



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**1.
für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Irsching**

Flst. Nr. 1337/2	Knodorf, Hofmarkstraße 39 Gebäude- und Freifläche	zu 309 m²
Flst. Nr. 1337/3	Knodorf, Hofmarkstraße Verkehrsfläche	zu 1 m²

**2.
für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Irsching**

Flst. Nr. 1344/7	Knodorf, Nähe Hofmarkstraße Gebäude- und Freifläche	zu 93 m²
Flst. Nr. 1344/25	Knodorf, Hofmarkstraße Verkehrsfläche	zu 6 m²



1. Einfamilienhaus – Abbruchobjekt
2. Arrondierungsfläche

Aktenzeichen **4 K 64/24**

**Stichtag der
Wertermittlung** **01.04.2025**

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

Eigentümer im Gutachten anonymisiert
Erbengemeinschaft im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand werden die unbelasteten Verkehrswerte in Anlehnung an den **Liquidationswert und Bodenwert** abgeleitet:

Ergebnisse am Wertermittlungstichtag 01.04.2025:

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

Unbelastete, miet- und lastenfreie Verkehrswerte, abgeleitet für 1. vom Liquidationswert, für 2. vom Bodenwert:

1.
Wohnhaus, Hofmarkstraße 39 in 85088 Vohburg/Knodorf

Verkehrswert: 82.000 €

2.
Art Arrondierungsfläche, Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25, Nähe Hofmarkstraße in 85088 Vohburg/Knodorf

Verkehrswert: 18.600 €

München, den 13.05.2025

4. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten mit Anlagen.
Es wurde in 4 ausgedruckten Ausfertigungen und als PDF-Version erstellt.

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
▪ Makrolage	10
▪ Mikrolage	11
▪ Sonstige Infrastruktur	12
3.2 Gestalt und Form	13-14
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Entwicklungszustand	16
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	17
Einfamilienhaus	17
▪ Wohnfläche	18
▪ Brutto-Rauminhalt	18
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	19
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	20
4.3 Außenanlagen	21
4.4 Energetische Eigenschaften	21
4.5 Baulicher Zustand	22
▪ Fotos	23-28
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	29
5.1 Wertermittlungsverfahrens	29
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	30
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	31-32
7.0 Bodenwertermittlung	33-35

8.0	Freilegung des Grundstücks	36-37
9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Hofmarkstr. 39 in 85088 Vohburg und Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25, Nähe Hofmarkstraße Wertermittlungstichtag 01.04.2025	38
10.0	Verkehrswert für das Objekt Hofmarkstr. 39 in 85088 Vohburg Wertermittlungstichtag 01.04.2025	39
10.1	Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25, Nähe Hofmarkstraße in 85088 Vohburg Wertermittlungstichtag 01.04.2025	40

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Eigentümer	im Gutachten anonymisiert Erbengemeinschaft im Grundbuch
Nutzung	Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss
Beschluss vom	09.10.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auskünfte der Stadt Vohburg ▪ Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen ▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 09.03.2025 und Auskunft des Liegenschaftsamtes Ingolstadt ▪ Grundbuchauszug des Amtsgerichts Pfaffenhofen, Grundbuch von Irsching, Blatt 1389 vom 08.04.2025 ▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung ▪ Einschlägige Fachliteratur ▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen ▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen ▪ Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen ▪ Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

Wertermittlungstichtag 01.04.2025

Qualitätstichtag 01.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung 01.04.2025

Benachrichtigt wurden

- Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
- Rechtl. Vertreterin des Antragstellers, Einwurfeinschreiben
 - Antragsgegner Nr. 1-3 laut Beschluss, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Termin am 01.04.2025

- Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss kurzweilig
- Antragsgegnerin Nr. 3 laut Beschluss
- Ehefrau des Antragsgegners Nr. 1 laut Beschluss mit Sohn
- Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

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

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

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

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

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

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

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

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

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

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

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

2.1.0

Bestandsverzeichnis,

Grundbuch des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm, Grundbuch von Irsching, Blatt 1389

Amtsgericht Pfaffenhofen a.d.Ilm		Blatt 1389		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Grundbuch von Irsching							1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	1337/2	Knodorf, Hofmarkstr. 39, Gebäude- und Freifläche		3	09	
	-	1337/3	Knodorf, Hofmarkstr., Verkehrsfläche			1	
2	-	1344/7	Knodorf, Nähe Hofmarkstr., Gebäude- und Freifläche			93	
	-	1344/25	Knodorf, Hofmarkstr., Verkehrsfläche			6	

2.1.1

Erste Abteilung, Eigentümer

Eigentümergeinschaft im Grundbuch

2.1.2

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

2.1.3

Vermessungsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Irsching

Ausdruck vom 09.03.2025

M 1:1000

2.1.4

Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: keine Eintragungen als Einzeldenkmal oder Bodendenkmal.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Vohburg
Aktuell: ca. 9.266 Einwohner
Knodorf ca. 342 Einwohner

