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (z.T. mit außen liegendem Gitter als Einbruchschutz)

OG: - Holz/Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (z.T. mit außen liegenden Gitter als Einbruchschutz)

**Decken-
untersichten:**

KG: - Beton mit Anstrich, Putz und Anstrich

EG: - Tapete, Putz und Anstrich, Verkleidung mit kunststoffbeschichteten Paneelen

OG: - Putz und Anstrich, Verkleidung mit kunststoffbeschichteten Paneelen

Wintergarten:

EG/OG: - der Wintergarten wurde nachträglich an das bereits bestehende Wohnhaus angebaut und erstreckt sich über das EG und OG. Die Konstruktion besteht aus pulverbeschichtetem Aluminium mit Zweischeibenverglasung (OG) und 3-fach Panzerverglasung im EG (lt. Angabe) sowie innen liegender Beschattung. z.T. Fenster als Drehkippflügel ausgebildet (OG); absperzbare Türen in Drehkipppausführung (EG) und feststehendem Oberlicht, Deckenuntersicht mit kunststoffbeschichteten Paneelen verkleidet und mit integrierten Downlights. Das Dach ist ähnlich einem Zeltdach ausgebildet. Laut Angabe ist eine Fußbodenheizung vorhanden, jedoch defekt.

**Energetische
Eigenschaften:**

Es ist davon auszugehen, dass der derzeitige Bauzustand nicht den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung für Neubauten entspricht. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.



Gesamter Bauzustand: ausreichend - unbefriedigend (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 15)

Ausführung: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel / Schäden:

KG: - Flur:

unebener Boden, Bodenbelag mit Verfärbungen
Feuchtigkeitsschäden an den Wänden
Vgl. Anlage 21, Foto 11 und 12

- Öltankraum:

augenscheinlich dringt Wasser durch die Außenwände ein und steht am Boden.
Es ist davon auszugehen, dass die Öldichtigkeit der Wanne nicht mehr gewährleistet ist.
Der Öltank rostet.
Vgl. Anlage 22, Foto 14

- Waschküche:

Fliesen (Wandfliesen, Fensterbank, Bodenfliesen) z.T. beschädigt.
Vgl. Anlage 23, Foto 16

- Kellerraum:

Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung an den Außenwänden bis zu einer Höhe von ca. 50 cm
Vgl. Anlage 24, Foto 18

- Heizungsraum:

Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden bis zu einer Höhe von ca. 15 cm

- Büro:

Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung an den Wänden bis zu einer Höhe von ca. 20 cm
Vgl. Anlage 26, Foto 21

EG-KG: - Treppe:

z.T. lichte Durchgangshöhe von ca. 1,69 m;
Bodenbelag mit Verfärbungen
Vgl. Anlage 27, Foto 22



EG: - WC:

Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung in der Fensterleibung
Vgl. Anlage 29, Foto 26

- defekte Haustürsprechanlage

- Schlafzimmer:

Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung in der Außenecke
Vgl. Anlage 34, Foto 35

- Wintergarten:

defekte Fußbodenheizung (lt. Angabe)

OG: - Gang:

Verfärbungen und Beschädigungen am Oberbodenbelag (Marmor)

- Bad:

Beschädigungen an der Einbaudusche
(Verfärbungen, undichte Fugen, etc.)

- Wintergarten/Küche/Wohnzimmer:

Fußbodenheizung defekt (lt. Angabe)

- Wintergarten:

Klimagerät defekt (lt. Angabe)

- Türzargen:

durch Tierhaltung (Katzen) beschädigte Türzargen (Kratzspuren)

- Treppenhaus:

Absturzsicherung mit 86 cm relativ niedrig

OG-DG: - Bodenluke mit Einschubtreppe:

Die Einschubtreppe konnte nicht ganz ausgefahren werden, so dass
das Dachgeschoss nicht besichtigt werden konnte.

Außen: - Fassade:

Putz- und Anstrichschäden durch Feuchtigkeit,
Putzabplatzungen

Vgl. Anlage 20, Foto 10

Instandhaltungsstau:

Das Gebäude befindet sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.



**Vermeintliches
Zubehör**

Vermeintliches Zubehör	Wertermittlungstichtag 12. Februar 2025
Wohnung EG:	
- WC: Einbaubadezimmermöbel (Unterschrank unter Waschbecken) Vgl. Anlage 29, Foto 25 geschätzter, pauschaler Zeitwert ca.	100 €
- Bad: Einbaubadezimmermöbel (Unter- und Oberschrank) Vgl. Anlage 30, Foto 28 geschätzter, pauschaler Zeitwert ca.	300 €
EG: - Küche Einbauküche in L-Form, Unter- und Oberschränke, Hochschränke, Fronten aus Holz, Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Kühlschrank, Backofen, 4-Platten-Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine, Spüle mit Einhebelbatterie und Abtropfe lt. Angabe von Herrn Georg Meier: Einbaujahr 2001 Anschaffungskosten unbekannt Vgl. Anlage 31, Foto 29 geschätzter, pauschaler Zeitwert ca.	500 €
<hr/>	
Wohnung OG:	
- Bad: Einbaubadezimmermöbel	wertlos
- Küche Einbauküche in L-Form, Ober- und Unterschränke, Hochschrank, Fronten mit Holz furniert, Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Spüle mit Einhebelbatterie und Abtropfe; Alter und Anschaffungskosten: unbekannt geschätzter, pauschaler Zeitwert ca.	500 €
Gesamtes, vermeintliches Zubehör	1.400 €



Baubeschreibung Garagengebäude

Nach Augenschein, laut Angabe und gemäß vorliegenden Unterlagen.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025.

Baujahr:	2002
Konstruktion:	Fertigarage (Dopplergarage) aus Beton mit Flachdach
Abwasserbeseitigung:	innen liegende Dachentwässerung
Elektrische Installation:	Strom vorhanden
Lüftung:	Lüftungsschlitze vorhanden
Lichte Höhen:	ca. 2,17 m
Fußböden:	Beton
Wandbehandlung:	Beton mit Anstrich
Ansichten:	Fassadenanstrich
Tore:	2 elektrisch betriebene Stahlblechkipptore
Deckenuntersichten:	Beton mit Anstrich

Gesamter Bauzustand: leicht unterdurchschnittlich - ausreichend (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 15)

Ausführung: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig

Mängel / Schäden: - Boden mit Rissbildung

Instandhaltungsstau: Das Gebäude befindet sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.



4.3 Nebengebäude (ehemalige Garage), bauliche Nutzung und Baujahre

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude im Zuge des Wohnhauses ebenfalls 1960 errichtet wurde.

Dieses Nebengebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, ist nicht unterkellert und hat ein Walmdach. Das Gebäude steht im Norden und im Osten auf der Grundstücksgrenze. Das Gebäude beinhaltet 2 Räume (Garagenraum und Abstellraum).

Planunterlagen sind nicht vorhanden.

Abmessungen lt. vorliegenden Planunterlagen und nach Messungen vor Ort:

ca. 7,060 m * 3,660 m
(L * B)

Nutzungsfläche

Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

Erdgeschoss

Garagen- und Abstellraum	ca.	19,20 m ²
Gesamte Nutzungsfläche	rd.	<u>19,00 m²</u>

Brutto-Grundfläche

Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

EG:

ca. 7,06 m * 3,66 m = 25,84 m²

Gesamte Brutto-Grundfläche rd. **26,00 m²**



Baubeschreibung Nebengebäude (ehemalige Garage)

Nach Augenschein und laut vorliegenden Unterlagen.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025.

Baujahr:	1960
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Außenwände:	Mauerwerk, d = 24 cm (nach Messungen aus den Planunterlagen)
Decke:	Stahlbetondecke
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
Treppe:	zum dem Nebengebäude führt eine Stufe nach unten
Dach:	- symmetrisches Walmdach - Dacheindeckung mit Betondachpfannen
Dachrinnen und Fallrohre:	Stahlblech verzinkt und gestrichen
Lichte Höhen:	ca. 2,08 m
Fußböden:	Beton
Innenputz:	Putz vorhanden
Wandbehandlung:	Putz und Anstrich
Ansichten:	rauer Außenputz mit Fassadenanstrich



Nebeneingangstür: zum Abstellraum führt ein Holztürblatt in Zarge

Fenster: Stahlfenster mit Einscheibenverglasung

Tor: mechanisch zu betreibendes Stahlblechkipptor

Deckenuntersichten: Beton mit Anstrich

Energetische Eigenschaften: Es ist davon auszugehen, dass der derzeitige Bauzustand nicht den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung für Neubauten entspricht. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Gesamter Bauzustand: ausreichend (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 15)

Ausführung: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig

Mängel / Schäden: - Putzabplatzungen außen
Vgl. Anlage 40, Foto 45

- Putzrisse

Instandhaltungsstau: Das Gebäude befindet sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.



**4.4 Außenanlagen /
sonstige Anlagen**

Bodenbefestigung:

- Betonsteinpflaster vor der Garage
- Betonsteinpflaster von der Gartentür/Mülltonnenbox bis zum Hauseingang und um das Wohnhaus
- z.T. Fahrspur mit Rasengittersteinen belegt

Einfriedung:

- Edelstahlzaun mit Gartentür und zweiflügeligem Gartentor
- Holzlattenzaun
- Maschendrahtzaun

Gartengestaltung:

- 3er Mülltonnenbox aus Edelstahl
- angelegter Garten mit Rasen, Busch- und Baumbepflanzung
- Gartenbeleuchtung (defekt)
- Gartenauslassventil
- Brunnen

Pavillon:

- Maße ca. 4,0 m * 4,0 m (aus Luftbild gemessen)
- Boden gefliest
- Überdachung aus einer Holzkonstruktion
- Dacheindeckung aus Bitumendachschindelbahnen
- pauschaler, geschätzter Zeitwert

ca. 500 €

Gartenhaus:

- im Nordwesten des Grundstücks
- Holzkonstruktion, z.T. Ausfachung mit Kunststoffolie, z.T. Verkleidung mit Grobspanplatten
- schwach geneigtes Satteldach
- Dacheindeckung aus Welllichtplatten
- Dachuntersicht z.T. mit Holz verkleidet
- das Gartenhaus beinhaltet 3 Räume (Raum mit Whirlpool, Abstellraum, Holzlager)
- Boden mit Betonsteinplatten und/oder Grobspanplatten belegt

- wertlos -



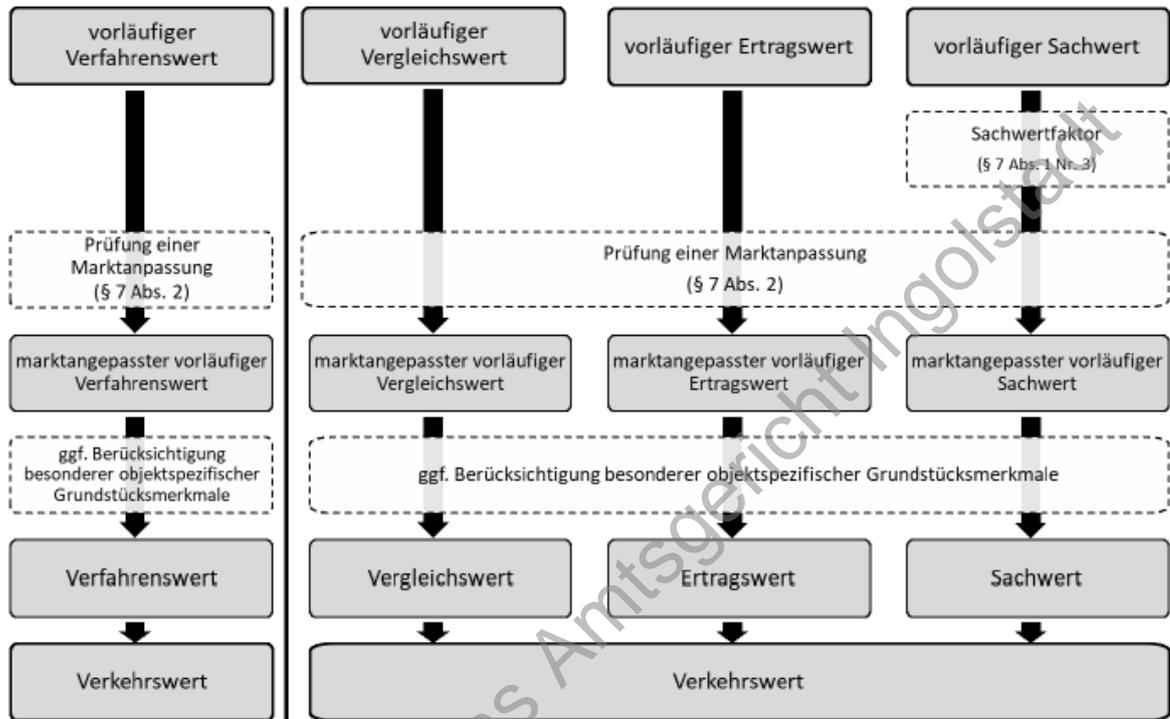
5. Wertermittlungsverfahren

<p>Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke</p>	<p>Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV</p>	<p>→ Vergleichswert</p>
<p>Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen</p> <p><i>Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien 	<p>Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV</p>	<p>→ Ertragswert</p>
<p>Preisbemessung nach verkörperten Herstellungskosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Zweifamilienhäuser 	<p>Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV</p>	<p>→ Sachwert</p>

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



6. Ableitung des Verkehrswertes



Modellschema (Quelle: ImmoWertA)

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.



Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheidet zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei nur Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

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

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

Verfahrens begründung - Bewertungsobjekt

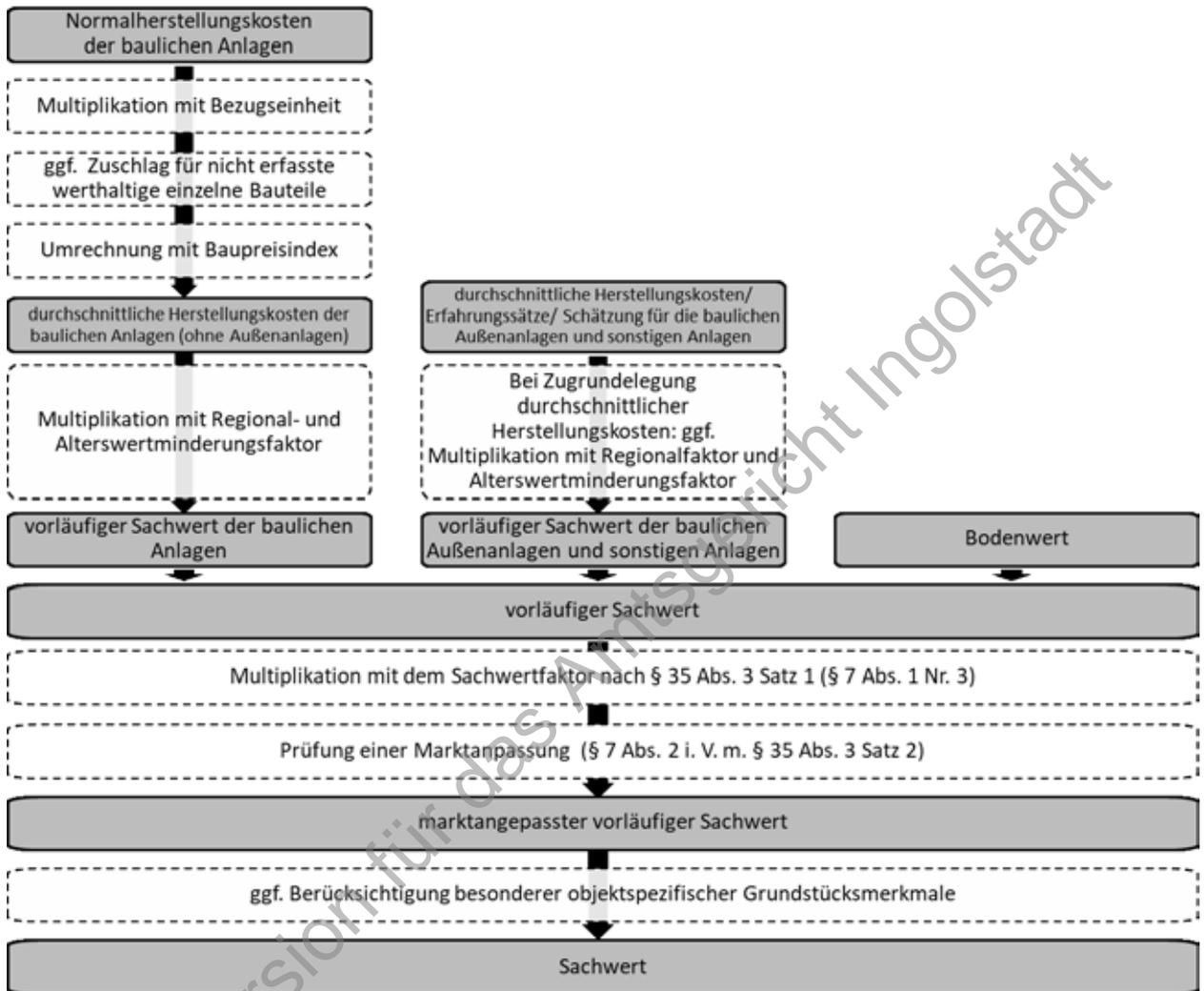
Bewertungsgegenstand ist ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist eher ausschlaggebend das **Sachwertverfahren**, da Zweifamilienwohnhäuser in der Regel vom Eigentümer zumindest mitbewohnt werden und der Ertrag eine eher nur untergeordnete Rolle spielt. Der Verkehrswert wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Markt aus dem Sachwert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde daher zusätzlich nur hilfsweise mit herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren (für das bebaute Grundstück) kann mangels Vergleichspreisen nicht durchgeführt werden.



Ablaufschema für das Sachwertverfahren:

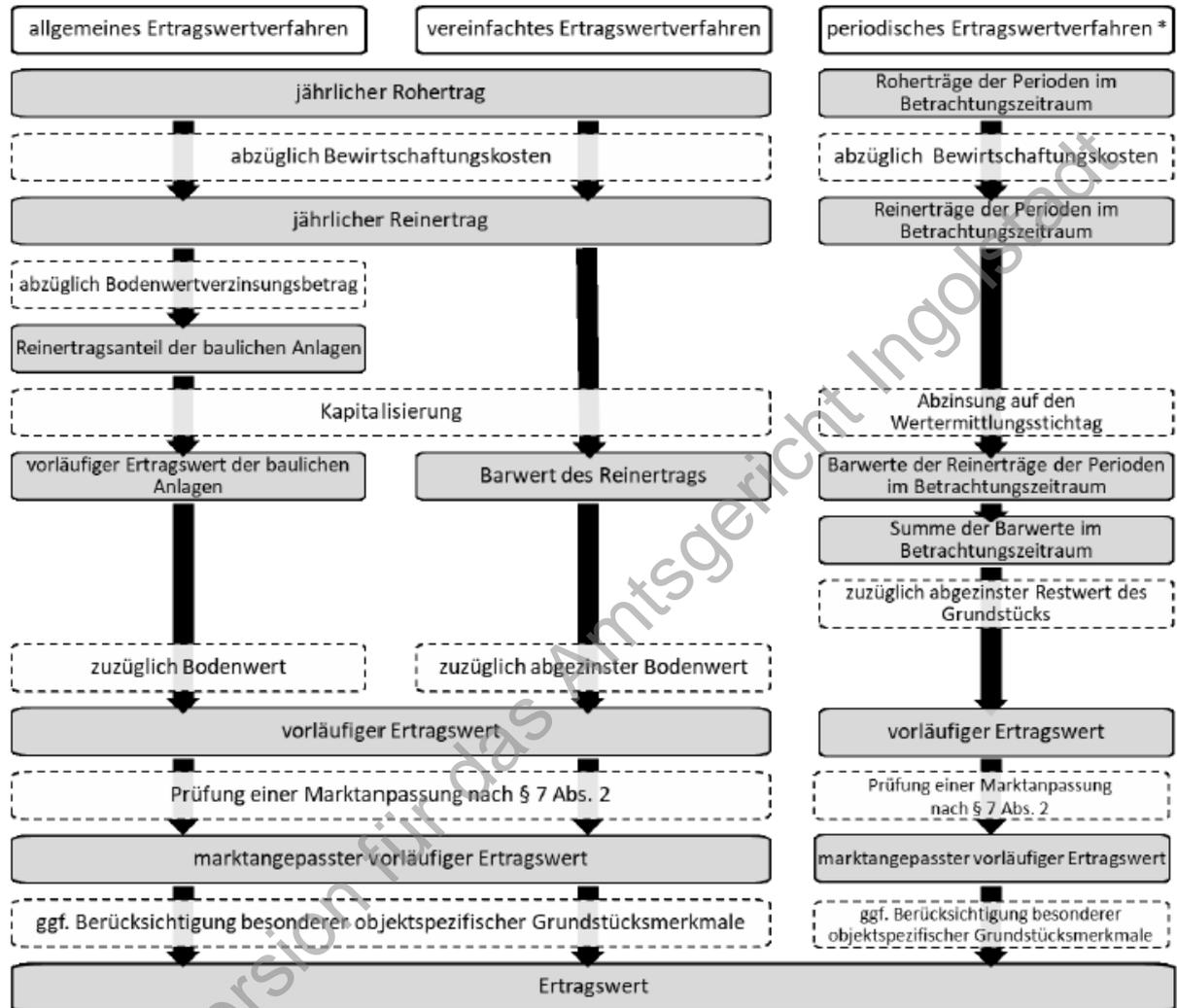


Modellschema (Quelle: ImmoWertA)

Internetversorger für das Amtsgericht Ingolstadt



Ablaufschema für das Ertragswertverfahren:



* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Schemadarstellung (Quelle: ImmoWertA)

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



7. Bodenwert

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte bzw. eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden.

Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Wertermittlungsstichtag:	12. Februar 2025
Flurstück-Nr.:	5645/3
Grundstücksgröße:	903 m ²
Zustandsstufe:	baureifes Land (bebautes Land)
Art und Maß der baulichen Nutzung:	gemäß § 34 BauGB Wohnbaufläche (lt. Flächennutzungsplan)
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	normal

Bodenrichtwert

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 01.01.2024, beträgt für das Bodenrichtwertgebiet 1150 „Südlich der Maximilianstraße“ 1.150 €/m², erschließungsbeitragsfrei bezogen auf eine wGFZ von 0,7



Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichswertverfahren ist das zuverlässigste Verfahren, unter der Voraussetzung, dass genügend Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Grundstücke im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Von der Gutachterausschussstelle konnten nicht genügend geeignete Verkaufsfälle ermittelt werden, sodass ein zielführendes Verfahren nicht durchgeführt werden kann.

Die Wertermittlung erfolgt im indirekten Verfahren mittels dem Bodenrichtwert.

Bewertung / Fazit

· zeitliche Entwicklung

Beim Gutachterausschuss wurde die konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag abgefragt.

Laut Angabe vom Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt:

„... liegen im Zeitraum 01.01.2024 bis 12.02.2025 in der betreffenden Zone nicht genügend Kauffälle vor, um eine Aussage über die Bodenrichtwertentwicklung zu treffen.

Über das gesamte Stadtgebiet ist allerdings ein Rückgang zwischen 7 % und 15 % festzustellen. Als Mittelwert ergibt sich somit ein Rückgang von 11 %. ...“

Demnach wird ein Abschlag von 11 % vorgenommen:

$$1.150 \text{ €/m}^2 * 0,89 = \text{rd. } 1.024 \text{ €/m}^2$$

· wGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)

Untersuchungen des Grundstücksmarktes haben ergeben, dass der Bodenwert vom rechtlich zulässigen und wirtschaftlich sinnvollen Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängt. Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken ist eine Anpassung erforderlich.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wGFZ von 0,7.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Grundstück eine wGFZ von 0,7 erreicht werden kann. Somit ist eine Anpassung nicht erforderlich. Genaueres kann jedoch nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Evt. anfallende weitere Erschließungskosten aufgrund einer zukünftigen Geschossflächenmehrung werden im Weiteren nicht berücksichtigt.

· Lage

In Bezug auf die Lage im Bodenrichtwertgebiet weist das Bewertungsgrundstück durch die Nähe zur stark befahrenen Maximilianstraße, der Münchener Straße und zum Hauptbahnhof eher schlechtere Lagemerkmale auf. Andererseits wirkt sich die Nähe zur Innenstadt positiv aus. Ab- und Zuschlag heben sich auf.



· Ausrichtung

Die Süderschließung (Lage der Straße im Süden) rechtfertigt einen Abschlag von geschätzten 5 %

$$1.024 \text{ €/m}^2 \cdot 0,95 = \text{rd. } 973 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert

$$903 \text{ m}^2 \cdot 973 \text{ €/m}^2 = 878.619 \text{ €}$$

Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 878.619 €

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



8. Sachwertverfahren

8.1 Sachwertverfahren - Zweifamilienwohnhaus

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Basis von Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird pauschal mit dem Zeitwert geschätzt.

Wert der baulichen Anlagen: Zweifamilienhaus

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 1.12
freistehendes Zweifamilienhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss,
Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe: 2,6

2) Wohnhaus NHK 2010: ca. 727 €/m²

3) Wohnhaus umgerechnet auf 2025

$$727 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 130,8 / 70,8 = \text{rd. } 1.343,00 \text{ €/m}^2$$

4) Index 130,8 = 2024
Index 70,8 = 2010

zu 1) Bezogen auf die Brutto-Grundfläche, berechnet nach DIN 277 bezogen auf vorliegende Berechnung

zu 2) Kosten der Brutto-Grundfläche und Baunebenkosten unter anderem in Anlehnung die ImmoWertV Anlage 4 und Normalherstellungskosten 2010

zu 4) Preisindizes für Bauwerke und Messzahlen für Bauleistungspreise, Statistisches Bundesamt
Index 130,8 vom VI. Quartal 2024



**Alterswertminderung,
linear**

Die über die NHK ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich um ältere Gebäude handelt, müssen diese Herstellungskosten entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei wird der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Grundsätzlich ist von einer linearen (ImmoWertV § 38) Alterswertminderung auszugehen.

In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen. Das fiktive Baujahr wird aufgrund der Historie des Gebäudes (1960 - 2002), des durchgeführten Anbaus (Wintergarten) sowie der Modernisierungsmaßnahmen (zu unterschiedlichen Zeiten) auf 1975 geschätzt.

Es ergibt sich eine Restnutzungsdauer, die unter anderem den Bau- und Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit abbildet.

fiktives Baujahr		1975
Alter		50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	30 Jahre
lineare Alterswertminderung		62,5 %
Alterswertminderungsfaktor		0,625

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachwert der baulichen Anlage - Zweifamilienhaus

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

Bauteile	Alter fiktiv	BGF in m ²	Preis/m ² BGF	Ergebnis
Zweifamilienhaus	50	545 m ²	1.343,00 €/m ²	731.935,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				731.935,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren linearer Alterswertminderungsfaktor 0,625				-457.459,38 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				274.475,62 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt -		5,00 % der Herstellungskosten		13.723,78 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal Terrasse mit Treppe, Kellerlichtschacht				2.600,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Zweifamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag				rd. <u>290.799,00 €</u>

Die Außenanlagen wurden gemäß Fachliteratur Tillmann, Kleiber Seitz „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, Seite 332, Tabelle „Pauschale Ermittlung des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts“ mit 5 % für durchschnittliche Anlagen in Ansatz gebracht.



8.2 Sachwertverfahren - Garagengebäude

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Basis von Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird pauschal mit dem Zeitwert geschätzt.

Wert der baulichen Anlagen: Garagengebäude

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 14.1
Fertigaragen
Standardstufe: 3,0
- 2) Garagengebäude NHK 2010: ca. 245 €/m²
- 3) Garagengebäude umgerechnet auf 2025

 $245 \text{ €/m}^2 \times 130,8 / 70,8 = \text{rd. } 453,00 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 130,8 = 2024
Index 70,8 = 2010

- zu 1) Bezogen auf die Brutto-Grundfläche, berechnet nach DIN 277 bezogen auf vorliegende Berechnung
- zu 2) Kosten der Brutto-Grundfläche und Baunebenkosten unter anderem in Anlehnung die ImmoWertV Anlage 4 und Normalherstellungskosten 2010
- zu 4) Preisindizes für Bauwerke und Messzahlen für Bauleistungspreise, Statistisches Bundesamt
Index 130,8 vom VI. Quartal 2024



**Alterswertminderung,
linear**

Die über die NHK ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich um ältere Gebäude handelt, müssen diese Herstellungskosten entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei wird der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Grundsätzlich ist von einer linearen (ImmoWertV § 38) Alterswertminderung auszugehen.

In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 60 Jahren ausgegangen. Arbeiten, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, wurden nicht vorgenommen.

Baujahr		2002
Alter		23 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	60 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	37 Jahre
lineare Alterswertminderung		38,33 %
Alterswertminderungsfaktor		0,383

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachwert der baulichen Anlage - Garagengebäude

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

Bauteile	Alter	BGF in m ²	Preis/m ² BGF	Ergebnis
Garagengebäude	23	36 m ²	453,00 €/m ²	16.308,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				16.308,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren linearer Alterswertminderungsfaktor 0,383				-6.245,96 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				10.062,04 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt -		5,00 % der Herstellungskosten		503,10 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal				0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Garagengebäude zum Wertermittlungsstichtag				rd. <u>10.565,00 €</u>

Die Außenanlagen wurden gemäß Fachliteratur Tillmann, Kleiber Seitz „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, Seite 332, Tabelle „Pauschale Ermittlung des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts“ mit 5 % für durchschnittliche Anlagen in Ansatz gebracht.



8.3 Sachwertverfahren - Nebengebäude (alte Garage)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Basis von Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird pauschal mit dem Zeitwert geschätzt.

Wert der baulichen Anlagen: Nebengebäude

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 14.1
massive Garage
Standardstufe: 4,0
aufgrund der festen Decke über EG wurde der, in den NHK angegebene Wert erhöht
- 2) Nebengebäude NHK 2010: ca. 560 €/m²
- 3) Nebengebäude umgerechnet auf 2025
 $560 \text{ €/m}^2 \times 130,8 / 70,8 = \text{rd. } 1.035,00 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 130,8 = 2024
Index 70,8 = 2010

- zu 1) Bezogen auf die Brutto-Grundfläche, berechnet nach DIN 277 bezogen auf vorliegende Berechnung
- zu 2) Kosten der Brutto-Grundfläche und Baunebenkosten unter anderem in Anlehnung die ImmoWertV Anlage 4 und Normalherstellungskosten 2010
- zu 4) Preisindizes für Bauwerke und Messzahlen für Bauleistungspreise, Statistisches Bundesamt
Index 130,8 vom VI. Quartal 2024



**Alterswertminderung,
linear**

Die über die NHK ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich um ältere Gebäude handelt, müssen diese Herstellungskosten entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei wird der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Grundsätzlich ist von einer linearen (ImmoWertV § 38) Alterswertminderung auszugehen.

In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 70 Jahren ausgegangen. Arbeiten, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, wurden nicht vorgenommen.

Baujahr		1960
Alter		65 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	5 Jahre
lineare Alterswertminderung		92,86 %
Alterswertminderungsfaktor		0,929

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachwert der baulichen Anlage - Nebengebäude (alte Garage)

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

Bauteile	Alter	BGF in m ²	Preis/m ² BGF	Ergebnis
Nebengebäude	65	26 m ²	1.035,00 €/m ²	26.910,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				26.910,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren linearer Alterswertminderungsfaktor 0,929				-24.999,39 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				1.910,61 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt - 5,00 % der Herstellungskosten				95,53 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal				0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Nebengebäude zum Wertermittlungsstichtag				rd. <u>2.006,00 €</u>

Die Außenanlagen wurden gemäß Fachliteratur Tillmann, Kleiber Seitz „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, Seite 332, Tabelle „Pauschale Ermittlung des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts“ mit 5 % für durchschnittliche Anlagen in Ansatz gebracht.



8.4 Zusammenstellung der Sachwerte

Wertermittlungsstichtag
12. Februar 2025

• Bodenwert		878.619,00 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Wohnhaus	290.799,00 €	
- Garagengebäude	10.565,00 €	
- Nebengebäude	2.006,00 €	
• sonstige Anlagen		
- Gartenpavillon	<u>500,00 €</u>	
Summe der baulichen Anlagen	303.870,00 €	<u>303.870,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		1.182.489,00 €
• Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,85	<u>-177.373,35 €</u>
vorläufiger, marktangepasster Sachwert		1.005.115,65 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel und Schäden sowie des Instandhaltungsstaus pauschal, geschätzt		<u>-45.000,00 €</u>
		960.115,65 €
<hr/>		
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025		rd. <u>960.000,00 €</u>

Interne Version für das Amtsgericht Ingolstadt



Marktanpassung, Sachwertfaktor

Für das Bewertungsobjekt muss im Sachwertverfahren eine Marktanpassung durchgeführt werden. Dies geschieht mit der Anwendung eines Sachwertfaktors, der das Verhältnis des auf dem Markt erzielbaren Marktwerts (= Verkehrswert) zum Sachwert darstellt.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren, die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Abhängigkeiten stellen unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage dar.

Begründung für den Abschlag von 15 %:

- Die Grundstücksmarktbewegung
- Die allgemeine Konjunkturlage
- Die Wirtschafts- und Kaufkraft sowie die Arbeitsmarktlage der Region
- Die relativ große Grundstücksfläche
- In Anlehnung an die Marktberichte der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landkreises Eichstätt, Pfaffenhofen a.d. Ilm und Neuburg a.d. Donau (der letzte Marktbericht der Stadt Ingolstadt stammt aus dem Jahr 2017)
- Lesen und Auswerten von Fachveröffentlichungen
- Folgende Preise können laut IVD Süd Preisspiegel Bayern 2025 für freistehende Einfamilienhäuser Kauf, Bestandsobjekte in Ingolstadt angenommen werden:
 - einfacher Wohnwert ca. 394.000 €
 - mittlerer Wohnwert ca. 485.000 €
 - guter Wohnwert ca. 611.000 €
 - sehr guter Wohnwert ca. 733.000 €
 - Spitzenwert ca. 926.000 €
- Kontaktgespräche mit am Grundstücksmarkt beteiligten Personen, Immobilienhändlern, Sachverständigen, Baufachleuten und Bauunternehmern

Eine Marktanpassung im Sinne von § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht durchzuführen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben.



Rein informativ:

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen Sachwertfaktor 2022 / 2023

EFH, EFH mit ELW und ZFH

1,291742876 - 1.182.489 € * 6,07788E-07 = **0,573**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2022 / 2023

in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und Wohnfläche

Eingabezeile	Bodenrichtwert	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufsdatum	Grundstücksfläche	Vergleichswert ohne boG
	1150	1975	224	31.12.2023	903	1.182.489 €
						4.563 €/m ²
						1.022.175 €
					/	1.182.489 €
					=	0,864

Landkreis Eichstätt Sachwertfaktoren EFH und ZFH 2022 / 2023

Eingabezeile	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenrichtwert	Sachwert ohne boG
	903	224	30	1150	1.182.489 €
				freistehend	*
					0,634

Landkreis Eichstätt Vergleichsfaktoren EFH und ZFH 2022 / 2023

Eingabezeile	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Baujahr	Bodenrichtwert	Vergleichswert ohne boG
	31.12.2023	224	1975	1150	4.531 €
					1.014.927 €
				/	1.182.489 €
				=	0,858

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm Sachwertfaktoren EFH und ZFH 2020 / 2022

in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und RND

Eingabezeile	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenrichtwert	Sachwert ohne boG
	903	224	30	1150	1.182.489 €
				freistehend	*
					0,542

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm Vergleichsfaktoren EFH und ZFH 2020 / 2022

in Abhängigkeit von Grundstücksgröße, Wohnfläche, RND, Bodenrichtwert und Kaufzeitpunkt

Eingabezeile	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenrichtwert	Vergleichswert ohne boG
	903	224	30	1150	4.786 €
					1.072.116 €
				/	1.182.489 €
				=	0,907



Objektspezifische Grundstücksmerkmale - Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau

Es liegen Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau vor.

Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
 - andere geeignete Weise zu berücksichtigen,
- und zwar insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau nach aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Trotzdem darf die Wertminderung nicht mit den Kosten gleichgesetzt werden. Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau wertmindernd berücksichtigt.

In dem hier vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass der Grundstücksmarkt sich an den Kosten orientiert.

Der Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus wird auf 45.000 € geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Abzug nicht um eine kalkulierte Kostenschätzung, sondern um einen Werteinfluss handelt.



9. Ertragswertverfahren - nur informativ und stützend

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und dann kapitalisierten Reinertrags ermittelt.

Rohertrag

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der Mietertrag, von dem angenommen wird, dass er marktüblich erzielbar ist.

· gemäß „Online-Rechner qualifizierter Mietspiegel für Ingolstadt 2023“ ist eine Miete von ca. 6,71 €/m² - 10,20 €/m² (i.M. ca. 8,50 €/m²) Wohnfläche anzusetzen.

Das steigenden Mietpreisniveaus seit 2023 ist noch zu berücksichtigen.

· in Anlehnung an den Preisspiegel und an den Preisspiegel Bayern vom IVD Süd können folgende Werte für Ingolstadt (Netto-Kaltmiete für 70 m² große Wohnungen) angenommen werden.

Ingolstadt, Mietwohnungen (Bestand, 70 m²):

Jahr	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
2024	8,90 €/m ²	9,80 €/m ²	11,10 €/m ²	12,40 €/m ²
2025	9,10 €/m ²	10,10 €/m ²	11,50 €/m ²	12,80 €/m ²

In Bezug auf die Lage wird von einer mittleren Wohnlage ausgegangen. Die Zustands- und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen weisen, nach getätigten Investitionen, größtenteils einen mittleren Wohnwert auf.

Ausgangswert:
10,00 €/m² WF

Die Ergänzung des Preisspiegels beruht auf Befragungen ortsansässiger Banken, Makler, Sachverständigen sowie auf der Auswertung der regionalen Tageszeitungen und Internetrecherche.



Danach ergibt sich folgender Mietertrag

111,00 m ²	*	10,00 €/m ²	+		
113,00 m ²	*	10,00 €/m ²	+		
100,00 €		(Garagen- und Nebengebäude)	=	rd.	2.340 €
Jahresrohertrag					
2.340 €	*	12	=		28.080 €

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale wird der Mietwert, nach unterstellter Mangel- und Schadensbeseitigung sowie Instandhaltung, auf 2.340 €/ Monat geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beträgt in dieser Region, auch unter Berücksichtigung der in dem Marktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt und der in der Fachliteratur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze im Durchschnitt etwa

1,5 % bis 4,5 %

bezogen auf marktüblich erzielbare Mieterträge.

Unter Beachtung aller Lage- und Zustandsmerkmale wird ein Zinsfuß von **2,0 %** der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV 21, Anlage 3.

• Verwaltungskosten					
2 Wohnungen					718,00 €
Garagengebäude					94,00 €
Nebengebäude					47,00 €
• Instandhaltungskosten					
2 Wohnungen	224 m ²	*	14,00 € pro m ²		3.136,00 €
Garagengebäude					212,00 €
Nebengebäude					106,00 €
• Mietausfallwagnis					
ca. 2 % vom Rohertrag		2,00%	von	28.080,00 €	<u>561,60 €</u>

Bewirtschaftungskosten rd. **4.875,00 €**

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag **17%**



Wertermittlung im Ertragswertverfahren

Bodenwert	878.619,00 €	
Jahresrohertrag des Grundstücks		28.080,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten, prozentual vom Rohertrag	17%	-4.875,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		<u>23.205,00 €</u>
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag 2,00 % von 878.619,00 €		-17.572,38 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		<u>5.632,62 €</u>
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) bei LZ 2,00 % RND 30 Jahre * Barwertfaktor 22,40		
Ertragswert der baulichen Anlage		126.170,69 €
zuzüglich Bodenwert		878.619,00 €
vorläufiger Ertragswert		<u>1.004.789,69 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus pauschal, geschätzt		-45.000,00 €
		<u>959.789,69 €</u>
Ertragswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025	rd.	<u>960.000,00 €</u>

Das Ergebnis entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von **34,19**

und einem Wert von rd.

4.417 €/m² WF

(ohne Garagen- und Nebengebäude und ohne Berücksichtigung der der objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Da das Ertragswertverfahren hier nur überschlägig, informativ und stützend zur Anwendung kommt, wurde in der Berechnung für alle Gebäude/Gebäudeteile die gleiche Restnutzungsdauer (wie Hauptgebäude/Wohnhaus) unterstellt.



10. Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

	Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren - nur informativ und stützend -
• Bodenwert	878.619,00 €	878.619,00 €
• Wert der baulichen Anlage	<u>303.870,00 €</u>	<u>126.170,69 €</u>
vorläufiger Wert	1.182.489,00 €	1.004.789,69 €
• allgemeine Marktanpassung		im Mietpreis / LZ
Sachwertfaktor	0,85 <u>-177.373,35 €</u>	<u>berücksichtigt</u>
vorläufiger, marktangepasster Wert	1.005.115,65 €	1.004.789,69 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel, Schäden und Instandhaltungstau pauschal, geschätzt	<u>-45.000,00 €</u>	<u>-45.000,00 €</u>
	960.115,65 €	959.789,69 €
Verkehrswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025	<u>960.000,00 €</u>	



11. Verkehrswerte, unbelastet

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert (hier unbelastet) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes, auch unter Berücksichtigung aller Marktdaten, die mir als Gutachter und Sachverständige bekannt sind, unter erhöhter Gewichtung / unter Heranziehung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens geschätzt.

Bebautes Grundstück

Am Pulverl 31
85051 Ingolstadt

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

960.000 €

in Worten: neunhundertsechzigtausend Euro

Wert des vermeintlichen Zubehörs

- 2 Einbauküchen, Einbaubadezimmermöbel -

Am Pulverl 31
85051 Ingolstadt

Wertermittlungsstichtag 12. Februar 2025

1.400 €

in Worten: eintausendvierhundert Euro



12. Schlussbemerkung

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge, verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile, ist nicht vorgenommen worden.

Die Beschreibung der Gebäude beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Bei den Baubeschreibungen wurden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt. In untergeordneten Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Bei dem Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine zerstörenden Prüfungen oder Untersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten auf Grundlage der Augenscheinseinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Auskünften oder Vermutungen. Das Objekt wurde nicht auf versteckte Mängel untersucht.

Eine Funktionsprüfung gebäudetechnischer Anlagen, wie z.B. der Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage sowie des oder der Rauchkamine, wurde nicht vorgenommen.

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

Eintragungen in der Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die angegebenen Werte gelten nur für das unbelastete Grundstück.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden auch 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 eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen sowie eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.



Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängel im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden im Hochbau erforderlich. Gleiches gilt für nicht fertiggestellte Bauanteile. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist.

Das vorstehende Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder eines Teils daraus ist ohne schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Ingolstadt, den 28. Juli 2025

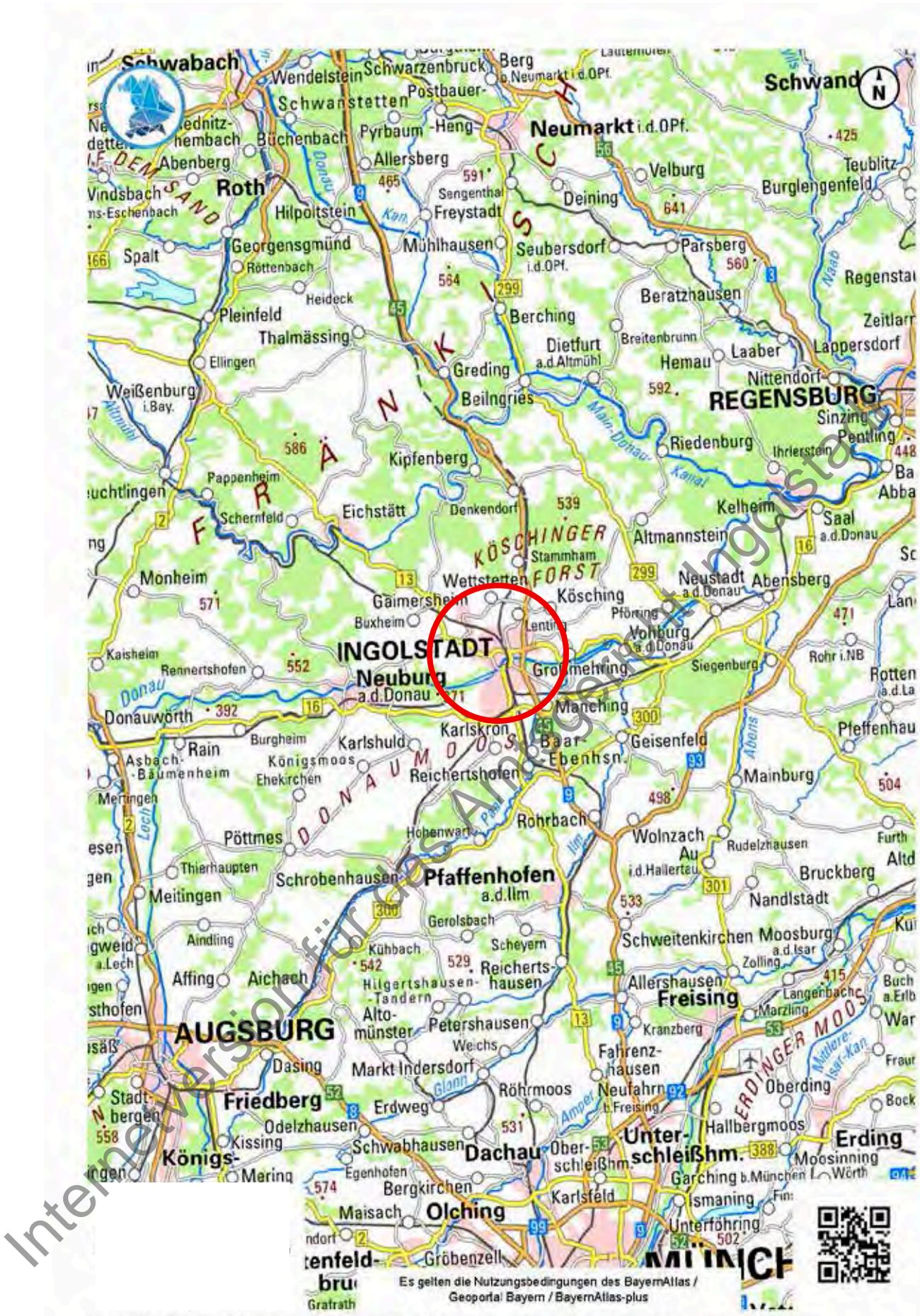
Marisa Gersdorf-Stahn



Anlagenverzeichnis

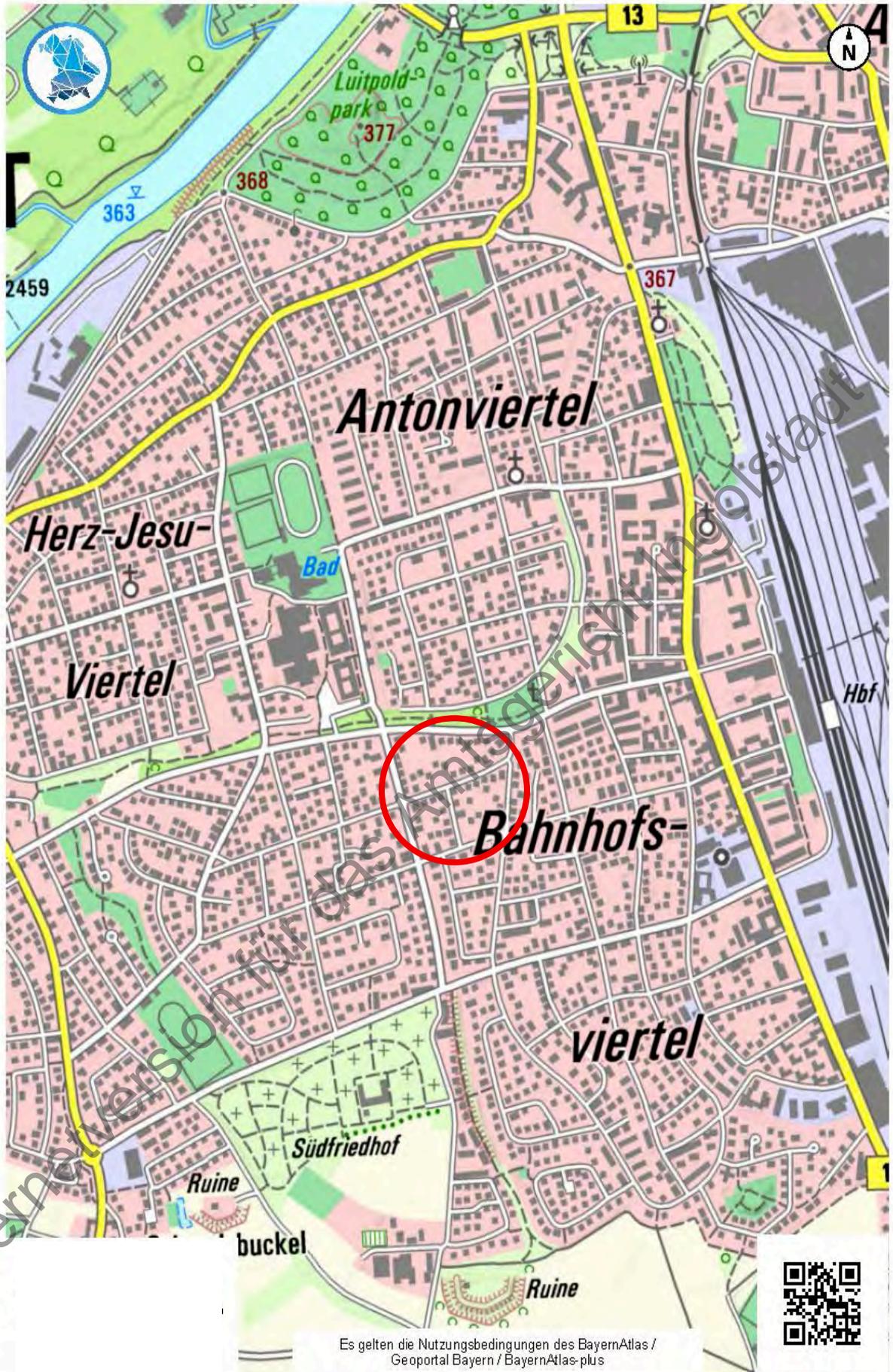
- Anlage 1** 1 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:500.000 Bayern
- Anlage 2** 1 Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte 1:10.000 Bayern
- Anlage 3** 1 Lageplan, Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Vermessungsamt Ingolstadt vom 06.09.2024, verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet, Maßstab 1:1000
- Anlage 4 - 9** Wohnhaus
Kopien der vorliegenden Planunterlagen, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 10 - 11** Wohnhaus / Anbau Wintergarten
Kopien der vorliegenden Planunterlagen, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 12 - 14** Garage (Doppelgarage)
Kopien der vorliegenden Planunterlagen, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 15** Skala der Beurteilung
- Anlage 16 - 43** 28 Fotoseiten mit insgesamt 50 Fotos





Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt**

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

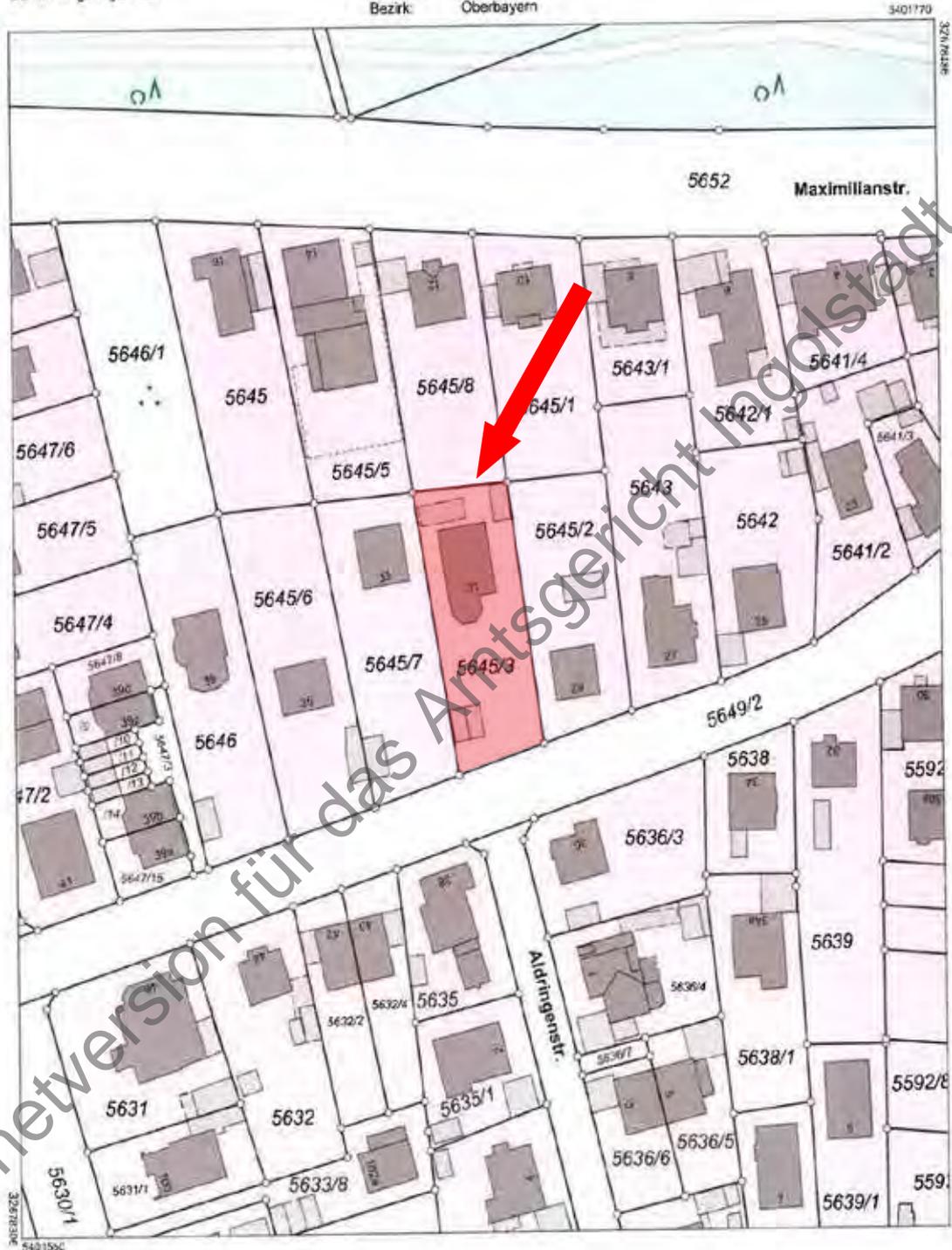
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.09.2024

Flurstück: 5645/3
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Stadt Ingolstadt
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

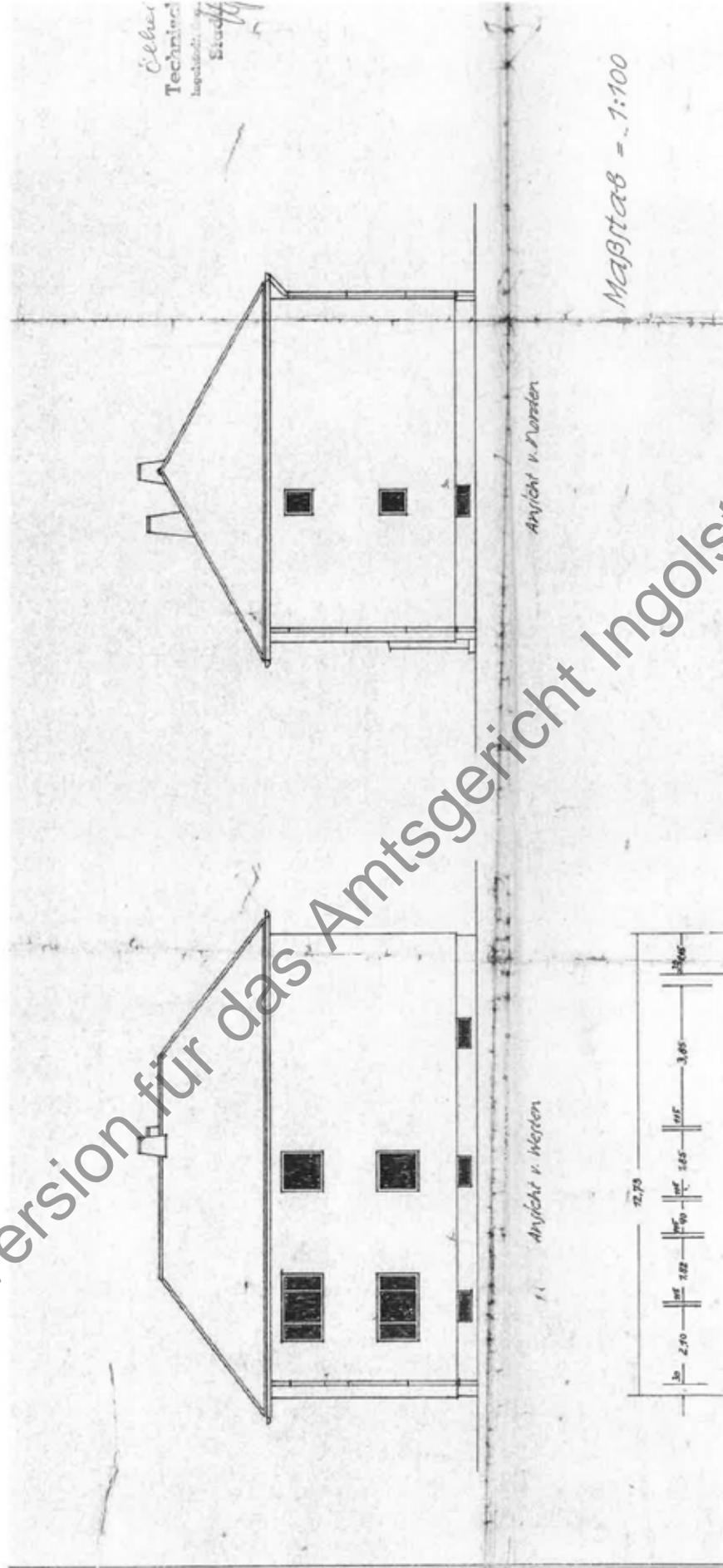


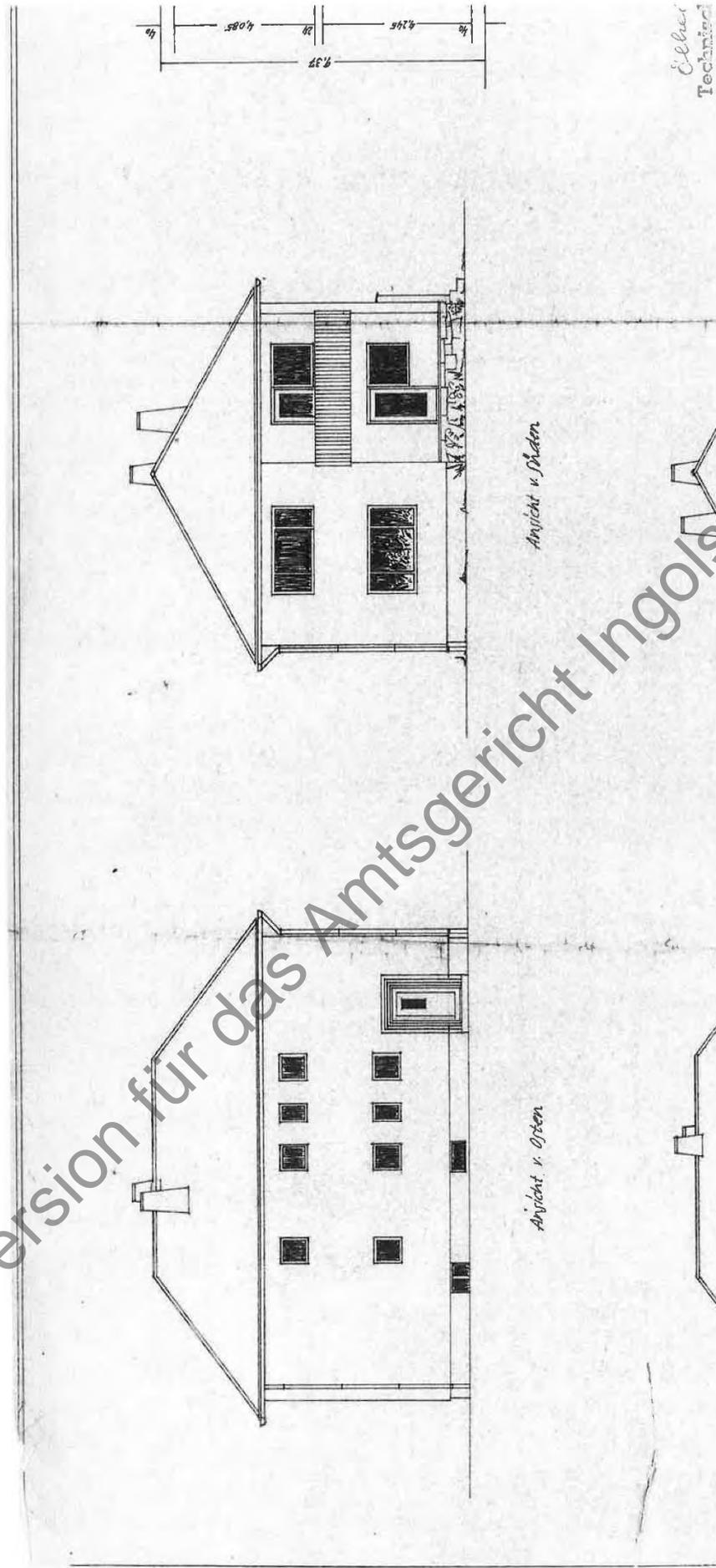
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Mitnahme nur bedingt geeignet.



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



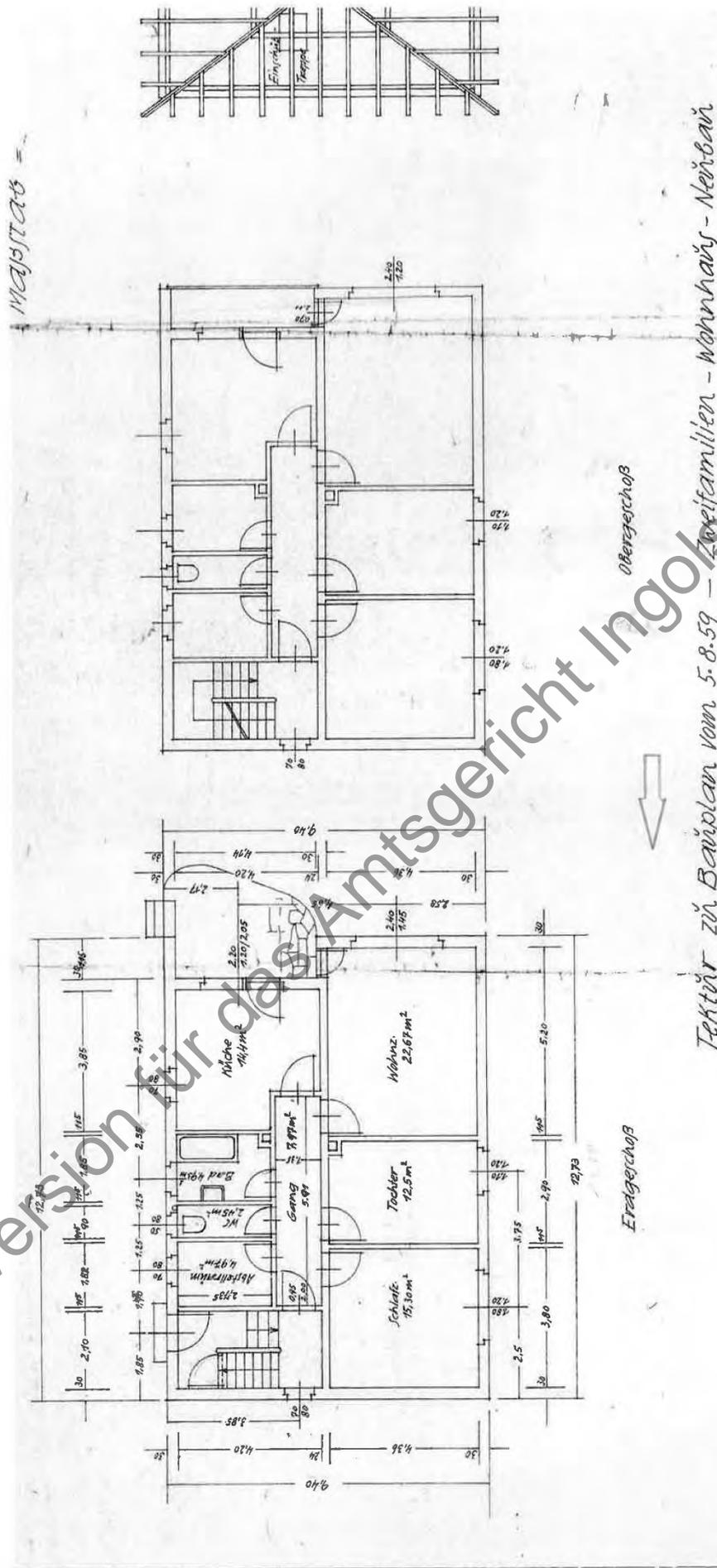


Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Maßstab =

Obergeschoss

Erdgeschoss

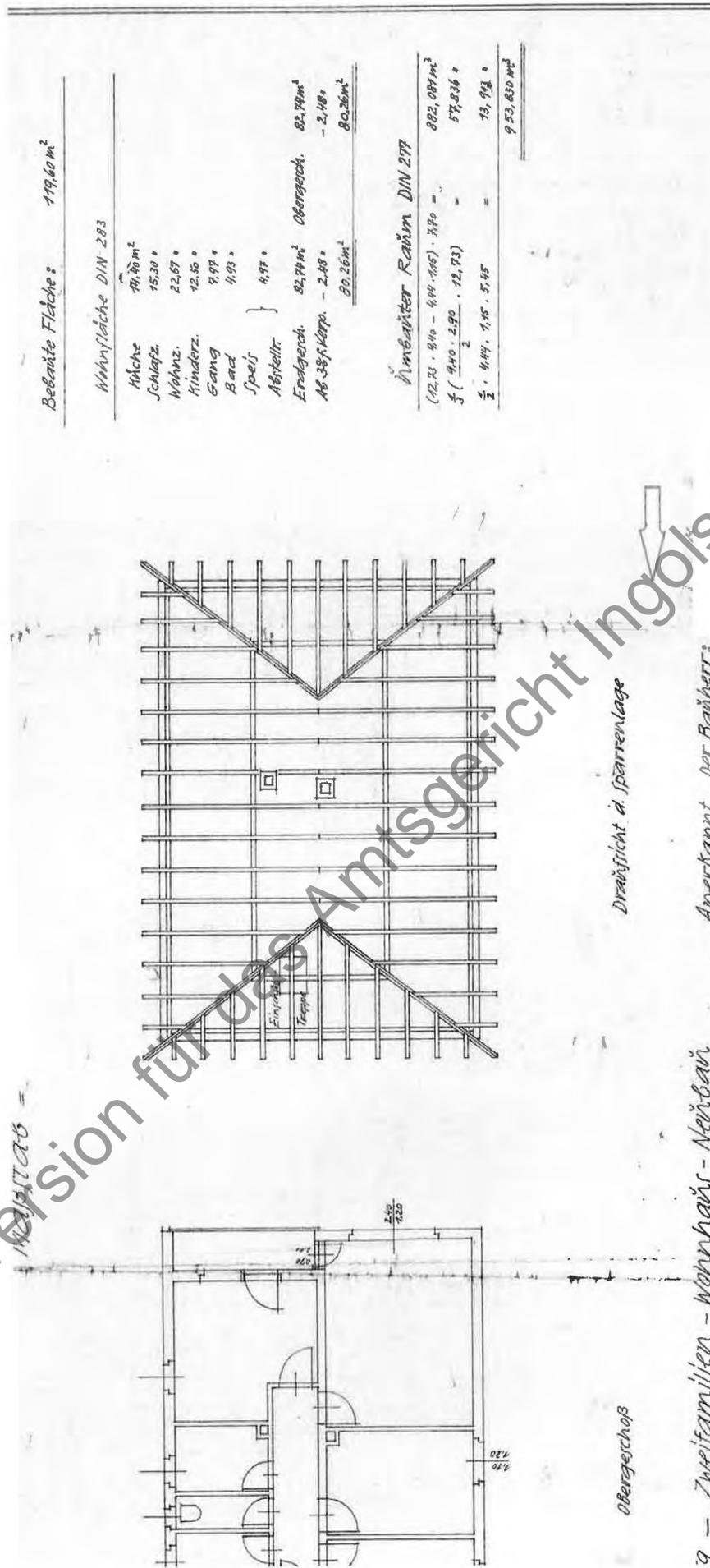
Tektonik zum Bauplan vom 5.8.59 - Zweifamilienhaus - Wohnhaus - Neubau

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



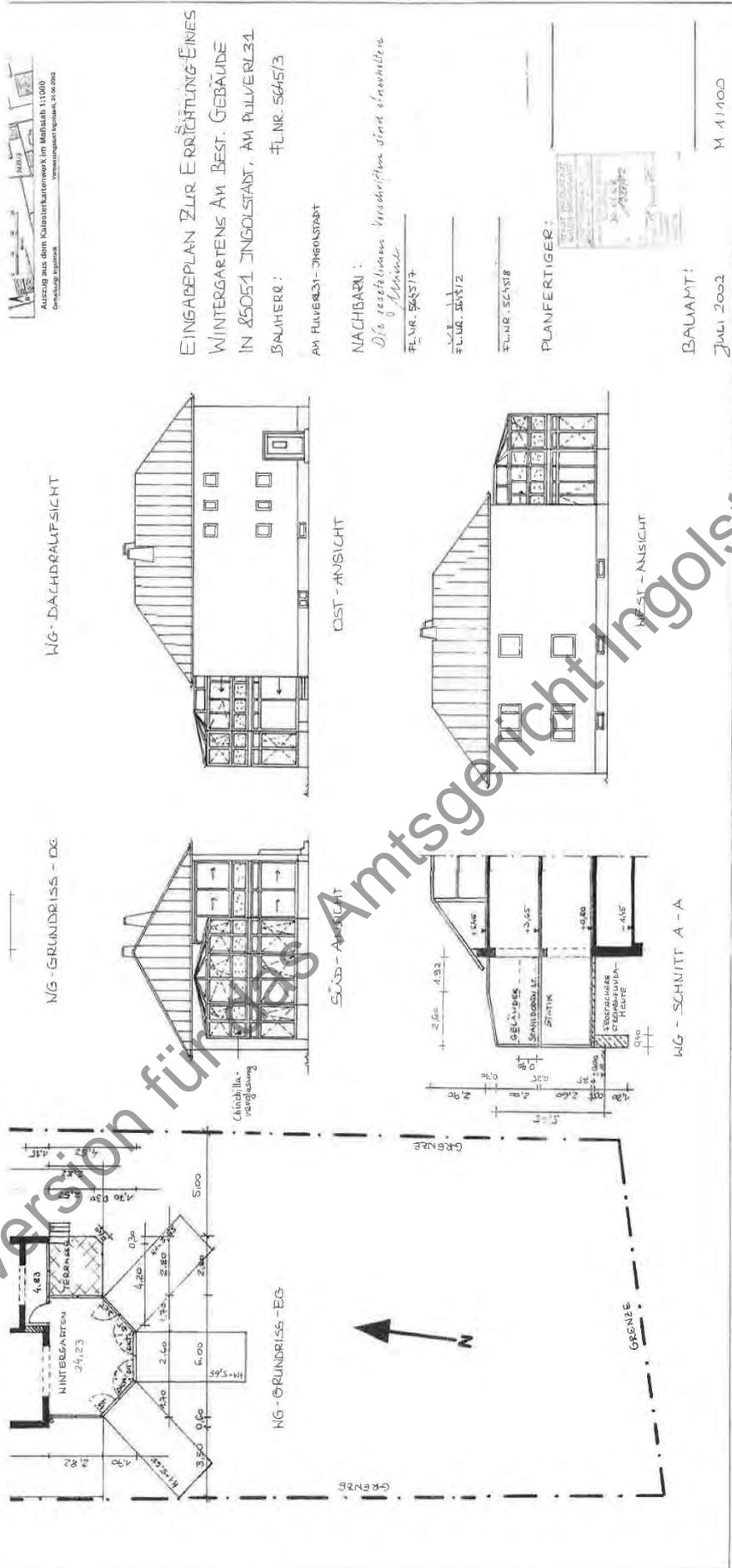
Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Ausszug aus dem Katasterplanwerk im Maßstab 1:1000
 Gemarkung Ingolstadt
 Vermessungsamt Ingolstadt, 01.08.2002

EINGABEPLAN ZUR ERRICHTUNG EINES
 WINTERGARTENS AM BEST. GEBÄUDE
 IN 85051 INGOLSTADT, AM PULVERL 31
 BAUHERR: FL.NR. 5645/3

AM PULVERL 31 - INGOLSTADT

NACHBARN:
Die angrenzenden Grundstücke sind straßenlos
 o. *Gründe*
 FL.NR. 5643/7

FL.NR. 5643/2

FL.NR. 5645/8

PLANFERTIGER:



BAUJAHR:
 Juli 2002

M 1:1000

Internetversion für Amtsgenicht Ingolstadt



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
 Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
 Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

IN 85051 INGOLSTADT, AM PULVERL 31,
FLUR-NR. 5645/3

AM PULVERL 31
85051 INGOLSTADT
TEL. 0841 7 10 77

Entwässerungsplan wurde
bereits gesamt und
in Komitwork abgelegt

**Eingeschränkter
Prüfungsumfang!**
Die Entwässerungspläne sind
nur gültig in Verbindung mit
dem Entwässerungsgenehmi-
gungsbescheid. Die im Be-
scheid aufgeführten Hinweise
und Auflagen sind zu beachten
und einzuhalten!

Technisch geprüft
Ingolstadt, den **14.07.02**
Kurt Ihr Stadtbauverwaltung i.A.

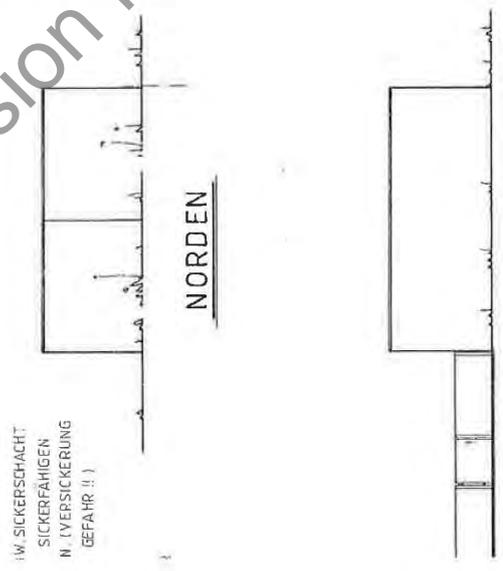
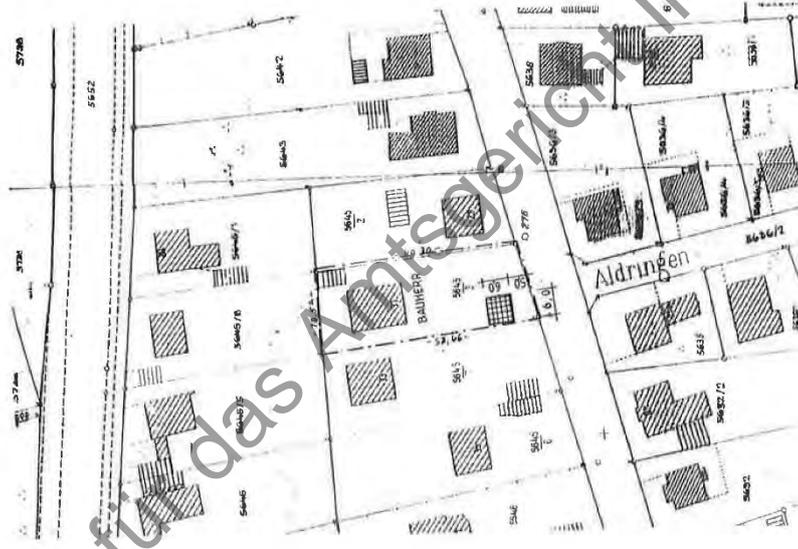
ARCHITEKT DIPL. ING.

BAUHERRSCHAFT:

NACHBARN:

PLANUNG:

INGOLSTADT 4.06.2002



i.W. SICHERSCHAFT
SICKERFÄHIGEN
N. (VERSICKERUNG
GEFAHR !!)

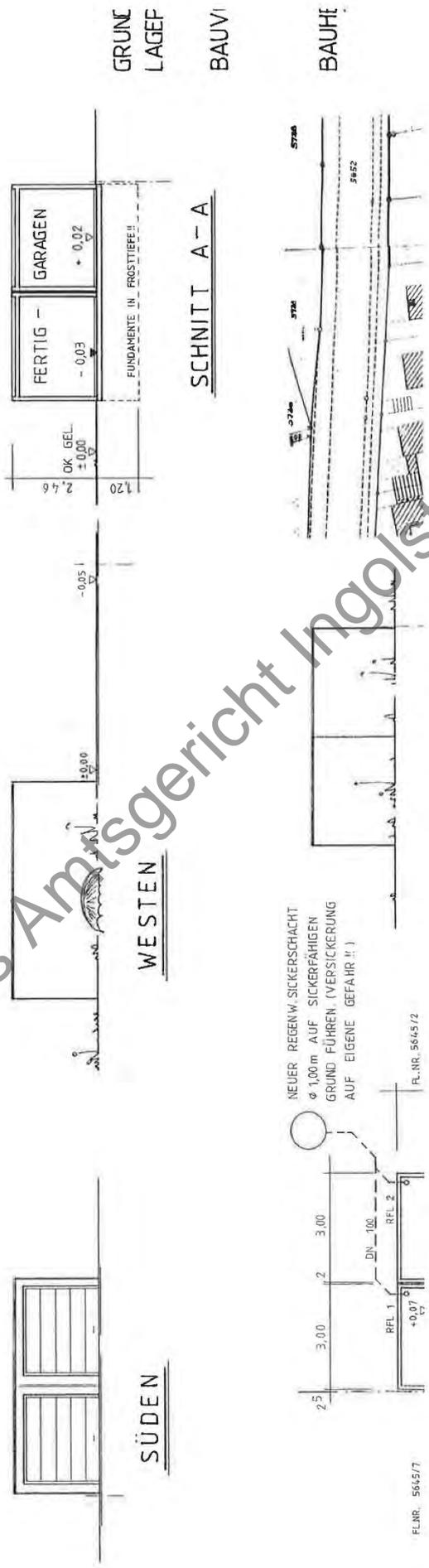
Internetversion für das Amtgericht Ingolstadt

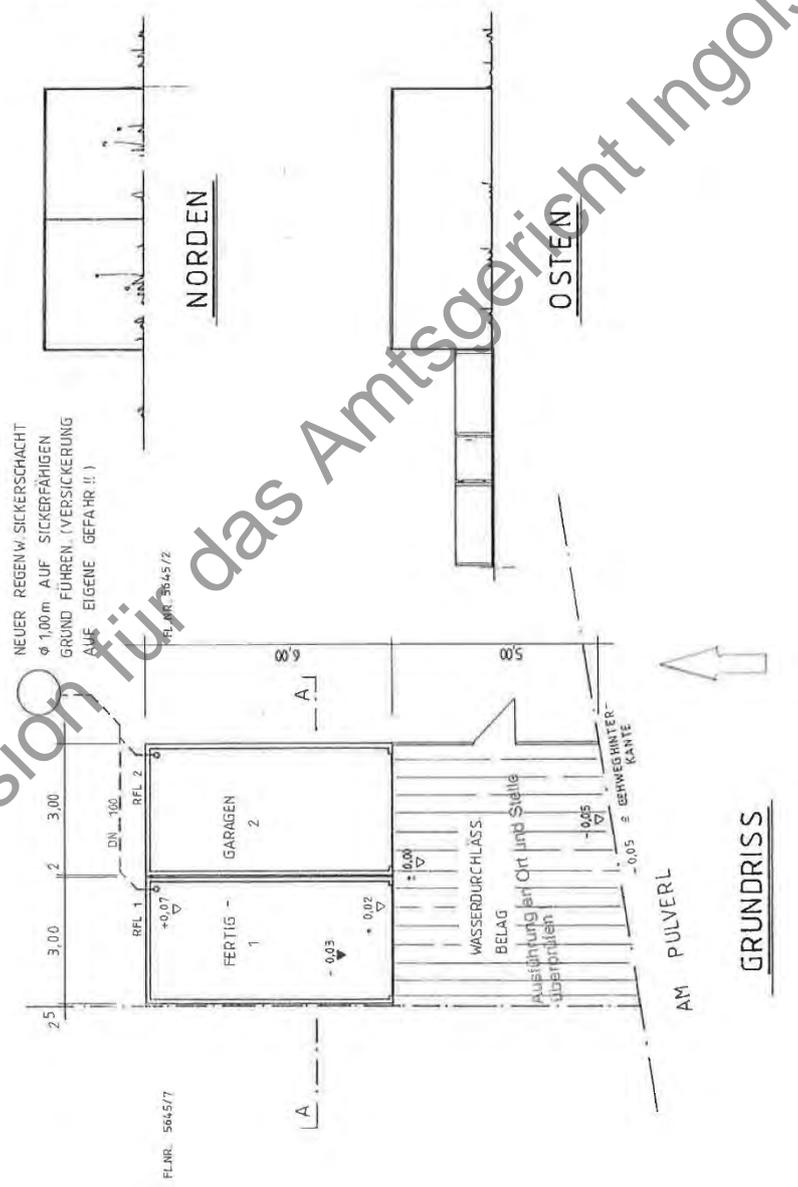
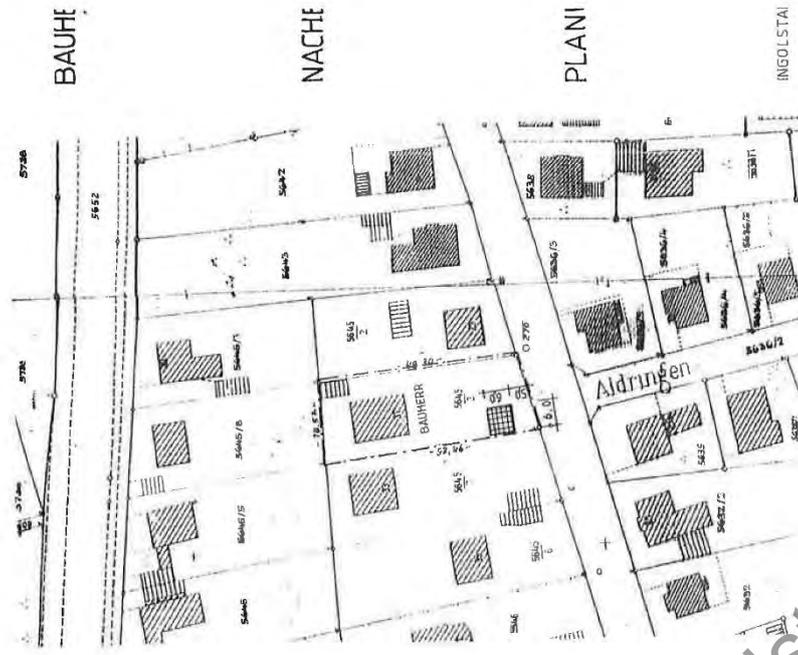


Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
 Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
 Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Skala Beurteilung in Anlehnung an Schwirley

Wertziffer	Ausdrucksform
0	wertlos
1	unzureichend
2	unbefriedigend
3	ausreichend
4	leicht unterdurchschnittlich
5	mittel
6	leicht überdurchschnittlich
7	gut
8	gehoben
9	sehr gut

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 1: Straßenansicht von Süd



Foto 2: Straßenansicht von Süd





Foto 3: Ansicht von Süd



Foto 4: Terrasse EG, Ansicht von Süd





Foto 5: Weg zum Hauseingang, Ansicht von Süd, rechts: Nebengebäude



Foto 6: Blick vom Hauseingang Richtung Süden



Foto 7: nördliche Hausseite, Weg zwischen Wohnhaus und Gartenhaus, Blick von West nach Ost



Foto 8: westliche Hausseite, Blick von Nord nach Süd





Foto 9: Hauseingang



Foto 10: Hausfassade mit Putz- und Anstrichschäden



Foto 11: Wohnhaus, KG, Flur mit Feuchtigkeitsschäden



Foto 12: Wohnhaus, KG, Flur mit Feuchtigkeitsschäden



Foto 13: Wohnhaus, KG, Öltankraum



Foto 14: Wohnhaus, KG, Öltankraum mit Wasser am Boden





Foto 15: Wohnhaus, KG, Waschküche



Foto 16: Wohnhaus, KG, Waschküche mit beschädigten Fliesen



Foto 17: Wohnhaus, KG, Kellerraum

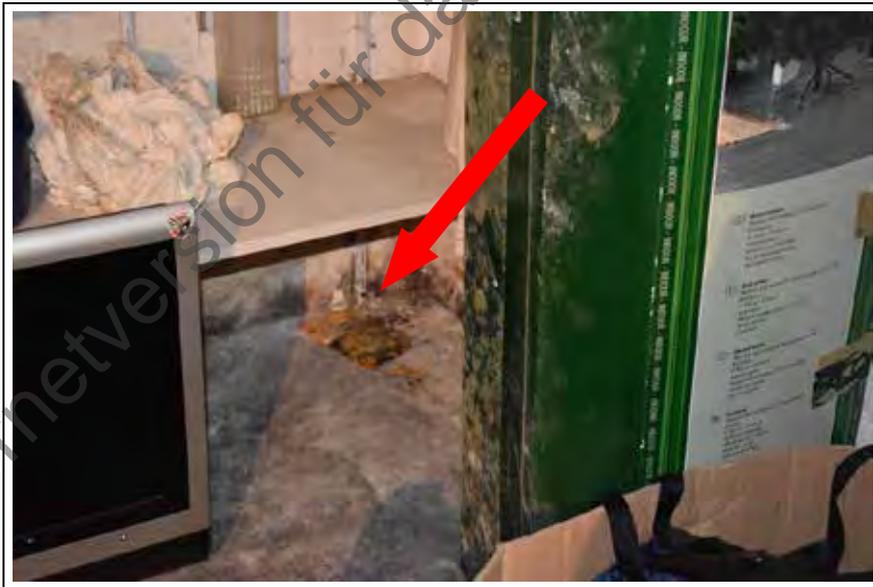


Foto 18: Wohnhaus, KG, Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden



Foto 19: Wohnhaus, KG, Heizungsraum

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



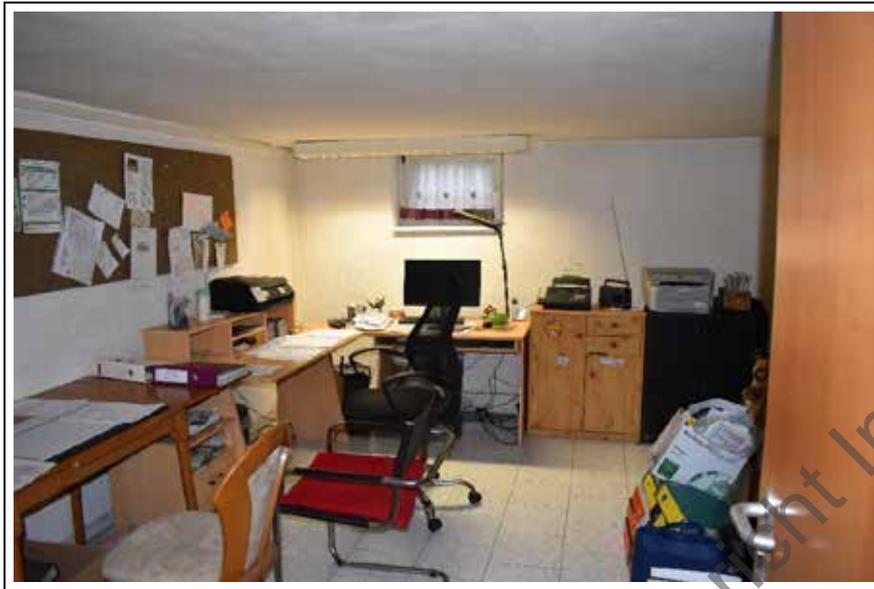


Foto 20: Wohnhaus, KG, Büro



Foto 21: Wohnhaus, KG, Büro mit Feuchtigkeitsschaden



Foto 22: Wohnhaus, KG, Bereich Treppe, Bodenbelag mit Verfärbungen



Foto 23: Wohnhaus, EG, Treppenhaus

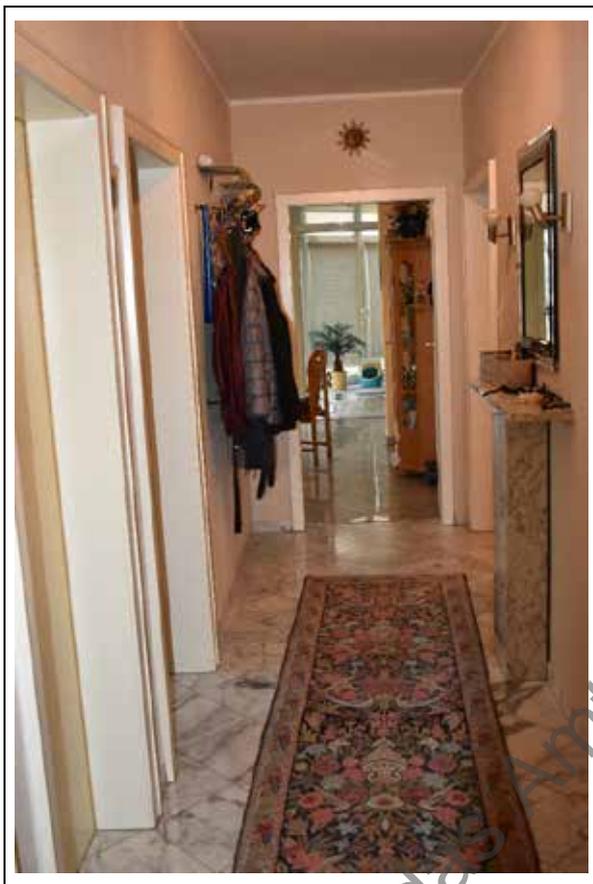


Foto 24: Wohnhaus, EG, Gang

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



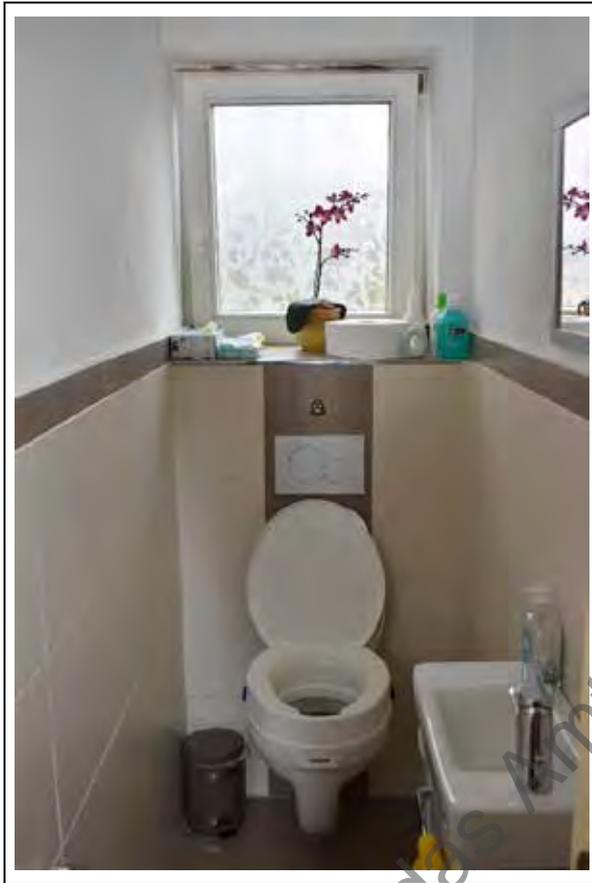


Foto 25: Wohnhaus, EG, WC, Unterschrank unter Waschbecken



Foto 26: Wohnhaus, EG, WC mit Schimmelpilzbildung im Bereich der Fensterleibung





Foto 27: Wohnhaus, EG, Bad



Foto 28: Wohnhaus, EG, Bad mit Einbaubadezimmermöbel





Foto 29: Wohnhaus, EG, Küche mit Einbauküche



Foto 30: Wohnhaus, EG, Wintergarten





Foto 31: Wohnhaus, EG, Wintergarten



Foto 32: Wohnhaus, EG, Wohnzimmer

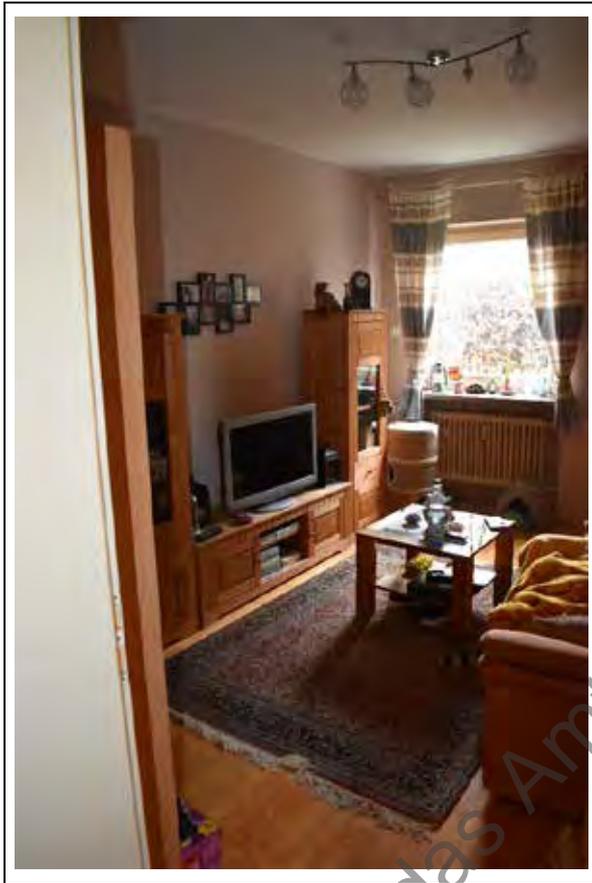


Foto 33: Wohnhaus, EG, Kinderzimmer

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



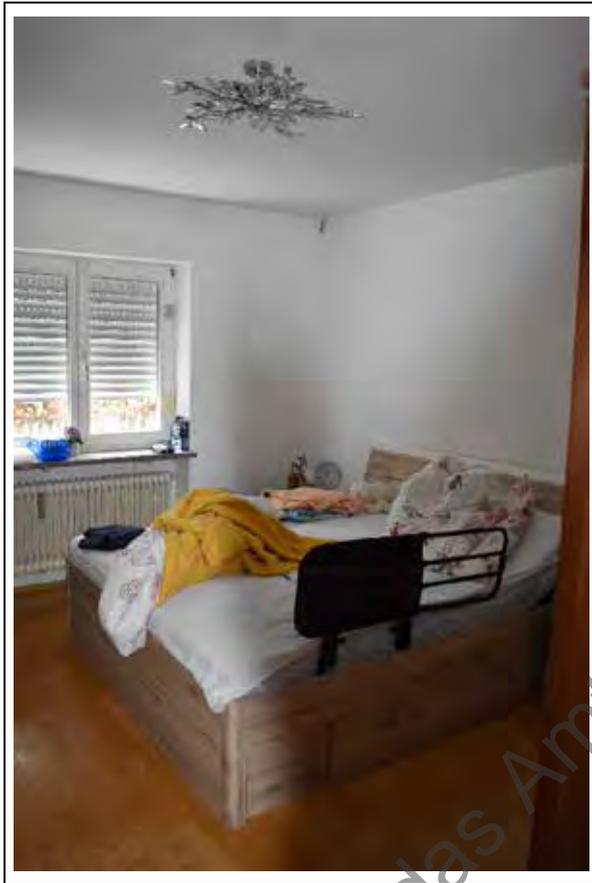


Foto 34: Wohnhaus, EG, Schlafzimmer



Foto 35: Wohnhaus, EG, Schlafzimmer mit Schimmelpilzbildung

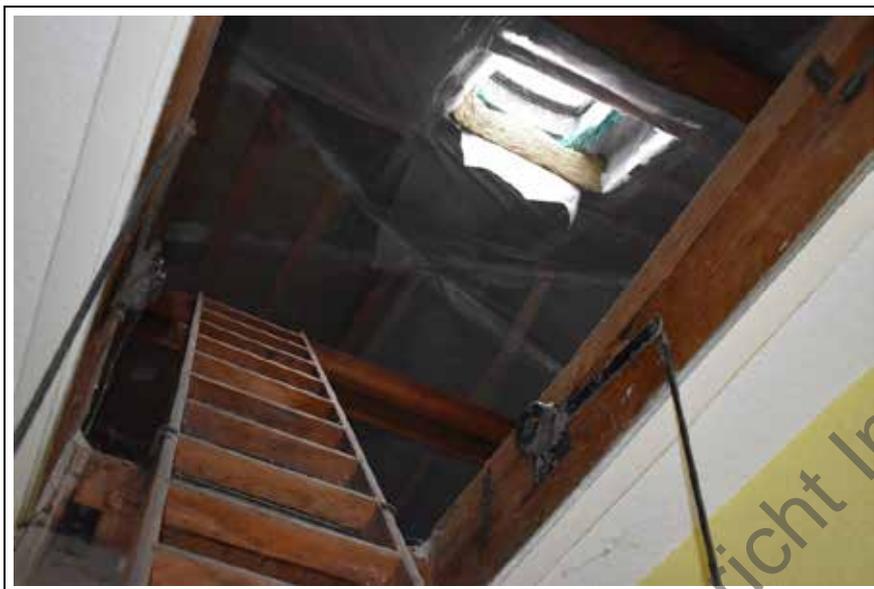


Foto 36: Blick vom Treppenhaus OG zum DG



Foto 37: Blick vom Treppenhaus OG zum DG



Foto 38: Garagengebäude



Foto 39: Innenansicht Garagengebäude





Foto 40: Innenansicht Garagengebäude



Foto 41: Innenansicht Garagengebäude



Foto 42: Nebengebäude (ehemalige Garage)



Foto 43: Nebengebäude (ehemalige Garage)



Foto 44: Nebengebäude, Garagenraum



Foto 44: Nebengebäude, Abstellraum



Foto 45: Nebengebäude mit Feuchtigkeitsschäden an der Fassade

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 46: links: Gartenhaus



Foto 47: Gartenhaus, Raum mit Whirlpool

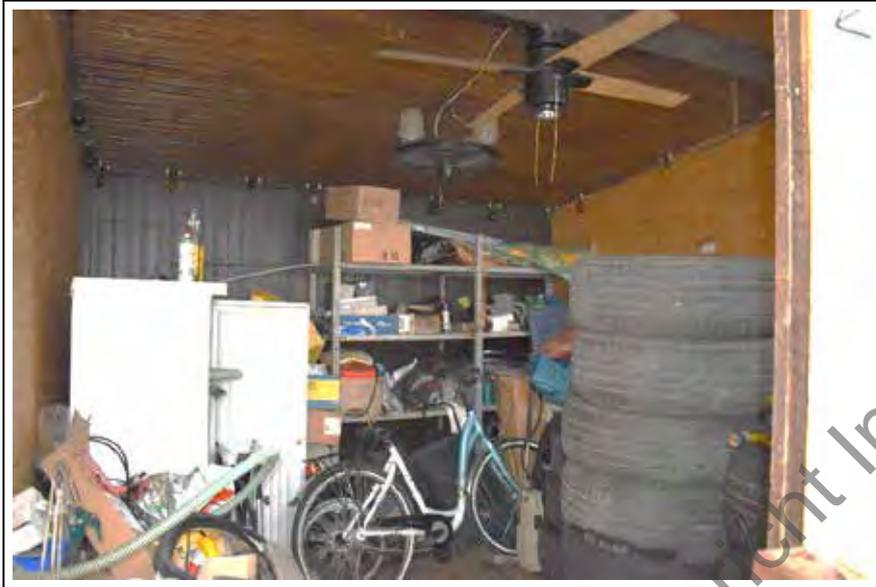


Foto 48: Gartenhaus, Abstellraum

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 49: Gartenhaus, Holzlager



Foto 50: Pavillon

