

GUTACHTEN

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

Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück

Am Gellert 10

85084 Reichertshofen / Winden am Aign

Wertermittlungsstichtag 22. November 2023



Auftraggeber:

Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Aktenzeichen: 2 K 56/23

Verkehrswert des bebauten, unbelasteten Grundstücks (ohne Berücksichtigung grundbuchlicher Lasten und Beschränkungen)	564.000 €
Verkehrswert des vermeintlichen Zubehörs (Einbauküche, Waschbeckenunterschrank)	3.900 €

Ingolstadt, den 21. März 2024

komprimierte Internetversion - verminderte Druckqualität

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	Seite 3
1.1	Auftrag	Seite 3
1.2	Wertermittlungsstichtag	Seite 3
1.3	Nutzung / Mieter	Seite 3
1.4	Ortstermin	Seite 4
1.5	Grundlagen des Gutachtens	Seite 5
2.	Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt	Seite 6
2.1	Amtsgericht Pfaffenhofen / Ilm	Seite 6
2.2	Vermessungsamt Pfaffenhofen / Ilm	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 9
3.4	Verkehrslage	Seite 9
3.5	Erschließung	Seite 10
3.6	Bauplanungsrecht	Seite 12
3.7	Beeinträchtigungen	Seite 13
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 14
4.1	Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 14
	Wohnfläche	Seite 15
	Nutzungsfläche	Seite 15
	Brutto-Grundfläche	Seite 16
	Baubeschreibung Wohngebäude	Seite 18
	Vermeintliches Zubehör	Seite 26
4.2	Garagengebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 27
	Nutzungsfläche	Seite 27
	Brutto-Grundfläche	Seite 28
	Baubeschreibung Garage	Seite 29
4.3	Außenanlagen / sonstige Anlagen	Seite 32
5.	Wertermittlungsverfahren	Seite 33
6.	Ableitung des Verkehrswertes	Seite 34
	Verfahren - Allgemein	Seite 35
	Verfahrensbegründung - Bewertungsobjekt	Seite 35
	Ablaufschema für Sachwertverfahren	Seite 36



7.	Bodenwert	Seite 37
8.	Sachwertverfahren	Seite 39
8.1	Sachwertverfahren - Wohnhaus.....	Seite 39
8.2	Sachwertverfahren - Garage.....	Seite 42
8.3	Zusammenstellung der Sachwerte.....	Seite 45
9.	Ertragswertverfahren - nur informativ und stützend	Seite 49
10.	Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert	Seite 53
11.	Verkehrswerte, unbelastet	Seite 54
12.	Schlussbemerkung	Seite 55
	Anlagenverzeichnis.....	Seite 57

Das Gutachten umfasst:	1	Titelblatt
	2	Seiten Inhaltsverzeichnis
	55	Seiten Text, Seite 3 - 57, davon
	1	Seite Anlagenverzeichnis
		mit
	41	Anlagenseiten, davon 27 Fotoseiten mit
		insgesamt 51 Fotos

Ausfertigungen: Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung als Beleg



1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - vom 21.06.2023, Aktenzeichen 2 K 56/23, ist ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren über den Verkehrswert (unbelastet) des im Grundbuch des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d. Ilm von Winden a. Aign, Blatt 771

eingetragenen, in der Gemarkung Winden a. Aign gelegenen Grundstücks

Flurstück-Nr. 360/32 Winden,
Am Gellert 10,
Wohnhaus, Nebengebäude,
Hofraum, Garten zu 0,0738 ha

zu erstellen.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage bebaut.

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert (unbelastet) des Objektes wird zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023 ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

1.3 Nutzung / Mieter

Gemäß Auskunft des Schuldners:

Das Gebäude steht zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023 seit ca. 1 ¼ Jahren leer und ist nicht bewohnt.



1.4 Ortstermin

Der Ortstermin fand am 22. November 2023 ab 10:00 Uhr statt.

Benachrichtigt wurden:

- der Schuldner - per Einwurfeinschreiben
- die betreibende Gläubigerin
- Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Anwesend waren:

- der Schuldner
- die Vertreterin der betreibenden Gläubigerin
- der Zwangsverwalter
- Frau Bärbel Schneider (Mitarbeiterin des Büros Gersdorf-Stahn)
- Marisa Gersdorf-Stahn als Sachverständige

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

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



1.5 Grundlagen des Gutachtens

- 1.5.1 Der Ortstermin am 22. November 2023
- 1.5.2 Ergänzende Auskünfte und Erkundigungen
 - am 22. November 2023 bei den am Ortstermin anwesenden Personen
 - bei der betreibenden Gläubigerin
 - bei der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen
 - bei der Wasserversorgung Waaler Gruppe bzw. bei der Gemeinde Rohrbach
 - beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Bodenschutz)
 - beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm
 - bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm
- 1.5.3 Die zur Verfügung stehenden Unterlagen:
 - digitale Flurkarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
 - Grundbuchauszug (Grundbuchamt des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d. Ilm)
 - Grundrisse, Ansichten, Schnitte, etc. (Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen)
- 1.5.4 Auskünfte bei der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen über die Erschließung und Einsicht in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
- 1.5.5 Die festgelegten Richtwerte der Gutachterausschussstelle des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm, Stand 31.12.2021 und Auszug aus der Kaufpreissammlung
- 1.5.6 Normalherstellungskosten NHK 2010
- 1.5.7 Zeitungsinserate, 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 Pfaffenhofen / Ilm

Grundbuch von Winden am Aign, Blatt 771
- Ausdruck vom 31.07.2023 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 2:

Flurstück-Nr. 360/32

Winden, Am Gellert 10,
Wohnhaus, Nebengebäude,
Hofraum, Garten

zu 0,0738 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 4:

- Schuldner -

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

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

2.2 Vermessungsamt Pfaffenhofen / Ilm

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Winden am Aign,
Kartenstand vom 28.07.2023
M = 1:1000



3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 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. Das landschaftliche Erscheinungsbild des Landkreises ist geprägt vom flachwelligen tertiären Hügelland im Süden und der weiten Ebene des Donautals im nördlichen Kreisgebiet.

Drei Flüsse durchfließen den Landkreis: Ilm und Paar von Süden nach Norden sowie die Donau von Westen nach Osten.

Auf dem fruchtbaren, tiefgründigen Lößboden des tertiären Hügellandes fand der Hopfen - die Pflanze, die den Landkreis am meisten prägt - ideale Standortbedingungen vor. Das "Grünfeld" gibt der Hallertau, der Landschaft links und rechts der Ilm, ihre charakteristische Eigenart.

Im Landkreis Pfaffenhofen sind mehrere Betriebe angesiedelt. Im südlichen Landkreis befindet sich die Firma Airbus Defence & Space GmbH (vormals EADS bzw. Cassidian). 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.

Die zu bewertende Einheit befindet sich im Landkreise Pfaffenhofen a.d. Ilm, im Markt Reichertshofen, Ortsteil Winden am Aign.

Durch die Nähe zu Ingolstadt, in ca. 13 km Luftlinie Entfernung, orientiert sich Reichertshofen auch nach Ingolstadt.

3.1.2 Mikrolage:

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 360/32 liegt ca. 3 km (Luftlinie) östlich vom Rathaus in Reichertshofen.

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

3.1.4 Die Umgebungsbebauung besteht aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss (Wohnbebauung). Im Osten schließt ein Grundstück an, das mit einem Wohngebäude und mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut ist.

3.1.5 Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage



3.2 Gestalt und Beschaffenheit

3.2.1 Zuschnitt

Geometrie: annähernd rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 4).

Die Breite beträgt i.M. ca. 29,5 m, die Tiefe i.M. ca. 25 m.

Das Grundstück umfasst 738 m².

Das Grundstück ist vermessen und eingefriedet, es ist in sich uneben und liegt im Einfahrtsbereich auf Höhe des Straßenniveaus.

Das im Südosten anschließende Grundstück liegt ca. 1,50 m - 2,00 m höher als das Bewertungsobjekt.

3.2.2 Bodenverhältnisse

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

Das Gebiet ist nicht Grundwasser gefährdet (Annahme).

Die Bodenschichten sind unbekannt.

Das Auftreten von Schicht- oder Hangwasser ist möglich.

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 zugrunde gelegt.

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegt die zu bewertende Fläche außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bestehen keine Eintragungen für das Grundstück.



3.3 Infrastruktur

3.3.1 Örtlichkeit

Das Grundstück befindet sich ca. 3 km östlich von 85084 Reichertshofen, im Ortsteil Winden am Aign.

Der Markt Reichertshofen hat zum Stichtag 31.12.2022 ca. 8.480 Einwohner, lt. Bayerisches Landesamt für Statistik.

3.3.2 Geschäfte und Ämter

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf in Reichertshofen.

3.3.3 Kindergärten, Schulen und Universität

Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Reichertshofen, weitere Grundschule in Langenbruck.

Weiterführende Schulen in Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Fachhochschule und Universität in Ingolstadt.

3.3.4 Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser

Ärzte und Apotheke in Reichertshofen. Krankenhäuser in Ingolstadt, Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kösching und Eichstätt. Klinikum in Ingolstadt.

3.3.5 Freizeit und Erholung

Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung in Winden a. Aign und in Reichertshofen. Schwimmbäder und Hallenbäder in Ingolstadt und in Pfaffenhofen a.d. Ilm.

3.3.6 Arbeitsmöglichkeiten

Ein Großteil der arbeitenden Bevölkerung orientiert sich nach Ingolstadt und Augsburg.

Arbeitsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten sowie in der Innenstadt von Ingolstadt bzw. bei einem großen Automobilhersteller.

3.4 Verkehrslage

3.4.1 Straßenanbindung

Das Grundstück liegt zwischen einer Bundesstraße und einer Autobahn. In ca. 500 m Entfernung befindet sich die B300 Münchsmünster - Augsburg, die die BAB A9 München - Nürnberg liegt ca. 550 m entfernt.

Die B13 Pfaffenhofen - Ingolstadt - Eichstätt ist in ca. 4 km, die B16 Regensburg - Ingolstadt - Neuburg ist in ca. 7 km erreichbar.

Alle Messungen in Luftlinien.

3.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Busverbindungen sind laut Angabe unter der Woche gut, an den Wochenenden eher mäßig.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof von Reichertshofen ist in ca. 4 km Luftlinie erreichbar.



3.5 Erschließung

3.5.1 Straße

Das Grundstück ist von Nordwesten durch die Straße Am Gellert erschlossen. Die Fahrbahn der Straße Am Gellert ist asphaltiert, ein befestigter Gehweg befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Straßenkörper und Gehweg mit Beleuchtung. Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, darf mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h befahren werden.

3.5.2 Brauchwasser

Das Grundstück ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

3.5.3 Kanal

Abwässer fließen in die Kanalisation.

3.5.4 Strom

Ein Stromanschluss ist vorhanden.

3.5.5 Sonstige Anschlüsse

Ein Telefonanschluss ist vorhanden.

3.5.6 Erschließungskosten

• Gemäß E-Mail der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen vom 03. August 2023:

„...“

Erschließungskosten nach dem BauGB:

- Erschließungskosten nach dem BauGB (für den Straßenbau) stehen zum heutigen Tag nicht aus.

Beiträge für die öffentliche Entwässerungseinrichtung nach dem Kommunalen Abgabegesetz (KAG):

- Beiträge nach dem KAG für die öffentliche Entwässerungseinrichtung sind verlangt worden, soweit bis einschließlich heute eine Beitragspflicht entstanden ist.

- Derzeit befindet sich die neue Kläranlage Winden im Bau. Die umlagefähigen Kosten werden auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die Beitragsbescheide im Herbst 2023 erlassen werden.

Die vorläufigen Beitragssätze für Altanschießer belaufen sich auf 1,01 Euro je qm Grundstücksfläche, sowie 14,51 Euro je qm beitragspflichtiger Geschossfläche.

Die vom Ingenieurbüro [REDACTED] im Jahr 2021 ermittelten beitragspflichtigen Flächen betragen für die Grundstücksfläche 738 m² sowie für die beitragspflichtige Geschossfläche 334,25 m².

Offene Zahlungsverpflichtungen:

- Offene Zahlungsverpflichtungen liegen derzeit nicht vor. ...“



- Gemäß E-Mail der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen vom 06. März 2024 bzw. Bescheid vom 25.09.2023 stehen die 2. - 4. Rate „Herstellungsbeitrag für die öffentliche Entwässerungseinrichtung“ noch aus. Die Raten sind jeweils 1.258,96 €, in Summe 3.776,88 € ($3 * 1.258,96 €$).

Die 5. Rate, nach Abschluss der Maßnahme wird ein endgültiger Herstellungsbescheid erlassen und die letzte Rate darin festgelegt, ist ungewiss.

Der Betrag von **3.776,88 €** wird später als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

- Gemäß E-Mail der Gemeinde Rohrbach vom 13.03.2024: „... das o.g. Grundstück gehört zum Versorgungsgebiet der Wasserversorgung Waaler Gruppe. Die Stadtwerke Pfaffenhofen leisten die techn. Betreuung.

Für das Grundstück ist der Herstellungsbeitrag für die Grundstücksfläche und die Geschossfläche für Keller und Erdgeschoss abgegolten. Nach unseren Unterlagen ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Mit Bescheid vom 27.03.2023 wurde eine Vorauszahlung auf eine Verbesserungsbeitrag in Höhe von 683,97 € festgesetzt. Diese Vorauszahlung ist bisher nicht bezahlt. Im 2. Halbjahr 2024 wird voraussichtlich die Abrechnung des Verbesserungsbeitrags erfolgen. Die genaue Höhe steht noch nicht fest. Die Vorauszahlung betrug jedoch 70 % des vorläufigen Beitragssatzes. ...“

In Hinblick auf die Erschließungskosten ist derjenige beitragspflichtig, der zum Datum des Abgabebescheides im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Somit wird der o.g. Betrag nicht in Abzug gebracht.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass im 1. Halbjahr 2024 die restlichen 30 % ($683,97 € / 70 * 30 = 293,13 €$) noch in Rechnung gestellt werden.

Der Betrag von **293,13 €** (Schlusszahlung Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung) wird später als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass - außer den vorgeannten Beiträgen - die Erschließungskosten nach § 127 bzw. § 128 BauGB und nach KAG (Kommunalabgabengesetz) bereits abgerechnet sind bzw. noch zu zahlende und / oder ausstehende (noch nicht fällig gestellte) Erschließungskosten zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden sind.

Internetversion für das Amt Reichertshofen/Winden a. Aign



3.6 Bauplanungsrecht

Gemäß E-Mai der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen vom 02. August 2023:

„Für das Grundstück „Am Gellert 10“ liegt kein Bebauungsplan vor. Somit liegt das Bauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine vorgeschriebene GFZ, GRZ für das Grundstück ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. ...“

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.



3.7 Beeinträchtigungen

3.7.1 Lärm

Lärmbeeinträchtigungen durch

- die Nähe zur stark befahrenen B300 (500 m)
- die Nähe zur A9 (550 m)
- die Nähe zu Bahngleisen (u.a. Ingolstadt - München in ca. 230 m) sind vorhanden.

Im Umweltatlas Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet mit über 60 - 64 db(A).

In ca. 550 m Luftlinie Entfernung liegt entlang der Autobahn A9 ein Gebiet mit über 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 Schreiben des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 22.08.2023:

„... Auf der Flurnummer 360/32, Gemarkung Winden a. Aign, Markt Reichertshofen sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsfälle bekannt.

Die Tatsache, dass der Behörde keine weiteren Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen jedoch generell nicht aus. ...“

3.7.5 Immissionen / Sonstiges

Mit Immissionen durch die Lage nahe der der Bahnlinie, nahe der B300 und der A9 sind zu rechnen (z.B. Feinstaub).



4. Gebäudebeschreibung

4.1 Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahr

Das Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Der Bauantrag wurde im Juli 1978 genehmigt, so dass im Weiteren davon ausgegangen wird, dass das Gebäude 1979 fertiggestellt wurde (Annahme: Baujahr 1979).

Das Wohnhaus hat ein Satteldach, das in Nordost-Südwest-Richtung verläuft. Im Nordosten ist eine nicht unterkellerte, erdgeschossige Garage mit nicht ausgebautem Dachgeschoss integriert. Das Wohnhaus und die Garage haben ein gemeinsames Satteldach. Die Baubeschreibung der Garage erfolgt separat.

Gemäß Auskunft vom Schuldner beim Ortstermin wurden vor ca. 10 Jahren (ca. 2013) folgende Arbeiten durchgeführt:

- Wasserleitung erneuert
- alle Bodenbeläge erneuert
- Bad / WC erneuert
- neue Terrasse

Die Heizungsanlage wurde 2018 erneuert.

Wohnhaus,
Abmessungen lt. vorliegenden Planunterlagen,
nach Messungen vor Ort:

ca.	14,060 m	*	12,560 m	*	3,250 m
(L	*	B	*	Traufhöhe)
Firsthöhe	ca.	6,050 m			



Wohnfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen, in Anlehnung an vorliegende Planunterlagen und nach Messungen vor Ort. 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 Terrassen wurden anteilig mit $\frac{1}{4}$ der Fläche angerechnet. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

Erdgeschoss

Windfang/Abstellraum	ca.	7,23 m ²
Diele	ca.	14,75 m ²
Schlafzimmer	ca.	19,23 m ²
Kinderzimmer	ca.	12,30 m ²
Wohnzimmer	ca.	32,36 m ²
Esszimmer	ca.	10,94 m ²
Küche	ca.	9,00 m ²
Garderobe	ca.	2,20 m ²
WC	ca.	2,55 m ²
Bad	ca.	17,30 m ²
		<hr/>
		127,86 m ²
abzgl. 3 % Putz	ca.	3,84 m ²
	ca.	<hr/>
		124,02 m ²
Terrasse 1 (Bereich Garage), anteilig	ca.	3,93 m ²
Terrasse 2 (Bereich Wohnhaus), anteilig	ca.	7,72 m ²
		<hr/>
		135,67 m ²
Gesamte Wohnfläche	rd.	<u>136,00 m²</u>

Nutzungsfläche

Nutzungsflächen sind im Kellergeschoss und im nicht ausgebauten Dachgeschoss vorhanden.



Brutto-Grundfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und nach DIN 277.

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.	14,00 m	*	12,50 m	-	
	2,52 m	*	0,50 m	-	
	8,05 m	*	1,99 m	=	157,72 m ²

EG:

ca.	14,06 m	*	12,56 m	-	
	8,05 m	*	1,99 m	=	160,57 m ²

DG:

ca.	14,06 m	*	12,56 m	-	
	8,05 m	*	1,99 m	=	160,57 m ²
					<u>478,87 m²</u>

Gesamte Brutto-Grundfläche **rd. 479,00 m²**

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



**Das Wohngebäude
beinhaltet**

KG: Treppenhaus mit Treppe, Flur mit außenliegendem Kellerabgang, Keller 1, Heizungsraum, Öltankraum, Keller 2 (lt. Plan Flur), Keller 3, Keller 4

EG: Windfang, Abstellraum ist vor Ort nicht vorhanden (in dem Bereich befindet sich eine Raumsparntreppe), Diele, Schlafzimmer (lt. Plan Eltern), Kinderzimmer (lt. Plan Kind), Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Garderobe, Bad (lt. Plan Bad und Kind), Terrasse 1 (im Bereich der Garage), Terrasse 2 (im Bereich Wohnhaus)

DG: nicht ausgebauter Speicherraum, nur über eine, im Nachhinein hergestellte runde Deckenaussparung (im Windfang, Bereich Abstellraum) mit einer Raumsparntreppe erreichbar.
Das Dachgeschoss der Garage ist nur über das Dachgeschoss des Wohnhauses erreichbar.

Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein.



Baubeschreibung Wohngebäude

Nach Augenschein, laut vorliegenden Unterlagen und nach Angaben vor Ort.
In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Baujahr:	1979 (Annahme)
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Kellerumfassungswände:	Beton, d = 30 cm (lt. Plan)
Außenwände:	Mauerwerk, d = 30 cm (lt. Plan)
Innenwände:	Mauerwerk, d = 12 cm bis 24 cm (lt. Plan) Im Dachgeschoss wurde mit der Errichtung von Zwischenwänden aus Kalksandstein begonnen.
Stützen:	EG: - Außen: gemauerte Stütze mit Putz und Anstrich zwischen Terrasse 1 und Terrasse 2
Decken:	KG: - Stahlbetondecke EG: - Stahlbetondecke Die Decke über Wohnhaus EG liegt ca. 76 cm über der Garagendecke
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.



- Treppen:**
- EG-KG: - Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Fliesen belegt, Edelstahlhandlauf an der Wand
 - EG: - Absturzsicherung zur Kellertreppe aus Mauerwerk mit Putz und Anstrich sowie Holzabdeckung
 - EG-DG: - runde, im Nachhinein hergestellte runde Deckenaussparung mit Raumpartreppe (im Bereich des nicht vorhandenen Abstellraums), Raumpartreppe aus einer Stahlkonstruktion, Trittstufen aus Holz, Stahlhandlauf
 - DG: - Höhenversatz:
die Decke über der Garage liegt ca. 76 cm niedriger als die Decke über dem Wohnhaus.
 - Außen: - ausliegender Kellerabgang:
massive Treppe, Bodenablauf im KG
- Dach:**
- symmetrisches Satteldach
 - Dachneigung 22°, lt. Plan
 - gedämmter Dachstuhl aus Holz
 - z.T. mit winddichter Folie, z.T. mit Holzverkleidung
 - Dacheindeckung mit Betondachpfannen
- Kamin:** zweizügiger Kamin (Annahme)
- Kaminkopf:** über Dach verklindert
- Dachrinnen und Fallrohre:** Stahlblech verzinkt
- Fensterbänke:** EG: - Keramik, kunststoffbeschichtet, Naturstein, Fliesen
- Fensterbleche:** EG - pulverbeschichtete Aluminiumbleche
DG: - pulverbeschichtete Aluminiumbleche
- Rollläden:** EG: - Kunststoffrollos
- Terrasse:**
- EG: - Terrasse 1 (Bereich Garage):
mit Dachüberstand überdachte Terrasse, Boden Natursteinbelag, im Norden Wand mit Segmentbogenfenster mit Strukturglas;
von der Terrasse 1 zur Terrasse 2 führen 4 Stufen nach oben, Tritt- und Setzstufen Beton (ohne Oberbodenbelag)
 - Terrasse 2 (Bereich Wohnhaus):
z.T. mit Dachüberstand überdachte Terrasse, Boden mit Natursteinbelag



Versorgungseinrichtungen:

Strom, Wasser, Telefon

Abwasserbeseitigung:

über Revisionschacht in das Kanalsystem

Sanitäre Einrichtungen:

KG: - Treppenhaus:

Hauptwasseranschluss mit Wasserzähler

- Heizungsraum:

Waschbecken mit Kaltwasserauslass, Anschluss und Ablauf für Waschmaschine

- Keller 3:

Wasserauslass/Einhebelatterie

EG: - WC:

Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelatterie und mit integriertem Unterschrank

- Bad:

Doppelwaschbecken mit jeweils Einhebelatterie, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, freistehende Badewanne mit Wannenfüll- und Brauseatterie und Brausegarnitur;

bodengleiche Dusche/Regenschauerduche mit Brauseatterie und Brausegarnitur mit Bodenablauf, Glaswandabtrennung als Spritzschutz

Elektrische Installation:

KG: - Treppenhaus:

Elektroverteilung mit Drehstromzähler

Heizung:

KG: - Keller 1 und Keller 4:

Heizkörper mit Thermostatventil

- Heizungsraum:

zentrale Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage, Energieträger Öl, Fabrikat Buderus, Einbaujahr lt. Angabe ca. 2018, Standspeicher

- Öltankraum:

3 Kunststofföltanks mit jeweils 2.000 Liter Nenninhalt (lt. Angabe)

EG: - Heizkörper mit Thermostatventil

- Wohnzimmer:

Anschluss für Kaminofen vorhanden

- Bad:

Handtuchtrockner, Fußbodenheizung

Lichte Höhen:

KG: - ca. 2,34 m im Treppenhaus

- ca. 2,29 m im Keller 1

EG: - ca. 2,37 m im Windfang

- ca. 2,31 m in der Diele

- ca. 2,29 m im Wohnzimmer

DG: - ca. 1,95 m bis UK Pfetten

- ca. 2,20 m bis UK Kehlbalcken

- ca. 2,75 m bis UK Firstpfette

- kein Kniestock



- Fußböden:** KG: - Fliesen
EG: - Fliesen, Laminat
DG: - Beton
- Innenputz:** KG: - z.T. Putz vorhanden
EG: - Putz z.T. Strukturputz vorhanden
DG: - kein Putz vorhanden
- Wandbehandlung:** KG: - Putz und Anstrich, Fliesenschild im Bereich des Waschbeckens im Heizungsraum, z.T. Anstrich auf Mauerwerk im Keller 2
EG: - Putz und Anstrich, Tapete, Steinwandverkleidung, z.T. gefliest im WC, z.T. bis zu raumhoch (Bereich Dusche) gefliest im Bad
DG: - z.T. Zwischenwände (nicht fertiggestellt), Mauerwerk unbehandelt, Gipskartonwände unbehandelt
- Ansichten:** rauher Außenputz mit Fassadenanstrich und farblich abgesetzter, glatter Sockelputz, Giebelwandschürzen aus Holz
- Hauseingangstür:** EG: - Hauseingangstüranlage, außen Kunststoff, innen pulverbeschichtetes Aluminiumblech, Lichtausschnitte und Verglasung, feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitt und Verglasung, Zarge; Türöffnung mittels Fingerabdruck
- Nebeneingangstür:** KG: - Flur:
Türblatt (Annahme: Aluminiumblech) in Zarge
- Innentüren:** KG: - holzfurnierte Türblätter in Stahlzarge, Tankraumluke aus Stahl in Zarge, Stahltürblatt in Stahlzarge
EG: - kunststoffbeschichtete, profilierte Türblätter, z.T. mit Lichtausschnitten und Verglasung in Zarge, Segmentbogentüraussparung zwischen Esszimmer und Küche
- Fenster:** KG: - Kunststoffkellerfenster mit Isolierverglasung
EG: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Prägung 04/1999), Terrassentüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung,
DG: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung



**Decken-
untersichten:**

KG: - Beton ohne Anstrich (Treppenhaus), Beton mit Anstrich

EG: - Verkleidung aus Holz mit Anstrich, Verkleidung mit Gipskartonplatten und z.T. mit integrierten Downlights

DG: - Dachdämmung mit Folie, z.T. Verkleidung mit Gipskartonplatten

Sonstiges:

EG: - Schlafzimmer:
eingebaute Zwischenebene aus Holz
(vgl. Anlage 27, Foto 24)

**Energetische
Eigenschaften:**

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

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Gesamter Bauzustand: mittel - ausreichend (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 14)

Ausführung: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel / Schäden:

EG-KG: - Treppe:

fehlendes Geländer / Absturzsicherung

Vgl. Anlage 17, Foto 5

KG: - gemäß Angabe des Schuldners beim Ortstermin:

ca. 2013 stand Wasser im gesamten Kellergeschoss, aufgrund von Schichtwasser. Daraufhin wurde das Wohnhaus im Norden, Süden und Osten außen mit einer Bitumenschicht und einer Noppenfolie abgedichtet. Seitdem ist kein Wasser mehr eingedrungen.

- der Oberbodenbelag (Fliesen) in allen Räumen im Keller wurde unfachmännisch hergestellt. Der Fliesenbelag ist uneben.

- Treppenhaus:

Verfärbungen durch Feuchtigkeit an der Innenseite der Außenwand bis zu einer Höhe von ca. 0,50 cm

- fehlende Verfugung im Bereich der Türschwellen

Vgl. Anlage 18, Foto 7

- Flür:

Verfärbungen an den Wänden im Sockelbereich

Vgl. Anlage 18, Foto

Gemäß Angabe des Schuldners beim Ortstermin:

bei Regen dringt Wasser durch die Tür beim außen liegenden Kellerabgang in den Kellerflur. Da der Oberbodenbelag im Flur ein Gefälle und Unebenheiten aufweist, bilden sich Pfützen, die Flurwände ziehen Wasser, Feuchtigkeitsschäden an den Wänden entstehen.

Vgl. Anlage 20, Foto 10

- Heizungsraum:

Putzrisse

Vgl. Anlage 22, Foto 14

beschädigtes Türblatt (Brandschutztüre), schließt nicht richtig

- Öltankraum:

Wände und Deckenuntersicht mit Verfärbungen

Vgl. Anlage 22, Foto 15

- Keller 2:

fehlendes Türblatt, fehlende Türzarge, z.T. fehlender Putz und Beiputz, Vgl. Anlage 23, Foto 16

fehlende Steckdosenabdeckungen



- Keller 3:
sich öffnende Fugen zwischen Boden- und Sockelfliesen
Vgl. Anlage 23, Foto 17
nicht mehr passendes, zu langes Türblatt, müsste abgeschnitten werden;

EG: - Hauseingangstür:
z.T. fehlende Beiputzarbeiten
Vgl. Anlage 25, Foto 19
Türe schließt nicht richtig

- Schlafzimmer:
unebener Oberbodenbelag (Laminat);
z.T. hebt sich das Laminat im Bereich der Fugen;
fehlender Anstrich an der Fensterleibung
Vgl. Anlage 27, Foto 23

- Kinderzimmer:
unebener Bodenbelag (Laminat) mit vermutlich hohlen Stellen;
wellige Deckenverkleidung (Holz)

- Garderobe:
Deckenuntersicht mit verspachtelten Gipskartonplatten ohne Anstrich
Vgl. Anlage 30, Foto 30

- Bad:
sich öffnende Fuge zwischen Wand- und Bodenfliese im Bereich
der Dusche
Vgl. Anlage 34, Foto 37
nicht ausreichend hergestelltes Gefälle im Boden Duschbereich
(das Wasser fließt auch außerhalb des vorgesehen Duschbereichs)

- Windfang:
Absturzsicherung zum Treppenauge mit loser Holzabdeckung

- Terrassentüren:
die Schwellenhöhe stimmt nicht,
der Abstand von OKFFB Terrassenbelag bis zur Schwelle
Terrassentür ist zu gering.
Dieser Abstand bis zur Schwelle muss nach den technischen
Regeln mindestens 15 cm betragen.
Die Ausführung mit einem geringeren Abstand ist ein schwerwiegender
Mangel, der zu einem Bauschaden führen kann.

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



DG: - die Dachdämmung ist in Teilbereichen stark dunkel verfärbt.
Dies könnte ein Anzeichen auf Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefall sein.
Vgl. Anlage 36, Foto 41 und 42
Im Zuge dieses Verkehrswertgutachtens konnte dies nicht abschließend geklärt werden bzw. konnte auch nicht geklärt werden, ob in diesen Bereichen anschließende Bauteile (z.B. Dachstuhl) betroffen sind und ob der Garagenbereich ebenfalls betroffen ist.
Es wird angeraten, dies von einem Fachmann/Fachfirma überprüfen zu lassen.
Für dieses Verkehrswertgutachten wird im Weiteren von einem Ausbau der alten Dämmung und einem Einbau einer neuen Dachdämmung ausgegangen.

- Kamin mit Feuchtigkeitsschäden

- fehlende Absturzsicherung an der Deckenaussparung / Treppe
Vgl. Anlage 38, Foto 45

Außen:

- Giebelwandschürze im Südwesten:
Holz marode und verwittert
- Fenster im DG mit fehlenden Beiputzarbeiten
- Kellerabgang:
fehlende Absturzsicherung
Vgl. Anlage 41, Foto 51
- Terrasse 1 (Bereich Garage):
Wand im Norden mit gebrochener Verglasung
- Terrasse 2 (Bereich Wohnhaus):
maroder, beschädigter Oberbodenbelag
Vgl. Anlage 40, Foto 49

Instandhaltungsstau: vorhanden.

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



**Vermeintliches
Zubehör**

EG: - Küche mit Einbauküche: Einbauküche in U-Form, Unterschranke, Oberschränke, Hochschrank; Fronten Lack, Arbeitsplatte Naturstein; Spüle mit Einhebelbatterie und Abtropfe, Restebecken, Backofen, Geschirrspülmaschine; 5-Platten-Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube; Laut Angabe des Schuldners: Einbaujahr ca. 2013 Anschaffungskosten lt. Angabe: ca. 11.000 € Vgl. Anlage 31, Foto 31 und 32			
Geschätzter, pauschaler Zeitwert	rd.		3.700,00 €
EG: - WC: Unterschrank unter dem Waschbecken, Einbaujahr ca. 2013 Anschaffungskosten unbekannt Vgl. Anlage 32, Foto 33			
Geschätzter, pauschaler Zeitwert	rd.		200,00 €
Gesamter Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs			<u>3.900,00 €</u>

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



4.2 Garage, bauliche Nutzung und Baujahr

Die Garage ist nicht unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und wurde 1979 (Annahme) fertiggestellt.

Die Garage ist im Norden mit dem Wohnhaus verbunden bzw. integriert. Das Wohnhaus und die Garage haben ein gemeinsames Satteldach.

Abmessungen Garage lt. vorliegenden Planunterlagen, z.T. aus den Planunterlagen gemessen und nach Messungen vor Ort:

ca.	8,560 m	*	4,530 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

Garagenraum	ca.	34,17 m ²
abzgl. 3 % Putz	ca.	-1,02 m ²
		<hr/>
		33,14 m ²

gesamte Nutzungsfläche rd. 33,00 m²



Brutto-Grundfläche

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

EG:

ca. 4,560 m * 8,560 m = 39,03 m²

DG:

ca. 4,560 m * 8,560 m = 39,03 m²
78,07 m²

Gesamte Brutto-Grundfläche rd. 78,00 m²

Die Garage beinhaltet

EG: Garagenraum mit einem Stellplatz, Brunnen schacht vorhanden

DG: nicht ausgebauter Speicherraum, nur über das Dachgeschoss des Wohnhauses zugänglich



Baubeschreibung Garage

Nach Augenschein, laut vorliegenden Unterlagen und nach Angaben vor Ort.

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

Baujahr:	1979 (Annahme)
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Außenwände:	Mauerwerk, d = 24 cm (lt. Plan)
Decken:	Stahlbetondecke (lt. Plan); die Decke über der Garage EG liegt ca. 0,76 cm niedriger als die Decke über dem EG Wohnhaus
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
Dach:	<ul style="list-style-type: none">- symmetrisches Satteldach- Dachneigung 22°, lt. Plan- gedämmter Dachstuhl aus Holz- z.T. mit winddichter Folie, z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet- Dacheindeckung mit Betondachpfannen
Dachrinnen und Fallrohre:	Stahlblech verzinkt
Elektrische Installation:	Strom vorhanden
Lichte Höhen:	EG: - ca. 2,60 m DG: - ca. 2,71 m bis UK Pfette - ca. 2,94 m bis UK Kehlbalken - ca. 3,40 m bis UK Firstpfette



- Fußböden:** EG: - Beton
DG: - Beton
- Innenputz:** EG: - Putz vorhanden
- Wandbehandlung:** EG: - Putz und Anstrich
DG: - Mauerwerk, z.T. mit Polystyrolplatten verkleidet,
z.T. mit kunststoffbeschichteten Pressspanplatten (ähnlich Laminat)
verkleidet
- Ansichten:** Strukturputz mit Fassadenanstrich und farblich abgesetzter, glatter Sockelputz,
Schürze im Bereich des Dachgeschosses mit Holz verkleidet
- Tore:** EG: - manuell zu betreibendes Stahlblechkipptor
- Fenster:** EG: - Glasbausteine zur Belichtung
DG: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Decken-
untersichten:** EG: - Beton mit Anstrich
DG: - z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet
- Sonstiges:** EG: - Brunnen mit einer Abdeckung aus Holzbrettern;
beim Ortstermin stand das Wasser bei einer Tiefe von ca. 1,90 m



Gesamter Bauzustand: mittel - ausreichend (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 14)

Ausführung: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel / Schäden: EG: - Putzrisse an den Wänden

- Riss an der Deckenuntersicht
Vgl. Anlage 39, Foto 47

DG: - die Dachdämmung im Bereich Wohnhaus ist in Teilbereichen stark dunkel verfärbt.

Dies könnte ein Anzeichen auf Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefall sein.
Vgl. Anlage 36, Foto 41 und 42

Im Zuge dieses Verkehrswertgutachtens konnte dies nicht abschließend geklärt werden bzw. konnte auch nicht geklärt werden, ob in diesen Bereichen anschließende Bauteile (z.B. Dachstuhl) betroffen sind und ob der Garagenbereich ebenfalls betroffen ist.

Es wird angeraten, dies von einem Fachmann/Fachfirma überprüfen zu lassen.

Für dieses Verkehrswertgutachten wird im Weiteren von einem Ausbau der alten Dämmung und einem Einbau einer neuen Dachdämmung ausgegangen.

Instandhaltungsstau: vorhanden

Internetversion für das Amt für Sachverständigen Ingolstadt



**4.3 Außenanlagen /
sonstige Anlagen**

Bodenbefestigung:

- zum Hauseingang führt eine Treppe mit 5 Stufen nach oben, Tritt- und Setzstufen gefliest (z.T. sind die Fliesen gebrochen); schmiedeeisernes Geländer an einer Seite
- Weg um Wohnhaus/Garage z.T. mit Betonsteinpflaster befestigt
- asphaltierte Fläche vor der Garage

Einfriedung:

- Maschendrahtzaun
- Holzlattenzaun auf Mauersockel zwischen Mauerpfeilern zur Straßenseite (Holzlattenzaun marode, verwittert)

Gartengestaltung:

- verwilderter Garten

Freisitz:

Im Süden befindet sich eine befestigte Fläche,
Bodenbelag uneben und verwildert;

Maße nach Messung vor Ort:

Länge ca. 6,30 m * Breite ca. 3,65 m

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

- wertlos

Holzhaus:

im Nordosten des Grundstücks befindet sich ein
kleines, altes Holzgartenhaus

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

- wertlos



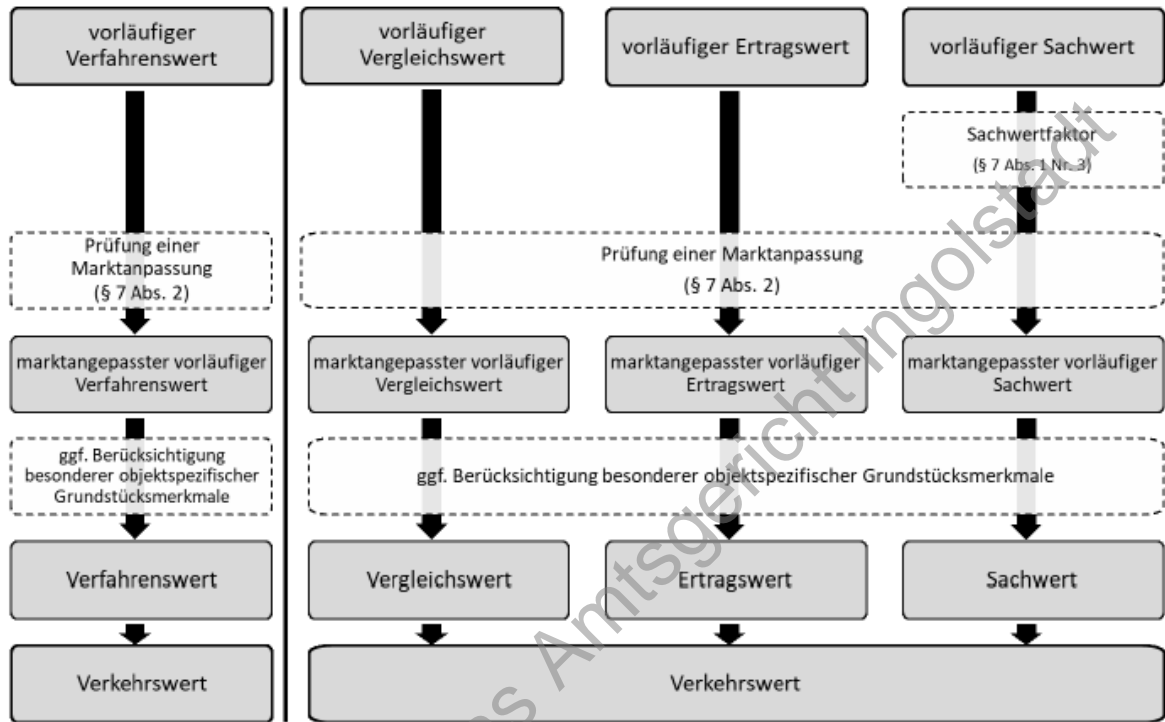
5. Wertermittlungsverfahren

<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>Preisbemessung nach verkörperten Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser</p>	<p>Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV</p>	<p>→ Sachwert</p>

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



6. Ableitung des Verkehrswertes



Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



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 Gewergrundstücken. 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

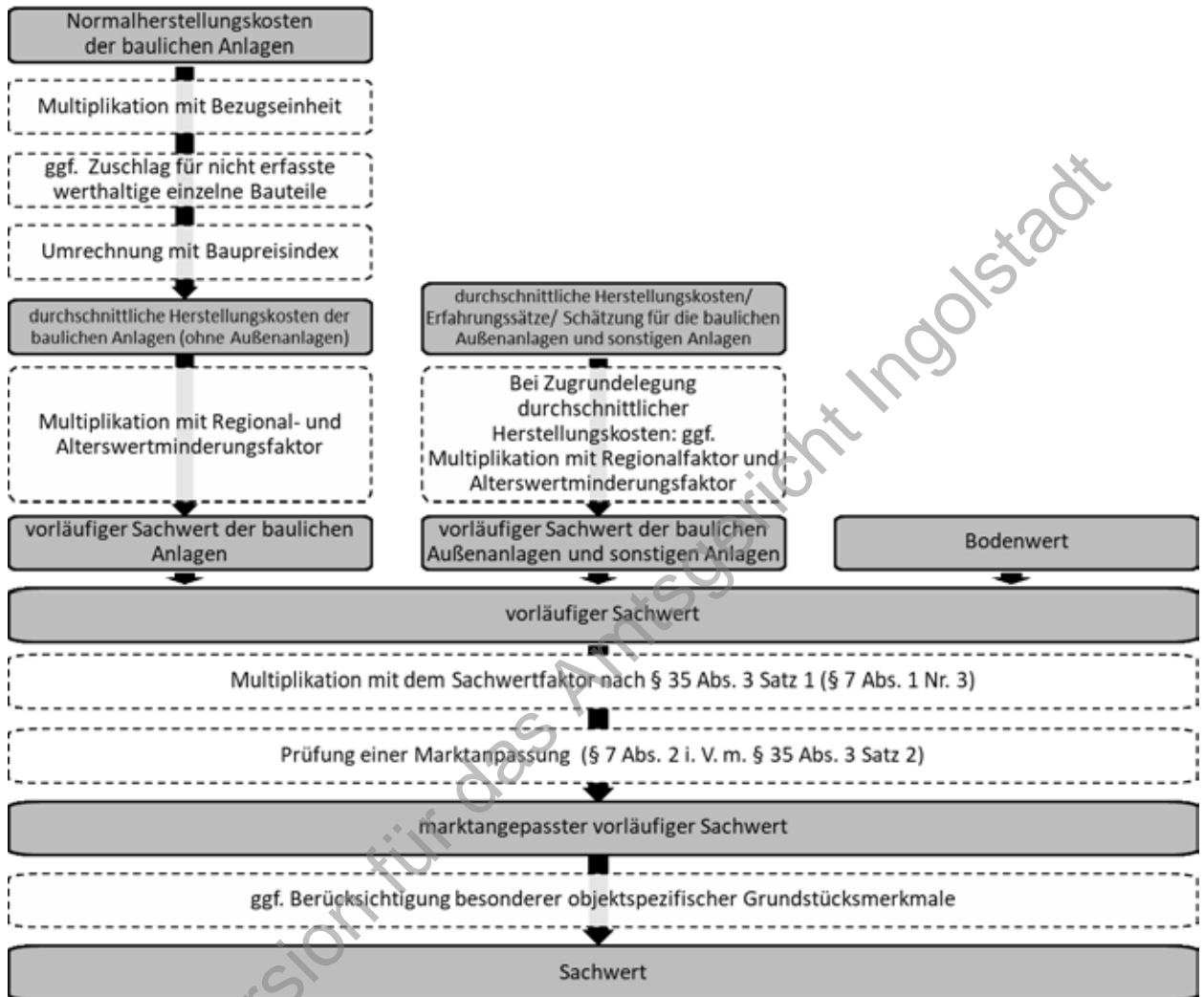
Bewertungsgegenstand ist ein Einfamilienwohnhaus mit Garage. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist ausschlaggebend das Sachwertverfahren, da Einfamilienwohnhäuser in der Regel vom Eigentümer bewohnt und nicht vermietet werden und der Ertrag nur eine untergeordnete Rolle spielt. Der Verkehrswert wird 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)

Internetverzeichnis 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.

Wertermittlungstichtag:	22. November 2023
Flurstück-Nr.:	360/32
Grundstücksgröße:	738 m ²
Zustandsstufe:	baureifes Land (bebautes Land)
Art und Maß der baulichen Nutzung:	gemäß § 34 BauGB Allgemeines Wohngebiet (lt. Flächennutzungsplan)
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	normal
Relativer Lagewert:	normal = 100 %

Bodenrichtwert

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 01.01.2022, beträgt für das Bodenrichtwertgebiet 14 Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign 500 €/m², erschließungsbeitragsfrei.



Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichsverfahren 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 Anpassung / Bodenpreisveränderung
Gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ist zum Wertermittlungstichtag, in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 keine Preisveränderung vorhanden.
- In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale ist für das Grundstück ein Bodenpreis von 500 €/m² angemessen.

Bodenwert

738 m² * 500 €/m² = 369.000 €

Bodenwert zum Wertermittlungstichtag
22. November 2023 **369.000 €**

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



8. Sachwertverfahren

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.

8.1 Sachwertverfahren - Wohnhaus

Wert der baulichen Anlagen: Wohnhaus

Wertermittlungsstichtag 22. November 2023

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 1.02
freistehendes Einfamilienwohnhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe: 2,7
- 2) Wohnhaus NHK 2010: ca. 668 €/m²
- 3) Wohnhaus umgerechnet auf 2023
 $668 \text{ €/m}^2 \times 160,6 / 90,1 = \text{rd. } 1.191 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 160,6 = 2023
Index 90,1 = 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 160,6 vom III. Quartal 2023



**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 im Laufe der Zeit durchgeführten Arbeiten, dem Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag, der unterstellten Arbeiten (Beseitigung der Mängel und Schäden sowie des Instandhaltungsstaus, soweit möglich) sowie der unten dargestellten Modernisierungspunkte auf das Jahr 1988 geschätzt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	bewertet
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0,5
		9

fiktives Baujahr		1988
fiktives Alter		35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	45 Jahre
 lineare Alterswertminderung		 43,75 %

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachwert der baulichen Anlage - Wohnhaus

Wertermittlungsstichtag 22. November 2023

Bauteile	Alter fiktives	BGF in m ²	Preis/m ² BGF	Ergebnis
Wohnhaus	35	479 m ²	1.191,00 €/m ²	570.489,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				570.489,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren lineare Alterswertminderung 43,75%				-249.588,94 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				320.900,06 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt - 5,00 % der Herstellungskosten				16.045,00 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Terrassen				6.500,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023				rd. <u>343.445,00 €</u>

Die Außenanlagen wurden gemäß Fachliteratur Tillmann, Kleiber Seitz „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundtücken“, 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 - Garage

Wert der baulichen Anlagen: Garage

Wertermittlungsstichtag 22. November 2023

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 14.1
Garagen
Standardstufe: 4,0
Aufgrund der vollen Einbeziehung der BGF für das Erdgeschoss
und das Dachgeschoss wird der Ansatz der NHK reduziert
- 2) Garage NHK 2010: ca. 435 €/m²
- 3) Garage umgerechnet auf 2023
 $435,00 \text{ €/m}^2 \times 160,6 / 90,1 = \text{rd. } 775,00 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 160,6 = 2023
Index 90,1 = 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 160,6 vom III. Quartal 2023



**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 Alterswertminderung auszugehen.

In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen. Da die Garage mit dem Wohnhaus verbunden ist bzw. integriert ist (das Dachgeschoss der Garage ist auch nur über das DG Wohnhaus erreichbar), wird die gleiche Restnutzungsdauer wie das Wohnhaus angenommen.

fiktives Baujahr		1988
fiktives Alter		35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	45 Jahre
lineare Alterswertminderung		43,75 %

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachwert der baulichen Anlage - Garage

Wertermittlungsstichtag 22. November 2023

Bauteile	Alter fiktiv	BGF in m ²	Preis/m ² BGF	Ergebnis
Garage	35	78 m ²	775,00 €/m ²	60.450,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				60.450,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren lineare Alterswertminderung 43,75%				26.446,88 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				34.003,12 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt - 5,00 % der Herstellungskosten				1.700,16 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal				0,00 €

**Sachwert der baulichen Anlagen
Garagegebäude**

zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023

rd. **35.703,00 €**

Die Außenanlagen wurden gemäß Fachliteratur Tillmann, Kleiber Seitz „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundtücken“, 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 Zusammenstellung der Sachwerte

Wertermittlungsstichtag
22. November 2023

• Bodenwert		369.000,00 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Wohnhaus	343.445,00 €	
- Garage	35.703,00 €	
• sonstige Anlagen	<u>0,00 €</u>	
Summe der baulichen Anlagen	379.148,00 €	<u>379.148,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		748.148,00 €
• Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,80	<u>-149.629,60 €</u>
vorläufiger, marktangepasster Sachwert		598.518,40 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus pauschal, geschätzt		-30.000,00 €
- noch ausstehender Herstellungsbeitrag Entwässerung		-3.776,88 €
- noch ausstehender Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung		<u>-293,13 €</u>
		564.448,39 €

**Sachwert zum Wertermittlungsstichtag
 22. November 2023**

rd. **564.000,00 €**



Pfaffenhofen Sachwertfaktoren EFH und ZFH 2020 / 2022

in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und RND

Eingabezeile	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenrichtwert	Verkehrswert ohne boG
	738		45		748.148 €
				freistehend	* 0,947
	0,947				= 708.273 €
	freistehend				

Pfaffenhofen Vergleichsfaktoren EFH und ZFH 2020 / 2022

in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und RND

Eingabezeile	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenrichtwert	Vergleichswert ohne boG
	738	136	45	500	4.767 €
					648.271 €
				/	748.148 €
				=	0,867

Mittelwert	(0,947 +	0,867) /	2 =	0,907
				748.148 € *	0,907 = 678.272 €

angepasster Sachwertfaktor aufgrund der gesunkenen Preise seit 2020 / 2022,
der Lage- und Ausstattungsmerkmale und unter Berücksichtigung der Werte vom IVD Süd

0,80

Internetversion 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 Sachwertfaktor von 0,80:

- Die Grundstücksmarktbewegung
- Die allgemeine Konjunkturlage
- Die Wirtschafts- und Kaufkraft sowie die Arbeitsmarktlage der Region
- Die marktabgeleiteten Kenndaten (Marktdatenbanken, Marktberichte der großen Maklerorganisationen, etc.)
- Lesen und Auswerten der Fachliteratur über Wertminderung
- In Anlehnung an das Sachwert-Marktanpassungs-Gesamtsystem nach Sprengnetter, in Abhängigkeit von Sachwert und Bodenwertniveau
- Laut Sachwert-Marktanpassungs-Gesamtsystem nach Sprengnetter
- In Anlehnung an den Marktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt
- Lesen und Auswerten von Fachveröffentlichungen
- Folgende Preise können laut IVD Süd Preisspiegel Bayern 2023 für freistehende Einfamilienhäuser Kauf, Bestandsobjekte in Geisenfeld, Manching und Pfaffenhofen a.d. Ilm angenommen werden:

	Geisenfeld	Manching	Pfaffenhofen a.d. Ilm:
- einfacher Wohnwert	ca. 400.000 €	485.000 €	480.000 €
- mittlerer Wohnwert	ca. 450.000 €	523.000 €	560.000 €
- guter Wohnwert	ca. 570.000 €	580.000 €	690.000 €

- Kontaktgespräche mit am Grundstücksmarkt beteiligten Personen, Immobilienhändlern, Sachverständigen, Baufachleuten und Bauunternehmern



Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Der Werteeinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus (Seite 23, 24, 25, 31, 32) wird auf 30.000 € geschätzt.

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

Ein Mietspiegel existiert nicht, deswegen wurde auf Mieten, die von Instituten wie dem IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung ermittelt, ermittelt wurden, zurückgegriffen.

In Anlehnung an den Preisspiegel Bayern vom IVD Süd können nachfolgende Werte für Pfaffenhofen a. d. Ilm angenommen werden.

Preise für Einfamilienwohnhäuser liegen nicht vor, deshalb werden vorerst Preise für Doppelhaushälften herangezogen.

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

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
Doppelhaushälften (Bestand, 125 m² Wohnfläche, inkl. Garage):

Jahr	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
2023	1.180,00 €	1.430,00 €	1.650,00 €

In Bezug auf die Lage und die Ausstattung wird von einem mittleren Wohnwert ausgegangen.

Ausgangswert: ca. 1.430 €

Wohn- und damit mietmindernd ist das Mietgefälle von Pfaffenhofen a.d. Ilm nach Winden am Aign. Es wird ein pauschaler, geschätzter Abschlag von 10 % vorgenommen.

Wohn- und damit mieterhöhend ist die Größendifferenz 136 m² WF (errechnet vom Ausgangswert für eine 125 m² große Doppelhaushälfte). Es wird ein pauschaler, geschätzter Zuschlag von 2,5 % vorgenommen.



Ein Zuschlag von 5 % für einen höheren Wohnwert im Einfamilienhaus gegenüber Doppelhaushälfte ist angemessen.

$$1.430 \text{ €} * 0,90 * 1,025 * 1,05 = 1.385 \text{ €}$$

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale wird von einer marktüblichen Nettokaltmiete von rd. 1.385 €/Monat ausgegangen.

Danach ergibt sich folgender, jährlicher Mietertrag

Jahresrohertrag

$$1.385 \text{ €} * 12 = 16.620 \text{ €}$$

Der Mietwert einer Immobilie kann jedoch nicht schematisch oder formelmäßig berechnet werden. Eine Vielzahl von Imponderabilien bleibt unberechenbar.

Der marktüblich erzielbare Mietertrag des Objektes wird auch unter erhöhter Gewichtung allgemeiner Marktkenntnisse und Vergleichsmieten geschätzt. Die Schätzung des marktüblich erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beträgt in dieser Region, auch unter Berücksichtigung der in dem Marktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm und der in der Fachliteratur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze im Durchschnitt ca.

- **1,0 % bis 3,0 %**

bezogen auf marktüblich erzielbare Mieterträge.

Unter Beachtung aller Lage- und Zustandsmerkmale wird ein Zinsfuß von **1,75 %** der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.



**Bewirtschaftungs-
kosten**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV 21, Anlage 3 (zu §12 Abs. 5 Satz 2).

• Verwaltungskosten

Wohnhaus				344,00 €
Garage				45,00 €

• Instandhaltungskosten

Wohnhaus	136 m ²	*	13,50 € pro m ²	1.836,00 €
Garage				204,00 €

• Mietausfallwagnis

ca. 2 % vom Rohertrag	2,00%	von	16.620,00 €	<u>332,40 €</u>
-----------------------	-------	-----	-------------	-----------------

Bewirtschaftungskosten rd. **2.761,00 €**

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag **17%**

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Wertermittlung im Ertragswertverfahren

Bodenwert	369.000,00 €	
Jahresrohertrag des Grundstücks		16.620,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten, prozentual vom Rohertrag	17%	-2.761,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		<u>13.859,00 €</u>
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag 1,75 % von 369.000,00 €		-6.457,50 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		<u>7.401,50 €</u>
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) bei LZ 1,75 % RND 45 Jahre * Barwertfaktor 30,97		
Ertragswert der baulichen Anlage		229.224,46 €
zuzüglich Bodenwert		369.000,00 €
vorläufiger Ertragswert		<u>598.224,46 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus pauschal, geschätzt		-30.000,00 €
- noch ausstehender Herstellungsbeitrag Entwässerung		-3.776,88 €
- noch ausstehender Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung		<u>-293,13 €</u>
		564.154,45 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023		rd. <u>564.000,00 €</u>



11. Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert

Wertermittlungsstichtag 22. November 2023

	Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren - nur informativ und stützend -
• Bodenwert	369.000,00 €	369.000,00 €
• Wert der baulichen Anlage	<u>379.148,00 €</u>	<u>229.224,46 €</u>
vorläufiger Wert	748.148,00 €	598.224,46 €
• allgemeine Marktanpassung Sachwertfaktor	0,80 <u>-149.629,60 €</u>	<u>im Mietpreis / LZ berücksichtigt</u>
vorläufiger, marktangepasster Wert	598.518,40 €	598.224,46 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus pauschal, geschätzt	-30.000,00 €	-30.000,00 €
- noch ausstehender Herstellungsbeitrag Entwässerung	-3.776,88 €	-3.776,88 €
- ausstehender Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung	<u>-293,13 €</u>	<u>-293,13 €</u>
	564.448,39 €	564.154,45 €
Verkehrswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023	<u>564.000,00 €</u>	



13. 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, unbelastetes Grundstück

Am Gellert 10
85084 Reichertshofen

Wertermittlungstichtag 22. November 2023

564.000 €

in Worten: fünfhundertvierundsechzigtausend Euro

**Wert des vermeintlichen Zubehörs
- Einbauküche, Waschbeckenunterschrank -**

Am Gellert 10
85084 Reichertshofen

Wertermittlungstichtag 22. November 2023

3.900 €

in Worten: dreitausendneuhundert Euro



14. Schlussbemerkung

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

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 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.



Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen überwiegend aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

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.

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 21. März 2024

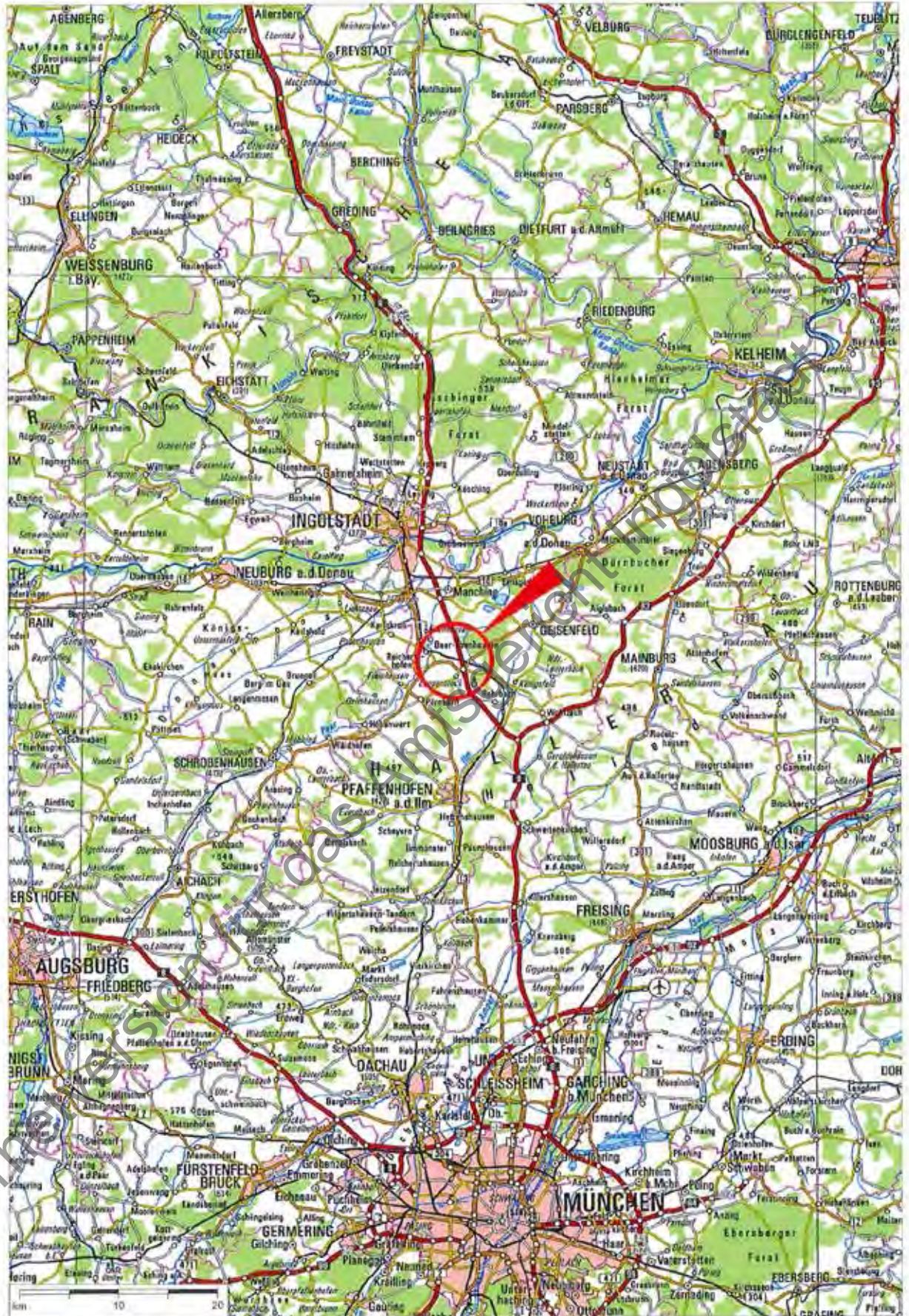
Marisa Gersdorf-Stahn



Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** 1 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:500.000 Bayern
- Anlage 2** 1 Ausschnitt aus der TÜK (topographischen Übersichtskarte) 1:200.000 Bayern
- Anlage 3** 1 Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte 1:10.000 Bayern
- Anlage 4** 1 Lageplan, Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Vermessungsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 28.07.2023, verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet, Maßstab 1:1000
- Anlage 4 - 13** 9 DIN A4 Kopien der vorliegenden Planunterlagen, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 14** Skala Beurteilung
- Anlage 15 - 41** 27 Fotoseiten mit insgesamt 51 Fotos



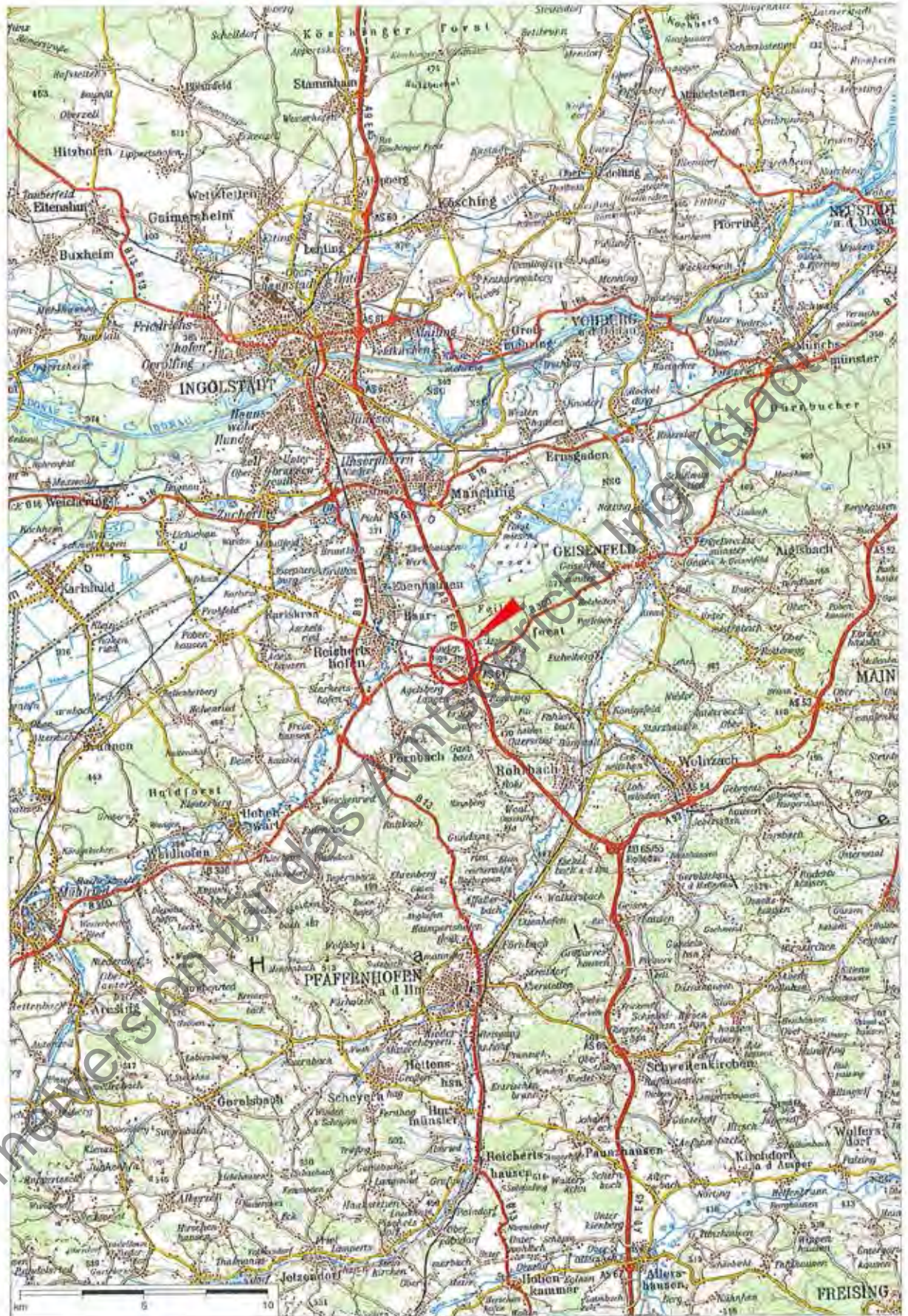


Übersichtskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Seite 1 von 1



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

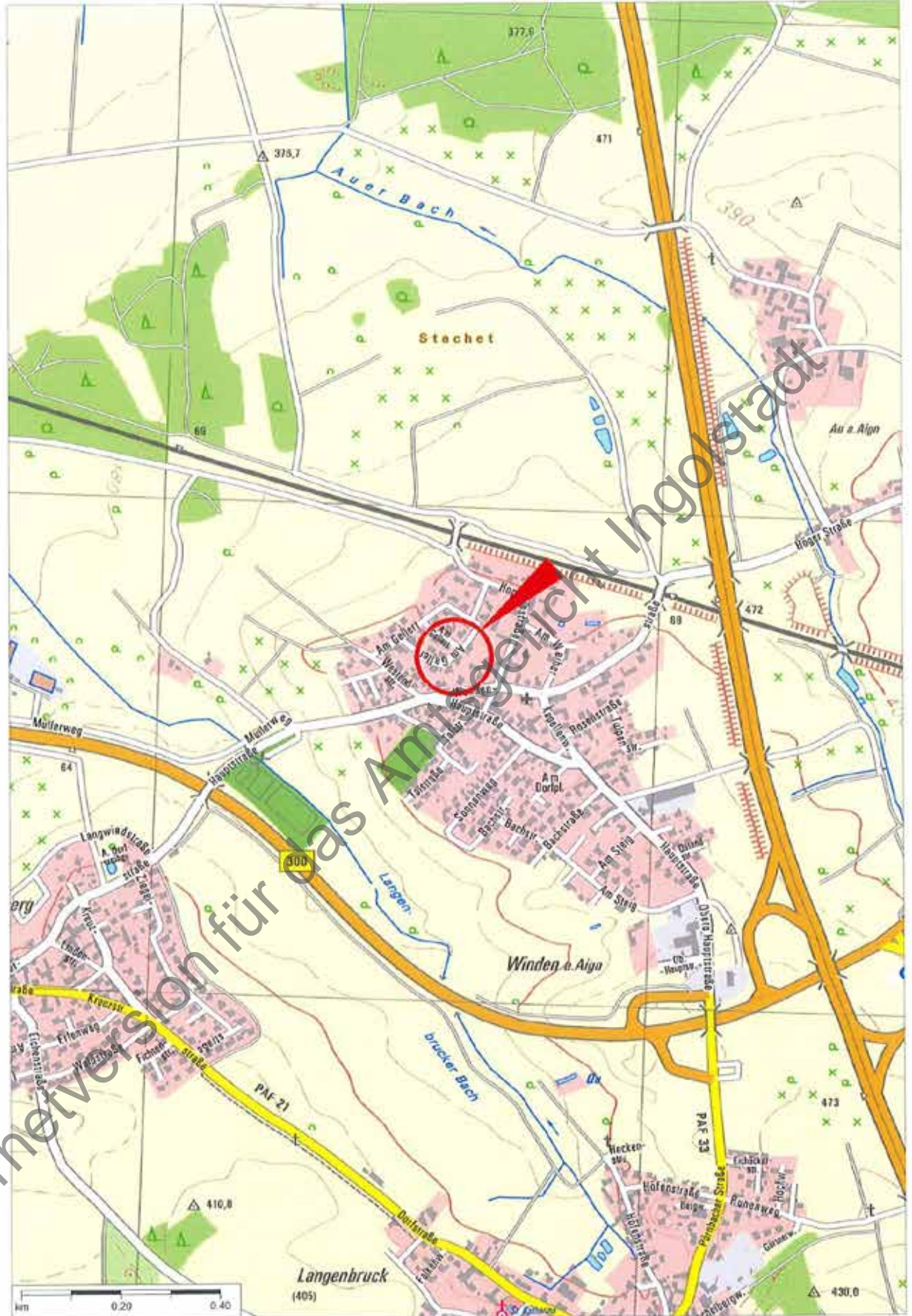


TUK
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Seite 1 von 1



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



Digitale Ortskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Seite 1 von 1



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
Pfaffenhofen a.d. Ilm

Kellerstraße 6
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

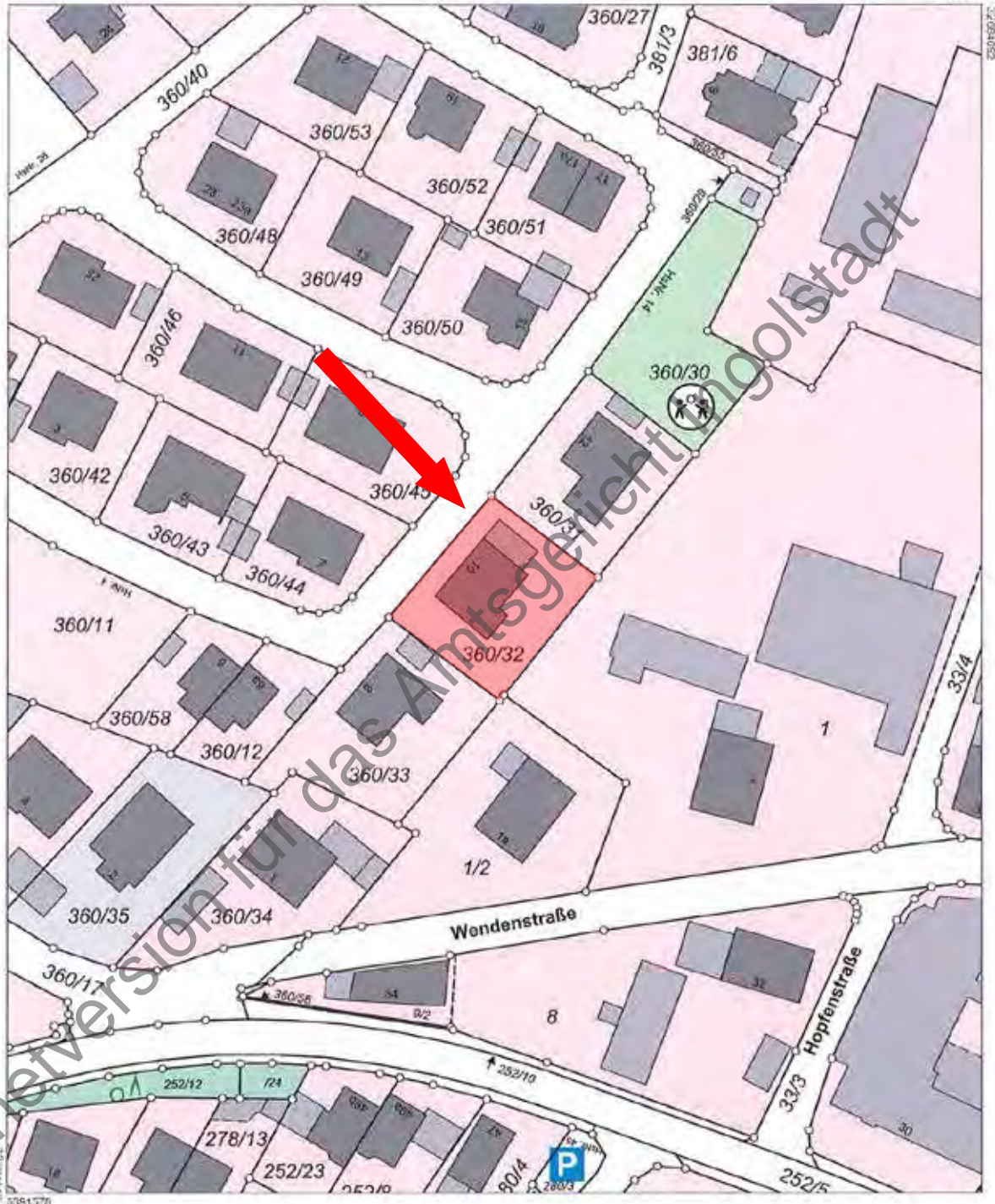
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 28.07.2023

Flurstück: 360/32
Gemarkung: Winden a. Aign

Gemeinde: Markt Reichertshofen
Landkreis: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabnahme 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





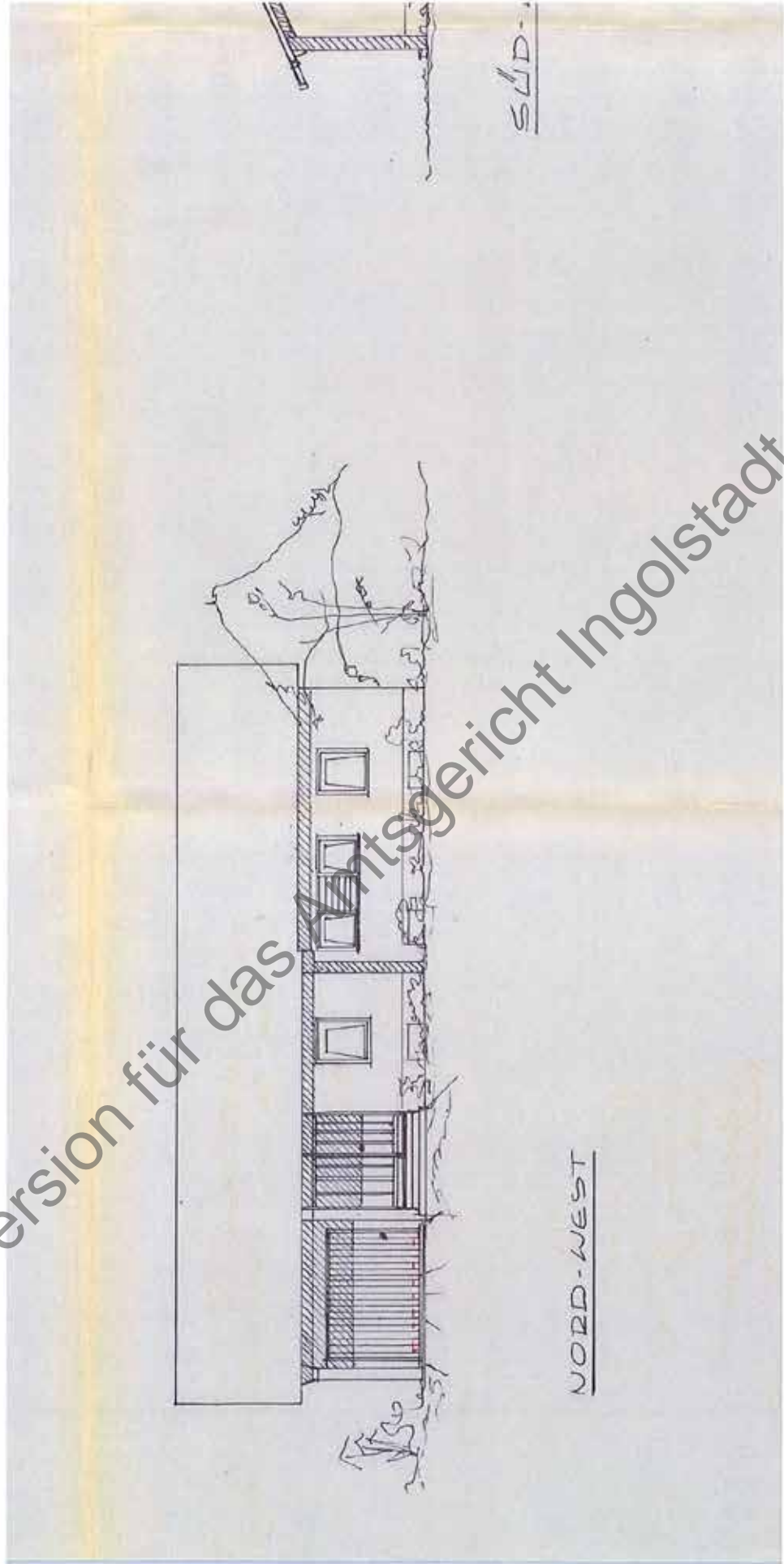
Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



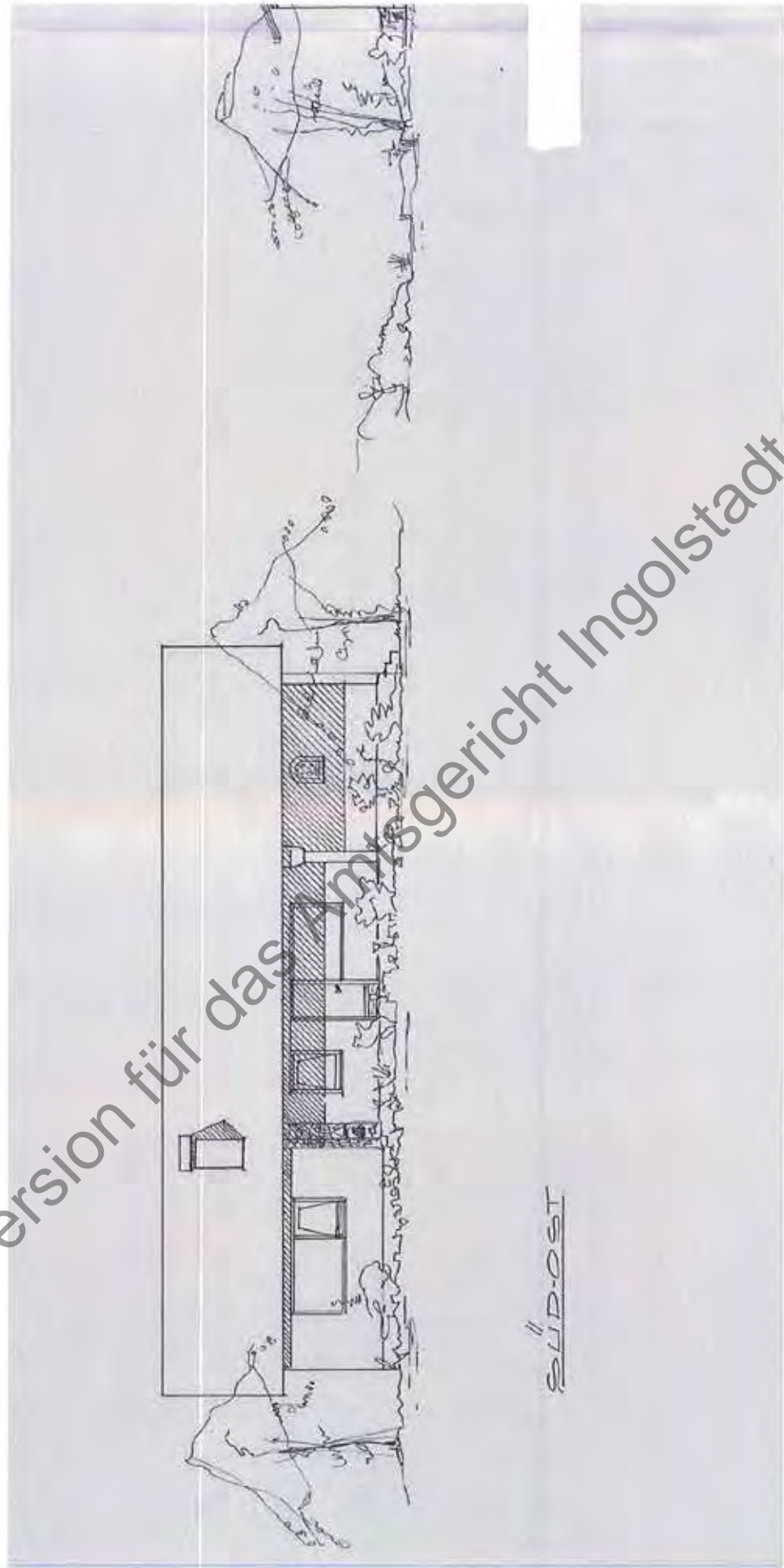
Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

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

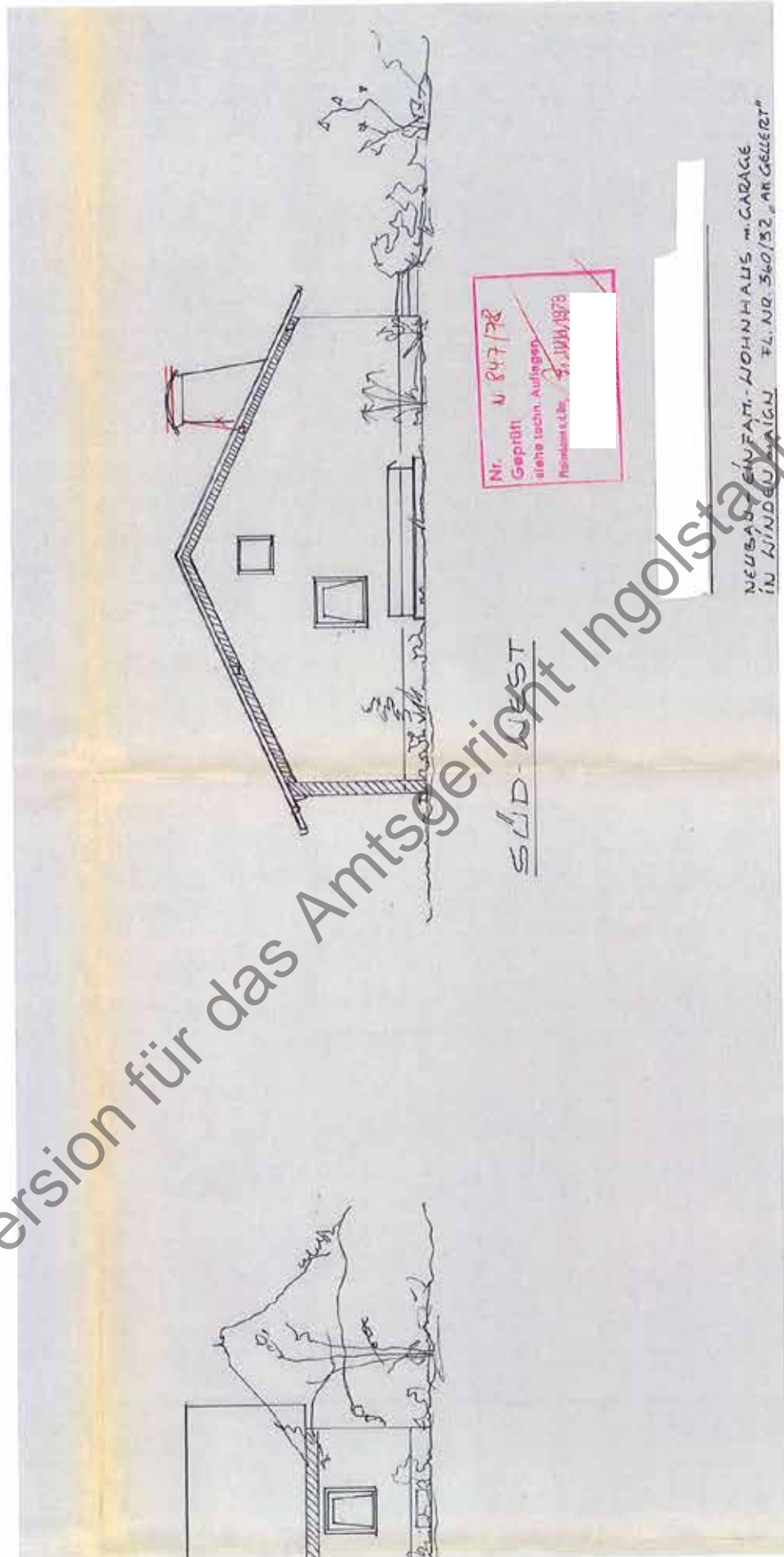


Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



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



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

LAGEPLAN - M = 1:1000

NEUBAU - EINFAM. - LOHNHAUS
MIT Pkw-GARAGE UND EINFRIEDUNG
IN LINDEN AM AIGN / NORD/WEST
MARKT REICHERTSHOFEN
AM GELLERT - FLUR-NÜ. 360/32

MASSSTAB = 1:100

DER BAUHERR:

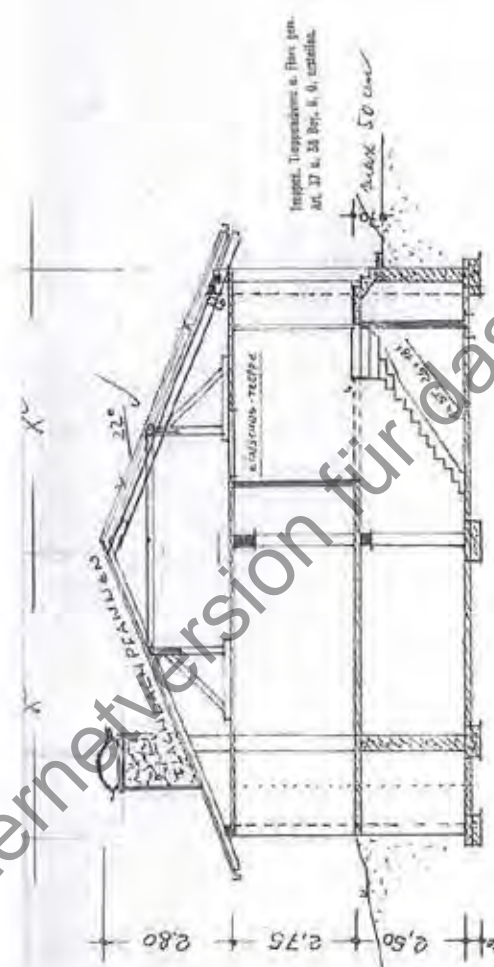
DIE NACHBARN:



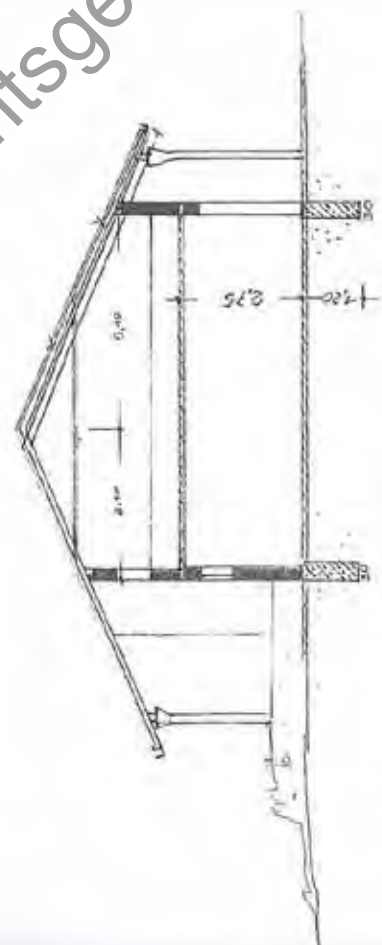
ENTWURF:

Geordl. Nr. N 132.2.13
siehe auch Aufnahme

Bürgermeister
12.6.78
3077 REICHERTSHOFEN



SCHNITT



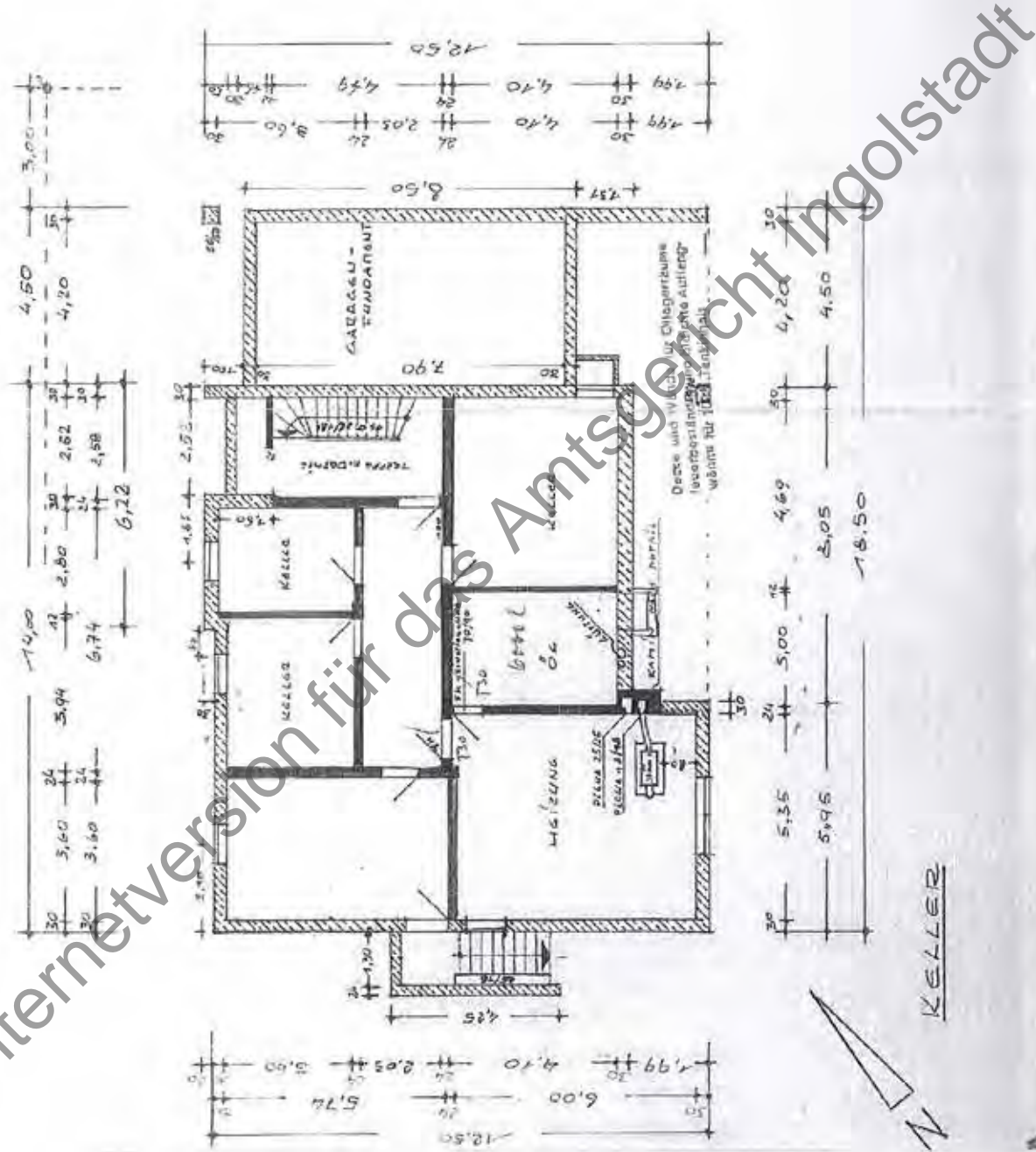
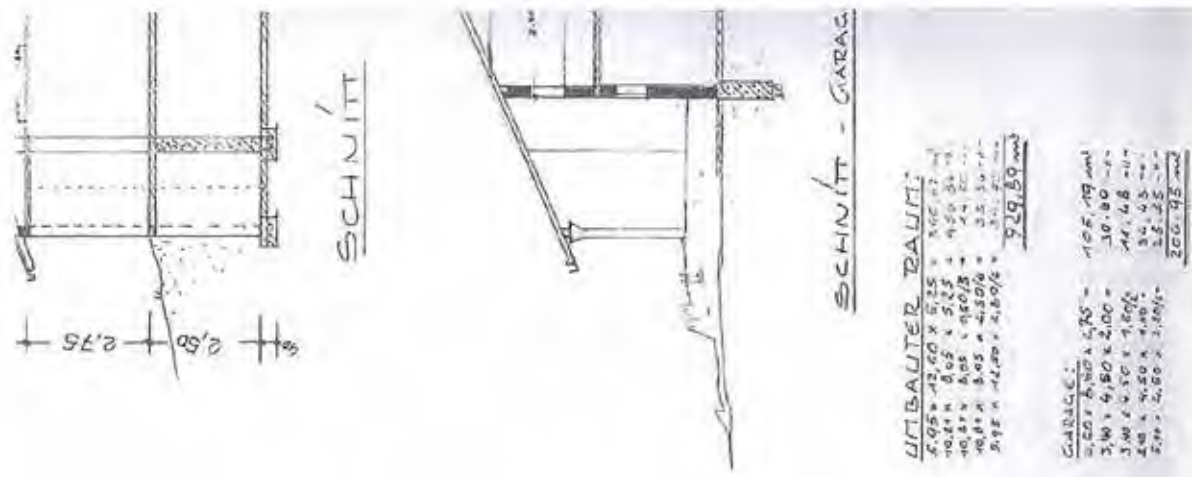
SCHNITT - GARAGE

UMBAUER BAUM:

5,25 x 12,50 x 5,25	=	343,75 m ³
10,50 x 8,05 x 5,25	=	450,34 m ³
10,50 x 8,05 x 5,25	=	450,34 m ³
10,50 x 8,05 x 2,50	=	208,13 m ³
5,25 x 12,50 x 2,50	=	164,06 m ³
5,25 x 12,50 x 2,50	=	164,06 m ³
Summe	=	1780,97 m³

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt

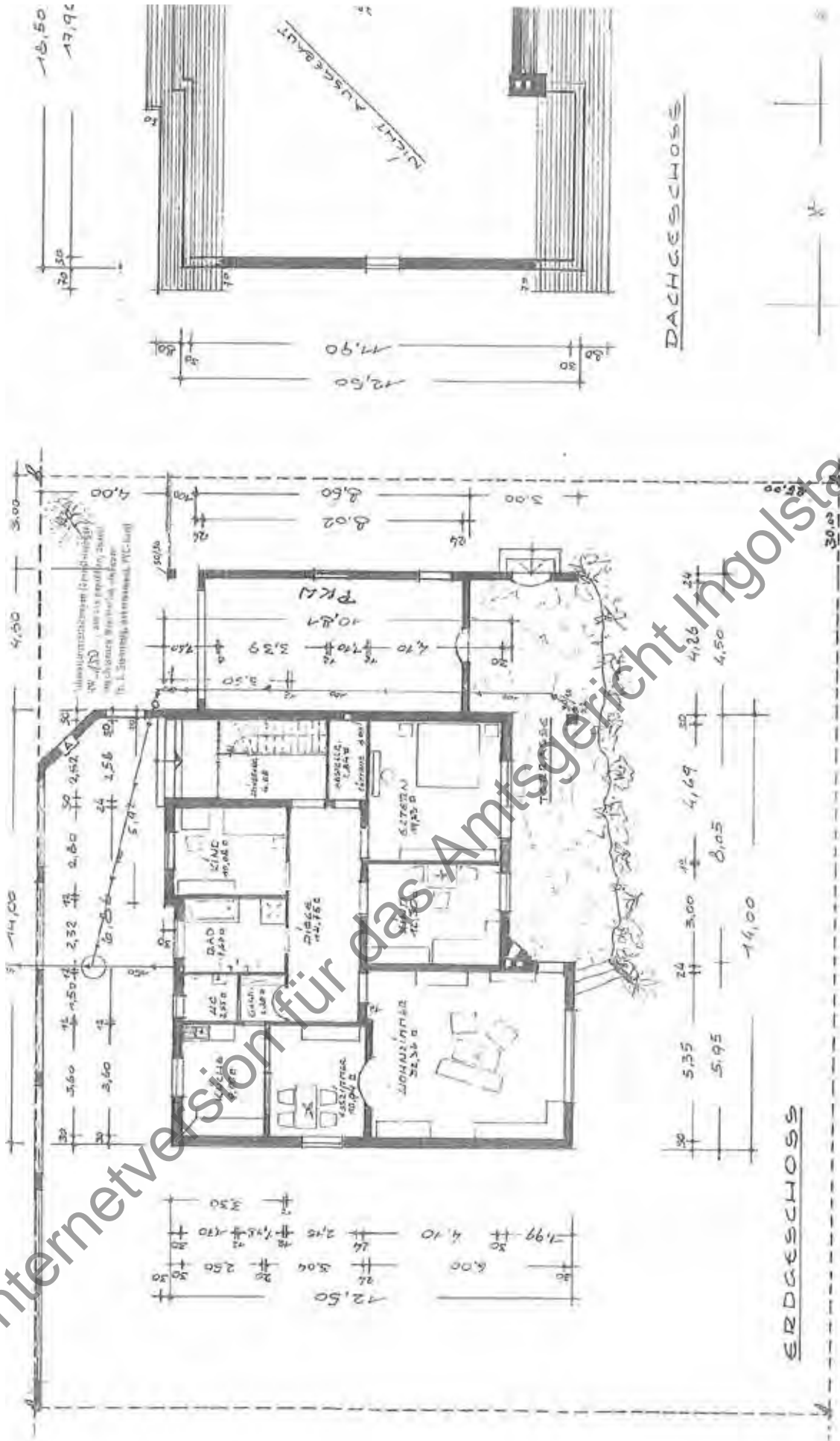


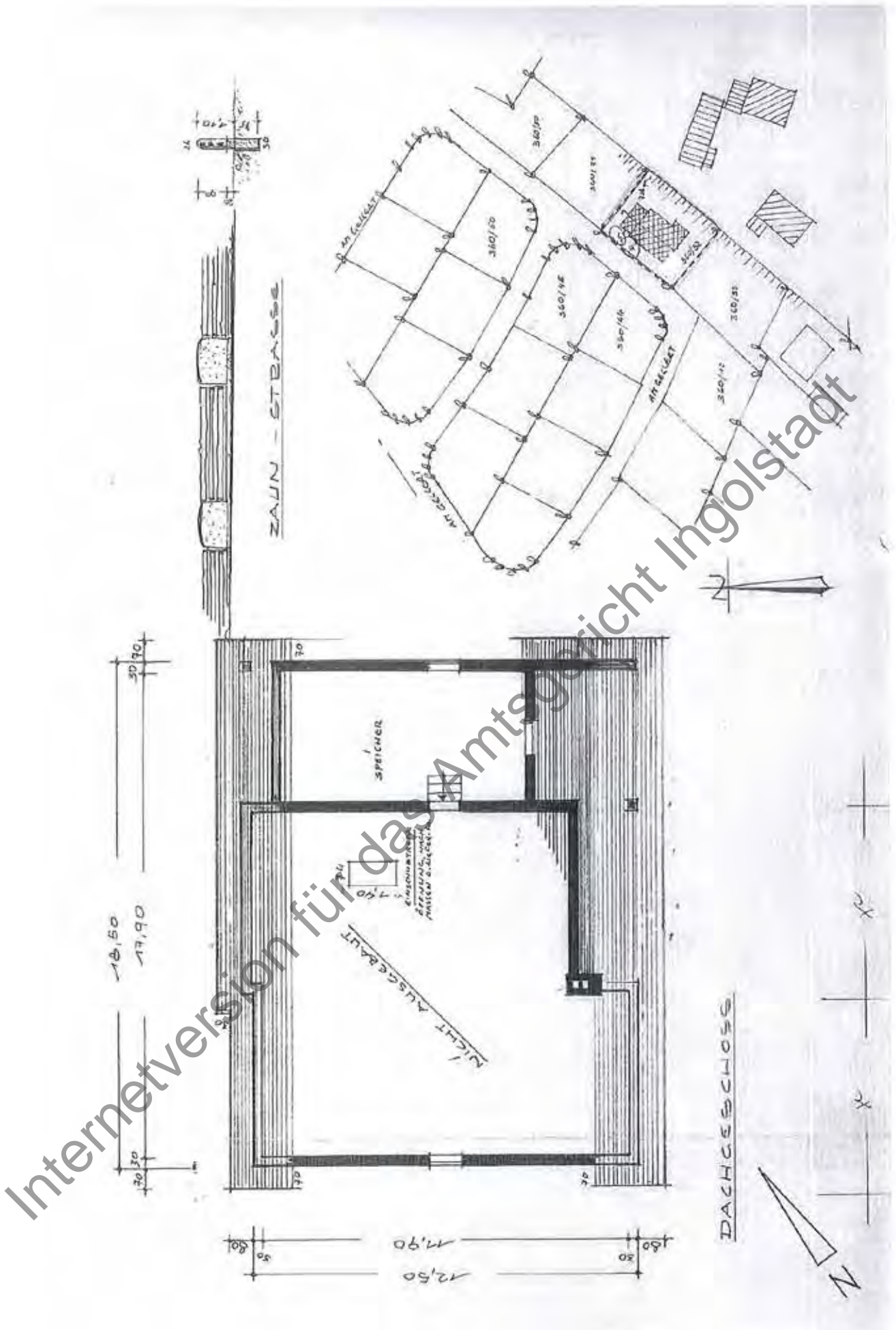


Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
 Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
 Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

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

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 Nord



Foto 2: Straßenansicht von Südwest





Foto 3: Ansicht von Süd



Foto 4: Hauseingangsbereich, Treppe mit beschädigtem Bodenbelag





Foto 5: KG, Treppenhaus, Treppe mit fehlendem Geländer



Foto 6: KG, Flur



Foto 7: KG, Flur mit Feuchtigkeitsschäden und fehlender Verfugung

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 8: KG, Keller 1



Foto 9: KG, Keller 1





Foto 10: KG, Flur mit unebenem Bodenbelag und Pfützenbildung



Foto 11: KG, Flur mit außenliegendem Kellerabgang



Foto 12: KG, Heizungsraum



Foto 13: KG, Heizungsraum





Foto 14: KG, Heizungsraum, Putzrisse



Foto 15: KG, Öltankraum mit Verfärbungen



Foto 16: KG, Keller 2



Foto 17: KG, Keller 3, offene Fugen



Foto 18: KG, Keller 4

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 19: EG, Hauseingangstür außen, fehlende Beiputzarbeiten

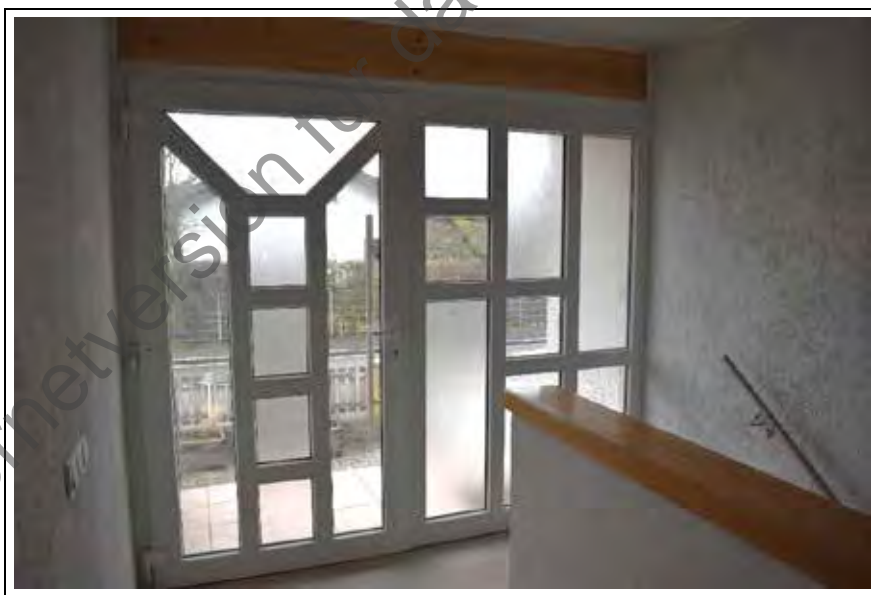


Foto 20: EG, Windfang

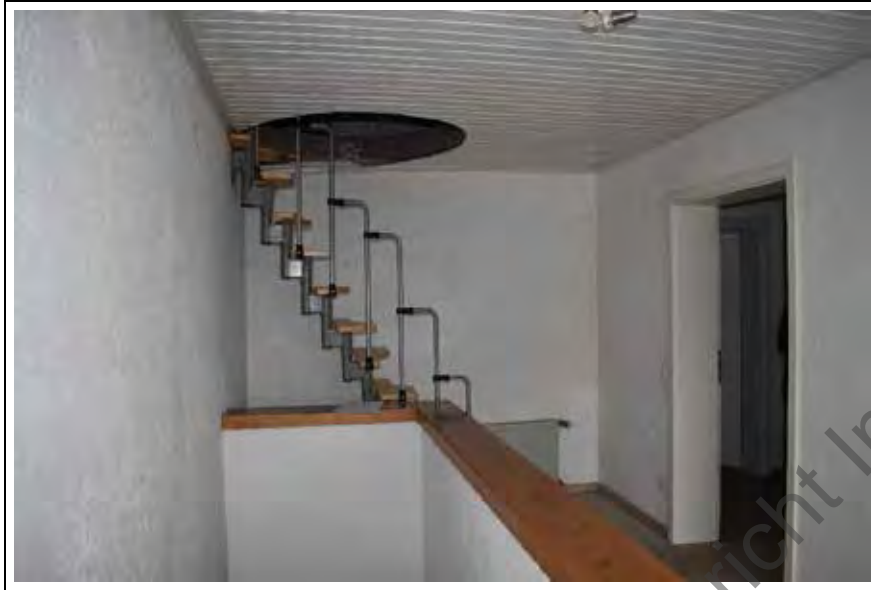


Foto 21: EG, Windfang mit Raumpartreppe ins DG



Foto 22: EG, Diele



Foto 23: EG, Schlafzimmer, fehlende Anstricharbeiten



Foto 24: EG, Schlafzimmer mit eingebauter Zwischenebene aus Holz



Foto 25: EG, Schlafzimmer



Foto 26: EG, Kinderzimmer





Foto 27: EG, Wohnzimmer



Foto 28: EG, Wohnzimmer





Foto 29: EG, Wohnzimmer mit Blick Richtung Nordwesten



Foto 30: EG, Deckenuntersicht Garderobe nicht fertiggestellt

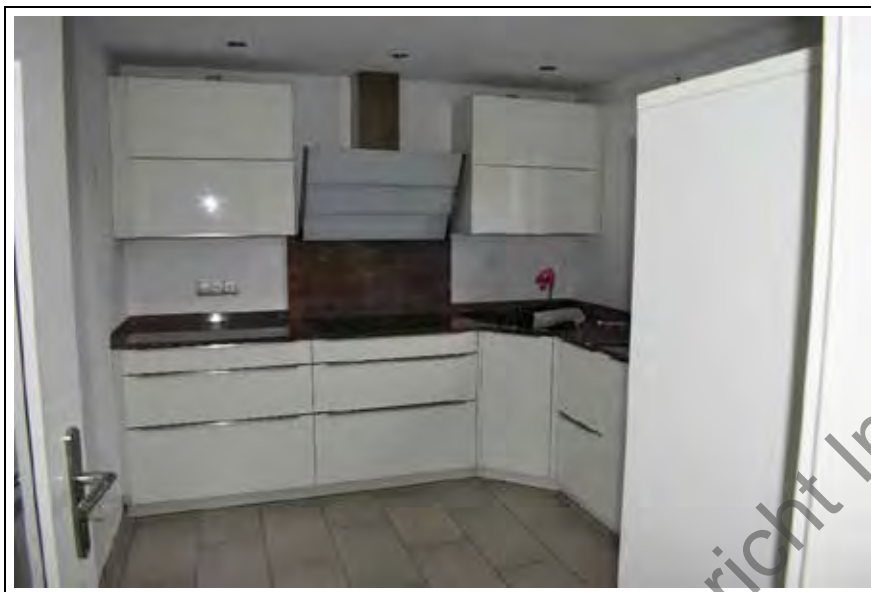


Foto 31: EG, Küche mit Einbauküche



Foto 32: EG, Küche mit Einbauküche





Foto 33: EG, WC

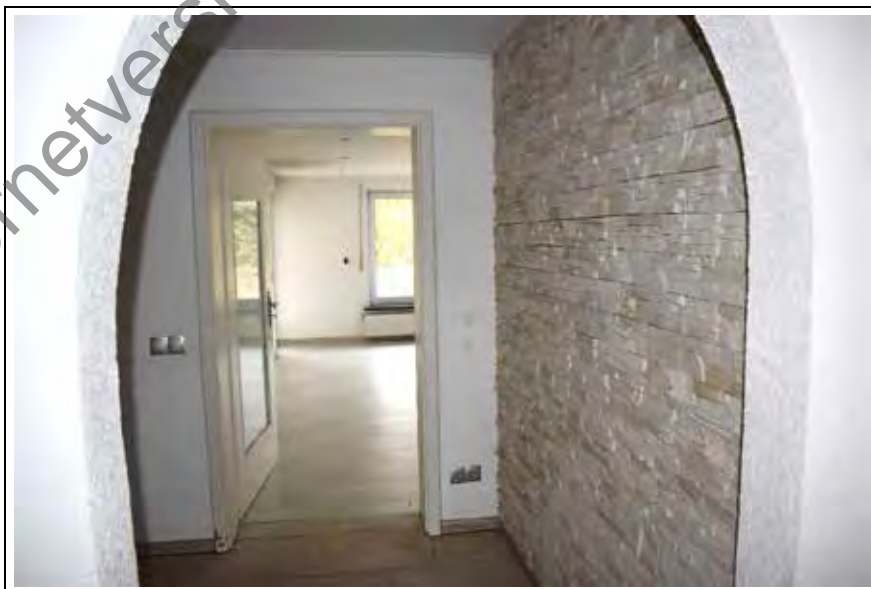


Foto 34: EG, Garderobe mit Blick zum Wohnzimmer





Foto 35: EG, Bad



Foto 36: EG, Bad



Foto 37: EG, Bad mit offener Fuge



Foto 38: EG, Bad





Foto 39: DG mit nicht fertiggestellten Zwischenwänden



Foto 40: DG mit nicht fertiggestellten Zwischenwänden



Foto 41: DG, Dachdämmung, augenscheinlich mit Feuchtigkeitsschäden



Foto 42: DG, Dachdämmung, augenscheinlich mit Feuchtigkeitsschäden

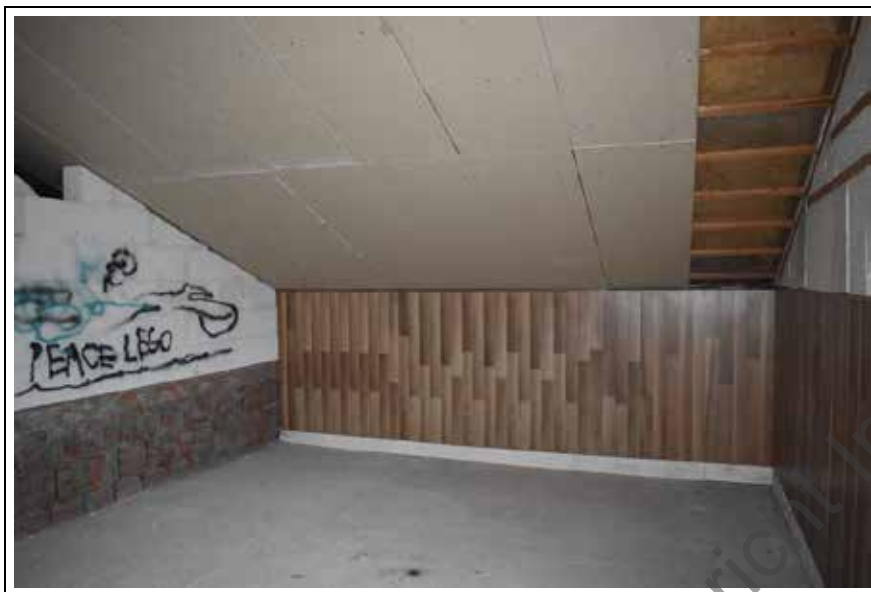


Foto 43: DG, Garage



Foto 44: DG Garage mit Blick zum DG Wohnhaus

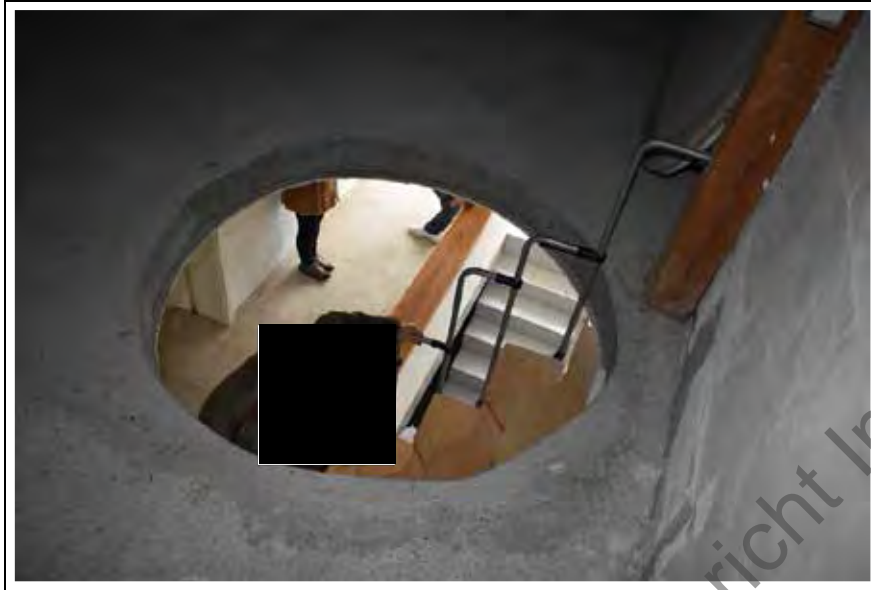


Foto 45: Blick vom DG nach unten zum EG





Foto 46: EG, Garage



Foto 47: EG, Garage mit Riss an der Deckenuntersicht



Foto 48: Terrasse 1 (Bereich Garage)



Foto 49: Terrasse 2 (Bereich Wohnhaus) mit beschädigtem Bodenbelag



Foto 50: Terrasse 2 (Bereich Wohnhaus)



Foto 51: außen liegender Kellerabgang