Gemarkung

Irsching

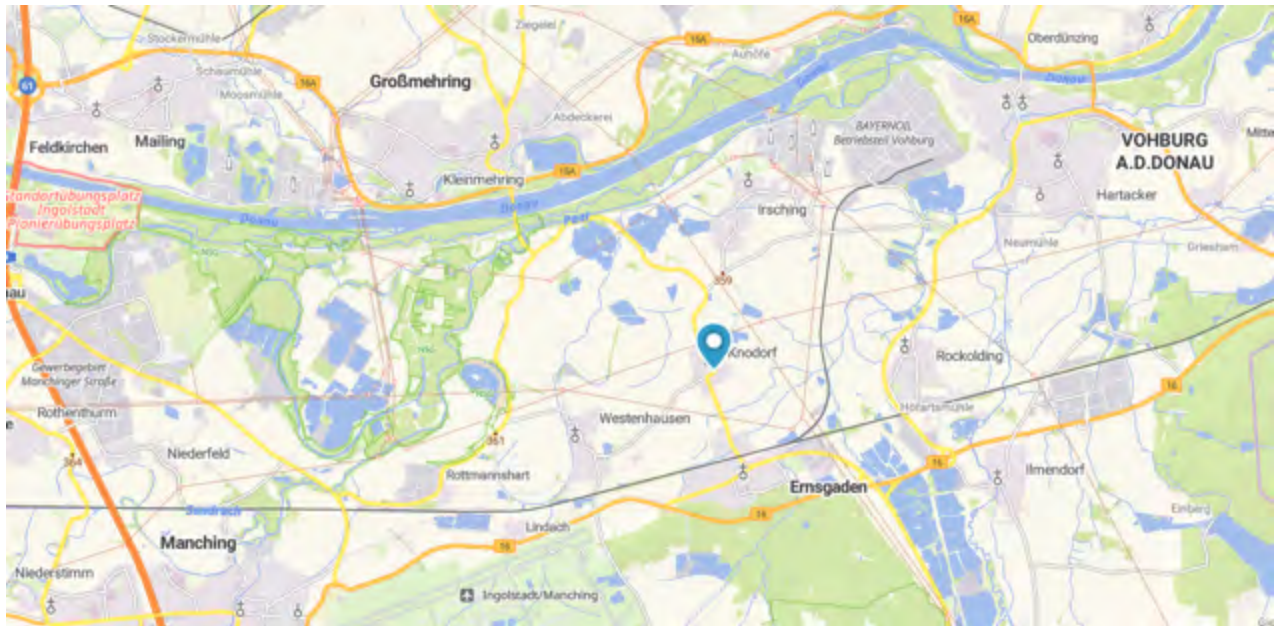
Makrolage

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

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

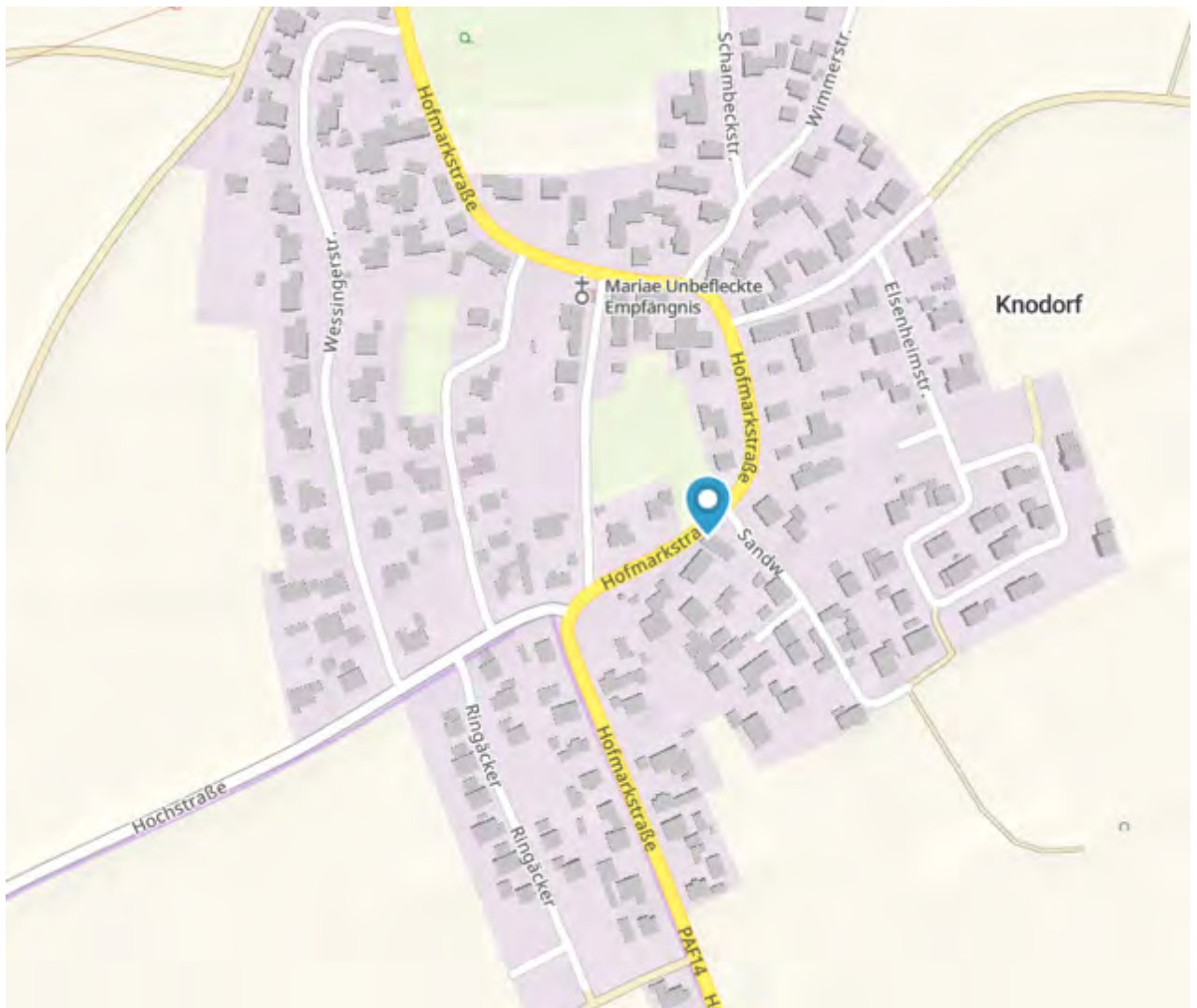
Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt in der Mitte Bayerns zwischen den Großstädten München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg. Nördlich grenzt direkt die Großstadt Ingolstadt (Audi-Werk) an. Die Autobahnen A9 (München - Nürnberg - Berlin) und A93 (München - Regensburg), wie auch die Bundesstraßen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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Vohburg, im Ortsteil Knodorf. Vohburg liegt am Südufer der Donau, ca. 16 km ostwärts von Ingolstadt.



Mikrolage

Knodorf liegt ca. 6,5 km südwestlich von Vohburg. Das Bewertungsobjekt liegt ca. mittig von Knodorf direkt an der Hauptstraße.



Verkehrslage

Die Verkehrslage ist günstig. Verkehrsanbindung über die B16 und B16a sowie die unmittelbare Nähe zur Bahnstrecke Vohburg, ca. 16 km ostwärts von Ingolstadt. Durch die Stadt verläuft die Bundesstraße 16a und die Staatsstraße 2232, wobei das südlichste Stadtgebiet von der B 16 tangiert wird. Beide Bundesstraßen führen zur BAB München-Nürnberg.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Busverbindungen
- Überregionale Bahnverbindungen in Rockolding

Wohn- bzw. Geschäftslage

einfache Wohnlage

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte und Ämter in Pfaffenhofen a.d.Ilm und Vohburg
- Kindergärten in Vohburg
- Grund- und Mittelschule in Vohburg
- Fachhochschulen und Universitäten in München und Ingolstadt
- Ärzte, Apotheken in Vohburg
- Kliniken in München und Ingolstadt
- Sehr eingeschränktes Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in Knodorf

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Immissionen durch Verkehrslärm (Lage an der Hauptverkehrsstraße).

Art der Bebauung

Auf Flurstück Nr. 1337/2 und 1337/3 steht ein altes Wohnhaus mit ehemaligem Stall. Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25 sind unbebaut.

Umgebungsbebauung

überwiegend Wohnbebauung

3.2 Gestalt und Form

Hinweis: im Zwangsversteigerungsverfahren ist für jedes Grundstück ein Einzelwert auszuweisen.

Art

1. Laut Beschluss

Das Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 1337/2 und 1337/3: hat eine annähernd rechteckige Form.

2. Laut Beschluss

Das Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25, Eckgrundstück mit dreieckiger Form.

Straßenfront

Das Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 1337/2 und 1337/3: grenzt im Nordwesten an die Hofmarkstraße an.

Das Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25: grenzt im Nordwesten an die Hofmarkstraße und im Nordosten an die Straße Sandweg an.

Grundstücksgrößen

1.

Flurstück Nr. 1337/2 309 m²

Flurstück Nr. 1337/3 1 m²

310 m²

2.

Flurstück Nr. 1344/7 93 m²

Flurstück Nr. 1344/25 6 m²

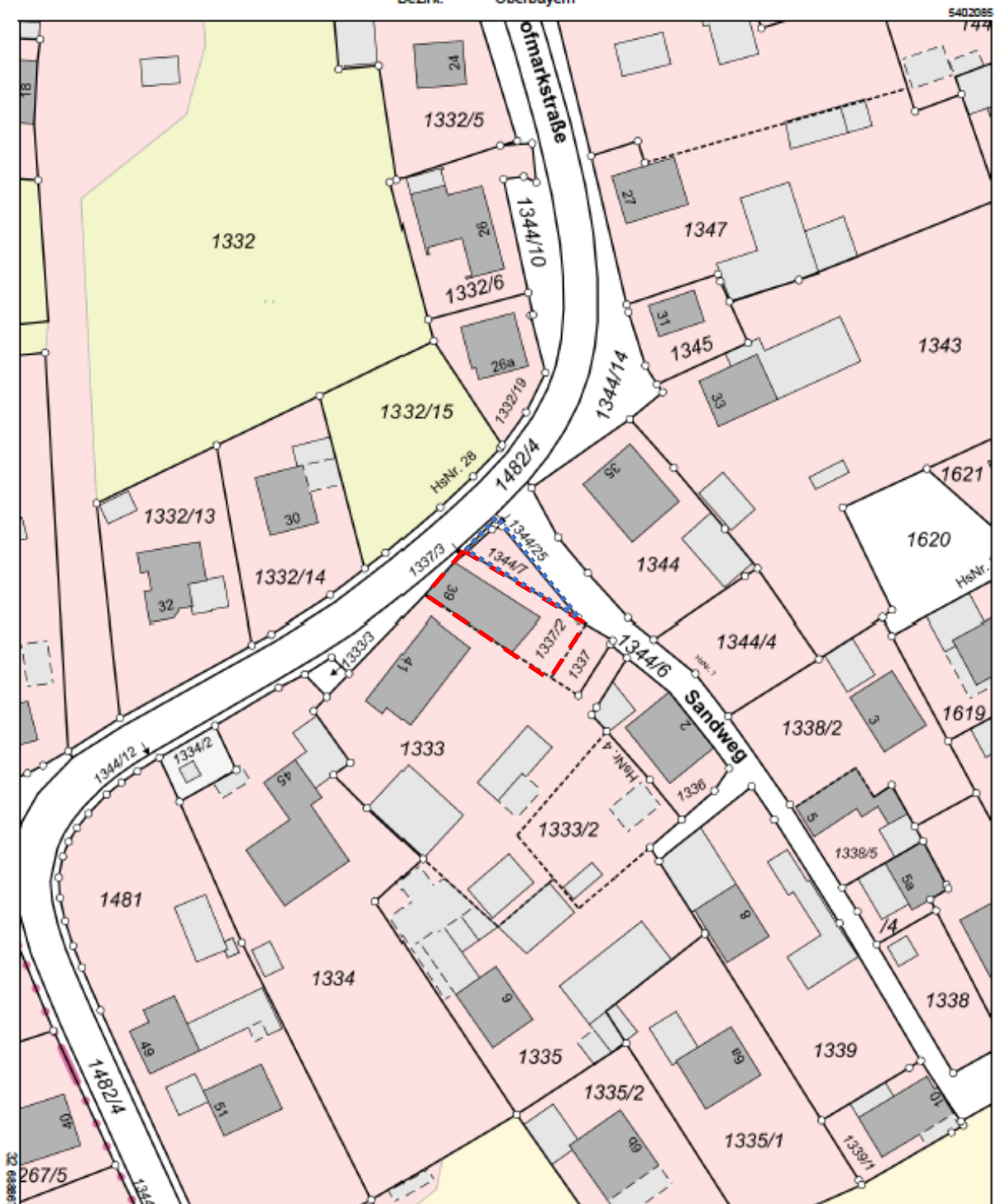
99 m²

Topographische Grundstückslage in sich überwiegend eben

Flurstück: 1337/2
Gemarkung: Irsching

Gemeinde: Vohburg a.d.Donau
Landkreis: Pfaffenhofen a.d.Ilm
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 09.03.2025



1. Laut Beschluss = rot
2. Laut Beschluss = blau

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

3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Hofmarkstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, asphaltiert, beidseitige Gehwege ist vorhanden. Die Straße Sandweg ist eine asphaltierte Anwohnerstraße.

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Laut Auskunft der Stadt Vohburg sind alle Erschließungsbeiträge bezahlt und keine Beiträge offen.

Altlasten

Altlasten wurden nicht weiter untersucht. Im Weiteren wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

1. Das Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 1337/2 und 1337/3 ist als baureifes Land zum Wertermittlungsstichtag einzustufen.
2. Das Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25 ist als Art Arrondierungsfläche mit ggf. sehr eingeschränkter Bebaubarkeit zum Wertermittlungsstichtag einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Einfamilienhaus - Abbruchobjekt

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

Art des Gebäudes

Auf dem Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 1337/2 und 1337/3, steht ein Wohnhaus (laut Auskunft vor Ort) früher mit Stallung.

Das Wohnhaus ist laut Angabe nicht unterkellert, hat ein Erdgeschoss und zum Teil ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.

Auf dem Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25, steht kein Gebäude.

Vor Ort wird das Objekt als wirtschaftliche Einheit genutzt.

Baujahr

Laut Angabe vor Ort: um 1875
Badeinbau ca. 1988

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt. Die Angaben werden aus dem Lageplan gemessen.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wird aufgrund fehlender Planunterlagen mithilfe des Wohnflächenfaktors in Anlehnung an „Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ geschätzt. Für das ausgebaute Zimmer im Dachgeschoss kann keine Annahme getroffen werden. Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit handelt es sich um reine Annahmen zur Schätzung.

Verhältnis Wohnfläche/Geschossfläche:
Baujahr vor 1920: 0,68

Grundfläche aus dem Lageplan gemessen: ca. 148 m²

Erdgeschoss: $148 \text{ m}^2 \cdot 0,68 = \text{rd. } 101 \text{ m}^2$

Laut Angabe vor Ort ist noch eine Wohnfläche im Dachgeschoss vorhanden.

Annahme: Nutzungsflächen im Speicher des Dachgeschosses.

Hinweis

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen sind von dem Objekt keine auffindbar.

Brutto-Rauminhalt (BRI)

Nachdem keine Planunterlagen vorliegen, werden die Maße zur Schätzung aus dem Lageplan überschlägig gemessen und die Höhen geschätzt.

Brutto-Grundfläche Wohnhaus: ca. 148 m²

BRI:

$148 \text{ m}^2 \cdot 3,00 \text{ m} + (148 \text{ m}^2 \cdot 3,5 \text{ m})/2 = \text{ca. rd. } 703 \text{ m}^3$

4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

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

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

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Umfassungswände	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Innenwände	keine Angabe möglich
Geschossdecken	Annahme: Holz
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	keine Angabe möglich
Fenster	überwiegend alte Holzfenster
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Spenglerarbeiten	Blech
Versorgungseinrichtungen	Annahme: Strom, Wasser
Elektrische Installation	Annahme: einfache Ausstattung
Heizung	Holzeinzelofen
Sanitäre Installation	Annahme: einfache Ausstattung

4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

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

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

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

Aufteilung vor Ort (laut Angabe beim Ortstermin:

Erdgeschoss: Bad, Abstellkammer, Kinderzimmer, Wohnen, Schlafen, Küche, Gang

Dachgeschoss: 1 Raum ausgebaut, Speicher

Ausstattung laut Angabe: einfach

INTERNETVERSION AG

4.3 Außenanlagen

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

Bodenbefestigung und

Sonstiges

nur überwiegende Hauptmerkmale:

Flurstück Nr. 1337/2 u. 1337/3 Rasen, Bäume

Flurstück Nr. 1344/7 u. 1344/25 Rasen, Baum, Metallzaun

4.4 Energetische Eigenschaften

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

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

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

Energieausweis wurde keiner vorgelegt.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass aufgrund des Alters das Gebäude nicht den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung entspricht und nicht zeitgemäß ist.

4.5 Baulicher Zustand

Hinweise:

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

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

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

- Es liegen massive Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor.
- Das Objekt befindet sich in desolatem Zustand, deutlich schlechter, als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.

INTERNETVERSION AG



Nordwesten/Südwesten



Nordwesten/Nordosten



Nordosten



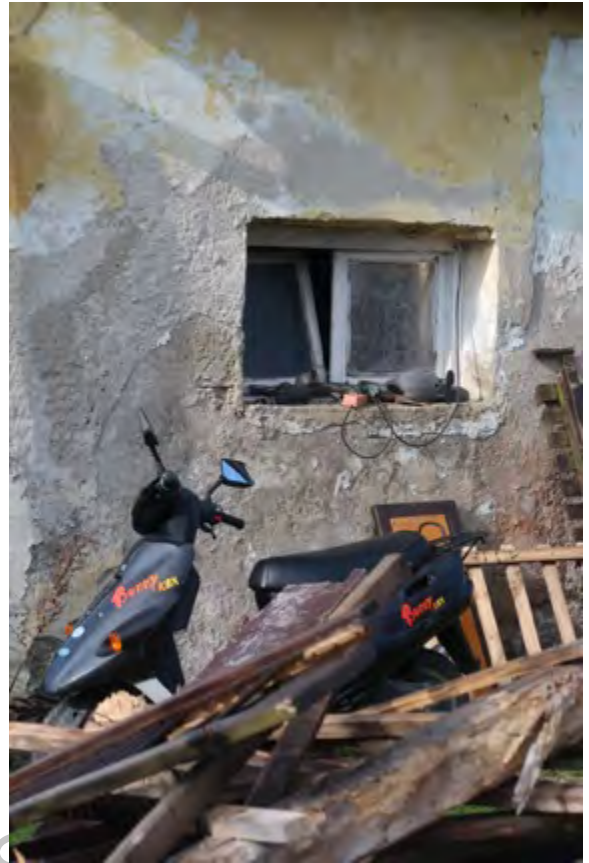
Nordosten/Südosten

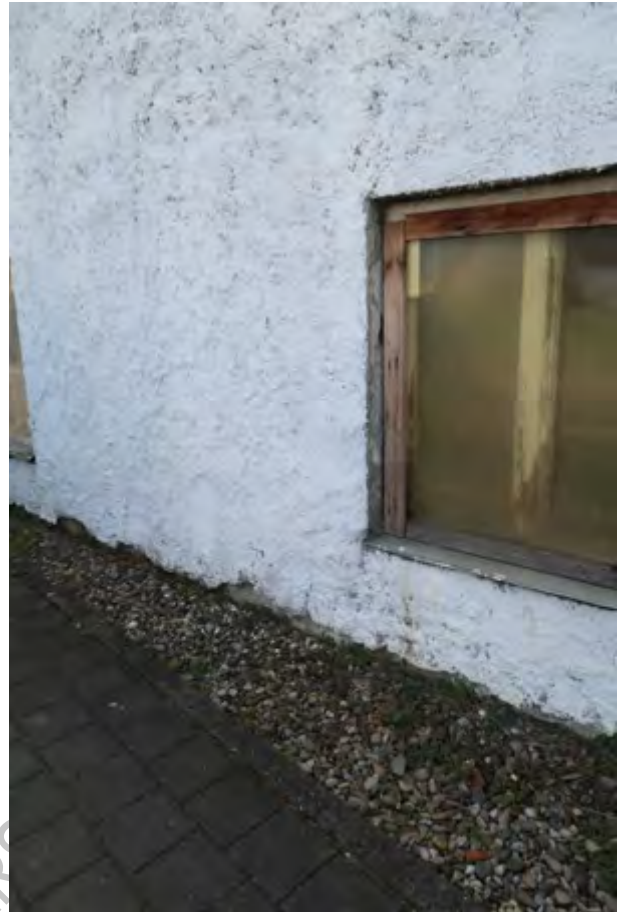


Südosten



Baulicher Zustand

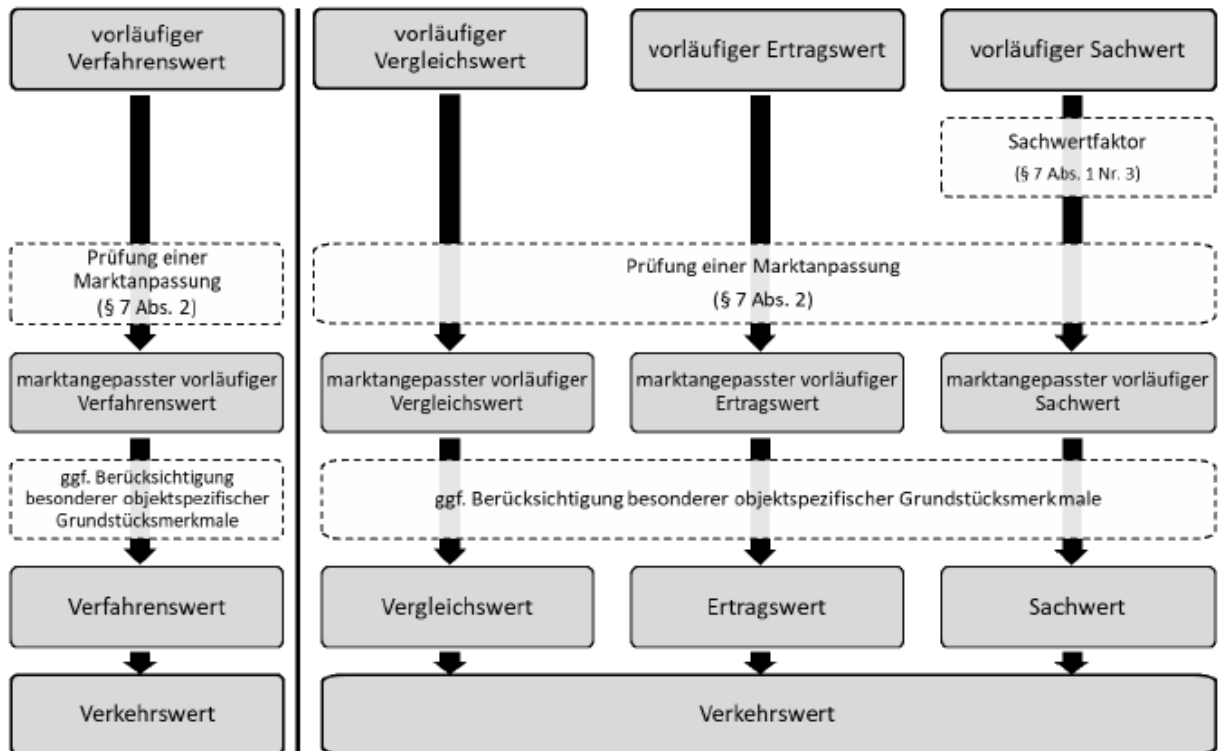






5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren



Quelle: ImmoWertA

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

1. Laut Beschluss

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Aufgrund des desolaten baulichen Zustandes des Gebäudes ist im Weiteren die Liquidation des Grundstücks das geeignete Verfahren.

Das Liquidationsverfahren ist dann das zielführende Verfahren, wenn die bestehende Bebauung überaltert ist und einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung auf Art und Maß der baulichen Nutzung entgegensteht.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren im unbebauten Zustand zu ermitteln. Wenn keine Vergleichspreise vorliegen, ist der Bodenwert vom Bodenrichtwert zu schätzen.

Nachfolgend sind die Abbruchkosten und Freilegungskosten mindernd in Ansatz zu bringen.

2. Laut Beschluss

Der Verkehrswert ist vom Bodenwert abzuleiten.

INTERNETVERSION AG

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beurteilung im Bewertungsfall:

Es handelt sich um ein Wohnhaus aus dem Jahr um 1875. Komplettsanierungen haben nie stattgefunden. Aufgrund des desolaten Zustandes wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Grundstück freigelegt wird.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut.

7.0 Ermittlung der Bodenwert

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

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

Wertermittlungs- stichtag

01.04.2025

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2024 375 €/m²
Richtwertgebiet 18, Knodorf

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

Baurecht

Das Objekt liegt in keinem qualifizierten Bebauungsplangebiet im Innenbereich. Es greift § 34 BauGB.

Grundstücksgrößen

1.		
Flurstück Nr. 1337/2	309 m ²	
Flurstück Nr. 1337/3	1 m ²	

	310 m ²	
2.		
Flurstück Nr. 1344/7	93 m ²	
Flurstück Nr. 1344/25	6 m ²	

	99 m ²	

Beurteilung:

Zu 1. Es handelt sich um ein kleines Baugrundstück mit schmaler, länglicher Form direkt an der Hauptverkehrsstraße in Knodorf. Immissionen durch Verkehrslärm sind vorhanden. Ob eine Grenzbebauung wieder möglich ist, kann nur über eine schriftliche Bauvoranfrage oder einen Bauantrag geklärt werden.

Zu 2. Es handelt sich um eine Art Arrondierungsfläche. Eigenständig bebaubar ist diese Fläche aufgrund der Lage und Größe ggf. nur sehr eingeschränkt (Nebengebäude). Auch als Gartenland ist die Fläche ungeeignet. Arrondierungsflächen können zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit verbessern.

Vor Ort werden alle Flächen wirtschaftlich zusammen genutzt. Im Zwangsversteigerungsverfahren muss jedes Grundstück getrennt bewertet werden.

Bewertung:

Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm liegen keine direkten Verkäufe zum Vergleich vor. Im Raum Vohburg ist die Tendenz eher gleichbleibend bis sinkend.

Nachdem keine abschließende Angabe möglich ist, wird im Weiteren der Bodenrichtwert zur Schätzung als Ausgangswert angenommen.

Zu 1.

Aufgrund der Lage und Größe ist die Bebaubarkeit eingeschränkt, Immissionen durch Verkehrslärm sind vorhanden.

Es ist ein pauschal geschätzter Abschlag von 10% angemessen.

$$375 \text{ €/m}^2 * 0,90 = 338 \text{ €/m}^2$$

Flurstück Nr. 1337/2	309 m ²
Flurstück Nr. 1337/3	1 m ²

	310 m ²

Bodenwert am Wertermittlungstichtag 01.04.2025

310 m ²	x	338 €/m ²	104.780 €
--------------------	---	----------------------	------------------

Zu 2.

Laut Auskunft der Stadt Vohburg wäre auf dem Bewertungsgrundstück theoretisch nur ein kleines Nebengebäude im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO denkbar. Sobald die Mindestabstände eingehalten werden müssen, wird es schwierig bis unmöglich dort etwas zu bauen.

Es handelt sich um eine Art Arrondierungsfläche, welche nur für den Eigentümer von Flurstück 1337/2 und 1337/3 interessant ist und dessen Bebaubarkeit verbessern kann. Unbedingt notwendig ist der Zukauf für dessen Bebaubarkeit jedoch nicht. Als reines Gartenland ist die Fläche aufgrund der Lage an der Hauptstraße und vor allem in ländlichem Raum nur sehr eingeschränkt veräußerbar und ungeeignet.

Nachdem ggf. ein Nebengebäude (zum Beispiel Garage) denkbar wäre, wird in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur zur Schätzung pauschal 50% vom Baulandpreis angenommen.

$$375 \text{ €/m}^2 * 50 \% = 188 \text{ €/m}^2$$

Flurstück Nr. 1344/7	93 m ²
Flurstück Nr. 1344/25	6 m ²

	99 m ²

Bodenwert am Wertermittlungstichtag 01.04.2025

99 m ²	x	188 €/m ²	18.612 €
-------------------	---	----------------------	-----------------

8.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025, Flurstück Nr. 1337/2 und 1337/3, Hofmarkstraße 39 in 85088 Vohburg

Information zur Liquidation eines Grundstückes:

Das Liquidationswertverfahren wird in § 43 ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.

Die Freilegung eines Grundstücks kann aber auch wirtschaftlich indiziert sein, ohne dass die bauliche Anlage Mängel aufweist. Dieser Fall ist gegeben, wenn mit der am Qualitätsstichtag tatsächlich ausgeübten Nutzung die Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, die üblicherweise auf dem Grund und Boden realisiert werden und der Ertrag in einem Missverhältnis zum dem „vollen“ Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV steht. Dies kann des Weiteren aus einer nach Art und Maß atypischen Bebauung i.S. des § 40 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV, aus einer rückständigen Anpassung der Mieten und Pachten, aus nicht ausgeschöpften Baurechten, aus der Art der Nutzung bis hin zu einer „weggebrochenen“ Nachfrage nach der ausgeübten resultieren. Wirtschaftlich indiziert ist die Freilegung ganz allgemein in den Fällen, in denen die auf dem Grundstück ausgeübte bauliche Nutzung in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert steht, der sich i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV für das unbebaute Grundstück ergibt.

Ein Liquidationsverdacht kann mithin verschiedene Ursachen haben, insbesondere wenn

- a)
die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist oder
- b)
die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und dem realisierten Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird, insbesondere wenn die nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV maßgebliche zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit nicht realisiert worden ist (Abb. 1).

Der zuletzt genannte Fall wird als atypische Nutzung bezeichnet.

- c)
die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, z.B. aufgrund
- eines erheblichen und dauerhaften Leerstandes mit entsprechenden Ertragsausfällen oder
 - eines Instandhaltungsrückstaus, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt;
 - aufgrund weggebrochener Nachfrage obsolet gewordene Art der baulichen Nutzung (Fehlnutzungen)

d)

eine Nutzung des Grundstücks nach dem *Prinzip des highest and best use* (vgl. Vorbem. zur ImmoWertV Rn. 33) den Abriss einer noch nutzbaren Bebauung wirtschaftlich erfordert.

Darüber hinaus ist auch der Fall hervorzuheben, in dem eine bestehende Bebauung der Instandsetzung, Modernisierung bzw. Umstrukturierung bedarf und die jeweiligen Kosten wiederum bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise unrentierlich sind. Dies ist der Fall, wenn diese Kosten höher als die Kosten eines Neubaus ggf. nach Freilegung des Grundstücks ausfallen.

Beurteilung im Bewertungsfall:

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

Das Bewertungsobjekt befindet sich überwiegend in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre. Es besteht massiver Instandhaltungstau sowie Baumängel und Bauschäden (siehe baulicher Zustand). Insbesondere energetisch ist das Objekt überaltert.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut.

Deshalb ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Liquidation des Grundstücks das zielführende Verfahren.

Hinweis: Die nachfolgend überschlägig ermittelten Freilegungskosten sind eine reine Schätzgröße.

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25
ca. 30 €/m³ (ohne kontaminierte Bauteile)

Wohnhaus	ca.	30,00 €/m ³	*	703 m ³	=	21.090 €
						21.090 €
Baunebenkosten, Unwägbarkeiten und Sicherheitszuschlag	ca.			10%		2.109 €
Freilegungskosten				rd.		23.000 €

Bodenwert		104.780,00 €
abzügl. Abbruchkosten / Freilegungskosten	ca.	23.000,00 €
		81.780,00 €

Liquidationswert

zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 rd. **82.000,00 €**

9.0 Ableitung der Verkehrswerte für die Objekte,

1. Flurstück Nr. 1337/2 und 1337/3, Hofmarkstraße 39 in 85088 Vohburg/Knodorf und
2. Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25, Nähe Hofmarkstraße in 85088 Vohburg/Knodorf

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt. Planunterlagen liegen von dem Objekt weder bei der Stadt Vohburg noch beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vor.

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

1.

Es handelt sich um ein altes Wohnhaus (früher mit Stall) aus ca. 1875 laut Angabe vor Ort. Das Gebäude weist massiven Instandhaltungsstau, Baumängel und Bauschäden auf. Eine Sanierung ist aufgrund des äußeren Augenscheins wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Es wird im Weiteren aber davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut. Deshalb ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Liquidation des Grundstücks das zielführende Verfahren.

2.

Es handelt sich um eine Art Arrondierungsfläche. Der Käuferkreis ist sehr eingeschränkt. Ggf. kann laut Auskunft der Stadt Vohburg das Grundstück mit einem Nebengebäude bebaut werden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als eher unterdurchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation könnte die Vermarktung einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Infrastruktur ist in Knodorf sehr eingeschränkt.

Ergebnisse am Wertermittlungstichtag 01.04.2025:

Unbelastete, miet- und lastenfreie Verkehrswerte, abgeleitet für 1. vom Liquidationswert, für 2. vom Bodenwert:

1.

Wohnhaus, Hofmarkstraße 39 in 85088 Vohburg/Knodorf

Verkehrswert: 82.000 €

2.

Arrondierungsfläche, Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25, Nähe Hofmarkstraße in 85088 Vohburg/Knodorf

Verkehrswert: 18.600 €

10.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 1337/2 und 1337/3, Hofmarkstraße 39 in 85088 Vohburg/Knodorf und

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

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Irsching

Flst. Nr. 1337/2	Knodorf, Hofmarkstraße 39 Gebäude- und Freifläche	zu 309 m²
Flst. Nr. 1337/3	Knodorf, Hofmarkstraße Verkehrsfläche	zu 1 m²

zum Wertermittlungstichtag 01.04.2025 mit

82.000,- €

in Worten: zweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

10.1 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 1344/7 und 1344/25, Nähe Hofmarkstraße in 85088 Vohburg/Knodorf

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

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Irsching

Flst. Nr. 1344/7	Knodorf, Nähe Hofmarkstraße Gebäude- und Freifläche	zu 93 m²
Flst. Nr. 1344/25	Knodorf, Hofmarkstraße Verkehrsfläche	zu 6 m²

zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 mit

18.600,- €

in Worten: achtzehntausendsechshundert Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 13.05.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch