

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert der

Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerabteil und Garage
sowie
Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerabteil und Garage
jeweils im nördlichen Gebäudeteil gelegen
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching

SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

Verkehrswert, unbelastet	314.000,- €
Verkehrswert mit Geh- u. Fahrrecht belastet	308.000,- €

SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

Verkehrswert, unbelastet	314.000,- €
Verkehrswert mit Geh- u. Fahrrecht belastet	308.000,- €

Aktenzeichen: 2 K 56/24

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsstichtag: 27.02.2025

Das Gutachten umfasst:	1	Titelseite
	1	Seite Inhaltsverzeichnis
	2	Seiten Allgemeine Grundlagen und Hinweise
	1	Seite Literaturverzeichnis
	47	Text- und Berechnungsseiten
	4	Seiten Flächenberechnungen
	1	Lageplan
	8	Seiten Grundrisse und Schnitt
	5	Fotoseiten mit 15 Fotos

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken	Seite	3 - 4
2.	Literaturverzeichnis	Seite	5
3.	Allgemeines	Seite	6 - 8
4.	Daten aus dem Grundbuch	Seite	9 - 11
5.	Grundstück	Seite	12 - 14
6.	Gebäude	Seite	15 - 24
7.	Außenanlagen	Seite	25
8.	Bodenwerte	Seite	26 - 31
9.	Wert der baulichen Anlagen	Seite	32 - 37
10.	Sachwerte	Seite	38
11.	Ertragswerte	Seite	39 - 44
12.	Zusammenstellung der Werte, unbelastet	Seite	45
13.	Verkehrswerte, unbelastet	Seite	46 - 47
14.	Wertminderung durch Geh- und Fahrtrechte	Seite	48 - 49
15.	Verkehrswerte mit Geh- und Fahrtrechten belastet	Seite	50 - 51
16.	Schlussbemerkung	Seite	52
	Berechnungen der Gebäudeflächen	Seite	53 - 56
	Lageplan	Seite	57
	Grundrisse und Schnitt	Seite	58 - 65
	Fotodokumentation	Seite	66 - 70

**1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN UND HINWEISE
ZUR WERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN**

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

- 4 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Hinweise:

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

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

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

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

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

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

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

Urheberrecht des
Kartenmaterials:

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

2. LITERATURVERZEICHNIS

ImmoWertV (2021)	Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstü- cken Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber 9. neu bearbeitete Auflage 2022 Reguvis Fachmedien GmbH
BKI Baukosten	Statistische Kostenkennwerte für Gebäude Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung Verlag Luchterhand

3. ALLGEMEINES

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 2 K 56/24 Beschluss vom 18.10.2024
Auftrag:	Verkehrswertermittlung
Zweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Bewertungs- und Qualitätsstichtag:	27.02.2025
Bewertungs- objekt:	1) Wohnung im Erdgeschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils nebst Kellerabteil und einer Garage 2) Wohnung im 1.Obergeschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils nebst Kellerabteil und einer Garage Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 27.02.2025 statt.
Art der Ortsbesichtigung:	Mit Schreiben vom 12.02.2025 wurden der Antrag- steller, der Verfahrensbevollmächtigte und insge- samt sieben Antragsgegner sowie das Amtsgericht vom geplanten Ortstermin verständigt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung der zu begutachtenden Räumlichkeiten durchgeführt werden.
Anwesende:	Antragsteller mit Ehefrau Erstgenannter Antragsgegner laut Beschluss Manfred Törmer, Dipl. Ing. (FH) Architekt Gutachter

- 7 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Unterlagen:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 2 K 56/24	
	Beschluss	vom 18.10.2024
	Grundbuchauszug zu Wohnung im Erdgeschoss Ausdruck Seiten 2-10	vom 17.02.2025
	Grundbuchauszug zu Wohnung im 1.Obergeschoss Ausdruck Seiten 2-10	vom 17.02.2025
	Kaufvertrag, Urk.R.Nr. 507, Notar Franz Bierl, Ingolstadt	vom 29.2.1972
	Messungsanerkennung mit Auflassung zum Kaufvertrag zur Urkunde des Notars Franz Bierl in Ingolstadt vom 29.02.1972, Urk.R.Nr. 507.	vom 29.03.1974
	Verkehrswertgutachten Ersteller: Architekturbüro Manfred Törmer, Ingolstadt	vom 12.07.2017
	Genehmigungsplanung zum Anbau des nördlichen Gebäudeteils, genehmigt mit Bescheid	vom 09.05.1972
	Genehmigungsplanung zur Errichtung eines Garagendaches, baurechtlich genehmigt mit Bescheid	vom 28.09.1998

- 8 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Auskunft aus der Kaufpreis-
sammlung des Gutachter-
ausschusses des Landrats-
amtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 13.02.2025

Grundstücksmarktbericht
2020-2022 für den Landkreis
Pfaffenhofen a.d. Ilm,
herausgegeben: November 2023

Auszug aus dem Liegen-
schaftskataster
Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Ingolstadt vom 10.02.2025

Informationsschreiben des
Marktes Manching zu Boden-
denkmälern und Sonstigem vom 25.02.2025

Ortsbesichtigung vom 27.02.2025

4. DATEN AUS DEM GRUNDBUCH

4.1 Wohnung im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils

Amtsgericht: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Grundbuch von: Manching

Grundbuch- Band Blatt
bezeichnung: 107 4978

Gemarkung: Manching

Flurstück-Nr.: 84/1

Grundstücksgröße: 1.036 m²

Grundbuch
Bestandsverzeichnis: 64,455/321,39 Miteigentumsanteile am Grundstück Schulstr. 27 1/3, Wohnhaus, Hof, Garten, Weg verbunden mit Sondereigentum an Wohnung im Erdgeschoss des nördliche gelegenen Gebäude- teils nebst Kellerabteil und einer Garage, Nr. 2 laut Aufteilungsplan.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Mit- eigentumsanteiles verbunden mit Sondereigentum in 112/5173.

Gem. Bew. v. 26.10.1990, Urk.Nr. 2223 des Notars von Großmann, Ingolstadt, eingetragen am 15.02.1991.

Grundbuch
Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1

Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 84/2.

Lfd.Nr. 2

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Marktes Manching,

- 10 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

je gem. Bew. v. 29.03.1974, eingetragen im Gleich-
rang untereinander am 23.04.1975, hierher übertra-
gen am 07.11.1985.

Lfd.Nr. 3

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall zu-
gunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen
Wohnungseigentums; gem. Bew. v. 18.10.1985,
eingetragen am 07.11.1985.

Lfd.Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amt-
gericht Ingolstadt, AZ: 2 K 56/24); eingetragen am
10.09.2024.

4.2 Wohnung im 1. Obergeschoss des nördlichen Gebäudeteils

Amtsgericht: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Grundbuch von: Manching

Grundbuch- Band Blatt
bezeichnung: 107 4979

Gemarkung: Manching

Flurstück-Nr.: 84/1

Grundstücksgröße: 1.036 m²

Grundbuch
Bestandsverzeichnis: 64,45/321,39 Miteigentumsanteile am Grundstück
Schulstr. 27 1/3, Wohnhaus, Hof, Garten, Weg
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung im 1.
Obergeschoss des nördlich gelegenen Gebäude-
teils nebst Kellerabteil und einer Garage, Nr. 3 laut
Aufteilungsplan.

- 11 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteiles verbunden mit Sondereigentum in 112/5173. Eingetragen am 15.02.1991.

Grundbuch
Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1

Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 84/2.

Lfd.Nr. 2

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Markts Manching,

je gem. Bew. v. 29.03.1974, eingetragen im Gleichrang untereinander am 23.04.1975, hierher übertragen am 07.11.1985.

Lfd.Nr. 3

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall zugunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Wohnungseigentums; gem. Bew. v. 18.10.1985, eingetragen am 07.11.1985.

Lfd.Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 2 K 56/24); eingetragen am 10.09.2024.

5. GRUNDSTÜCK

Makrolage:

Manching mit ca. 13.600 Einwohnern (01.05.2024) ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm und liegt etwa 8 km südöstlich von Ingolstadt. Durch den Ort fließt die Paar. Manching kann auf eine jahrtausendelange Siedlungsgeschichte seit der keltischen Zeit zurückblicken. In seiner Nähe befindet sich heute eine Einrichtung für Testflüge, der Fliegerhorst Ingolstadt/Manching, bestehend aus der Wehrtechnischen Dienststelle 61 der Bundeswehr für Luftfahrzeuge und dem Werksgelände von Airbus Defence and Space, einem Geschäftsbereich (Division) von Airbus und dem größten Arbeitgeber der Marktgemeinde. Im Gemeindegebiet liegt auch ein Lager für die Schnellabschiebung von Asylbewerber mit geringer Bleibeperspektive „Ankunfts- und Rückführungseinrichtung I“.

Bildung:

In Manching gibt es acht Kindertageseinrichtungen, die Grundschule Manching und eine Grundschule in Oberstimm, einem Ortsteil der Marktgemeinde, eine Mittelschule, eine staatliche Realschule und eine Fachschule des Heeres.

Verkehr:

Manching liegt östlich der Bundesautobahn A9 und nördlich der Bundesstraße B16. Die Auffahrten sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Manching liegt auch an der Bahnstrecke Regensburg - Ingolstadt. Der Bahnhof wird im Personenverkehr allerdings nicht mehr bedient.

Die Gemeinde ist an den öffentlichen Personenverkehr des VGI (Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt) angeschlossen. Die Linie 16 bzw. N16 fährt von Geisenfeld über Manching nach Unsernherrn, weiter über den Hauptbahnhof Ingolstadt und endet am ZOB und wieder zurück.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Nordosten des Marktzentrums, einem ruhigen Wohnviertel östlich der Paar.

- 13 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Das Zentrum mit Rathaus, Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Institutionen für den täglichen Bedarf ist in etwa 5 - 10 Gehminuten erreichbar.

Die Paar verläuft ca. 200 m westlich des Grundstücks.

Die Autobahnanschlussstelle Manching (A9) ist ca. 2 km entfernt.

Grundstück:

Das mit zwei zusammengebauten Gebäuden (südlicher Baukörper als Einfamilienhaus, nördlicher Baukörper als 3-Familienhaus) und einer Reihengarage bebauten Grundstück zeigt einen unregelmäßig rechteckigen Zuschnitt (Grundstückstiefe in Nord-Südrichtung ca. 38 m und einer Breite in Ost/Westrichtung von etwa 22 m i. M.) und ist als Hinterliegergrundstück zu bezeichnen. Das Grundstück ist über eine ca. 35 m lange und etwa 3,50 m breite private Erschließungszufahrt erreichbar.

Das Grundstück ist vermessen und eingefriedet. Im Süden, Osten und Norden befinden sich Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser. Unmittelbar im Osten grenzt das Manchinger Altenheim an.

Das Grundstück liegt geringfügig über dem Niveau der Erschließungsstraße. Die Fläche zeigt eine leichte Oberflächenwölbung im Bereich des Wohnhauses.



Quelle: UmweltAtlas Bayern

Das zu bewertende Grundstück liegt auf Grund der leicht erhöhten Positionierung nicht im Überschwemmungsbereich der Paar.

- 14 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Durch das Hochwasser im Frühjahr 2024 war das Gebäude nicht vom Hochwasser betroffen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:	Gute Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung. Eine Geschäftslage besteht nicht.
Erschließung:	Das zu bewertende Grundstück ist über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Kanal, Wasser, Strom und Telekomanschluss sind im Grundstück/Gebäude vorhanden. Die Schulstraße als äußere Erschließungsstraße ist voll ausgebaut, asphaltiert und besitzt beidseitig Gehwege.
Bauleitplanung:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
Altlasten:	Erkenntnisse über Altlasten im Boden liegen nicht vor.
Denkmalschutz:	Das Grundstück liegt laut Bayernatlas im rot markierten Bereich mit zu vermutenden Bodendenkmälern.
Erschließungsbeiträge:	Der Markt Manching teilt mit, dass sämtliche per Bescheid eingeforderte Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch abgegolten sind.

6. GEBÄUDE

Allg. Beschreibung
Wohnhaus:

Das zweigeschossige, voll unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach besteht aus einem südlichen und einem nördlichen Gebäudeteil, wobei der südliche Baukörper als Einfamilienhaus genutzt wird. Der nördliche Gebäudeteil mit den beiden zu bewertenden Wohnungen stellt ein 3-Familienwohnhaus dar, wobei der Dachgeschossausbau zur 3. Wohnung nachträglich erstellt wurde. Im Südwesten des Grundstücks wurde eine Reihengarage (3 Stellplätzen) als Massivgebäude mit Satteldach errichtet.

Nördlicher Gebäudeteil:

Über das zentrale Treppenhaus werden sämtliche Geschosse im Gebäudeteil Nord erschlossen. Im Keller befinden sich Heizraum, Tanklagerraum, Waschkeller und die Mieterkeller.

Im Erdgeschoss (Hochparterre), im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohneinheit.

Baujahr:

Ca. 1972

Konstruktion
und Beschreibung:

Grundlage: Genehmigungspläne vom
März 1972

Bodenplatte, Geschossdecken, Umfassungswände im Keller sowie Geschosstreppen in Stahlbeton.

Umfassungswände in den Obergeschossen als Mauerwerk, 30 cm stark, beidseitig verputzt.

Tragende Innenwände, Mauerwerk 24 cm stark.

Nichttragende Innenwände ebenfalls Mauerwerk, 11,5 cm stark.

Dachstuhl als Satteldach in Holzkonstruktion.

Allgemeinflächen,
Gebäude außen:

Fassaden rau verputzt, gestrichen. Sockel mit Kunststoffputz.

Dacheindeckung als Flachdachpfannen. Regenrinnen, Fallrohre und Gaubenverkleidungen in Kupferblech.

- 16 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Balkone mit Stahlbetonbodenplatten und Geländer mit Stahlunterkonstruktion und waagerechten Kunststoffpaneelen.

Außenfenster und -türen in Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung und Rollläden ausgestattet. Hauseingangstürelement in Aluminium, 2-teilig, mit Gehflügel und feststehendem Seitenteil, jeweils mit Drahtgussglas verglast. Im Seitenteil sind die Briefkästen und die Wohnungsklingeln integriert. Vor der Eingangstür befinden sich zwei Eingangsstufen in Naturstein sowie ein Auftritt mit Waschbetonplatten und ein kleines Vordach aus einer Beton-Kragplatte.

Über der Eingangstür, über zwei Geschosse reichendes Glasbausteinelement zur Belichtung des Treppenhauses.

Allgemeinflächen,
Innenräume:

Treppe als zweiläufige Podesttreppe in Stahlbeton mit Natursteinbelag, Geländer in Stahl, lackiert mit Handlauf und Knieleiste als Holzdielen. Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen.

Im Treppenhaus im Keller befinden sich die Hausanschlüsse für Strom, Wasser mit Druckminderer und Wasserzähler, Telefonanschluss, Zählerschrank mit 4 Zählereinheiten und einem neben dem Zählerschrank montiertem FI-Schutzschalter.

Die Hausanschlüsse für Strom und Wasser versorgen auch den als Einfamilienhaus genutzten südlichen Gebäudeteil.

Kellerflur:

Boden, gefliest. Wände, verputzt, gestrichen. Decke, Beton roh, gestrichen.

Heizkeller:

Oberflächen wie Flur, jedoch Decke verputzt, gestrichen. Belichtung und Belüftung über Stahlkellerfenster, einfach verglast mit Kleintierschutzgitter.

Installationen, bauzeitlich gedämmt, auf Putz.

- 17 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Öltanklager:

Wände und Decke, verputzt, gestrichen.
Fußboden und Wände als Ölwanne ist mit öl-
festem Anstrich beschichtet. Öltank als kellerge-
schweißter Stahltank mit 10.000 l Inhalt.

Waschkeller:

Wände und Decke, verputzt, gestrichen, im
Wandbereich der Waschmaschinen Fliesen-
spiegel. Sämtliche Installationen auf Putz, Boden-
ablauf. Anschlüsse für 5 Waschmaschinen sind
vorhanden.

Technische
Ausstattung:

Heizung/Warmwasser:

Zentrale Ölheizung, Kessel Fabrikat Buderus,
G205 mit elektronischer Steuerung Buderus Eco-
matic mit Warmwasserspeicher, 300 Liter Inhalt.
Baujahr 1996
Die Wohnräume sind mit Röhrenradiatoren und
Thermostatventilen ausgestattet.

Lüftung:

Ausschließlich Fensterlüftung

Elektroinstallation:

Eher geringe Anzahl von Lampenauslässen,
Steckdosen, Lichtschaltern, Antennen- und Tele-
fonanschlüssen. Rauchmelder sind installiert.
Rundfunk- und Fernsehempfang über Satelliten-
schüssel.

Gebäudestandard:

Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1972:
(gem. SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1)
Standardstufe 2 - 3

Energieeinspar-
verordnung (EnEV):

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß
den §§ 16 ff, Energieeinsparungsverordnung
(EnEV) vom 18. November 2013 liegt vor.

Ausstelldatum:
Gültigkeit bis:

16.02.2025
15.02.2035

- 18 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Effizienzklasse E (von A+ bis H)
CO₂ Emissionen³: 46 kg/(m² a)
Endenergie-
verbrauch Gebäude: 148,5 kWh/(m² a)
Primärenergie-
verbrauch Gebäude: 163,4 kWh/(m² a)

Denkmalschutz: Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.
Das Grundstück liegt laut Bayernatlas im rot markierten Bereich mit zu vermutenden Bodendenkmälern.

Zustand Wohnhaus: Die Nassräume einschließlich ihrer Ausstattung sind bauzeitlich und in einem deutlich abgewohnten Zustand.

Im Keller zeigen sich an den Außenwänden Anzeichen von Mauerfeuchtigkeit, deutlich sichtbar im Kellerraum zur Wohnung im Erdgeschoss.

Im 1. Obergeschoss in der Küche, an der Wand zum Bad, Feuchteschaden durch Wasserschaden im Bad, im Wannenbereich.

Die Dachentwässerung West zeigt einen freien Auslauf. Es existiert kein Anschluss an den gemeindlichen Kanal oder an eine Sickereinrichtung.

Erdgeschosswohnung

Beschreibung:

Die 4 -Zimmerwohnung im Erdgeschoss besteht aus Diele, Speis und WC sowie Flur, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, 2 Kinder-zimmer, Küche und Bad.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum befindet sich im westlichen Bereich des Kellergeschosses, gegenüber dem Treppenhaus.

Für die Waschmaschinen steht ein allgemeiner Waschkeller zur Verfügung.

Ausstattung der Wohnräume:

Wände, rau verputzt, gestrichen. Holzdecke im großen Wohnraum (im Plan als Wohnzimmer bezeichnet), in den restlichen Wohnräumen Decken verputzt und gestrichen. Bodenbelag im großen Wohnraum als Laminat, sonstige Wohnräume mit Teppichboden.

Möblierung der einzelnen Zimmer:

Sämtliche Zimmer sind wie folgt ausgestattet:

- Bett mit Lattenrost und Matratze
- Nachttisch
- Kleiderschank, 3-türig
- Esstisch mit 2 - 3 Stühlen
- Beistelltisch
- Kleinmöbel
- Der große Raum (im Plan als Wohnzimmer bezeichnet) mit 2er-Sofa und Couchtisch

Neuwert: ca. 1.200,- € pro Zimmer
einschl. Lieferung und Montage

Diele und Flur:

Wände und Decke verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzprofilbrettern verkleidet. Bodenbelag als Teppich.

Zimmertüren als einfache glatte Fertigtüren, folienbeschichtet. Stahlzargen, lackiert.

- 20 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Bad:

Wände ca. 2 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decken ebenfalls verputzt mit Anstrich. Boden gefliest.

Die Sanitärausstattung zeigt zwei Handwaschbecken, Bidet und Badewanne. Armaturen als Einhandmischer, Badarmatur Aufputz mit Handbrause.

Küche:

Wände verputzt und gestrichen, im Arbeitsbereich der Küchenzeile Fliesenspiegel. Decke als Holzdecke. Bodenbelag PVC.

Die Küche ist ausgestattet mit einer Einbauküche mit Gasherd und Backröhre, Spülbecken in Nirosta und einem Kühlschrank. Die Einbauküche ist weit über 30 Jahre alt und hat keinen baulichen Wert.

WC:

Wände und Boden gefliest. Ausgestattet mit Stand-WC und Aufputzspülkasten sowie kleinem Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

Speis:

Wände, Decke, verputzt, gestrichen. Fußboden, Teppich.

Zur Wohnung gehörender Kellerraum:

Wände, verputzt, gestrichen. Decke, Beton roh, gestrichen. Fußboden, gefliest.

Die Tür zum Kellerflur als Holzlattentür, offen.

Fenster als Stahlkellerfenster, einfach verglast mit Kleintierschutzgitter. Installationen auf Putz.

Nutzung der Wohnung
im Erdgeschoss:

Die 4 möblierten Zimmer in der Wohnung sind als einzelne Räume an 4 unterschiedliche Bewohner vermietet. Die Nebenräume stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Wohnung im 1. Obergeschoss

Beschreibung:

Die 4 -Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss besteht aus Diele, Speis und WC sowie Flur, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche und Bad.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum befindet sich im nordwestlichen Bereich des Kellergeschosses. Für die Waschmaschinen steht ein allgemeiner Waschkeller zur Verfügung.

Möblierung der einzelnen Zimmer:

Sämtliche Zimmer sind wie folgt ausgestattet:

- Bett mit Lattenrost und Matratze
- Nachttisch
- Kleiderschank, 3-türig
- Esstisch mit 2 - 3 Stühlen
- Beistelltisch
- Kleinmöbel
- Der große Raum (im Plan als Wohnzimmer bezeichnet) mit 2er-Sofa und Couchtisch

Neuwert: ca. 1.200,- € pro Zimmer
einschl. Lieferung und Montage

Diele und Flur:

Wände und Decke verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzprofilbrettern verkleidet. Bodenbelag als Teppich. Türen als einfache Fertigtüren, folienbeschichtet. Stahlzargen, lackiert.

Bad:

Wände ca. 2 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decken ebenfalls glatt verputzt mit Anstrich. Boden gefliest.

Die Sanitärausstattung zeigt zwei Handwaschbecken, Bidet und Badewanne. Armaturen als Einhandmischer, Badarmatur Aufputz mit Handbrause.

Küche:

Wände verputzt und gestrichen, im Arbeitsbereich der Küchenzeile Fliesenspiegel. Bodenbelag PVC.

- 22 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Die Küche ist ausgestattet mit einer Einbauküche mit Elektroherd und Backröhre, Spülbecken und einem Kühlschrank. Die Einbauküche ist weit über 30 Jahre alt und hat keinen baulichen Wert. Eckbank.

WC:

Wände halbhoch gefliest. Bodenbelag PVC auf altem Plattenbelag. Ausgestattet mit Stand-WC und Aufputzspülkasten sowie einem kleinen Handwaschbecken und Kaltwasseranschluss.

Speis:

Wände, Decke, verputzt, gestrichen. Fußboden, Teppich.

Zur Wohnung gehörender Kellerraum:

Wände, verputzt, gestrichen. Decke, Beton roh, gestrichen. Fußboden, gefliest.

Die Tür zum Kellerflur als Holzlattentür, offen.

Fenster als Stahlkellerfenster, einfach verglast mit Kleintierschutzgitter. Installationen auf Putz.

Nutzung der Wohnung
im 1. Obergeschoss:

Die 4 möblierten Zimmer in der Wohnung sind als einzelne Räume an 4 unterschiedliche Bewohner vermietet. Die Nebenräume stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Garagen

Allgemeine
Beschreibung:

Erdgeschossige, nicht unterkellerte Reihengarage mit drei Stellplätzen. Dach als nachträglich aufgesetztes Satteldach. Die Nutzfläche im Dach ist nach Aussage der am Ortstermin Beteiligten Bestandteil der Dachgeschosswohnung.

Fassaden rau verputzt, gestrichen. Garagentore als Stahlschwingtore, lackiert. Dacheindeckung mit Flachdachpfannen.

Innenwände verputzt und gestrichen, Decke Beton, roh, gestrichen. Bodenbelag als Estrich, roh. In jeder Garage ist ein Licht- und Stromanschluss vorhanden (230 V).

- 23 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Konstruktion: Bodenplatte und Geschossdecke in Stahlbeton.
Umfassungswände als Mauerwerk, 24 cm stark.
Innenwände 11,5 cm stark. Dachstuhl als Satteldach in Holzbauweise.

Garage Erdgeschosswohnung

Beschreibung: Die Garage zur EG-Wohnung befindet sich rechts in der 3er-Reihengarage und ist mit einer Arbeitsgrube ausgestattet, Abdeckung mit Holzbohlen. Belichtung über ein Stahlfenster mit Einfachverglasung.

Garage zur Wohnung im 1. Obergeschoss

Beschreibung: Die Garage befindet sich in der Mitte der 3er-Reihengarage. Ausstattung wie in der allgemeinen Beschreibung aufgelistet.

Zustand: Guter bis mittlere Erhaltungszustand

Gebäudestandard: Garage:
(gem. SW-RL, Anlage 2, Tabelle 8)
Standardstufe 3 - 4

- 24 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

GEBÄUDEDATEN

Baujahr:	Wohnhaus	ca.	1972
	Garage	ca.	1972
Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnung Erdgeschoss (mit Zugehörungen und Allg.-anteilen)	ca.	176 m ²
	Garagenstellplatz, rechts	ca.	20 m ²
Wohnfläche:	EG	ca.	100 m ²
Nutzfläche:	Keller zu EG	ca.	24 m ²
	Garagenstellplatz, rechts	ca.	17 m ²
Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnung 1. Obergeschoss (mit Zugehörungen und Allg.-anteilen)	ca.	167 m ²
	Garagenstellplatz, Mitte	ca.	19 m ²
Wohnfläche:	1. OG	ca.	100 m ²
Nutzfläche:	Keller zu 1. OG	ca.	15 m ²
	Garagenstellplatz, Mitte	ca.	17 m ²

7. AUSSENANLAGEN

- Allg. Beschreibung: Die etwa 35 m lange und 3,5 m breite private Zufahrtsstraße ist mit Beton-Verbundpflastersteinen befestigt. Die Einfahrt ist zu den Nachbargrundstücken hin eingefriedet. Die Zufahrt dient auch dem westlichen Nachbarn als Garagenzufahrt, abgesichert durch ein Geh- und Fahrrecht.
- Der Garagenvorplatz ist ebenfalls mit Beton-Verbundpflastersteine befestigt. Der Vorplatz zeigt einen zentralen Hofablauf zur Flächenentwässerung.
- Der Zugang um Wohnhaus im Osten und der Hausumgang im Norden ist mit Waschbetonplatten ausgelegt. Im Vorfeld einer Gartenhütte nahe dem Hauseingang wurden Rasengittersteine verlegt. Nach Aussage der am Ortstermin Anwesenden ist die Gartenhütte nicht Bestandteil der beauftragten Verkehrswertermittlung.
- Im Nordwesten des Grundstücks befindet sich ein Glas-Gewächshaus mit den Abmessungen ca. 3 x 3,5 m.
- Der Garten besteht überwiegend aus Rasenflächen mit einzelnen Ostbäumen.
- Einfriedungen überwiegend als Maschendrahtzaun, im Norden zum Teil Stahlstabzaun.
- Zustand: Die Zugangswege bzw. der Hausumgang sind gegenüber dem Wohnhaus deutlich abgesunken (evtl. mangelhafte Verdichtung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Arbeitsgrube).
- Die Verlegung der Waschbetonplatten vor dem Hauseingang ist in schlechtem Zustand.
- Die Grünflächen zeigen einen sehr einfachen aber sauberen Standard.

8. BODENWERT

8.1 BODENWERT SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

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

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

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

Bodenwertermittlung
für das Grundstück Flurstück-Nr. 84/1
Gemarkung Manching
einschließlich Erschließungskosten

Schulstraße 27 1/3, Wohnung Erdgeschoss
85077 Manching

Grundstücksgröße:	1.036 m ² x 670,- €	694.120,- €
./. privater Erschließungskostenmehraufwand	-	35.888,- €
./. 50% Minderwert *) für die baulich nicht nutzbare Grundstücksfläche der Zufahrt. 670,- €/m ² x 0,50 x (35 m x 3,50 m)	-	41.037,- €
Bodenwert, gesamt		617.195,- €
	Übertrag:	617.195,- €

- 27 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -

Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss

nebst Kellerabteile und Garagen

Az.: 2 K 56/24

Übertrag: 617.195,- €

davon 64,455/321,39 Miteigentumsanteile	123.779,- €
---	-------------

BODENWERT WOHNUNG ERDGESCHOSS ~ 124.000,- €

1. Bodenrichtwerte:

Lt. Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm wurde zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife Wohnbauflächen in Manching, Richtwertzone 4.1, ein Bodenrichtwert von 735,- €/m² (einschließlich Erschließungskosten), ermittelt.

Folgende amtliche Vergleichspreise für dieses Richtwertgebiet liegen laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

02/2024	Wohnbaufläche	788 m²	685,28	€/m²	voll erschlossen
10/2024	Wohnbaufläche	448 m²	658,48	€/m²	voll erschlossen

Ø Grundstücksfläche	618 m²			
Ø Vergleichspreis		671.88	€/m²	voll erschlossen

Ausgangswert:

Ø Vergleichspreis 2024	671,88 €/m²	voll erschlossen
------------------------	-------------	------------------

Auf Grund der unregelmäßigen Grundstücksgestalt mit der deutlich in das Grundstück einspringenden Nordostecke (vgl. Lageplan).

Zur Abrundung	-	1,88	€/m²
---------------	---	------	------

Bodenpreis (gerundet) 670,00 €/m² voll erschlossen

2. Bewertung von abweichenden Grundstücksmerkmalen:

Das zu bewertende Grundstück ist als Hinterliegergrundstück zu bezeichnen. Als Wertansatz ist hier der Vorderlandpreis gemindert durch die Gestehungskosten der privaten Erschließung heranzuziehen.

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
 Wolfgang Kleiber, 9. Auflage 2022
 Abweichende Grundstücksmerkmale Rd.Nr. 274

Der für das bebaute Hinterland anzusetzende Wert darf nicht nach den Wertansätzen für Übertiefe oder Übergröße von Grundstücken angesetzt werden. Zur Ermittlung des Wertes von Hinterland ist vielmehr vom ermittelten Bodenwert, vermindert um die Gestehungskosten der Erschließung auszugehen, da diese Kosten vom Eigentümer selbst aufzubringen sind. Dies sind insbesondere die Kosten für Straße (privat), Mehraufwendungen für Kanal, Wasser, Strom, Kabel, Telekom u. a.

Private Erschließungskosten für das Hinterliegergrundstück				
Zufahrtslänge		=	35 m	
Fläche der Zufahrt:	35 m x 3,5 m	=	122,5 m ²	
<u>Gestehungskosten</u>				
Tiefbauarbeiten (Aushub, Leitungsverlegung, einsanden der Leitungen, verfüllen und verdichten der Baugrube und Planumsherstellung für Pflasterarbeiten) für die Versorgungsleitungen Strom, Wasser und Telekommunikation.	320,- €/m	x	35 m	11.200,- €
Kanalleitung einschl. Nebenarbeiten	100,- €/m	x	35 m	3.500,- €
Versorgungsleitungen	pausch.			12.000,- €
Pflasterverlegung	75,- €/m ²	x	122,5 m ²	9.188,- €
Private Erschließungskostenaufwand				35.888,- €

3. Bewertung der baulich nicht nutzbaren Zufahrtsfläche:

Da die Zufahrtsfläche baulich nicht nutzbar ist, jedoch auf die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ u. GFZ) anrechenbar ist, ergibt sich ein um 50% *) geminderter Wertansatz gegenüber der baulich nutzbaren Grundstücksfläche.

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

8.2 BODENWERT SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

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

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

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

Bodenwertermittlung
für das Grundstück Flurstück-Nr. 84/1
Gemarkung Manching
einschließlich Erschließungskosten

Schulstraße 27 1/3, Wohnung 1. Obergeschoss
85077 Manching

Grundstücksgröße:	1.036 m ² x 670,- €	694.120,- €
./.. privater Erschließungskostenmehraufwand	-	35.888,- €
./.. 50% Minderwert *) für die baulich nicht nutzbare Grundstücksfläche der Zufahrt. 670,- €/m ² x 0,50 x (35 m x 3,50 m)	-	41.037,- €
Bodenwert, gesamt		617.195,- €
	Übertrag:	617.195,- €

- 31 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Übertrag:	617.195,- €
davon 64,45/321,39 Miteigentumsanteile	123.769,- €
B O D E N W E R T <u>WOHNUNG 1. OBERGESCHOSS</u> ~	124.000,- €

Begründung:

Siehe Ausführung unter: 8.1 BODENWERT WOHNUNG ERDGESCHOSS

9. WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

9.1 WERT DER BAULICHEN ANLAGEN SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche	Preis / m²	Bauwert / €
a)	Wohnung EG mit Zugehörungen	53 Jahre	~ 176 m²	1.357,-	238.832,-
b)	Garage	53 Jahre	~ 20 m²	733,-	14.660,-
c)	Außenanlagen, anteilig	53 Jahre	~ 6 % aus	a) bis b)	15.210,-
	Normalherstellungskosten				268.702,- €

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

	Wertminderungsfaktor Alter		Werterhöhungsfaktor / Minderung Instandhaltungszustand ***)		
a)	GND = 80 Jahre RND = 27 Jahre	66%	- 3%	= -	157.629,- € 7.165,- €
b)	GND = 60 Jahre RND = 7 Jahre	88%	+ 10%	= -	12.901,- € 1.466,- €
c)	GND = 40 Jahre RND = 5 Jahre fiktiv	88%		= -	13.385,- €
	zzgl. Zeitwert der Möblierung 8 x 1.200,- € = 9.600,- € x 40%				79.088,- € + 3.840,- €
	zzgl. Zeitwert der Kucheneinrichtung				0,- €
	Übertrag:				82.928,- €

- 33 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

	Übertrag:	82.928,- €
	W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~ Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss	83.000,- €

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

***) Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung und Würdigung

- 34 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Herstellungskosten

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

Mehrfamilienwohnhaus

Herleitung Preis / m² BGF nach NHK 2010

MFH (bis zu 6 WE) Ausstattungsstandard	Gebäudetyp Stufe 2 - <u>3</u>	Nr. 4.1
Brutto-Grundflächenpreis	745,- €/m ²	(einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 19%)
Baupreisindex Wohngebäude	2010	= 70,9 (2021 = 100)
Baupreisindex Wohngebäude	4. Quartal 2024	= 130,8 (2021 = 100)
Wertermittlungsstichtag	27.02.2025	
an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	$\frac{130,8}{70,9} \times 745,00 \text{ €/m}^2$	= 1.374,41 €/m ²

Korrekturfaktoren

A.	Land	Bayern	1,10
B.	Ortsgröße	bis 50.000 Einw.	0,95
C.	Grundrissart	Einspanner	1,05
D.	Wohnungsgröße	ca. 100 m ²	0,90
Kombinierter Korrekturfaktor:	$1,10 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,90$		= 0,9875
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:	$1.374,41 \text{ €/m}^2 \times 0,9875$		= 1.357,23 €/m ²
Herstellungskosten	gerundet		= 1.357,- €/m²

- 35 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Herstellungskosten

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

Mehrfachgarage

Herleitung Preis / m² BGF nach NHK 2010

Mehrfachgarage Ausstattungsstandard	Gebäudetyp Stufe 3 - 4	Nr. 14.1
Brutto-Grundflächenpreis	380,- €/m ²	(einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 12%)
Baupreisindex Wohngebäude	2010	= 70,9 (2021 = 100)
Baupreisindex Wohngebäude	4. Quartal 2024	= 130,8 (2021 = 100)
Wertermittlungsstichtag	27.02.2025	
an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	$\frac{130,8}{70,9} \times 380,- \text{ €/m}^2$	= 701,04 €/m ²

Korrekturfaktoren

A.	Land	Bayern	1,10
B.	Ortsgröße	bis 50.000 Einw.	0,95
C.	Grundrissart	----	----
D.	Wohnungsgröße	----	----
Kombinierter Korrekturfaktor:	1,10 x 0,95	=	1,045
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:	701,04 €/m ² x 1,045	=	732,59 €/m ²
Herstellungskosten	gerundet	=	733,- €/m²

9.2 WERT DER BAULICHEN ANLAGEN SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche	Preis / m²	Bauwert / €
a)	Wohnung EG mit Zugehörungen	53 Jahre	~ 167 m²	1.357,-	226.619,-
b)	Garage	53 Jahre	~ 19 m²	733,-	13.927,-
c)	Außenanlagen, anteilig	53 Jahre	~ 6 % aus	a) bis b)	14.433,- €
	Normalherstellungskosten				254.979,- €

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

	Wertminderungsfaktor		Werterhöhungsfaktor / Minderung Instandhaltungszustand ***)		
		Alter			
a)	GND = 80 Jahre RND = 27 Jahre	66%	- 3%	= -	149.569,- €
				= -	6.799,- €
b)	GND = 60 Jahre RND = 7 Jahre	88%	+ 10%	= -	12.256,- €
				= +	1.393,- €
c)	GND = 40 Jahre RND = 5 Jahre fiktiv	88%		= -	12.701,- €
					75.047,- €
	zzgl. Zeitwert der Möblierung 8 x 1.200,- € = 9.600,- € x 40%			+	3.840,- €
	zzgl. Zeitwert der Kücheneinrichtung				0,- €
	Übertrag:				78.887,- €

- 37 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

	Übertrag:	78.887,- €
	W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~ Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss	79.000,- €

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

***) Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung und Würdigung

10. SACHWERTE

10.1 SACHWERT SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

(auf- bzw. abgerundet)		
Bodenwert		124.000,- €
Wert der baulichen Anlagen		83.000,- €
SACHWERT ohne Marktanpassung	WOHNUNG IM ERDGESCHOSS	207.000,- €

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

10.2 SACHWERT SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

(auf- bzw. abgerundet)		
Bodenwert		124.000,- €
Wert der baulichen Anlagen		79.000,- €
SACHWERT ohne Marktanpassung	WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS	203.000,- €

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

11. ERTRAGSWERTE

Allgemeines:

Die Wohnung im Erdgeschoss mit 4 möblierten Zimmern sowie gemeinschaftlicher Küche, Bad, WC, Speis und Flur wird als Wohnen auf Zeit an eine 4 Personen Wohngemeinschaft vermietet. Derzeit sind nicht alle Zimmer vermietet. Die Mietverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Die monatliche Brutto-Warmmiete für die möblierten Zimmer wird von dem Antragsteller wie folgt angegeben:

Zimmer	Brutto-Warmmiete	Wohnfläche
Ehem. Wohnzimmer mit Balkon	330,- €	26,82 m ²
Ehem. Kinderzimmer West	220,- €	11,73 m ²
Ehem. Kinderzimmer Nord	220,- €	12,52 m ²
Ehem. Schlafzimmer	264,- €	15,80 m ²
Gesamtmieter Wohnung EG	1.034,- €	
Wohnfläche in Summe		66,87 m ²
Ø Brutto-Warmmiete, möbliert		

Nach Angabe des Auftragstellers wurde 2024 für die gesamte Wohnung im Erdgeschoss ein monatlicher Mietzins von 1.034,- € erzielt. Bei einer Wohnfläche (nur Zimmer) von 66,87 m² errechnet sich eine m²-Miete von 15,46 €.

Nach Rücksprache mit renommierten Immobilienmaklern, Recherchen im Internet sowie auf Grund von Aufzeichnungen des Unterzeichners ist für möblierte Wohnräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit dem hier vorliegenden Wohnstandard von einer durchschnittlichen Brutto-Warmmiete von 32,- €/m² auszugehen.

Die durchschnittlichen Betriebskosten betragen ca. 5,- €/m². Daraus errechnet sich eine Netto-Kaltmiete für die möblierten Einzelzimmer von 27,- €/m² (32,- €/m² - 5,- €/m²).

Der Garagenstellplatz ist für 30,- vermietet. Für die Ertragswertberechnung wird von einer nachhaltig erzielbaren Ga.-Stellplatzmiete von 40,- € ausgegangen.

**11.1 ERTRAGSWERT
 SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS**

4 Wohnungen, möbliert	66,87 m ² x 27,- € x 12		21.666,- €
Garagenstellplatz	40,- € x 12		480,- €
Jahresrohmiete (Rohertrag)	=		22.146,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr (in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung)			
1. Verwaltungskosten für 4 Wohnungen (Wo.)			
1.1 Wohnungen	4 WE x 359,- €	-	1.436,- €
1.2 Garage (Ga.)		-	47,- €
2. Instandhaltungskosten		-	
2.1 Wohnungen komplett	100 m ² x 16,- €/m ²	-	1.600,- €
2.2 Garage			106,- €
3. Mietausfallwagnis	3% aus 22.146,- €	-	664,- €
Jahresreinmiete (Reinertrag)	=		18.293,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens			
4,5 % von 124.000,- €		-	5.580,- €
(Mietwohngrundstück mit mehr als 6 Wohnungen bzw. vermieteten Einzelzimmern)			
Reinertragsanteil der Gebäude	=		12.713,- €
Vervielfältiger bei ca. 27 Jahren durchschnittlicher Restnutzungs- dauer und 4 % Sollzinsen = 15,45 (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV))			
Gebäudeertragswert			
12.713,- € x 15,45	=		196.416,- €
zuzüglich Bodenwert	+		124.000,- €
	=		320.416,- €
Übertrag:			320.416,- €

- 41 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

Übertrag:		320.416,- €
abzgl. Reparaturanstau (vgl. Wert der baulichen Anlagen)	-	6.799,- €
		313.617,- €
E R T R A G S W E R T	(gerundet)	~ 314.000,- €
SONDEREINGENTUM WOHNUNG ERDGESCHOSS		

Bei einem Ertragswert von 314.000,- und einer Gesamtwohnfläche von 100 m² errechnet sich ein m²-Preis von 3.140,- €/m² Wohnfläche.

Laut Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm liegen die aktuellen Verkaufspreise für Wohneigentum zwischen 2.763,64 € und 3.763,51 €. Der mittlere Verkaufspreis wurde mit 3.273,58 € festgestellt.

**11.2 ERTRAGSWERT
 SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS**

4 Wohnungen, möbliert	66,87 m² x 27,- € x 12		21.666,- €
Garagenstellplatz	40,- € x 12		480,- €
Jahresrohmiete (Rohertrag)	=		22.146,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr (in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung)			
1. Verwaltungskosten für 4 Wohnungen (Wo.)			
1.1 Wohnungen	4 WE x 359,- €	-	1.436,- €
1.2 Garage (Ga.)		-	47,- €
2. Instandhaltungskosten		-	
2.1 Wohnungen komplett	100 m² x 16,- €/m²	-	1.600,- €
2.2 Garage			106,- €
3. Mietausfallwagnis	3% aus 22.146,- €	-	664,- €
Jahresreinmiete (Reinertrag)	=		18.293,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens			
4,5 % von 124.000,- €		-	5.580,- €
(Mietwohngrundstück mit mehr als 6 Wohnungen bzw. vermieteten Einzelzimmern)			
Reinertragsanteil der Gebäude	=		12.713,- €
Vervielfältiger bei ca. 27 Jahren durchschnittlicher Restnutzungsdauer und 4 % Sollzinsen = 15,45 (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV))			
Gebäudeertragswert			
12.713,- € x 15,45	=		196.416,- €
zuzüglich Bodenwert	+		124.000,- €
	=		320.416,- €
Übertrag:			320.416,- €

- 43 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

Übertrag:		320.416,- €
abzgl. Reparaturanstau (vgl. Wert der baulichen Anlagen)	-	6.799,- €
		313.617,- €
E R T R A G S W E R T	(gerundet)	~ 314.000,- €
SONDEREINGENTUM WOHNUNG 1. OBERGESCHOSS		

Bei einem Ertragswert von 314.000,- und einer Gesamtwohnfläche von 100 m² errechnet sich ein m²-Preis von 3.140,- €/m² Wohnfläche.

Laut Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm liegen die aktuellen Verkaufspreise für Wohneigentum zwischen 2.763,64 € und 3.763,51 €. Der mittlere Verkaufspreis wurde mit 3.273,58 € festgestellt.

- 44 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

jährliche Anpassung

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

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

1. Verwaltungskosten

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

2. Instandsetzungskosten

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

Wertermittlungstichtag mit Feststellung des Liegenschaftszinssatzes	27.02.2025			
Verbraucherpreisindex zum Basismonat	Oktober 2001	=	77,1	(2020 = 100)
Verbraucherpreisindex vor Bewertungsjahr	Oktober 2024	=	120,2	(2020 = 100)
angepasste Verwaltungskosten Je Wohnung (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x	230,- €	= 359,- €
angepasste Verwaltungskosten Stellplatz od. Garage (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x	30,- €	= 47,- €
angepasste Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x	9,00 €/m ²	= 14,- €/m ²
angepasste Instandhaltungskosten Stellplatz od. Garage (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x	68,- €	= 106,- €

3. Mietausfallwagnis

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

12. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

12.1 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert (Miteigentumsanteil)	124.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	83.000,- €
Sachwert, ohne Markanpassung	207.000,- €
Ertragswert	314.000,- €

12.1 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert (Miteigentumsanteil)	124.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	79.000,- €
Sachwert, ohne Markanpassung	203.000,- €
Ertragswert	314.000,- €

13. VERKEHRSWERTE

UNBELASTET

13.1 VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM AN WOHNUNG IM ERGESCHOSS

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

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

Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung im Erdgeschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils nebst Kellerabteil und an einer Garage ist aus der Ertragswertberechnung (§§ 27 bis 34) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung eines Wohneigentums ausschlaggebend ist.

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

Marktanpassungen sind nicht vorzunehmen, da bereits im Wertermittlungsverfahren marktübliche Ansätze (z. B. Vergleichswerte zur Bodenpreisermittlung, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) Eingang gefunden haben.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungszeitpunkt **27.02.2025** folgenden

Verkehrswert: unbelastet	314.000,- €	(gerundet)
in Worten	dreihundertvierzehntausend	Euro

13.2 VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

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

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

Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung im 1. Obergeschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils nebst Kellerabteil und an einer Garage ist aus der Ertragswertberechnung (§§ 27 bis 34) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung eines Wohneigentums ausschlaggebend ist.

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

Marktanpassungen sind nicht vorzunehmen, da bereits im Wertermittlungsverfahren marktübliche Ansätze (z. B. Vergleichswerte zur Bodenpreisermittlung, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) Eingang gefunden haben.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungszeitpunkt **27.02.2025** folgenden

Verkehrswert: unbelastet	314.000,- €	(gerundet)
in Worten	dreihundertvierzehntausend	Euro

BauGB § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks

- 48 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

14. WERTMINDERUNG DES BELASTETEN GRUNDSTÜCKS DURCH DAS GEH- UND FAHRTRECHT

14.1 WERTMINDERUNG FÜR DAS SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

Grundbuch- bezeichnung:	Band 107	Blatt 4978
Grundbuch Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Lfd.Nr. 1</u> Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 84/2. <u>Lfd.Nr. 2</u> Geh- und Fahrrecht zugunsten des Marktes Manching.	
Beeinträchtigungen:	Durch zwei Berechtigte Parteien - Recht unentgeltlich (keine Wegerechtsrente) - Bauliche Nutzung unbeeinflusst - Geringe Beeinträchtigungen durch Immissionen - Geringe Inanspruchnahme auf das gesamte Grundstück gesehen (5% Minderung **)	
Bodenpreis, unbelastet:	Anteilig:	124.000,- €
Berechnung des Minderwertes aus dem Geh- u. Fahrt- recht:	124.000,- € x 5%	= 6.200,- €
Minderwert (gerundet) für das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss		6.000,- €

- 49 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

**) Wertstufen für Beanspruchung

Geringe Beanspruchung der Wegerechtsfläche	5 %
Mittlere Beanspruchung der Wegerechtsfläche	10 bis 15 %
Dauernde notwendige starke Beanspruchung der Wegerechtsfläche	25 bis 30 %

14.2 WERTMINDERUNG FÜR DAS SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

Grundbuch- bezeichnung:	Band 107	Blatt 4978
Grundbuch Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen	
	<u>Lfd.Nr. 1</u> Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 84/2.	
	<u>Lfd.Nr. 2</u> Geh- und Fahrrecht zugunsten des Marktes Manching.	
Beeinträchtigungen:	Durch zwei Berechtigte Parteien	
	- Recht unentgeltlich (keine Wegerechtsrente) - Bauliche Nutzung unbeeinflusst - Geringe Beeinträchtigungen durch Immissionen - Geringe Inanspruchnahme auf das gesamte Grundstück gesehen (5% Minderung **)	
Bodenpreis, unbelastet:	Anteilig:	124.000,- €
Berechnung des Minderwertes aus dem Geh- u. Fahrt- recht:	124.000,- € x 5%	= 6.200,- €
Minderwert (gerundet) für das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss		6.000,- €

**) Wertstufen für Beanspruchung

Geringe Beanspruchung der Wegerechtsfläche	5 %
Mittlere Beanspruchung der Wegerechtsfläche	10 bis 15 %
Dauernde notwendige starke Beanspruchung der Wegerechtsfläche	25 bis 30 %

15. VERKEHRSWERTE MIT GEH- UND FAHRTRECHT BELASTET

**15.1 VERKEHRSWERT, BELASTET
SONDEREIGENTUM AN WOHNUNG IM ERGESCHOSS**

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

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

Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung im Erdgeschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils nebst Kellerabteil und an einer Garage ist aus der Ertragswertberechnung (§§ 27 bis 34) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung eines Wohneigentums ausschlaggebend ist.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungszeitpunkt **27.02.2025** folgenden

Verkehrswert, unbelastet 314.000,- €

Minderung durch unentgeltliches Geh- u. Fahrrecht - 6.000,- €
(Grundbuch, Abteilung II, Lfd. Nr. 1 und 2)

Verkehrswert, belastet	308.000,- €
in Worten	dreihundertachttausend Euro

15.2 VERKEHRSWERT, BELASTET SONDEREIGENTUM AN WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

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

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

Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung im Erdgeschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils nebst Kellerabteil und an einer Garage ist aus der Ertragswertberechnung (§§ 27 bis 34) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung eines Wohneigentums ausschlaggebend ist.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungszeitpunkt **27.02.2025** folgenden

Verkehrswert, unbelastet 314.000,- €

Minderung durch unentgeltliches Geh- u. Fahrrecht
(Grundbuch, Abteilung II, Lfd. Nr. 1 und 2) - 6.000,- €

Verkehrswert, belastet	308.000,- €
in Worten	dreihundertvierzehntausend Euro

16. SCHLUSSBEMERKUNG

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

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

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

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

Für das Gutachten:



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

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt

- 54 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

FLÄCHENBERECHNUNGEN

WOHNUNG ERDGESCHOSS

Grundlage der Flächenermittlung ist die Genehmigungsplanung vom März 1972.

BRUTTO - GRUNDFLÄCHE BGF

gem. DIN 277 (Ausgabe 1987)

Bauteil	Maße in m	BGF in m ²
Wohnung	Erdgeschoss Gebäudeteil Nord	
EG:	ca. 9,80 x 12,58 + 1,20 x 5,34 - 2,52 x 5,43 m	116,01 m ²
Treppenhaus:	ca. 4 (Geschosse) x (2,52 x 5,43 m) : 3 (WE)	18,24 m ²
Keller (Zugehörung):	ca. 5,45 x 5,07 m	27,63 m ²
Allg. Keller, anteilig:	ca. (5,43 x 10,06 m) : 4 (WE)	13,66 m ²
BGF Wohnung Erdgeschoss		ca. 175,54 m²

Bauteil	Maße in m	BGF in m ²
Garage	Zu Wohnung Erdgeschoss	
Stellplatz Nord	ca. 3,30 x 6,00 m	19,80 m ²
	BGF Garage	ca. 19,80 m²

- 55 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

gem. WoFIV 11 / 2003

Wohnfläche Erdgeschoss (aus dem Aufteilungsplan vom 26.11.1982 entnommen)

Raum	Maße in m	Fläche in m ²
Wohnung	Erdgeschoss Gebäudeteil Nord	
Diele		5,91 m ²
Speis		2,10 m ²
WC		2,10 m ²
Küche		9,90 m ²
Flur		6,21 m ²
Bad		6,56 m ²
Wohnzimmer	mit Balkon	26,82 m ²
Kinderzimmer West		11,73 m ²
Schlafzimmer		15,80 m ²
Kinderzimmer Nord		12,52 m ²
	Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss	99,65 m²
	Wohnfläche Mietzimmer im Erdgeschoss	66,87 m²

Nutzfläche Keller (Raum unter Wohnzimmer gem. Angabe)

Raum	Maße in m	Fläche in m ²
Kellerraum	4,80 x 5,10 m	24,48 m ²
	Nutzfläche Keller zur Erdgeschosswohnung	24,48 m²

Nutzfläche Garage (aus dem Aufteilungsplan vom 26.11.1982 entnommen)

Raum	Maße in m	Fläche in m ²
Garage	5,52 x 3,00	16,56 m ²
	Nutzfläche Garage zur Erdgeschosswohnung	16,56 m²

- 56 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

FLÄCHENBERECHNUNGEN

WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

Grundlage der Flächenermittlung ist die Genehmigungsplanung vom März 1972.

BRUTTO - GRUNDFLÄCHE BGF

gem. DIN 277 (Ausgabe 1987)

Bauteil	Maße in m	BGF in m ²
Wohnung	1. Obergeschoss Gebäudeteil Nord	
1. OG:	ca. 9,80 x 12,58 + 1,20 x 5,34 - 2,52 x 5,43 m	116,01 m ²
Treppenhaus:	ca. 4 (Geschosse) x (2,52 x 5,43 m) : 3 (WE)	18,24 m ²
Keller (Zugehörung):	ca. 4,37 x 4,36 m	19,05 m ²
Allg. Keller, anteilig:	ca. (5,43 x 10,06 m) : 4 (WE)	13,66 m ²
BGF Wohnung 1. Obergeschoss		ca. 166,96 m²

Bauteil	Maße in m	BGF in m ²
Garage	Zu Wohnung 1. Obergeschoss	
Stellplatz Mitte	ca. 3,12 x 6,00 m	18,72 m ²
BGF Garage zur Wohnung im 1. Obergeschoss		ca. 18,72 m²

- 58 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

gem. WoFIV 11 / 2003

Wohnfläche 1. Obergeschoss (aus dem Aufteilungsplan vom 26.11.1982 entnommen)

Raum	Maße in m	Fläche in m ²
Wohnung	1. Obergeschoss Gebäudeteil Nord	
Diele		5,91 m ²
Speis		2,10 m ²
WC		2,10 m ²
Küche		9,90 m ²
Flur		6,21 m ²
Bad		6,56 m ²
Wohnzimmer	mit Balkon	26,82 m ²
Kinderzimmer West		11,73 m ²
Schlafzimmer		15,80 m ²
Kinderzimmer Nord		12,52 m ²
	Wohnfläche Wohnung 1. Obergeschoss	99,65 m²
	Wohnfläche Mietzimmer im 1. Obergeschoss	66,87 m²

Nutzfläche Keller (Raum Nordwest gem. Angabe)

Raum	Maße in m	Fläche in m ²
Kellerraum	3,90 x 3,95 m	15,41 m ²
	Nutzfläche Keller zur Wohnung im 1. OG	15,41 m²

Nutzfläche Garage (aus dem Aufteilungsplan vom 26.11.1982 entnommen)

Raum	Maße in m	Fläche in m ²
Garage	5,52 x 3,00	16,56 m ²
	Nutzfläche Garage zur Wohnung im 1. OG	16,56 m²

- 59 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24



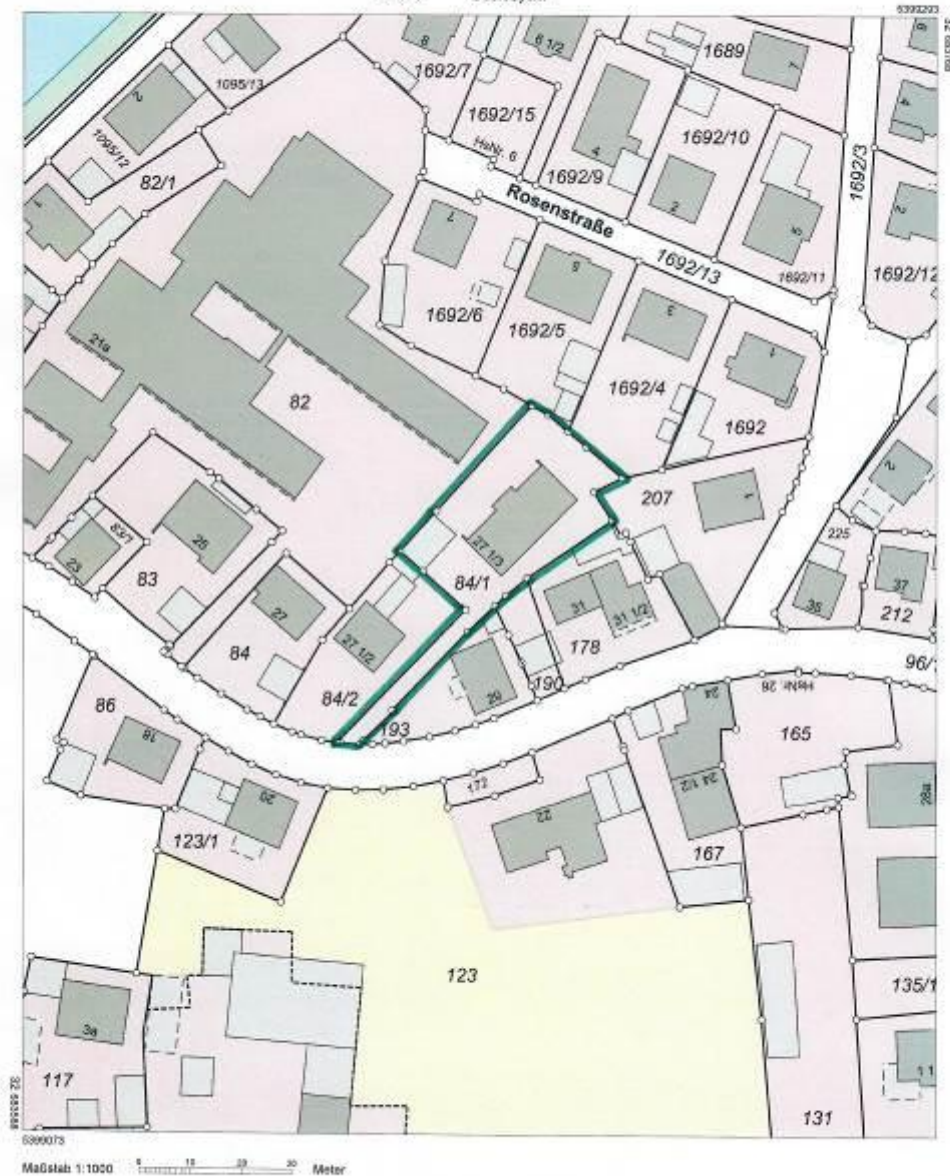
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfaffenhofen a.d. Ilm
Kellerstraße 6
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Flurstück: 84/1
Gemarkung: Manching

Gemeinde: Manching
Landkreis: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 10.02.2025



Lageplan

ohne Maßstab

- 60 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

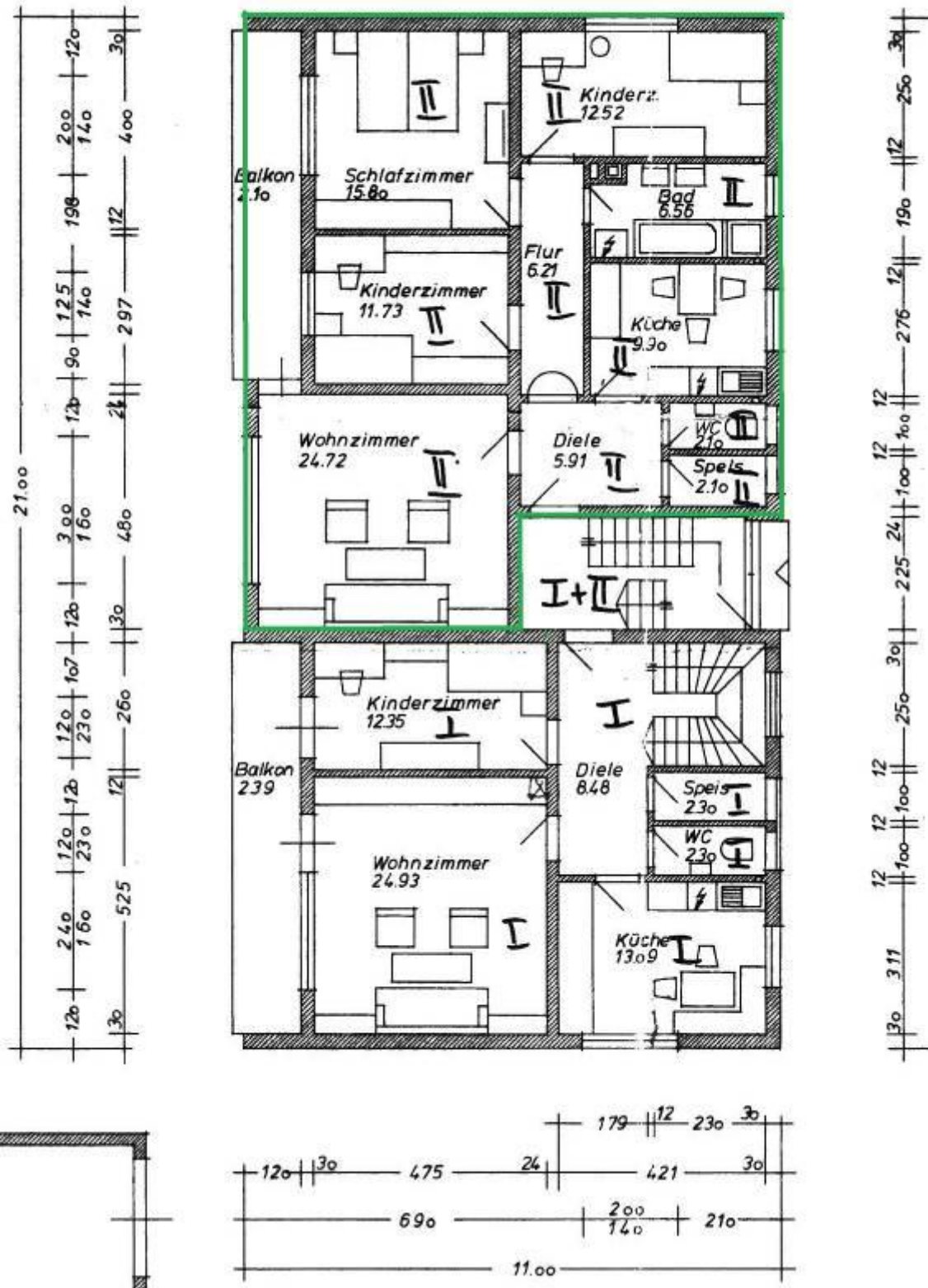
Planungsunterlagen zum Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss



Ansicht von Südost

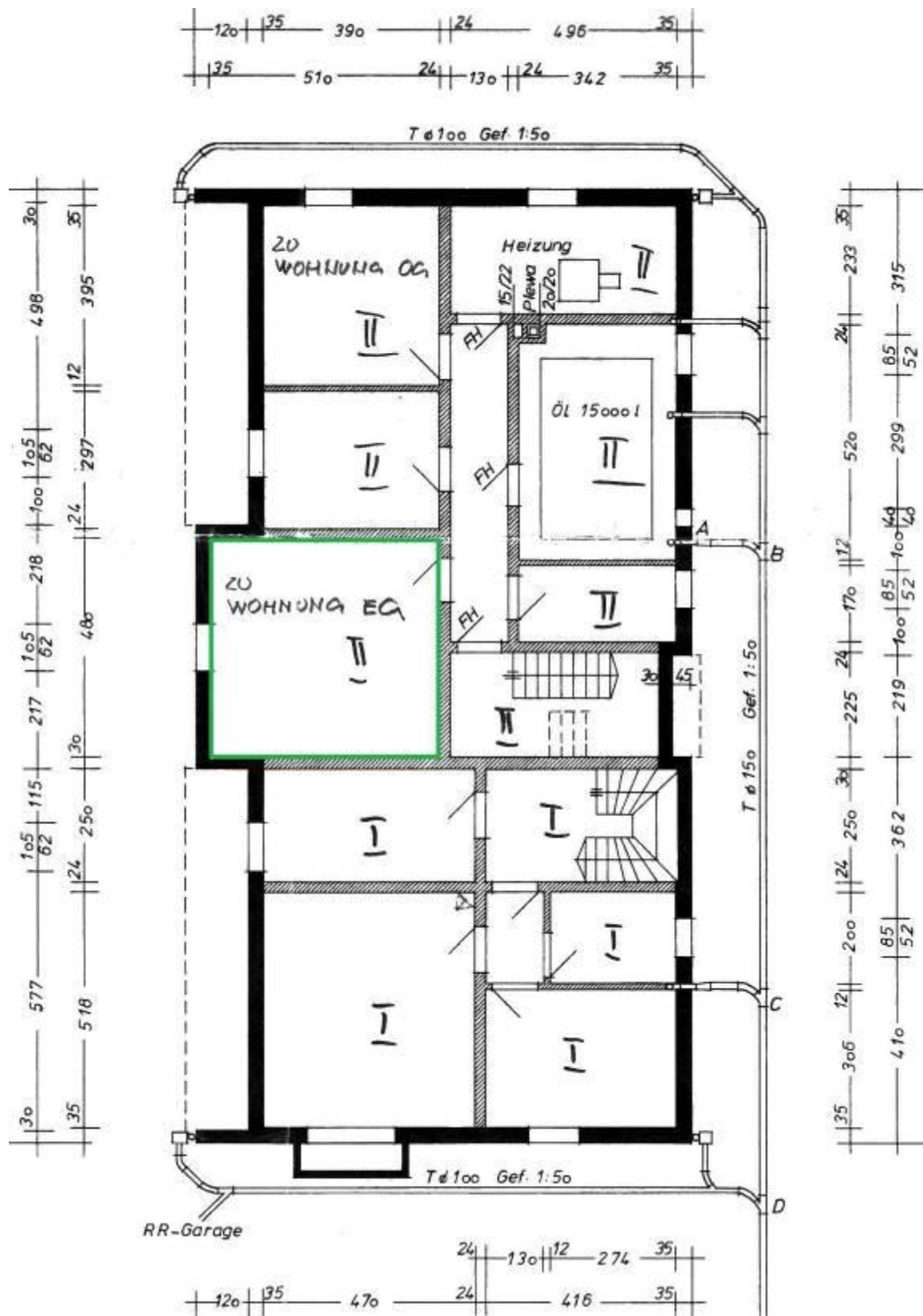


Ansicht von Nordwest

$$\begin{array}{ccccccc} | & 30 & & & 24 & & 12 & & 30 & | \\ | & | & & & | & & | & & | & | \\ \hline & 30 & & & 24 & & 12 & & 30 & \end{array}$$


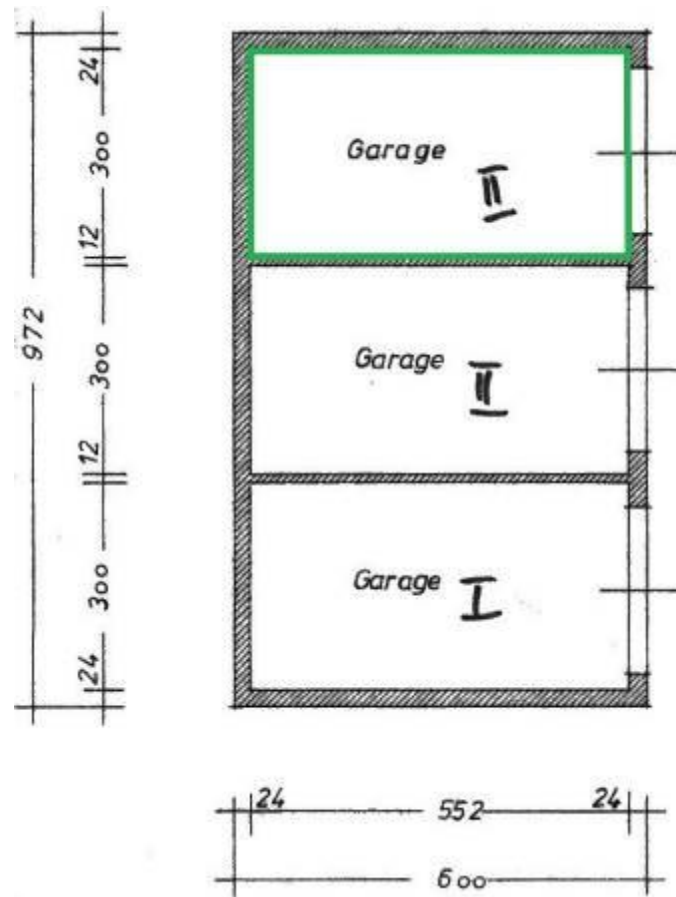
Grundriss Erdgeschoss

- 62 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24

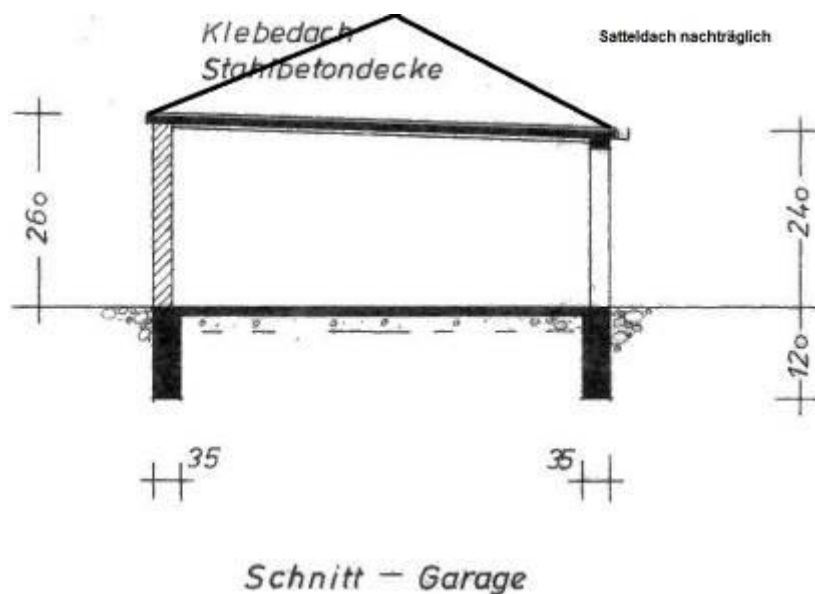


Grundriss Keller

- 63 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24



Grundriss Garage zur Erdgeschosswohnung



- 64 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24

Planungsunterlagen zum Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss

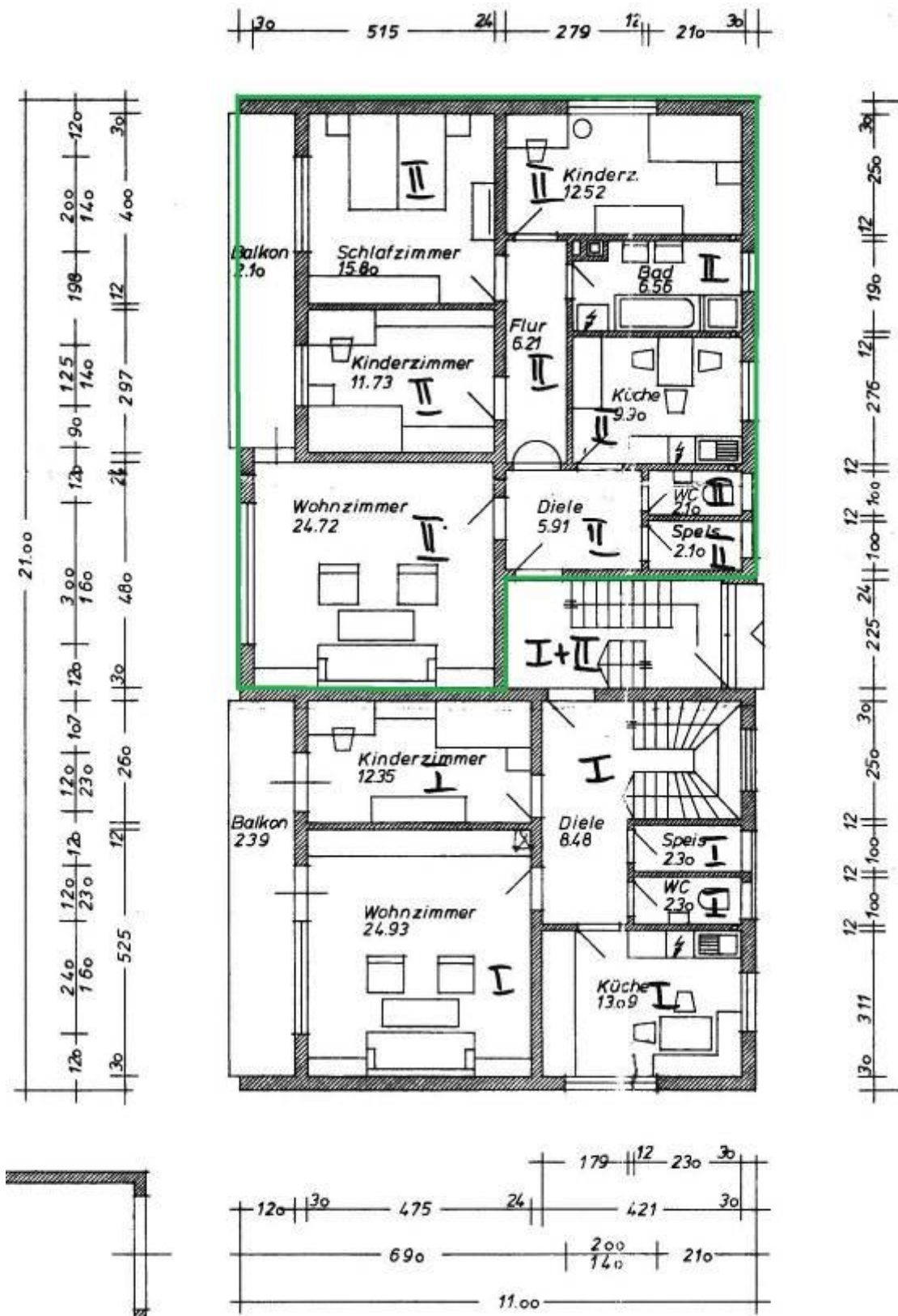


Ansicht Südost



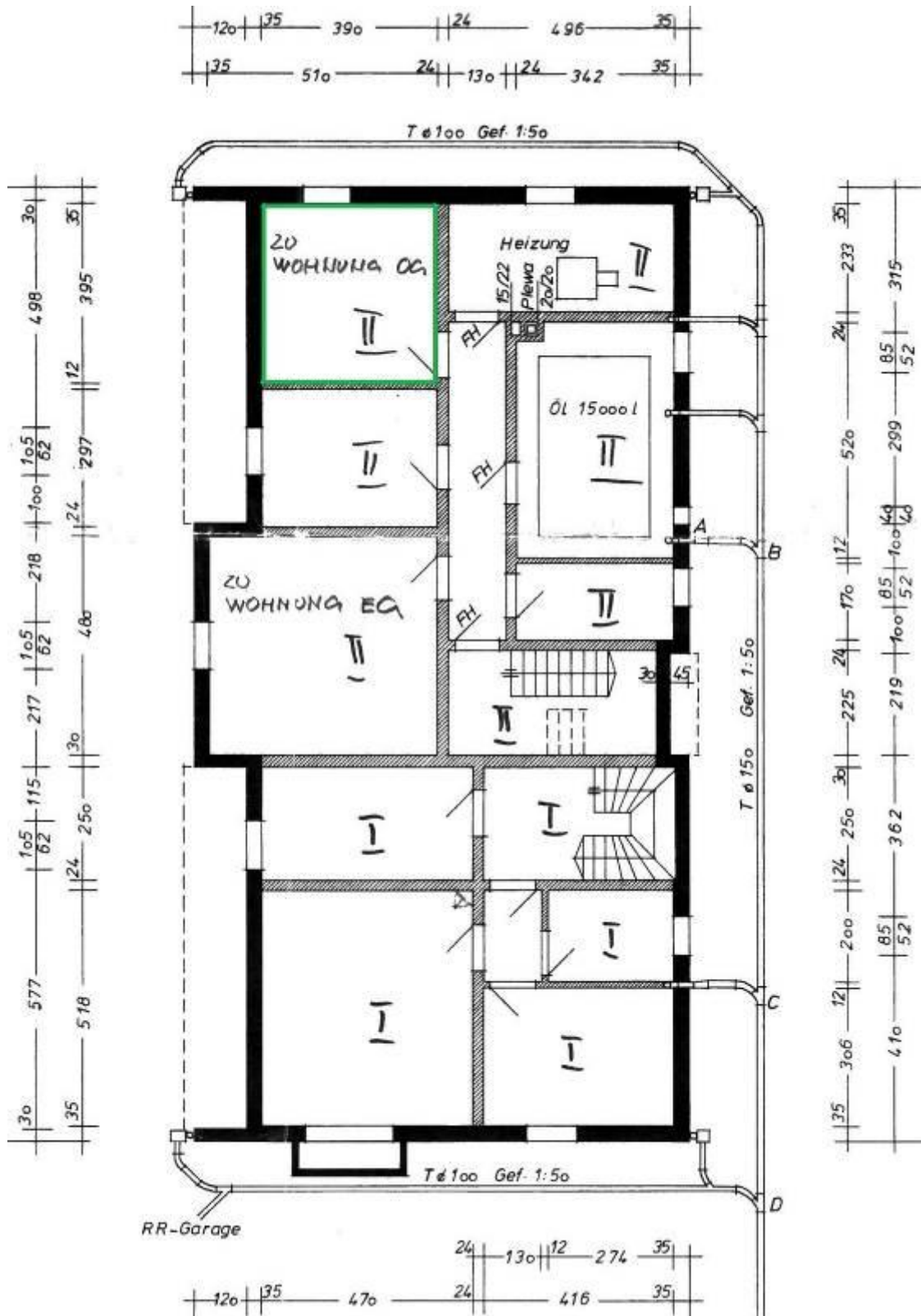
Ansicht Nordwest

- 65 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24



Grundriss 1. Obergeschoss

- 66 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
 Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
 Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
 nebst Kellerabteile und Garagen
 Az.: 2 K 56/24



Grundriss Keller

The floor plan shows a rectangular three-car garage. The overall dimensions are 972 (width) by 600 (depth). The width is divided into three sections: 124, 300, and 24. The depth is divided into three sections: 12, 300, and 12. The three cars are labeled 'Garage I', 'Garage II', and 'Garage III' from bottom to top. The middle car, 'Garage II', is highlighted with a green border. The walls are shown with a hatched pattern.

Architectural cross-section drawing of a building, labeled "Schnitt A-B". The drawing shows a three-story structure with a gabled roof. The roof is labeled "Pfannen" (tiles). The structure includes a central staircase. The drawing is annotated with various dimensions and elevations. On the left, vertical dimensions are given: 320, 275, 275, and 225. Elevations are marked on the left: +9.20, +5.50, +2.75, 10.00, and -2.25. On the right, a vertical dimension of 1 is shown. The drawing includes labels for structural elements: 14/18, 10/14, 12/16, 12/14, 2-8/16, 14/14, and 2-6/12. The text "Fundamente auf tragfähigen Grund" is written at the bottom.

- 68 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24



Ansicht von Südwest



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten

- 69 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24



Ansicht von Nordwest



Reihengarage, Ansicht vom Südosten



Zufahrt, belastet mit Geh- und Fahrrechten

- 70 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24



Erdgeschoss, großes Zimmer West



Kleines Zimmer Nord



Zimmer Nordwest

- 71 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24



1. Obergeschoss, Gemeinschafts-WC



Erdgeschoss, Gemeinschaftsküche



1. Obergeschoss, Gemeinschaftsküche

- 72 - Wertgutachten vom 02.04.2025 -
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching
Wohnung im Erdgeschoss sowie Wohnung im 1. Obergeschoss
nebst Kellerabteile und Garagen
Az.: 2 K 56/24



Erdgeschoss, Gemeinschaftsbad



1. Obergeschoss, Gemeinschaftsbad



Keller zum großen Erdgeschosszimmer