



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Manching

Flst. Nr. 2275/151

**Am Reiterkastell 10 ½
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum,
Garten, darauf ein Teil des Wohnhauses
mit Garagen von Flst. 2275/65 zu 490 m²**



Einfamilienhaus mit integrierter Garage und Carport

Aktenzeichen 4 K 41/24

**Stichtag der
Wertermittlung 11.03.2025**

Auftraggeber Amtsgericht Ingolstadt
-Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Eigentümer im Gutachten anonymisiert
Lfd. Nr. 4.1 und 4.2 zu je 1/2 im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an den **Sachwert** abgeleitet:

Ergebniszusammenstellung:

Objekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage u. Carport
Am Reiterkastell 10 1/2 in 85077 Manching
Wertermittlungstichtag: 11.03.2025

Verkehrswert/Marktwert: 389.000 €

München, den 28.03.2025

2. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 53 Seiten mit Anlagen.
Es wurde in 2 ausgedruckten Ausfertigungen und als PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
▪ Makrolage	10
▪ Mikrolage	11
▪ Sonstige Infrastruktur	12
3.2 Gestalt und Form	13-14
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Entwicklungszustand	16
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	17
Zweifamilienhaus mit integrierter Garage u. Carport	17
▪ Wohnfläche	18
▪ Brutto-Grundfläche	19
▪ Planunterlagen	20-22
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	23-24
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	25-26
4.3 Außenanlagen	27
4.4 Energetische Eigenschaften	27
4.5 Baulicher Zustand	28
▪ Fotos	29-39
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	40
5.1 Wertermittlungsverfahrens	40
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	41
6.0 Ermittlung Bodenwert	42-43
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	44-45
8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungsstichtag 11.03.2025	46-49
8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025	50-51

9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Am Reiterkastell 10 ½ in 85077 Manching zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025	52
10.0	Verkehrswert für das Objekt Am Reiterkastell 10 ½ in 85077 Manching zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025	53

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Eigentümer	im Gutachten anonymisiert Lfd. Nr. 4.1 und 4.2 zu je ½ im Grundbuch
Nutzung	Erdgeschoss: eigengenutzt durch die Antragsgegnerin Dachgeschoss: leerstehend
Beschluss vom	14.08.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte des Marktes Manching▪ Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 17.12.2024 und Auskunft des Liegenschaftsamtes Ingolstadt<ul style="list-style-type: none">▪ Grundbuchauszug des Amtsgerichts Pfaffenhofen, Grundbuch von Manching, Blatt 3641 vom 18.12.2024▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung▪ Einschlägige Fachliteratur▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen▪ Vom Antragsteller zur Verfügung gestellt:<ul style="list-style-type: none">- Planausschnitte- Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen vom 17.03.2023▪ Tel. Auskünfte durch die Antragsgegnerin▪ E-Mail Auskünfte des Antragstellers▪ Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen▪ Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

Wertermittlungstichtag 11.03.2025

Qualitätstichtag 11.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung 11.03.2025

Benachrichtigt wurden

Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

- Rechl. Vertreter des Antragstellers, Einwurfeinschreiben
- Antragsgegnerin, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Termin am 11.03.2025

- Antragsteller
- Eltern des Antragstellers und der Antragsgegnerin
- Antragsgegnerin
- Ehemann der Antragsgegnerin, zeitweise
- Margit Apitzsch als Sachverständige

INTERNETVERSION

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

2.1.0 Bestandsverzeichnis,
Grundbuch des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm, Grundbuch von Manching, Blatt 3641

Lfd. Nr. 1	Flst. Nr. 2275/151	Am Reiterkastell 10 ½ Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, darauf ein Teil des Wohnhauses mit Garagen von Flst. 2275/65	zu 490 m ²
------------	--------------------	--	-----------------------

2.1.1 Erste Abteilung, Eigentümer
Lfd. Nr. 4.1 und 4.2 je zu ½ im Grundbuch

2.1.2 Zweite Abteilung
Lasten und Beschränkungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

2.1.3 Vermessungsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Manching
Ausdruck vom 17.12.2024
M 1:1000

2.1.4 Denkmalschutz
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragungen als Einzeldenkmal.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich mit Bodendenkmälern.
Aktennummer: D-1-7235-0123
Oppidum der späten Latènezeit

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Markt Manching
ca. 13.646 Einwohner, Stand 01.10.2024

Gemarkung

Manching

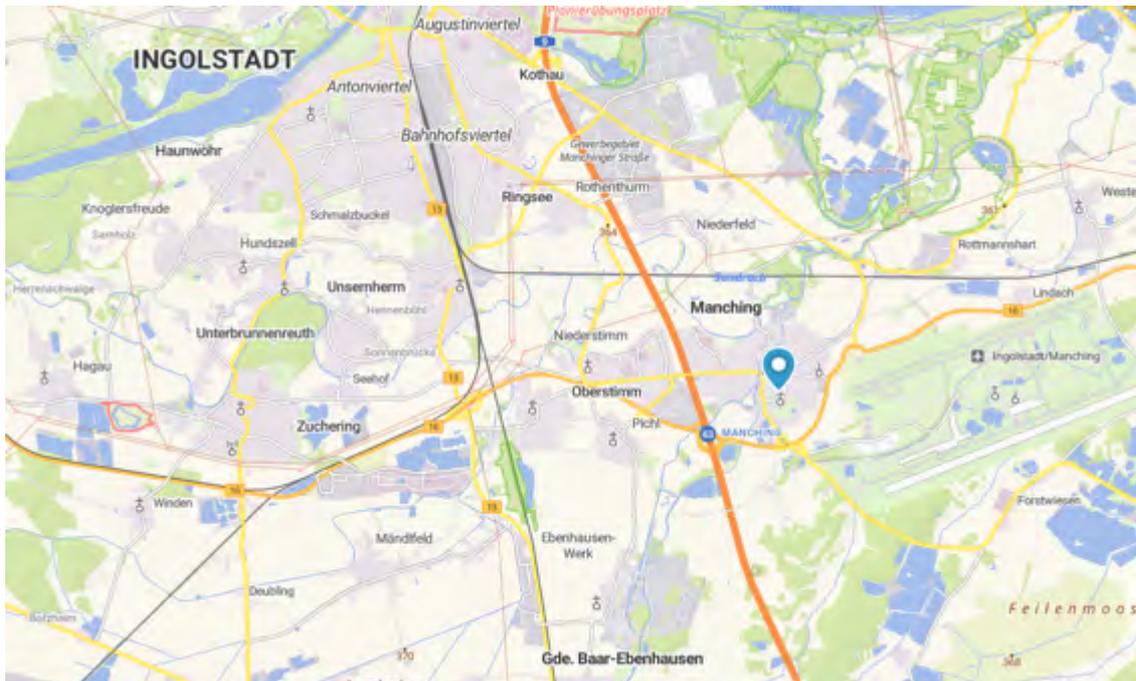
Makrolage

Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm erstreckt sich im Norden Oberbayerns auf einer Fläche von rund 760 km² zwischen den Ballungsräumen München und Ingolstadt. Das langgestreckte Kreisgebiet - die Entfernung von der nördlichen bis zur südlichen Landkreisgrenze beträgt etwa 45 km, von West nach Ost ca. 27 km - ist aufgeteilt in 19 Städte, Märkte und Gemeinden.

Im Landkreis Pfaffenhofen sind mehrere Betriebe angesiedelt. Im südlichen Landkreis befindet sich die Firma Airbus Defence and Space Deutschland GmbH. Da auch die Firma Audi AG unmittelbar nah ist, sind viele Automobil- und Luftfahrtzulieferer und -entwickler ansässig. Im nördlichen Landkreis sind vor allem innovative mittelständische Unternehmen, die besonders auf „Nachhaltigkeit“ und „Green Technologies“ setzten, ansässig. Auch die Firma Hipp (Babynahrung) hat den Stammsitz in Pfaffenhofen und damit ist eine hervorragende Symbiose von Wachstumsbranchen und etablierten Global Playern gegeben. Damit ist der Landkreis eine äußerst leistungsfähige und diversifizierte Wirtschaftsregion.

Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt in der Mitte Bayerns zwischen den Großstädten München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg. Nördlich grenzt direkt die Großstadt Ingolstadt (Audi-Werk) an. Die Autobahnen A9 (München - Nürnberg - Berlin) und A93 (München - Regensburg), wie auch die Bundesstraßen B300 (Augsburg - Regensburg), B13 (München - Ingolstadt) und B16 (Regensburg - Donauwörth) durchqueren den Landkreis. Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt an der Bahnstrecke (München-Nürnberg) mit fünf Bahnhöfen (Pfaffenhofen a. d. Ilm, Rohrbach, Baar-Ebenhausen, Reichertshausen und Paindorf). Die neue ICE-Strecke führt durch den Landkreis. Von den Landkreisgrenzen aus ist der Flughafen München nur noch 25 km und der Binnenhafen Kelheim (Main-Donau-Kanal) nur 15 km entfernt.

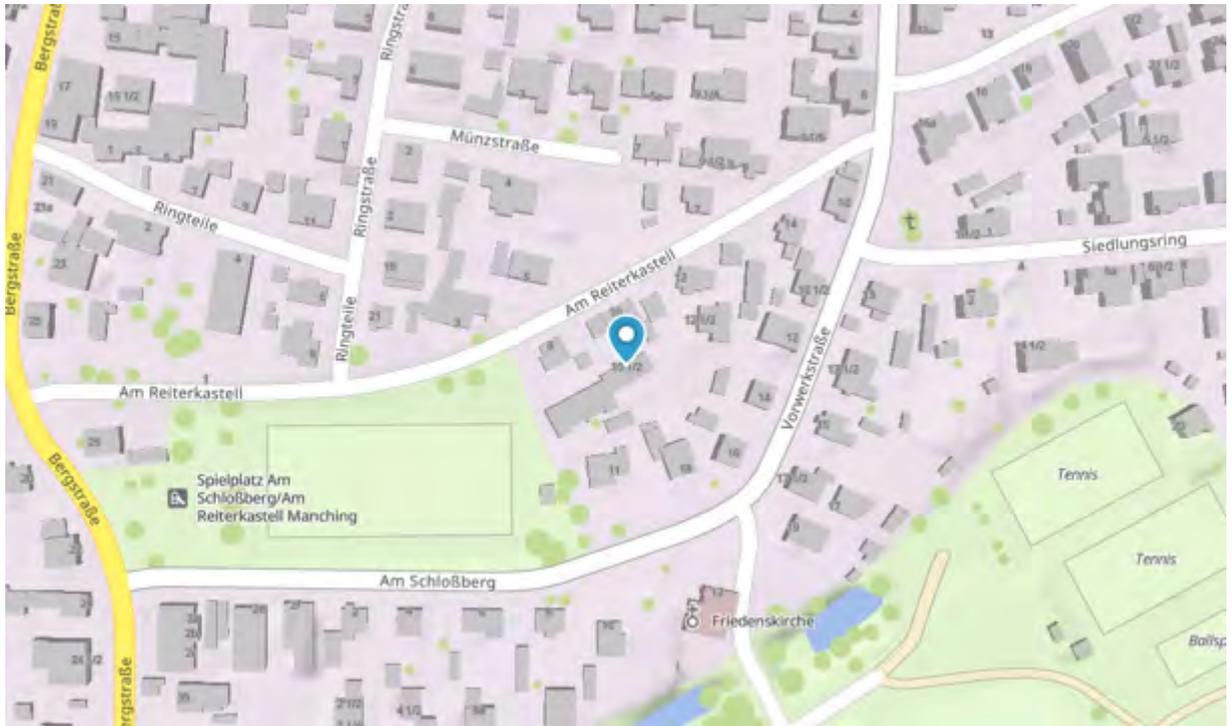
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Manching. Um den Hauptort Manching liegen die Ortsteile Oberstimm, Niederstimm, Pichl, Forstwiesen, Westenhausen, Lindach und Rottmannshart.



INTERNETVERSION AG

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt sich im Südosten von Manching zwischen der Geisenfelder Straße und dem Sportpark.



Verkehrslage

Die Verkehrslage ist günstig. Nahe der B16 Richtung Regensburg und günstige Lage zur Autobahnauffahrt Manching der A9 München-Nürnberg gelegen.

Die Innenstadt von Ingolstadt ist ca. 12 km entfernt, die Innenstadt von Pfaffenhofen ca. 28 km.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Busverbindungen
- Überregionale Bahnverbindungen in Ingolstadt

Wohn- bzw. Geschäftslage

mittlere Wohnlage

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte und Ämter in Pfaffenhofen a.d.Ilm und Manching
- Kindergärten in Manching
- Grundschule in Oberstimm, Schulhaus Donauefeld, Grund- und Mittelschule, Realschule am Keltenwall
- Fachhochschulen und Universitäten in München und Ingolstadt
- Ärzte, Apotheken in Manching
- Klinik in Pfaffenhofen a.d.Ilm und Kliniken in München und Ingolstadt
- Gutes Spektrum an Freizeitmöglichkeiten

Immissionen

Immissionen durch ggf. Fluglärm des nahe gelegenen Flugplatzes Manching können nicht ausgeschlossen werden.

Art der Bebauung

Auf Flurstück Nr. 2275/151 steht ein Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, Anbauten u. Carport.

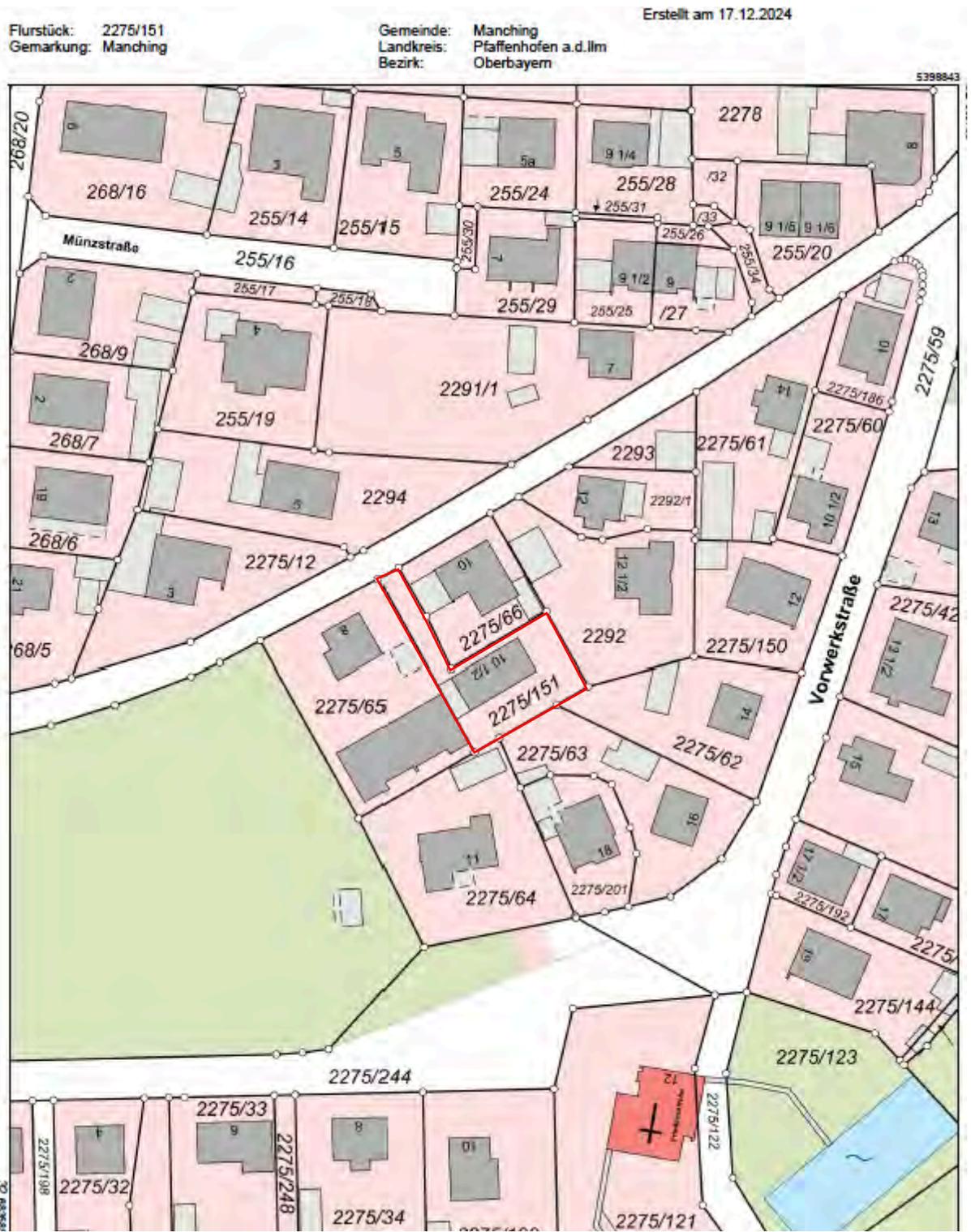
Umgebungsbebauung

überwiegend Wohnbebauung

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 2275/151 ist ein Hinterliegergrundstück und hat eine hammerförmige Form.
Straßenfront	Im Nordwesten grenzt das Bewertungsgrundstück mit einer Länge von ca. 4 m an die Straße Am Reiterkastell an.
Grundstücksgröße	490 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION AG



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
 PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
 VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
 VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Am Reiterkastell ist eine Anwohnerstraße asphaltiert, Gehweg ist vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Laut Auskunft des Marktes sind alle Erschließungsbeiträge bezahlt und keine Beiträge offen.
Altlasten	Altlasten wurden nicht weiter untersucht. Im Weiteren wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, Anbauten und Carport

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein, bzw. es sind keine Planunterlagen vorhanden.

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 2275/151 steht ein Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, Anbauten und Carport.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert, hat ein Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die im Plan dargestellte Garage ist vor Ort ein Kinderzimmer im Erdgeschoss und ein ausgebauter Raum im Dachgeschoss. Im Südosten ist ein unterkellertes, erdgeschossiger Anbau (Wintergarten) mit Pultdach (vor Ort Schlafrum).

Die Garage ist im Südwesten angebaut. Über der Garage befindet sich ein Raum, welcher der Dachgeschosswohnung zugeordnet ist. Die Garage ist nicht unterkellert. Plan liegt keiner vor.

