

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	85122 Hitzhofen, OT Oberzell, Oberzeller Straße 50
Art	Wohngrundstück, Größe 994 m ²
Bebauung	Zweifamilienhaus, Wohnfläche ca. 254 m ² , Doppelgarage, Schuppen
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	04.05.2023
Verkehrswert	650.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

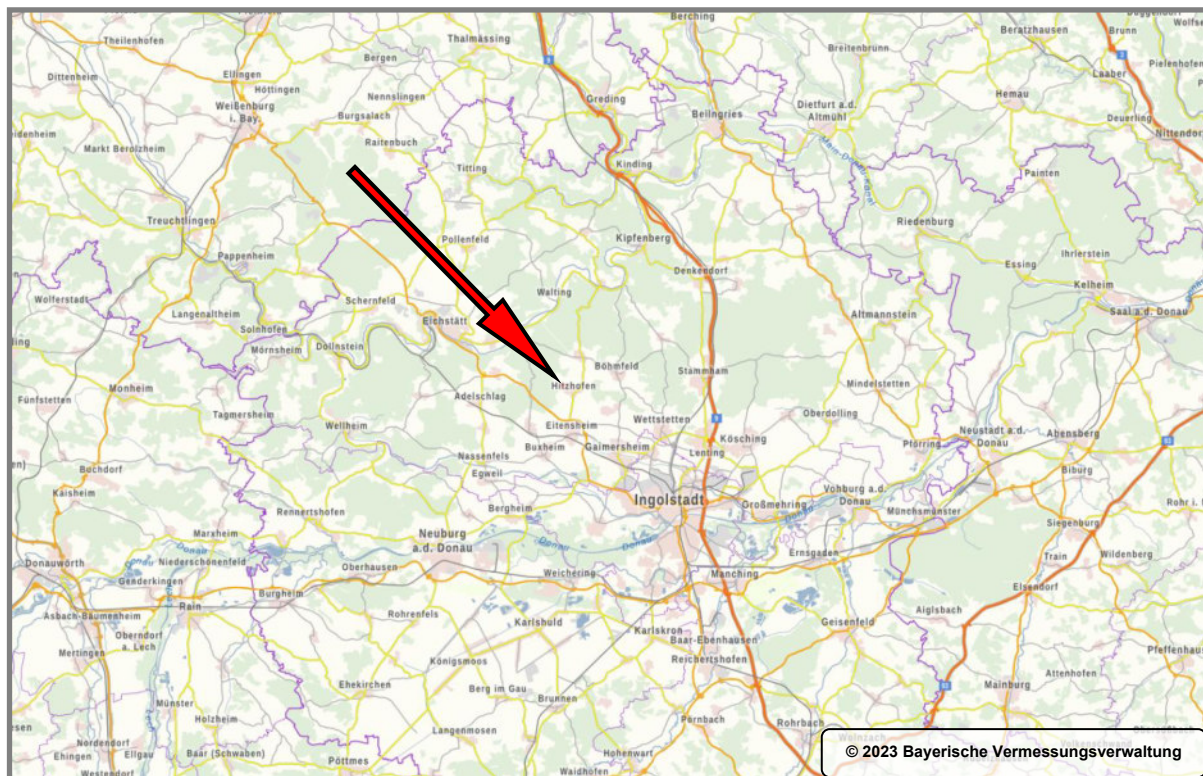
Die Gemeinde Hitzhofen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Eichstätt, und hat mit ihren Ortsteilen Hitzhofen, Hofstetten und Oberzell aktuell rund 3.030 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 33,82 km².

Die Entfernung zu den Städten Eichstätt und Ingolstadt beträgt jeweils ca. 15 km, nach Gaimersheim ca. 7 km.

Die Gemeinde verfügt über zwei Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Eichstätt, Gaimersheim und Ingolstadt.

Hitzhofen ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Ort sind einzelne Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe sowie Gaststätten vorhanden.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die Bundesstraße B13 sowie die Autobahn A9, Anschlussstelle Lenting in ca. 14 km Entfernung, an das überregionale Straßennetz angebunden. Nach Gaimersheim und Ingolstadt ist eine Busverbindung vorhanden.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Oberzell, ca. 1,1 km nordwestlich des Hauptorts (Rathaus) der Gemeinde Hitzhofen. Der Ortsteil Oberzell schließt sich nahtlos nordwestlich an den Hauptort an.

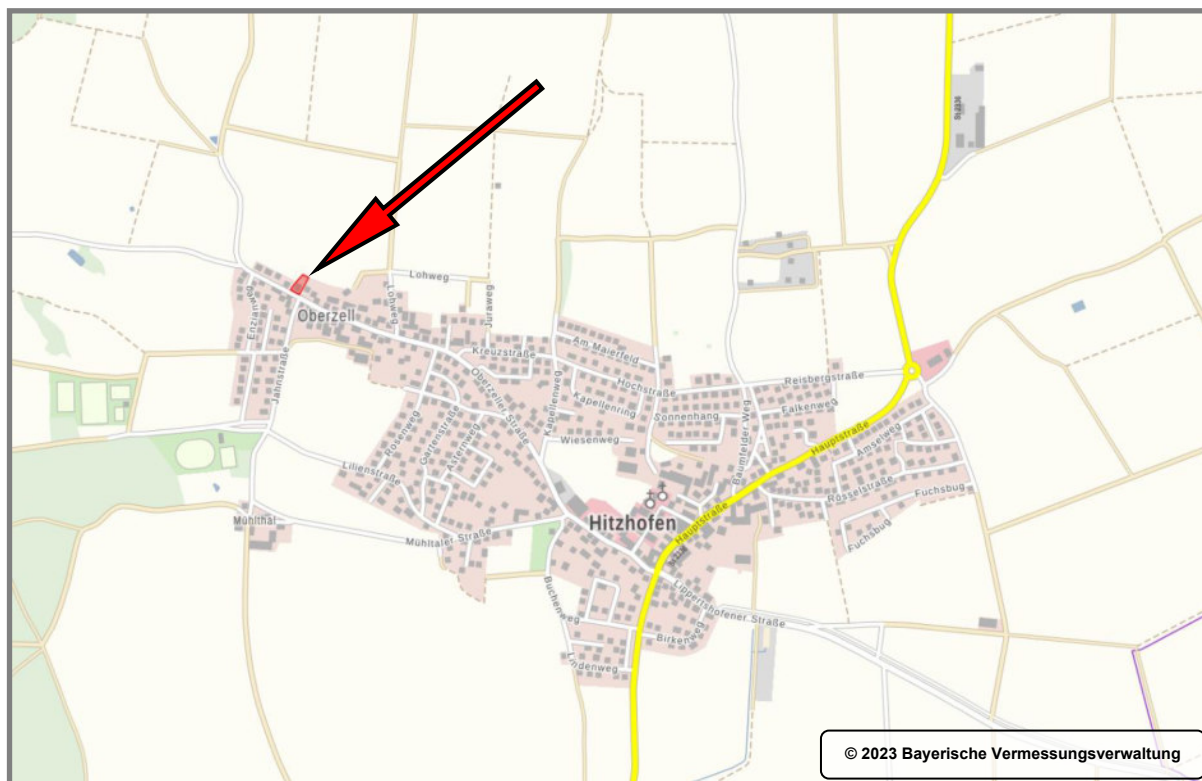
Das Grundstück liegt an der Oberzeller Straße, einer Ortsdurchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben, mit einem leichten Anstieg von Nordwesten nach Südosten. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen dar.

Im Ortsteil sind Holzmasten mit oberirdisch verlaufenden Telefonleitungen vorhanden.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 85 und 88 erreicht werden.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 15**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **994 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Oberzeller Straße (Nordwest-/Südosttrichtung) beträgt ca. 24 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordosttrichtung ca. 47,5 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Oberzeller Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordwest- und seiner Südostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Nordostseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück (Fläche der Landwirtschaft). Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar und liegt über dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Zweifamilienhaus, eine Doppelgarage in nordwestlicher Grenzbebauung sowie ein Schuppen errichtet.

Das Grundstück wird von der Oberzeller Straße aus über eine Zufahrt auf dem südöstlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 14/1, mit Zementsteinen gepflastert, begangen bzw. befahren. Nachfolgend der Zufahrt befinden sich ein zweiflügeliges Metallgartentor und eine Metallgartentür. Links neben der Gartentür ist ein Briefkasten montiert.

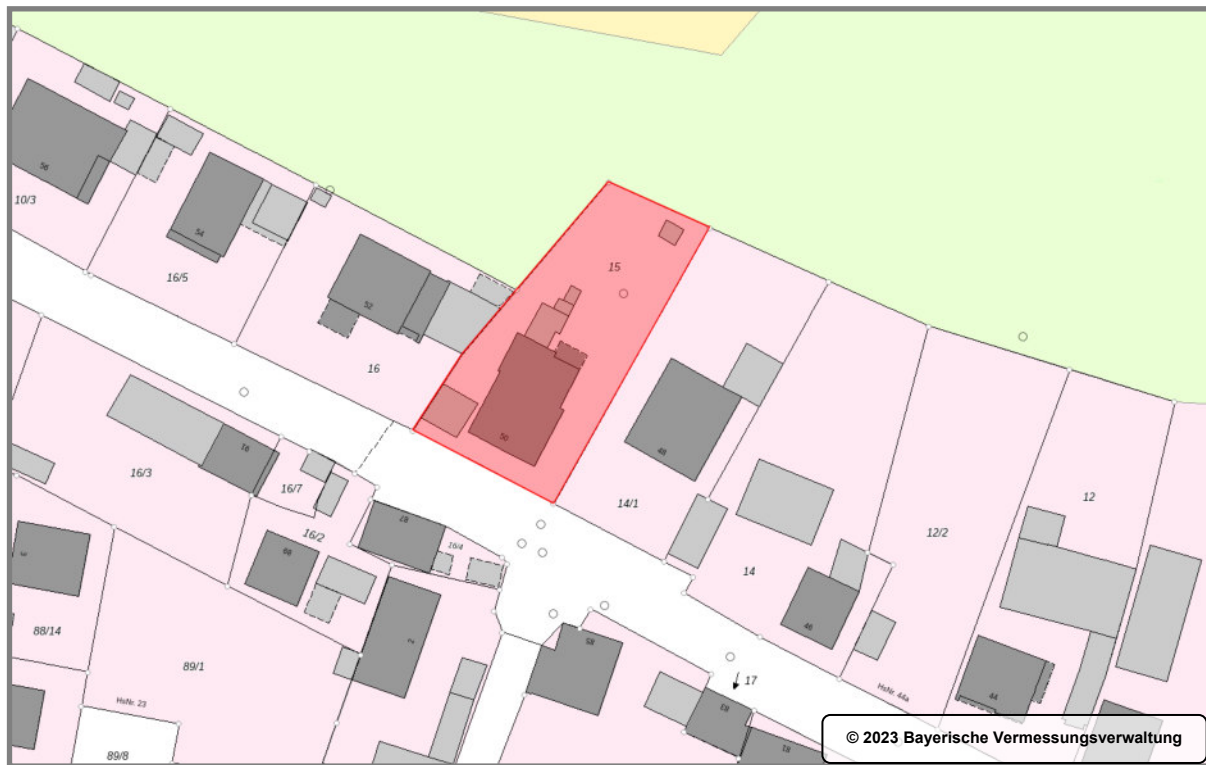
Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt von der Oberzeller Straße aus offen, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Der Bereich vor der Garage ist mit Zementverbundsteinen gepflastert. Von hier aus kann über eine schmale Betontreppe nach oben, teilweise mit Handlauf in Edelstahl, die Terrasse an der südlichen Giebelseite des Wohnhauses erreicht werden.

Der südöstliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Zementsteinen gepflastert. Die übrigen Freiflächen sind überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt sowie mit einzelnen Obstbäumen ausgeführt.

Nördlich des Wohnhauses ist eine Kelleraußentreppe, Stufen in Beton, Stützmauer massiv mit Holzgeländer, Handlauf in Metall, vorhanden. Die Kelleraußentreppe wird von einer Holzkonstruktion mit Pultdach, Eindeckung in Betondachsteinen, überdeckt.

Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich drei Holzgartenhütten, ohne Wertrelevanz.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Südwesten über einen Metaldoppelstabmattenzaun auf einer eingeleichten Stützmauer, laut Auskunft jeweils ca. im Jahre 2018 errichtet. Zu den übrigen Seiten ist das Grundstück überwiegend mit einer Hecke bzw. Gebäuden in Grenzbebauung eingefriedet. Nach Nordwesten stellt sich das Grundstück zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche teilweise offen dar.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Oberzell der Gemeinde Hitzhofen.

Die Infrastruktur am Ort ist mit überwiegend einfach, die Wohnlage mit einfach bis mittel einzustufen. Die Nähe zu den Städten Eichstätt und Ingolstadt ist positiv zu bewerten.

Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und stellen sich in einem überwiegend pflegebedürftigen Zustand dar. Die Einfriedung nach Südwesten wurde ca. im Jahre 2018 erneuert.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das südöstliche Nachbargrundstück und ist dinglich gesichert.

Gebäude

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Nach den vom Bauamt der Gemeinde Hitzhofen eingeholten Unterlagen wurde es ca. im Jahre 1984 erweitert und aufgestockt. Am Wertermittlungstichtag stellt es sich mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite über eine Stufe und ein Podest, mit Naturstein belegt, Handlauf in Edelstahl, und ein nachfolgendes Eingangelement, rechtsseitig Festelement mit Glaseinlagen, linksseitig Haustür in Holz, begangen. Linksseitig ist neben der Tür eine Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Die vertikale Erschließung des Gebäude erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Holz.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Treppenhaus über ein Holzisoliertglasfenster und eine Holzisoliertglasbalkontür im Obergeschoss, von der aus ein Balkon an der östlichen Traufseite des Gebäudes begangen werden kann. Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar und wird durch die darüberliegende Traufe überdeckt. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt, das Geländer ist in Metall mit Holzverkleidung ausgeführt.

Am Treppenhauskopf ist die Schräge mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Der Anstrich wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2013 erneuert. An der Westfassade sind senkrechte Risse erkennbar, welche in der Vergangenheit provisorisch (mit Silikon o.ä.) verschlossen und überstrichen wurden.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind zwei Kaminköpfe vorhanden, seitlich mit Kupfer eingeleitet, teilweise mit einer Napoleonhaube ausgeführt, sowie eine Antennenanlage mit Satellitenschüssel. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt. An der südöstlichen Gebäudeecke ist eine oberirdische Telefonleitung angebracht.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

Teilunterkellerung

Wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Flur, zwei Kellerräumen, Waschraum, Heizungsraum und Tankraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen am Treppenpodest, beträgt ca. 2,19 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug belegt, im Waschraum zusätzlich mit einem Bodenablauf ausgeführt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen. Im Waschraum ist teilweise ein Fliesenspiegel in PVC vorhanden.
Decken:	Verputzt und gestrichen.

Türen:	Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz, Stahltür zum Heizungsraum, Stahlklappe zum Tankraum.
Fenster:	Kunststoffkellerfenster, teilweise im Lichtschacht, teilweise mit Mäusegitter.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus, Typ G125 eco, mit Brenner, Fabrikat MAN, Baujahr 1998 und nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Buderus, Typ TBS Isocal. Im Tankraum befinden sich drei Kunststoffheizöltanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 2.000 Litern, gesamt somit 6.000 Liter.
Beheizung:	Überwiegend ohne Beheizung, Flachheizkörper am Treppenpodest.
Sonstiges:	Am Treppenpodest sind wandseitig der Stromhauptanschluss und ein Zählerkasten mit einem Stromzähler vorhanden. Im Kellerraum nach Süden ist wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr und Druckminderer vorhanden. Der Flur befindet sich im Bereich des ursprünglichen Gebäudes. Hier stellt sich die Raumhöhe geringer als im übrigen Kellerbereich dar. Vom Kellerraum nach Norden aus kann über eine Leichtmetalltür mit Sicherheitsverglasung die Kelleraußentreppe an der nördlichen Giebelseite des Gebäudes erreicht werden. In diesem Raum befindet sich weiterhin ein Waschmaschinenanschluss. Im Waschaum sind wandseitig ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser sowie zwei Waschmaschinenanschlüsse vorhanden.

Erdgeschosswohnung

Wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich mit Diele, Flur, Schlafzimmer, WC, zwei Kinderzimmern, Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Terrasse, Küche und Speis dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Schlafzimmer, beträgt ca. 2,35 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat, im Kinderzimmer nach Norden mit Textil, im Bad und im WC mit Steinzeug, in der Speis mit PVC belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad raumhoch mit Steinzeug belegt, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.
Decken:	Im Schlafzimmer, im WC, im Kinderzimmer nach Norden, in der Küche und in der Speis verputzt und gestrichen, in der Diele, im Esszimmer, im Wohnzimmer und im Flur mit Holzpaneelen, im Kinderzimmer nach Westen und im Bad mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, Blätter teilweise mit Lichtausschnitt; offene Rundbogendurchgänge zwischen Küche und Esszimmer sowie zwischen Diele und Flur.
Fenster und Terrassentür:	Holzisolierglasfenster und -terrassentür mit Kunststoff- außenrollos.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Doppelwaschbecken mit Einhebelmischbatterien, wandhängendes Bidet, Einbaubadewanne und Dusche mit Abtrennung im Bad, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Raum WC.
Sonstiges:	Die Wohnung wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2003 renoviert und in den aktuellen Zustand versetzt. Im Esszimmer und im Wohnzimmer ist jeweils ein Schwedenofen aufgestellt, älteren Datums und ohne Wertrelevanz. Die Terrasse ist mit Steinzeug belegt und wird durch den darüberliegenden Balkon überdeckt. Hier ist deckenseitig eine mechanische Markise montiert, ohne Wertrelevanz. An der Unterseite des darüberliegenden Balkons sind teilweise Ausblühungen und Farbabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr. In der Speis ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen, Eltakoschaltern und FI-Schalter vorhanden.

Obergeschosswohnung

Der Bewohner der Wohnung war beim Ortstermin nicht anwesend bzw. gewährte keinen Zutritt, so dass die Wohnung im Inneren nicht besichtigt werden konnte!

Die Wohnung wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich, gemäß den vorliegenden Planunterlagen, mit Diele, Flur, Schlafzimmer, WC, zwei Kinderzimmern, Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Balkon, Küche und Speis dar. Die Wohnfläche beträgt ca. 127 m². Beim Ortstermin ist am Treppenpodest vor der Wohnung diverser Müll und Hausrat abgestellt. Von den anwesenden Personen wurde mitgeteilt, dass sich die Wohnung in einem pflege- und evtl. renovierungsbedürftigen Zustand darstellt.

Dachgeschoss

Wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar. Der Fußboden ist mit Spanplatten belegt. Die Wände sind in Ziegelmauerwerk, unverputzt, ausgeführt. Die Dachschrägen sind unverkleidet. Der Raum ist bis zum First hin offen ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über jeweils zwei Holzisolierglasfenster an den Giebelseiten, ohne Außenrollos, sowie eine Dachluke. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

In diesem Raum sind im Fußbodenbereich und im Bereich der Dachluke teilweise Feuchtigkeitsrückstände sichtbar, Antennenkabel sind lose verlegt, der Kaminzug weist teilweise Durchsottungsrückstände auf, im Fußbodenbereich ist Tierkot vorhanden.

An der südlichen Giebelseite des Gebäudes ist ein Balkon vorhanden, welcher nur über die Giebelfenster erreichbar ist, eine Balkontür ist nicht vorhanden. Der Balkon stellt sich als Holzkonstruktion mit Holzgeländer dar.

Doppelgarage

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1979 als Doppelgarage in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, dar. Die Dachrinne und das Fallrohr sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Gebäude wird an seiner Südwestseite über zwei mechanische Metallschwingtore, Fabrikat Hörmann, befahren und stellt sich im Inneren als ein großer Raum dar.

Der Fußboden ist in Beton ausgeführt, schadhaft. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Hier sind starke Ausblühungen sowie Farb- und Putzabplatzungen vorhanden. Die Decke ist mit Gipskartonplatten o.ä. abgehängt, stark schadhaft.

Vom Eigentümer wurde mitgeteilt, dass ein in der Vergangenheit im Dachbereich entstandener Wasserschaden in der Zwischenzeit behoben wurde. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein kleines Kunststofffenster mit Einscheibenverglasung nach Südosten.

Schuppen

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es dürfte jedoch ca. Mitte der 1980er Jahre errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich eingeschossig in Massivbauweise mit Flachdach, Dachhaut in Falzblech, dar. Die Attika ist mit Stahlblech verkleidet.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite über zwei Türen begangen und stellt sich mit zwei Räumen dar. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind überwiegend unverputzt. Die Decke ist mit Holzbalken, ohne Verkleidung, ausgeführt.

Beurteilung:

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Es wurde ca. im Jahre 1984 erweitert und aufgestockt.

Bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage ca. im Jahre 1998, die Renovierung der Erdgeschosswohnung ca. im Jahre 2003 sowie die Erneuerung des Fassadenanstrichs ca. im Jahre 2013 wurden in der Vergangenheit laut Auskunft keine Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt. Das Gebäude stellt sich somit überwiegend im Status der Erweiterung/Aufstockung dar.

Das Gebäude stellt sich als Zweifamilienhaus dar. Wie bereits erläutert, konnte die Obergeschosswohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit der Wohnung bekannt ist!

Da im Gebäude lediglich ein Strom- und ein Wasserzähler vorhanden ist und der Verbrauch von Heizenergie und Warmwasser nicht für jede Wohnung separat ermittelt werden kann, sind Einschränkungen gegeben.

Insgesamt ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau am Gebäude vorhanden.

Die Doppelgarage wurde ca. im Jahre 1979 errichtet und stellt sich aufgrund von Feuchtigkeitsschäden in einem sanierungsbedürftigen Zustand dar.

Der Schuppen stellt sich als einfaches Nebengebäude dar und ist aufgrund des Alters und des baulichen Zustands wertneutral einzustufen.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss ca.	127,00 m²
Obergeschoss ca.	127,00 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	254,00 m²