Die Dachgeschosswohnung ist aktuell nur über eine Stahlwendeltreppe von außen zugänglich. Die Treppe zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss wurde verschlossen. Im Dachgeschoss befinden sich dort eine Küche mit Dusche und ein WC mit Waschbecken. Eine statische Prüfung wird empfohlen.

Eine Baugenehmigung für den Ausbau eines Zweifamilienhauses und den Garagenanbau sowie Wintergartenanbau liegen dem Markt Manching und dem Landratsamt Pfaffenhofen nicht vor.

Baujahr

Annahme laut Planunterlagen Einfamilienhaus ca. 1962/63, Anbau Garage laut Angabe evtl. ca. 1965
Angabe: Wintergarten um ca. 1970

Angaben vor Ort: nur überwiegende Hauptmerkmale
Modernisierung um Umbauten ca. 2013/14 Jahren (u.a. Bodenbeläge, Fenster, Rollläden EG, Strom, Bad EG, Dämmung und Ausbau Raum 4 im Dachgeschoss)
Kellerausbau ca. 2017
Stahlaufentreppe vor ca. 7 Jahren
Laut E-Mail-Auskunft des Antragstellers:
Carport ca. 2017
Vordächer ca. 2021

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein, bzw. es sind keine Planunterlagen vorhanden!

Das Dachgeschoss wird aufgrund nicht korrekter Planunterlagen mithilfe des Wohnflächenfaktors in Anlehnung an „Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ geschätzt.

Erdgeschoss

Windfang		2,50 m ²
Speise		2,00 m ²
Flur		8,05 m ²
Wohnen		22,68 m ²
Küche		13,74 m ²
Bad		5,10 m ²
Garage = Kinder		19,50 m ²
		<hr/>
		73,57 m ²
abzgl. Putz	3%	2,21 m ²
		<hr/>
		71,36 m ²
zzgl. Anbau (Schlafen)	ca.	12,50 m ²
		<hr/>
Erdgeschoss		83,86 m ²

Dachgeschoss

über Wohnflächenfaktor überschlägig		
	71,36 m ² *	0,75
		<hr/>
Wohnfläche grob überschlägig	rd.	137 m ²

Nutzungsflächen im Keller, Abseite und der Garage vorhanden.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäudeabmessungen aus der Eingabeplanung entnommen. Die Pläne sind nur eingeschränkt bemaßt, deshalb konnten Maße teilweise nur gemessen werden.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein, bzw. es sind keine Planunterlagen vorhanden (Anbau)!

Wohnhaus/Garage:
Länge ca. 17,60 m, Breite 7,10 m

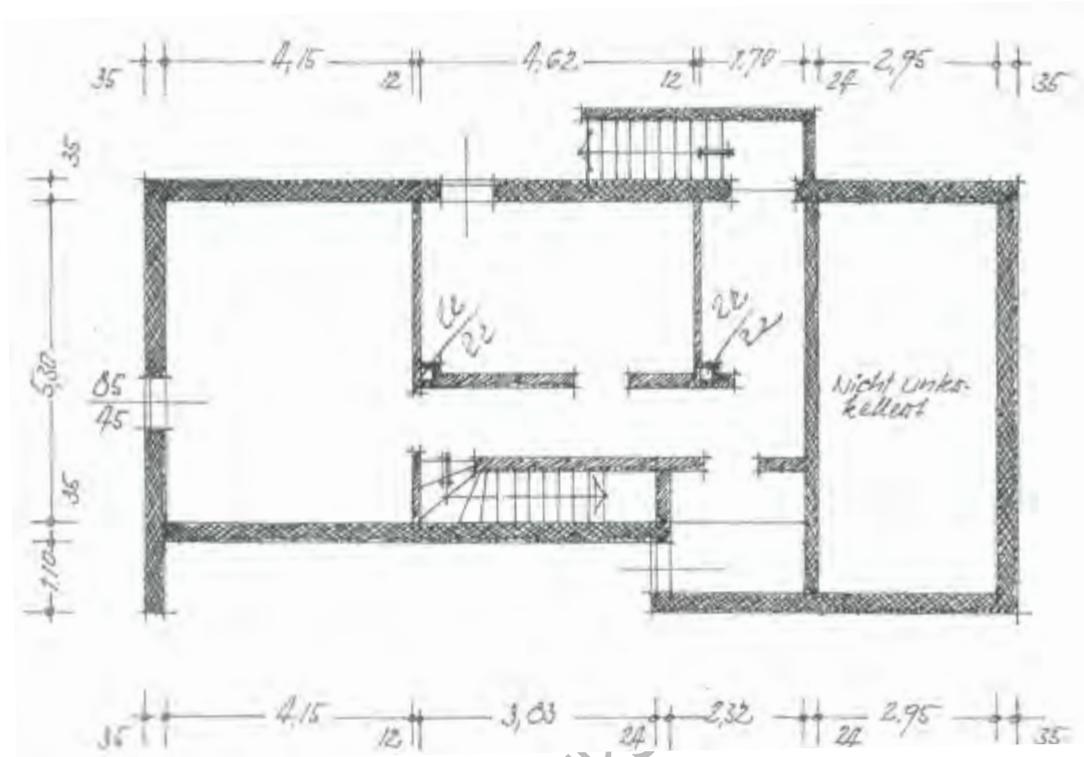
Wohnhaus:	Kellergeschoss	70,94 m ²
	Erdgeschoss	126,45 m ²
	Dachgeschoss	126,45 m ²
	Wintergarten KG/EG ca.	27,00 m ²

	Wohnhaus/GA gesamt	rd. 351 m ²

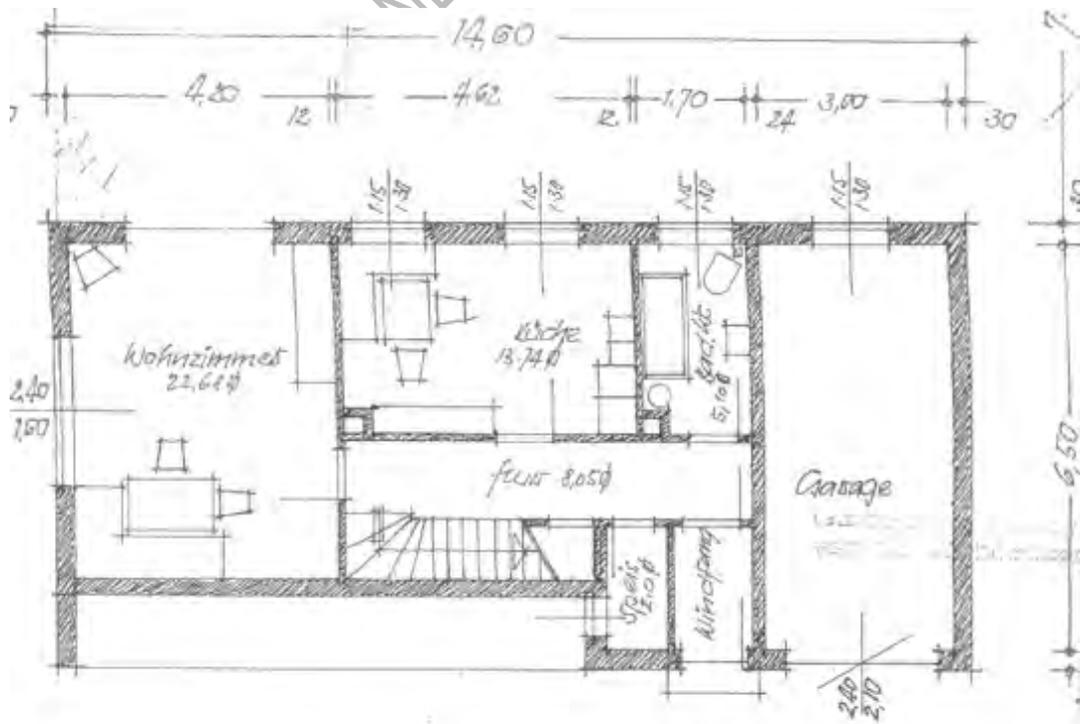
INTERNETVERSION AG

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein, bzw. es sind keine Planunterlagen vorhanden (Anbau)!

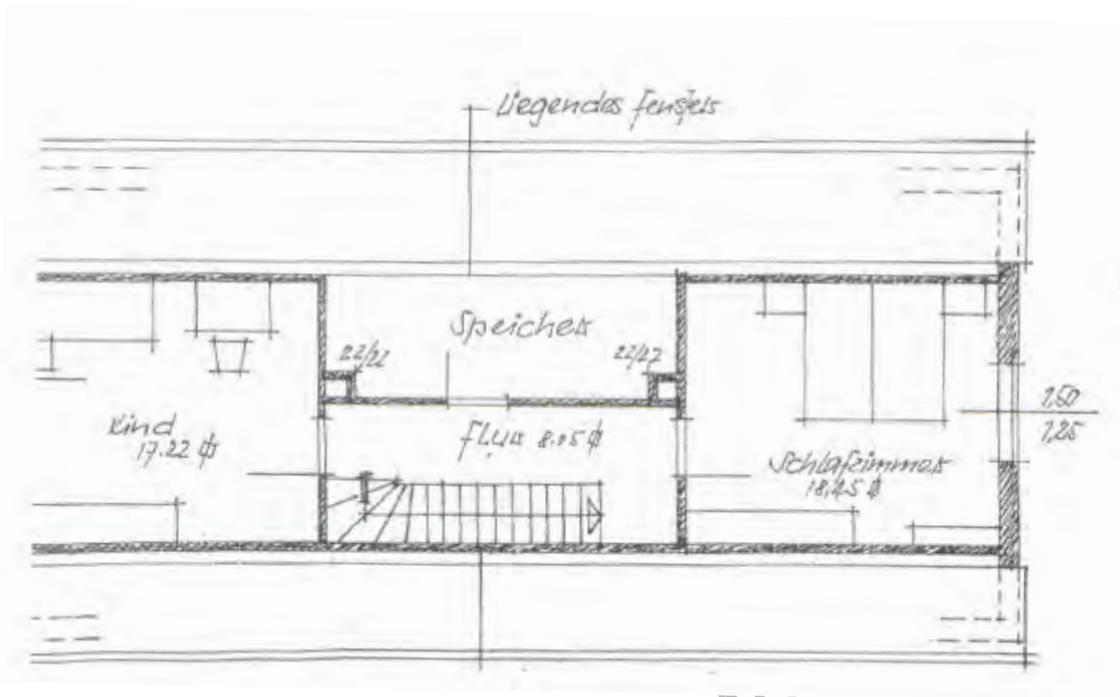
Vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Pläne:



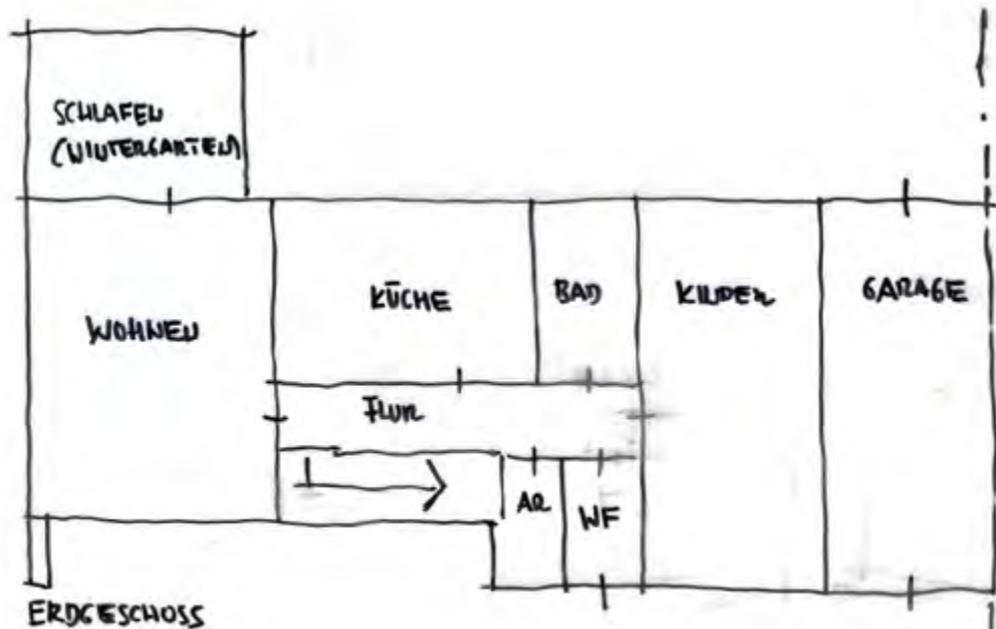
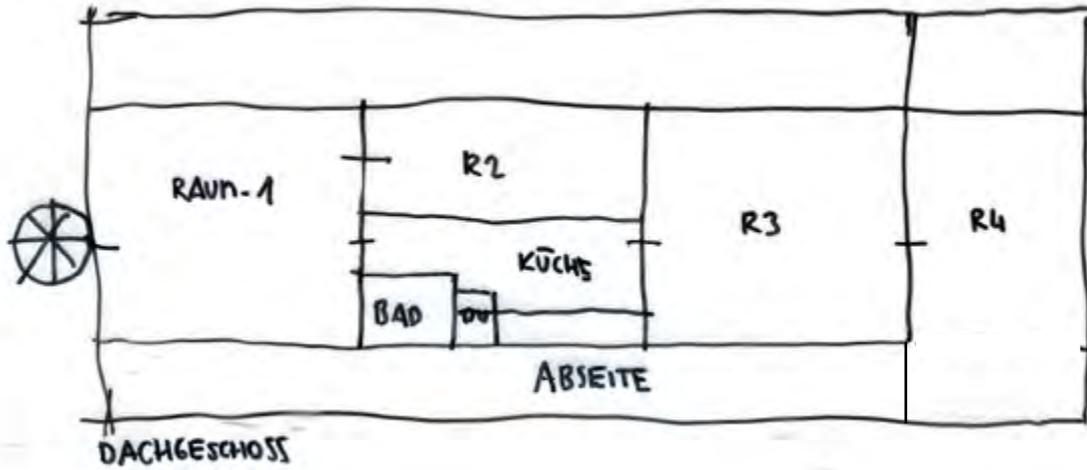
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss (Darstellung war auf dem zur Verfügung gestellten Plan unvollständig)



Unmaßstäbliche Schemaskizze der Grundrisse. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Personen.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein, bzw. es sind keine Planunterlagen vorhanden (Anbau)!

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Umfassungswände	Mauerwerk mit Putz und Anstrich und Holzverkleidungen, Keller Beton
Innenwände	Mauerwerk (Ziegel) o.ä. und Gipskarton
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Schmale Stahlwendeltreppe vom Garten zum Dachgeschoss, Einschubtreppe Holz zum Dachspitz, Steinstufen zum Hauseingang mit Metallgeländer, Erdgeschoss, unsanierte Holztreppe zum Dachgeschoss vom EG (derzeit nicht nutzbar, da die Decke zum Dachgeschoss verschlossen ist), Stahlbetontreppe vom EG zum KG gestrichen, Holzhandlauf an der Wand, Kelleraußentreppe mit Tritt- und Setzstufen Fliesen, Metallhandlauf an der Wand, Absturzsicherung Metall, Betonstufen mit Fliesenbelag zum Wintergarten mit provisorischem Geländer
Fenster	Kunststoff, Erdgeschoss mit Rollläden, Glasbausteinfenster im Treppenhaus
Hauseingangstür	Holz mit Verglasung, Kunststofftüre mit Lichtausschnitt zur Kelleraußentreppe
Innentüren	Holztüren (im DG farbig gestrichen), Holztüren gestrichen im EG, Keller mit Kunststoff beschichteten Türen
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Sonstige Überdachungen	Holzkonstruktionen mit Welllichtplatten
Spenglerarbeiten	Blech

Versorgungseinrichtungen	Annahme: Strom, Wasser, können nicht getrennt voneinander abgelesen werden
Elektrische Installation	Annahme: mittlere Ausstattung (laut Angabe in Eigenleistung erstellt), Satellitenschüssel und Kabelanschluss laut Angabe
Heizung	Pelletofen im Erdgeschoss und elektrisch betriebene Heizkörper, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Fußbodenheizung im Bad EG
Sanitäre Installation	einfache bis mittlere Ausstattung
Kamine	über Dach verlinkert
Wintergarten	Holzkonstruktion im Erdgeschoss, Beton im Keller, Holzfenster, Kunststofftüre

INTERNETVERSION AG

4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Personen.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein!

Lichte Höhen	vor Ort ca. gemessen:
	Kellergeschoss ca. 1,91 m
	Erdgeschoss ca. 2,50 m im Flur
	Wintergarten ca. 2,84 m im Mittelbereich
	Dachgeschoss ca. 2,30 m in Raum 4, 0 cm bis ca. 82 cm
	ca. 2,25 m in der Küche
	Dachspitz ca. 1,89 m bis zum Dachfirst
Kellergeschoss	
Raum 1	Boden Fliesen, Wände Anstrich, Decke Styroporkassetten
Raum unter dem Wintergarten	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich
Küche	Boden Fliesen, Wände Anstrich, Decke Styroporkassetten Waschmaschinenanschluss
Bad	Boden Fliesen, Wände Anstrich, Decke Kunststoffkassetten, Dusche, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Keramikspülkasten, Hebepumpe
Flur	Boden Beton, Wände Anstrich, Decke Styroporkassetten
Waschbereich	Boden Beton, Wände und Decke Anstrich Waschmaschinenanschluss
Raum vor der Kelleraußentreppe	Boden Beton, Wände Anstrich, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Decke muss gestrichen werden, Hebepumpe
Erdgeschoss	
Windfang	Boden PVC, Wände und Decke Anstrich
Abstellraum/WC	Anschlüsse sind vorhanden, Boden Fliesen, Wände ca. halbhoch gefliest, Decke Anstrich
Flur	Boden laut Angabe PVC, Wände und Decke Anstrich
Küche	Boden PVC, Wände und Decke Anstrich, Einrichtung wird nicht mitbewertet
Treppe	derzeit zum Dachgeschoss verschlossen, Sicherungskasten
Wohnen	Boden laut Angabe PVC, Wände und Decke Anstrich, Pelletofen
Wintergarten/Schlafen	Boden PVC, Wände und Decke Holz
Bad	Boden Fliesen, Wände überwiegend Fliesen, Decke Anstrich Waschtisch, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne, Elektro- Boiler
Kinder	Boden Teppich, Wände und Decke Anstrich, Waschbeckenanschluss

Dachgeschoss

Balkon	Boden Holz, Geländer Glas-Stahl
Treppe zum Erdgeschoss	wurde verschlossen (Heute Küche, Dusche, Bad
Raum 4	Dachuntersicht Gipskarton, Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Abseite	Boden Beton, Wände unverputzt, Dachuntersicht mit Sparren, Lattung und Ziegel
Raum 3	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Küche (ehemalige Treppe)	Boden PVC, Wände überwiegend und Decke Anstrich, Dusche/Fertigkabine (nur von der Küche aus zugänglich), Waschmaschinenanschluss
Bad	Schiebetüre zum Bad, Boden PVC, Wände und Decke Anstrich, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Aufputzspülkasten
Raum 1	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Raum 2	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich, entlang der Innenwand am Boden ist eine Abkofferung
Dachspitz	
1 Raum	Boden Holz, Dachuntersicht Sparren, Lattung und Ziegel
Garage	lichte Höhe: ca. 2,89 m Holztüre, Metallkipptor Boden Beton, Deckenunterseite und teilweise Wand mit Dämmung oder Putz und Anstrich
Carport	Holzkonstruktion mit Welllichtplatten
Freisitz	Holzkonstruktion mit Welllichtplatten

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und
Sonstiges

nur überwiegende Hauptmerkmale:

Bodenbeläge: Betonsteine, Naturstein, Kies

Rasen, Pflanzbeete, Wasserpumpe im Garten Metallgartenhaus
(kein Zeitwert mehr), Maschendrahtzaun, hoher Holzzaun im
Nordosten, Metalltor

4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen

Energieausweis ist laut Angabe des Antragstellers keiner vorhanden.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass aufgrund des Alters und der Bauausführungen das Gebäude energetisch sanierungsbedürftig ist.

4.6 Baulicher Zustand

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin g sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Personen.

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungstau und nicht fertig gestellte Bauteile vor.

- Keller:
 - Glasbausteinfenster mit Schimmelbefall
 - Kellerräume mit dunklen Wandverfärbungen (Annahme: Feuchtigkeit). Eine Prüfung durch einen Bauschadensgutachter ist empfehlenswert.
 - WC ist laut Angabe nicht funktionstüchtig
 - WC mit Beschädigung an der Decke
 - Bauteilöffnung im Flur muss geschlossen werden
 - Zum Großteil alte Gussleitungen
 - Decke im Keller zur Außentreppe und im Waschraum muss gestrichen werden
 - Absturzsicherung der Kelleraußentreppe entspricht nicht den Anforderungen der Bayer. Bauordnung
 - Außenwange der Kelleraußentreppe mit Rissbildungen und Farbabplatzung
- Fassade und Allgemeines:
 - Putzabplatzungen im Sockelbereich
 - Holzbauteile sind anstrichbedürftig
 - Beschädigte Welllichtplatte am Carport
 - Keine zentrale Heizung- und Warmwasserversorgung
 - Teilweise unfachmännische Bauausführung der Gewerke
 - Die Einheiten können nicht getrennt voneinander abgelesen werden
 - Die Decke zwischen dem Erdgeschoss und Dachgeschoss wurde verschlossen. Darüber befinden sich im Dachgeschoss eine Küche mit Dusche und ein WC mit Waschbecken. Eine statische Prüfung bzgl. der Standsicherheit ist zu empfehlen.
- Dachgeschoss:
 - Unterschiedlich starke Rissbildungen an Decke und Wänden
 - Küchenboden mit starken Verschmutzungen
 - Wasserschaden im Raum 1 im Bereich des Kamins zur Decke und in der Küche Decke/Wand
 - Wandöffnung im Raum 1 muss verschlossen werden
 - Wände sind anstrichbedürftig
 - Dachspitz mit starken Versottungen an den Kaminen
- Erdgeschoss:
 - Türen müssen noch fertig eingeputzt werden
 - Rollläden im Wohnraum ist defekt (elektrisch betrieben)
 - Wand im Wintergarten mit Beschädigung
 - Bad: elektrische Fußbodenheizung ist nicht voll funktionstüchtig
 - Bodenfliesen im Bad mit Sprüngen
 - Fenster im Kinderzimmer mit zu niedriger Brüstung
- Garage
 - Wandverkleidung (Dämmung innen) ist nicht fachmännisch aufgebracht und fertiggestellt, Wände sind anstrichbedürftig
- Beschädigungen des Plattenbelags am Freisitz
- Dacheindeckung Freisitz ist erneuerungsbedürftig
- Treppenkonstruktion zum Wintergarten ist nicht fertig gestellt

Laut Vorgabe der Antragsgegnerin dürfen vom Erdgeschoss keine Fotos eingestellt werden.

Nordwesten



Nordwesten



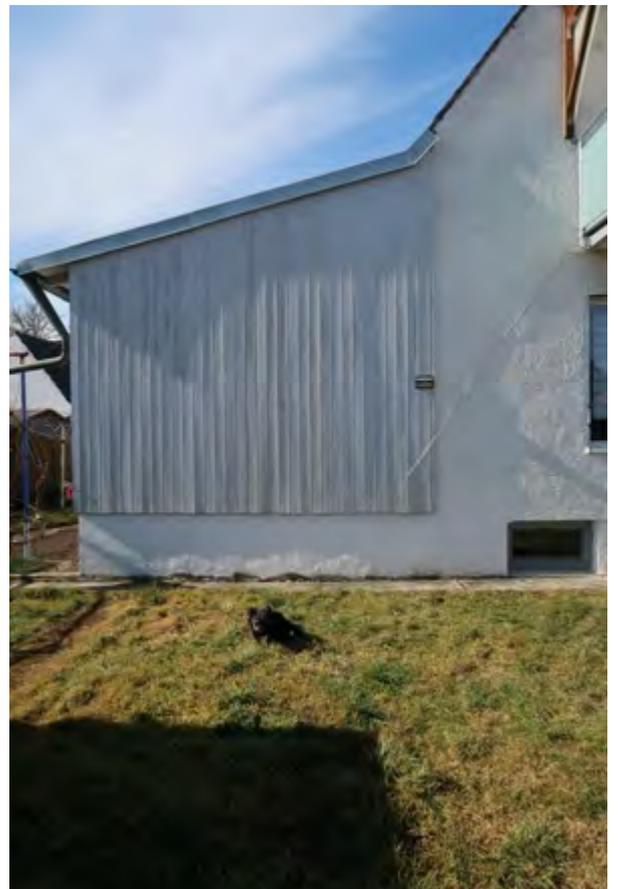
Carport



Südwesten



Wintergarten Südwesten



Wintergarten



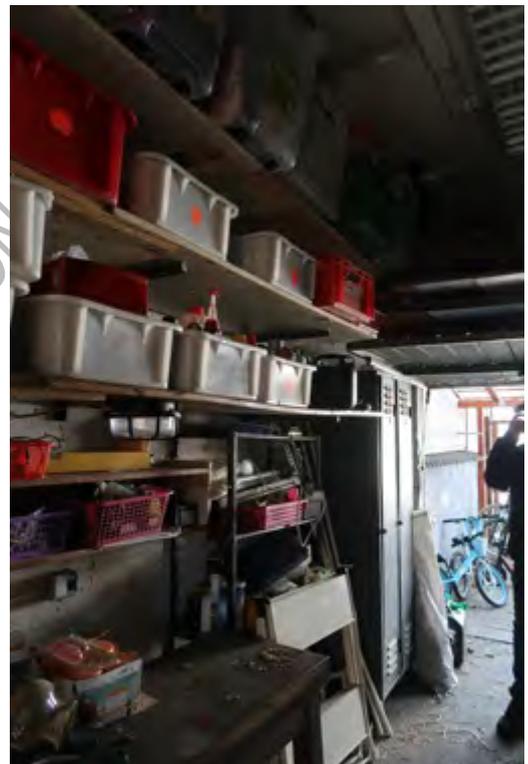
Südosten



Südosten



Freisitz



Garagenzustand



Speicher mit starken Versottungen an den Kaminen

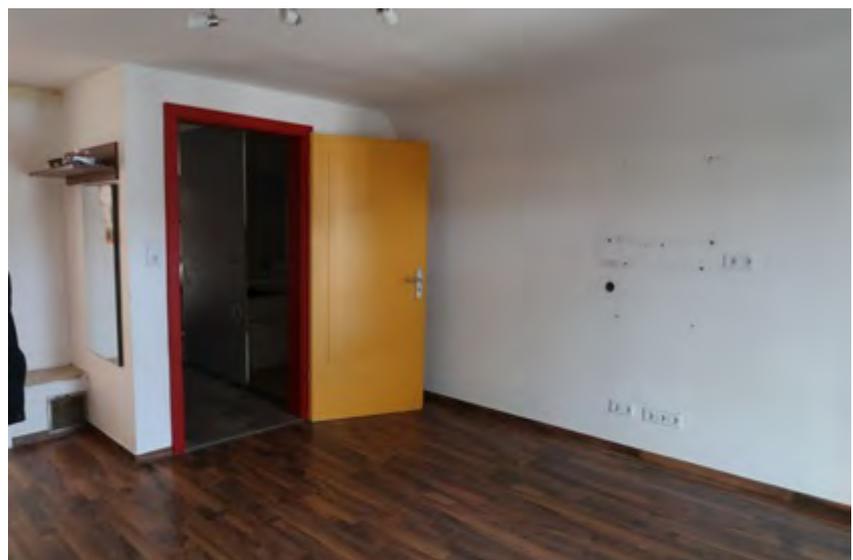


Dachgeschoss:

Raum 1



Raum 1



Raum 2

Wasserschaden in
Raum 2 und Küche



Küche mit Dusche



WC u. Waschbecken mit Schiebetüre

Raum 3



Raum 4





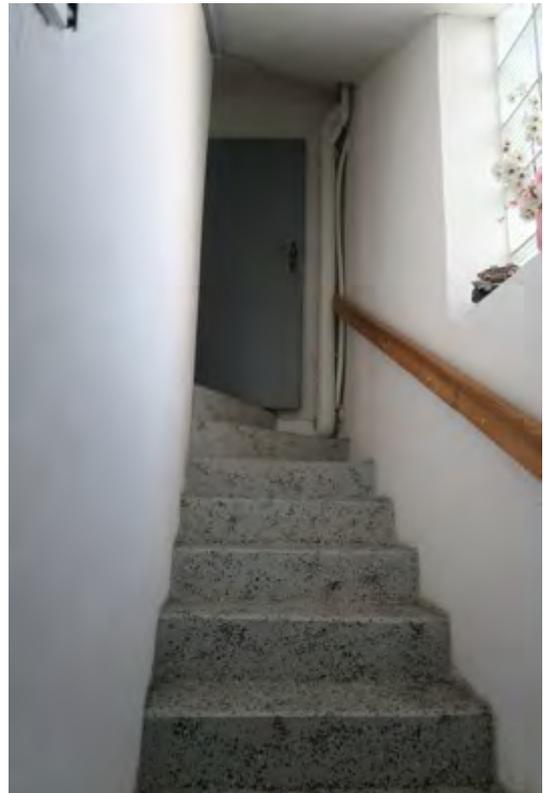
Rissbildungen im DG



Abseite



Keller

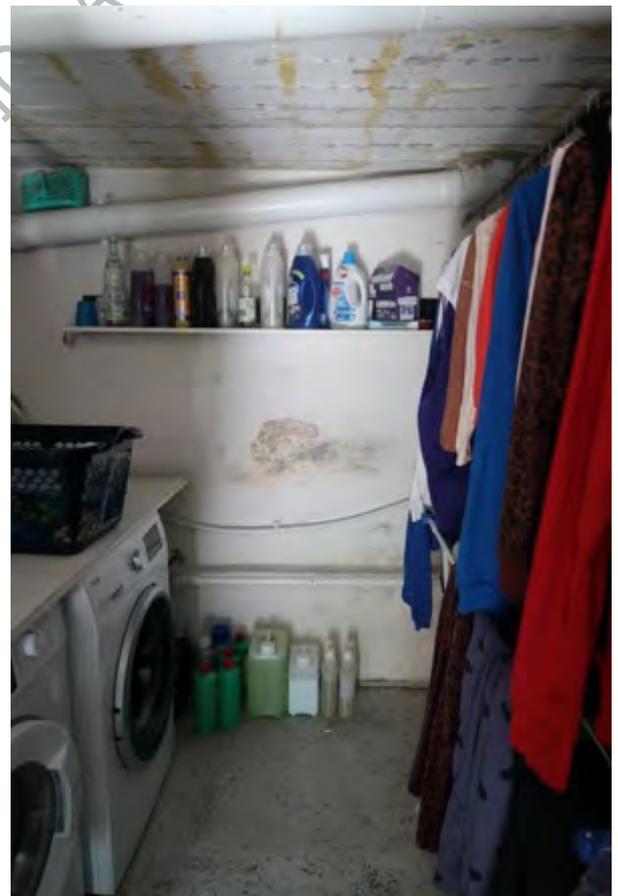




Kellerzustand im Bereich Waschraum und Raum vor der Kelleraußentreppe



Flur



Waschraum

Ehem. Küche



Baulicher Zustand
Dunkle Verfärbungen im Keller
Wintergarten



ehemaliges Bad im Keller

Deckenbeschädigung
Keller



Putzabplatzungen Sockel

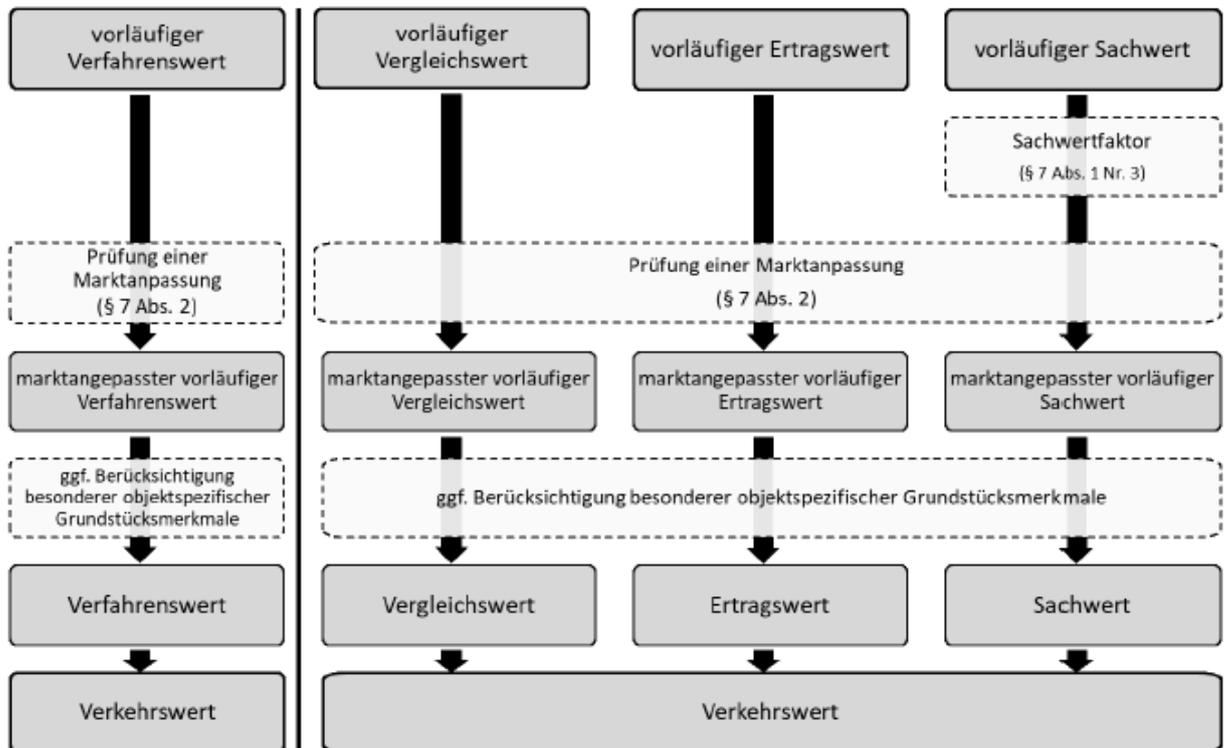


Feuchtigkeit Keller



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren



Quelle: ImmoWertA

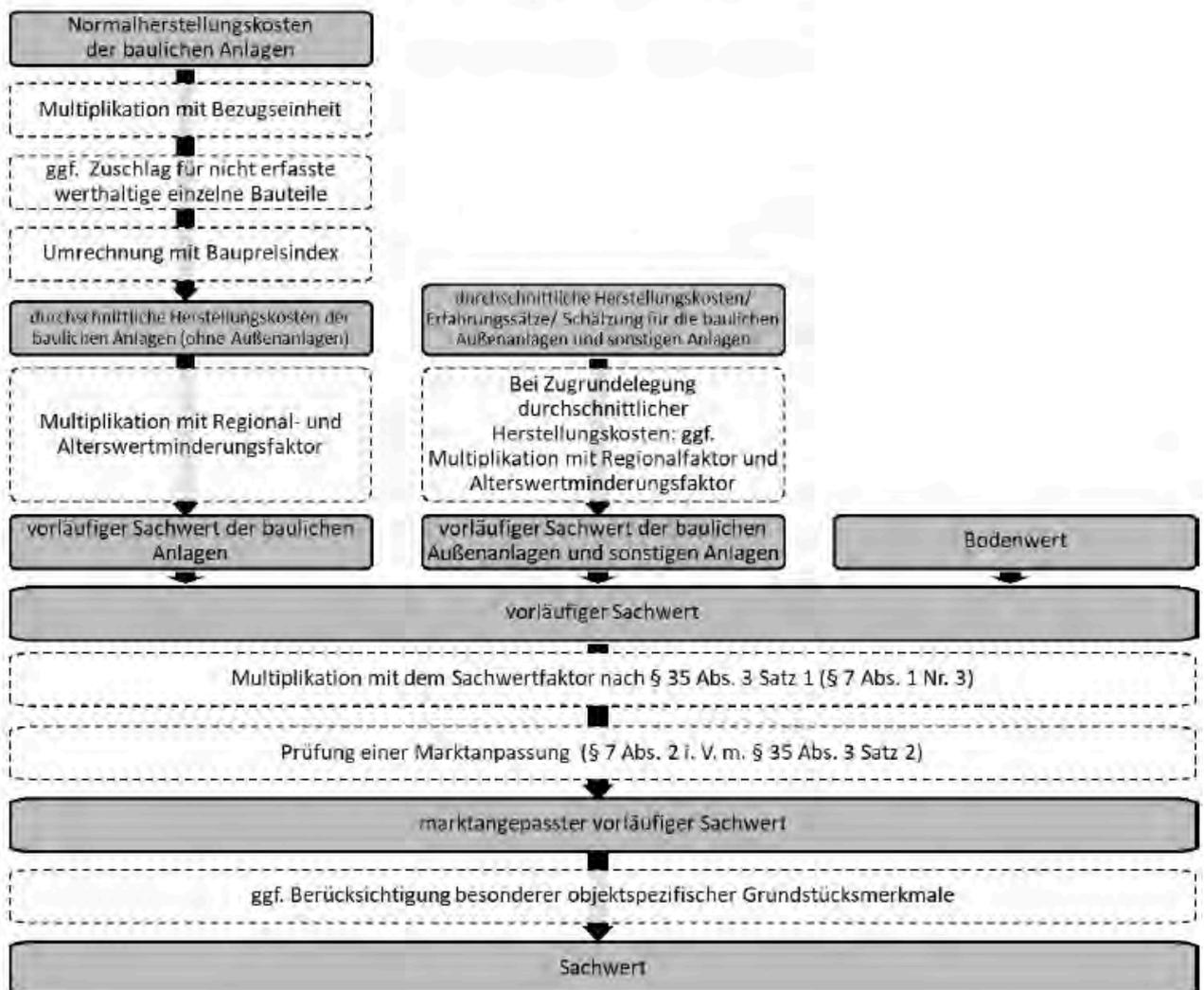
INTEK

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus mit integrierter Garage und Nebengebäuden. Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert vom Sachwert abzuleiten.

Mangels ausreichender Zahl an Vergleichspreisen vom Gutachterausschuss kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

35.1 Für das Sachwertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



6.0 Ermittlung Bodenwert

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichsverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

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

Bodenwert des Bewertungsobjektes

Wertermittlungsstichtag

11.03.2025

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2024 735,- €/m² inklusive Erschließung
Richtwertzone 4.1

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen entnommen.

Baurecht

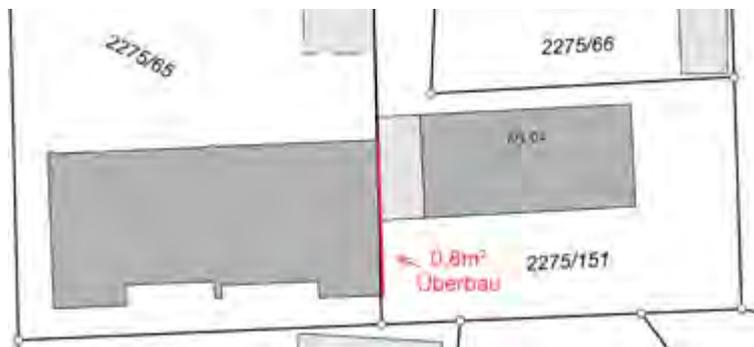
Kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, es greift § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

Überbau

Hinweis zum Überbau von Flurstück Nr. 2275/65 auf das Bewertungsgrundstück:

Laut Nachfrage beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen an. d. Ilm handelt es sich um eine Überbaufläche von 0,80 m². Aufgrund der geringen Fläche würde sich der Werteinfluss im Rundungsbereich des Verkehrswerts bewegen und hat somit keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert.



Planausschnitt des Vermessungsamtes

Grundstücksgröße 490 m²

Bewertung: Laut Auskunft des Gutachterausschusses gab es im gesamten Gemeindegebiet Manching nach der Richtwertfestsetzung 01.01.2024 fünf Verkäufe. Alle Verkäufe lagen laut Auszügen aus der Kaufpreissammlung zwischen 5-20% unter dem Bodenrichtwert.

Bewertungsgegenstand ist ein Hinterliegergrundstück (Hammergrundstück). Hinterliegergrundstücke liegen in der Regel ruhiger. Der Hammer des Grundstücks dient als Zufahrt.

Die Zufahrt wird zwingend benötigt wird, damit der bebaute Grundstücksteil erschlossen ist. Es wird im Weiteren ein Wertansatz von geschätzten 50 % des Baulandpreises in Ansatz gebracht.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 90 m².

Die Restfläche von 400 m² ist Baulandfläche.

Zusammengefasst ist für die Baufläche aufgrund der der Lage- und Zustandsmerkmale sowie Preisentwicklung ein pauschal geschätzter Abschlag von 7,5 % vom Bodenrichtwert angemessen.

Ausgangswert:

Baufläche 735 €/m² - 7,5% = 680 €/m²

Zufahrt: 680 €/m² * 50 % = 340 €/m²

400 m ²	x	680 €/m ²	272.000 €
90 m ²	x	340 €/m ²	30.600 €
Bodenwert am Wertermittlungsstichtag 11.03.2025			302.600 €

7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr 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 auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt.** Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Beurteilung im Bewertungsfall:

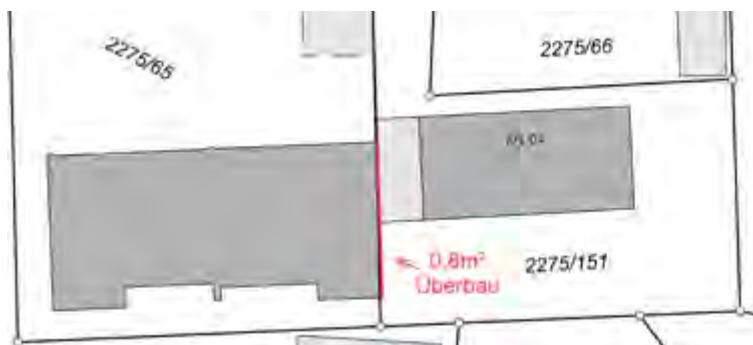
Es sind Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und nicht fertig gestellte Bauteile vorhanden. Der Werteeinfluss des Instandhaltungsrückstaus ist nicht genau berechenbar und nicht gleichzusetzen mit den voraussichtlichen Schadensbeseitigungskosten. Entscheidend ist die Sichtweise des Marktes.

Es wird im Weiteren ein pauschal geschätzter Werteeinfluss (keine Kosten) von 35.000 € zum Ansatz gebracht.

Überbau

Hinweis zum Überbau von Flurstück Nr. 2275/65 auf das Bewertungsgrundstück:

Laut Nachfrage beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen an. d. Ilm handelt es sich um eine Überbaufläche von 0,80 m². Aufgrund der geringen Fläche würde sich der Werteeinfluss im Rundungsbereich des Verkehrswerts bewegen und hat somit keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert.



8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungstichtag 11.03.2025

1. Bestimmung der objektspezifischen Herstellungskosten in Anlehnung an NHK 2010:

Es ist bei der Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag aufzuwenden wären.

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei der Heranziehung der NHK 2010 nach den sich aus Anlage 2 der SachwertR ergebenden Kriterien.

Für die Einordnung des Gebäudestandards sind die am Wertermittlungstichtag herrschenden, marktüblichen Anschauungen maßgebend. Die Einordnung der Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Zu- und Abschläge sind sachverständig vorzunehmen.

Die Einordnung des zu bewertenden Objektes durch eine Benotung der jeweiligen Kostengruppe stellt eine Schätzung dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie beziehen sich auf den Kostenstand 2010 und müssen deshalb mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Laut NHK 2010 werden 5 Gebäudestandardstufen unterschieden. Stufe 1 ist einfach, Stufe 5 höchster Standard. Aus der Gebäudeart und der Standardstufe ergibt sich der gewichtete Kostenkennwert.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,8	0,2				0,23
Dach		1				0,15
Fenster u. Außentüren			1			0,11
Innenwände u. Innentüren		1				0,11
Deckenkonstruktion u. Treppen		1				0,11
Fußböden		1				0,05
Sanitäreinrichtung		1				0,09
Heizung	1					0,09
Sonstige techn. Ausstattung		0,5	0,5			0,06
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 in €/m² BGF	665	725	835	1.005	1.260	
Außenwände	0,8	*	0,23	*	665	122 €
	0,2	*	0,15	*	725	22 €
Dach	1	*	0,15	*	725	109 €
Fenster u. Außentüren	1	*	0,11	*	835	92 €
Innenwände	1	*	0,11	*	725	80 €
Deckenkonstr. u. Treppen	1	*	0,11	*	725	80 €
Fußböden	1	*	0,05	*	725	36 €
Sanitäreinrichtung	1	*	0,09	*	725	65 €
Heizung	1	*	0,09	*	665	60 €
Sonst. techn. Ausstattung	0,5	*	0,06	*	725	22 €
	0,5	*	0,06	*	835	25 €
Kostenkennwert (Summe)						713 €

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,8	0,2				0,23
Dach		1				0,15
Fenster u. Außentüren			1			0,11
Innenwände u. Innentüren		1				0,11
Deckenkonstruktion u. Treppen		1				0,11
Fußböden		1				0,05
Sanitäreinrichtung		1				0,09
Heizung	1					0,09
Sonstige techn. Ausstattung		0,5	0,5			0,06
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21 in €/m² BGF	790	875	1005	1.215	1.515	
Außenwände	0,8	*	0,23	*	790	145 €
	0,2	*	0,15	*	875	26 €
Dach	1	*	0,15	*	875	131 €
Fenster u. Außentüren	1	*	0,11	*	1.005	111 €
Innenwände	1	*	0,11	*	875	96 €
Deckenkonstr. u. Treppen	1	*	0,11	*	875	96 €
Fußböden	1	*	0,05	*	875	44 €
Sanitäreinrichtung	1	*	0,09	*	875	79 €
Heizung	1	*	0,09	*	790	71 €
Sonst. techn. Ausstattung	0,5	*	0,06	*	875	26 €
	0,5	*	0,06	*	1005	30 €
Kostenkennwert (Summe)						855 €

Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010 in Anlehnung an Einfamilienhaus freistehend Typ 1.01 Typ 1.21

Mischkalkulation geschätzt: ca. 720 €/m² (Teil der Fläche ist Garage, Teil des Gebäudes ist nicht unterkellert und der Wintergarten wurde in die BGF mit eingerechnet)
Standardstufe gewichtet ca. 2,0

Umrechnung auf 2025

$$720,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 1,025 \times 130,8 / 70,8 = \text{rd. } \mathbf{1.363,00 \text{ €/m}^2}$$

Index IV 2024 130,8
Index von 2010 70,8
Faktor Zweifamilienhaus 1,025 (aufgrund der Bauausführung reduziert)

Kosten der Baunebenkosten und Bruttogrundfläche unter anderem in Anlehnung an die WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und Normalherstellungskosten 2010

1. Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen.

Modernisierungspunkte in Anlehnung der ImmoWertA, zu Anlage 2 (Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten):

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte							
	bis ca. 5 Jahre zurück		bis ca. 10 Jahre zurück		bis ca. 15 Jahre zurück		bis ca. 20 Jahre zurück	
	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe	Vergabe
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		3		2		1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		2		1	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		2		2	1	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2		1		0	
Modernisierung der Außenwände	4		3		2		1	
Modernisierung von Bädern	2		1		0	1	0	
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		2		2	1	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung			1 bis 2					
Summe der Modernisierungspunkte							4	

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
80	modifizierte Restnutzungsdauer																				
Gebäudealter																					
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an die SW-RL und ImmoWertV
 Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre

Nachdem die Garage mit dem Wohnhaus baulich verbunden ist, wird dieselbe Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer angenommen.

Tatsächliches Baujahr: ca. 1963
 Tatsächliches Alter ca. 62 Jahre
 Tatsächliche Restnutzungsdauer ca. 18 Jahre
 Modifizierte Restnutzungsdauer ca. 26 Jahre

8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Wohnhaus, Garage, Wintergarten

351 m² x 1363 €/m² 478.413 €

Zwischensumme 478.413 €

Herstellungswert des Gebäudes 478.413 €

am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)

abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)

bei Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

bei Restnutzungsdauer 26 Jahre

-68% des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten) -325.321 €

Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten) 153.092 €

zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert) 5% 7.655 €

Zwischenwert 160.747 €

Wert der baulichen Anlagen Wohnhaus mit Garage 160.747 €

Zeitwert besondere Bauteile pauschal geschätzt 7.500 €

Zwischenwert 168.247 €

zzgl. Bodenwert 302.600 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt 470.847 €

(Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Baunebenkosten)

Sachwertfaktor (Allgemeine Marktanpassung) 0,900 *

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 423.762 €

Werteinfluss objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Baumängel, Bauschäden pausch. geschätzt 35.000 €

Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert) 388.762 €

am Wertermittlungsstichtag

Die Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses stammen von 2020/2022. Die Daten beinhalten noch die Preissteigerungen, welche 2020/2021 stattgefunden haben.

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale sowie in Anlehnung an die Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses Pfaffenhofen a. d. Ilm (Grundstücksmarktbericht 2020/2022) ist eine Marktanpassung angemessen. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation, Individualität und Zustand des Objekts und der Grundstückgröße ist eine Marktanpassung zu schätzen. Ein pauschal geschätzter Abschlag von ca. 10 % ist angemessen.

Beurteilung des Objektes:

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus, welches versorgungstechnisch nicht getrennt ist. Die Bauausführung ist inhomogen und zum Teil unfachmännisch ausgeführt. Das Gebäude ist nicht zentral beheizt und hat keine zentrale Warmwasserversorgung. Derzeit befindet sich in der Wohnung nur ein Pelletofen im Erdgeschoss. Eine Komplettsanierung hat nicht stattgefunden. Es liegen Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau und nicht fertiggestellte Bauteile vor. Die Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss wurde verschlossen. Darüber befindet sich die Küche mit dem Sanitärbereich im Dachgeschoss. Eine statische Prüfung ist empfehlenswert. Es wird empfohlen, die Ursache der Feuchtigkeit im Keller durch einen Bauschadensgutachter prüfen zu lassen.

Die Dachgeschosswohnung ist nur über eine enge Stahlwendeltreppe von außen zugänglich. Die Wohnung besteht ausschließlich aus Durchgangszimmer. Die Küche und das Bad sind innenliegend. Wobei sich zudem die Dusche in der Küche befindet und das WC mit Waschbecken nur über eine Schiebetüre abgetrennt ist.

Auch zu klären ist der zweite Fluchtweg aus der Wohnung.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist weitestgehend funktionell. Die Ausstattung einfach bis mittel, die Belichtung ausreichend.

Der Keller war zu Wohnzwecken ausgebaut, ist aufgrund der Raumhöhen und des baulichen Zustandes nicht der Wohnfläche zuzurechnen.

Aufgrund vorgenannter Anmerkungen ist der Käuferkreis eingeschränkt.

Anhand der nachfolgenden Kaufpreise aus den IVD-Preisspiegeln von 2024 ist deutlich ein Preisrückgang erkennbar.

Informativ: Preisspiegel des IVD 2024 (Für Manching gibt es keine eigenen Daten)

Einfamilienhäuser freistehend	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Ingolstadt	405.000 €	494.000 €	621.000 €
Pfaffenhofen a.d.Ilm	410.000 €	520.000 €	625.000 €

Es lagen sechs Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Pfaffenhofen von Ein- und Zweifamilienhäusern in Manching vor.

Diese lagen bei 450.000 €, 520.000 €, 380.000 €, 460.000 €, 440.000 € und 540.000 €.

Aufgrund nicht genau bekannter Ausstattungsdetails usw. ist ein direkter Vergleich nicht zielführend.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Flurstück Nr. 2275/151, Am Reiterkastell 10 ½ in 85077 Manching am Wertermittlungsstichtag 11.03.2025

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus, welches versorgungstechnisch nicht getrennt ist. Die Bauausführung ist inhomogen und zum Teil unfachmännisch ausgeführt. Das Gebäude ist nicht zentral beheizt und hat keine zentrale Warmwasserversorgung. Derzeit befindet sich in der Wohnung nur ein Pelletofen im Erdgeschoss. Eine Komplettsanierung hat nicht stattgefunden. Es liegen Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau und nicht fertiggestellte Bauteile vor. Es wird empfohlen, die Ursache der Feuchtigkeit im Keller durch einen Bauschadensgutachter prüfen zu lassen.

Die Dachgeschosswohnung ist nur über eine enge Stahlwendeltreppe von außen zugänglich. Die Wohnung besteht ausschließlich aus Durchgangszimmer. Die Küche und das Bad sind innenliegend. Wobei sich zudem die Dusche in der Küche befindet und das WC mit Waschbecken nur über eine Schiebetüre abgetrennt ist. Auch zu klären ist der zweite Fluchtweg aus der Wohnung.

Die Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss wurde verschlossen. Darüber befindet sich die Küche mit dem Sanitärbereich im Dachgeschoss. Eine statische Prüfung ist empfehlenswert.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist weitestgehend funktionell. Die Ausstattung einfach bis mittel, die Belichtung ausreichend.

Der Keller war zu Wohnzwecken ausgebaut, ist aufgrund der Raumhöhen und des baulichen Zustandes nicht der Wohnfläche zuzurechnen.

Eine Baugenehmigung für den Ausbau eines Zweifamilienhauses und den Garagenanbau sowie Wintergartenanbau liegen dem Markt Manching und dem Landratsamt Pfaffenhofen nicht vor.

Aufgrund vorgenannter Anmerkungen ist der Käuferkreis eingeschränkt. Die Vermarktbarkeit ist als eher unterdurchschnittlich anzusehen und könnte aufgrund, insbesondere des baulichen und energetischen Zustandes und individuellen Gestaltung, einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis:

Im Bewertungsfall ist das Sachwertverfahren das zielführende Verfahren.

Verkehrswert: 389.000,- €

10.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 2275/151, Am Reiterkastell 10 ½ in 85077 Manching am Wertermittlungstichtag 11.03.2025

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Sachwert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Manching

Flst. Nr. 2275/151 **Am Reiterkastell 10 ½**
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum,
Garten, darauf ein Teil des Wohnhauses
mit Garagen von Flst. 2275/65 **zu 490 m²**

zum Wertermittlungstichtag 11.03.2025 mit

389.000,- €

in Worten: dreihundertneunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 28.03.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch