



VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in

85080 Gaimersheim
Kraiberg 36

Objekt

Flurstück Nr. 937/16
Größe ca. 692 m²
- Doppelhaushälfte
Nutzfläche ca. 47 m²
Wohnfläche ca. 101 m²
- Nebengebäude mit Garage
Nutzfläche ca. 30 m²

Grundbuch

Amtsgericht Ingolstadt von Gaimersheim
Band 115, Blatt 5950



Verkehrswert am 04.04.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 540.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.1.1	Auftragsinhalt	4
1.1.2	Nichtzugänglichkeit.....	4
1.2	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	5
2	Allgemeine Projektdaten	6
3	Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch	8
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	9
4.1	Bauplanungsrecht	9
4.2	Erschließungszustand	9
4.3	Kontaminationen	9
4.4	Denkmalschutz.....	10
4.5	Gebäudeenergiegesetz	10
4.6	Barrierefreiheit.....	10
5	Lage des Grundstücks	11
6	Beschreibung des Grundstücks	12
7	Beschreibung der Gebäude	14
8	Flächenangaben und -berechnungen	16
8.1	Doppelhaushälfte	17
8.2	Nebengebäude mit Garage	19
9	Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
9.1	Allgemein	20
9.2	Nichtzugänglichkeit	20
9.3	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	20
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
10.1	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	22
10.2	Reparatur- und Instandhaltungsstau	22
11	Zubehör	24



12	Wertermittlung	25
12.1	Bodenwert	27
12.2	Sachwert	30
12.2.1	Bruttogrundfläche (BGF)	30
12.2.2	Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	30
12.2.3	Regionalfaktor	33
12.2.4	Alterswertminderungsfaktor	33
12.2.5	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ..	35
12.2.6	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	35
12.2.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	35
12.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
12.2.9	Sachwertberechnung	37
12.3	Verkehrswert	38
13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	39
14	Anlagenverzeichnis	40
14.1	Anlagenteil	40
14.2	Bildteil	40
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-11
	Bildteil	1-4



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

1.1.1 Auftragsinhalt

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 75/24, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch Anwendung von üblicherweise verwendeten Wertermittlungsmethoden, je nach Art und Nutzung des Gegenstandes sowie unter Berücksichtigung marktspezifischer und umweltrelevanter Daten, ermittelt.

1.1.2 Nichtzugänglichkeit

Der Termin der Ortsbegehung wurde dem Schuldner/Eigentümer schriftlich mitgeteilt. Der Schuldner/Eigentümer wurde gebeten, sich den Termin vorzumerken und den Zugang zu dem Objekt zu ermöglichen. Eine Rückmeldung sowie Bestätigung des festgelegten Ortstermins erfolgten durch den Schuldner/Eigentümer nicht.

Bei dem Ortstermin am 04.04.2025 war niemand anwesend. Eine Zugänglichkeit zum Bewertungsobjekt wurde trotz mehrmaligem Klingeln nicht gewährt. Eine Besichtigung konnte somit nicht erfolgen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit auftragsgemäß auf Basis der Aktenlage sowie den von öffentlichem Grund aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileteilen.

Etwaige Abweichungen hinsichtlich der Darstellung des Bewertungsobjektes, insbesondere des baulichen Zustandes, müssen demnach auftragsgemäß hingenommen werden. Eine abschließende Richtigkeit der überwiegend auf Unterstellungen basierten Verkehrswertermittlung kann von dem Sachverständigen nicht gewährleistet werden.



1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

85080 Gaimersheim, Kraiberg 36	
Grundbuch	Ingolstadt
Gemarkung	Gaimersheim
Band	115
Blatt	5950
Flurstück Nr.	937/16
Größe des Grundstücks	692 m ²
vorhandene Bebauung	- Doppelhaushälfte - Nebengebäude mit Garage
Errichtung von sechs Doppelhäusern ca.	1954/1955
Errichtung eines Nebengebäudes mit Garage ca.	1954/1955
Nutzfläche Doppelhaushälfte ca.	29 m ² Kellergeschoss 18 m ² Spitzboden
Wohnfläche Doppelhaushälfte ca.	55 m ² Erdgeschoss 46 m ² Dachgeschoss
Nutzfläche Nebengebäude mit Garage ca.	30 m ²
Sachwert	540.000,00 €
Verkehrswert am 04.04.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	540.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	85080 Gaimersheim Kraiberg 36
Objektart:	- Doppelhaushälfte - Nebengebäude mit Garage
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Sachverständiger:	<p>Daniel Meyer-Rohrbach</p> <ul style="list-style-type: none">• Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)• Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024• Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten• Recognised European Valuer - REV („Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter“)• Staatlich geprüfter Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit)• Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft <p>Mauthstraße 2 85049 Ingolstadt</p> <p>Telefon 0841 / 993 57 50 Telefax 0841 / 993 57 51</p> <p>Internet: www.meyer-rohrbach.de E-Mail: info@meyer-rohrbach.de</p>
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren



Tage der Besichtigung: 04.04.2025

Anwesende Personen: der Sachverständige

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 04.04.2025

Ausfertigungsdatum: 04.06.2025

Nutzung: Eigennutzung durch den Schuldner/Eigentümer
- soweit bekannt -

Verfügbare Unterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.02.2025
- amtliche Flurkarte vom 31.01.2025
- Kopien der Baueingabepäne und Bauplanunterlagen
- Bodenrichtwertlisten/-karten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt
- Auskünfte und Unterlagen des Marktes Gaimersheim, Bauamt
- Auskünfte des Landratsamtes Eichstätt, Sachbereich Umweltschutz - Abfallrecht
- Auskünfte des Staatsarchivs München
- Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
- Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
- Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
- Sachwertfaktoren Bewertungszeitraum 2022-2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt
- Auskünfte der Gläubigerin
- Internetrecherche



3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandverzeichnis des Grundbuches von Gaimersheim des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 115, Blatt 5950, ist das Objekt wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
2	1+Z	937/16	Kraiberg 36, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	-	06	92



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Mit E-Mail des Bauamtes des Marktes Gaimersheim vom 05.02.2025 wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Das Grundstück befindet sich derzeit im Bereich einer Veränderungssperre, für welche sich derzeit ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren befindet (Bebauungsplan Nr. 74 „Am Kraiberg“).“

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) dargestellt.

Angaben zu Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht gemacht.

4.2 Erschließungszustand

Mit E-Mail des Bauamtes des Marktes Gaimersheim vom 05.02.2025 wurde mitgeteilt, dass die Herstellungsbeiträge für Wasser sowie die Erschließung des Baugrundstücks zum derzeitigen Stand abgerechnet sind.

Das Grundstück ist somit als voll erschlossen anzusehen.

4.3 Kontaminationen

Mit E-Mail des Bauamtes des Marktes Gaimersheim vom 05.02.2025 wurde mitgeteilt, dass dem Markt Gaimersheim keine Altlasten bekannt sind.

Von dem Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz - Abfallrecht, wurde mit E-Mail vom 18.03.2025 folgendes auszugsweise mitgeteilt:

„...das von Ihnen angefragte Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt. Dem Landratsamt Eichstätt liegen keinerlei Erkenntnisse über das angefragte Grundstück vor. Wir können nur den derzeitigen Kenntnisstand des Landratsamtes und der Fachabteilungen berücksichtigen. Eine mögliche Altlastenfreiheit kann daher grundsätzlich nicht bestätigt werden.“

Das Grundstück ist somit als unbelastet anzusehen.



4.4 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

4.5 Gebäudeenergiegesetz

Von der Gläubigerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens zum Objekt mitgeteilt, dass keine Kenntnisse über das Objekt vorliegen.

Von dem Schuldner/Eigentümer wurde der Fragebogen zum Bewertungsobjekt nicht beantwortet.

4.6 Barrierefreiheit

Gemäß vorliegender Planunterlagen, erfolgt der Zugang zum Wohnhaus über eine zweistufige Treppe. Bei dem Ortstermin wurde weiterhin festgestellt, dass die Zuwegung zum Hauseingang mit mehreren Art terrassierten Schwellen ausgeführt ist.

Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.



5 Lage des Grundstücks

Die oberbayerische Marktgemeinde Gaimersheim mit ihren ca. 12.500 Einwohnern liegt nordwestlich der kreisfreien Stadt Ingolstadt. Das Gemeindegebiet umfasst 28,21 km² und gehört zum Landkreis Eichstätt. Gaimersheim mit seinen Ortsteilen Gabel, Rackertshofen und Lippertshofen liegt auf einer Höhe von 384 m ü. NHN.

Die Marktgemeinde grenzt im Westen an die Gemeinden Buxheim, Eitensheim und Hitzhofen. Im Norden grenzt die Marktgemeinde Gaimersheim an die Gemeinde Böhmfeld und im Nordosten an die Gemeinde Wettstetten.

Die Entfernung ins Zentrum von Ingolstadt beträgt ca. 6 km Luftlinie. Der Autobahnanschluss der A 9, Ausfahrt Lenting, ist ca. 7 km Luftlinie entfernt. In Gaimersheim befindet sich ein Bahnhof der Bahnstrecke Ingolstadt-Eichstätt der Deutschen Bahn. Die Buslinien 50, 55 und 85 der INVG verbinden Gaimersheim mit Ingolstadt. Die Marktgemeinde Gaimersheim ist dem Ingolstädter Verkehrsverbund angeschlossen.

Der Ort ist infrastrukturell gut erschlossen. Im Umfeld befinden sich alle wesentlichen Nahversorger sowie Apotheken, mehrere Allgemeinärzte und Zahnärzte sowie ein Augenarzt. Die Gemeinde verfügt über sieben Kindergärten, eine Grund- und eine Mittelschule sowie ein Gymnasium. Weiterführende Schulen sind in Ingolstadt vorhanden. Eine große Einzelhandelsauswahl ist in wenigen Minuten Fahrzeit in Ingolstadt erreichbar.

An Sport- und Freizeiteinrichtungen ist die Badelandschaft „Aquamarin“ (Hallen- und beheiztes Freibad), die Ballsporthalle und zwei Tennisanlagen sowie eine Tennishalle zu nennen.

Obwohl Gaimersheim verwaltungstechnisch dem Landkreis Eichstätt zugeordnet ist, erfolgt die Ausrichtung des täglichen Lebens aufgrund der geographischen Lage überwiegend nach Ingolstadt.

Das Grundstück liegt ca. 1,2 km Luftlinie südöstlich des Ortskerns bzw. des Marktplatzes von Gaimersheim an der Straße Kraiberg, einer Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, im Kreuzungsbereich der Straße Am Wall.

Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar.

Im Nordosten grenzt das Grundstück annähernd an das Bodendenkmal Fort III von der Tann (Teil der Landesfestung Ingolstadt). Im Nordwesten befinden sich in ca. 60 m Luftlinie Entfernung die Friedenskirche der Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Gaimersheim sowie die Kindertagesstätte Kinderwelt e.V. Von Südosten nach Südwesten verläuft in ca. 150 m Luftlinie die Bahnlinien der Deutschen Bahn zwischen Bahnhof Gaimersheim und Ingolstadt.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in überwiegend guter Wohnlage von Gaimersheim.

(Quelle: www.capital.de (Wohnlagenkarte))



6 Beschreibung des Grundstücks

Allgemein

Bei dem Ortstermin war eine Zugänglichkeit zum Objekt nicht möglich. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Aktenlage und Sichtung von öffentlichem Grund und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Süden bzw. Südwesten an die Straße Kraiberg und im Norden und Nordwesten an die Straße Am Wall, über welche auch die Erschließung stattfindet, an. Im Nordosten grenzt das Grundstück an eine Art Wendehammer bzw. eine Wegfläche des angrenzenden Geländes des Fort III von der Tann. An der südöstlichen Grundstücksgrenze wird das Grundstück von einem bebauten Nachbargrundstück abgegrenzt.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 937/16, einen Flächeninhalt von 692 m².

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Grundstückszuschnitt mit einem geneigten Grenzverlauf im nördlichen Grundstücksbereich. Die Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse beträgt entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ca. 36,5 m. Die Grundstückstiefe auf der Südost-/Nordwestachse beträgt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ca. 27 m und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ca. 10,5 m.

Das Grundstück stellt sich hanglagig, von Nordosten nach Südwesten abfallend, mit einer Höhendifferenz von ca. 2 m dar und liegt somit auf einer Höhe von ca. 397 m bis 395 m ü. NHN.

Auf dem Grundstück wurde im südöstlichen Grundstücksbereich eine Doppelhaushälfte, in Grenzbebauung zum südöstlichen Nachbargrundstück, mit im Nordwesten angebautem Art Wintergarten errichtet. Im nordöstlichen Grundstücksbereich wurde - ebenfalls in Grenzbebauung zum südöstlichen Nachbargrundstück - ein Nebengebäude errichtet. In der östlichen Grundstücksecke befindet sich ein Carport.

Das Grundstück wird im Norden von der Straße Am Wall aus über eine Gartentür, in Metallkonstruktion ausgeführt, mit linksseitigem Pfosten, in Waschbeton ausgeführt, mit integrierten Briefschlitz und Klingelanlage mit Gegensprechfunktion begangen. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße Am Wall erfolgt zum einen über eine Sockelmauer - in Waschbeton ausgeführt - mit darauf befindlichem Metallzaun sowie zum anderen über eine ca. 1,50 m hohe Mauer, in Waschbeton-Fertigplatten ausgeführt. Nach dem Gartentor stellt sich die Zuwegung in Waschbeton ausgeführt dar. Rechtsseitig der Zuweg ist zur Abgrenzung auf dem Grundstück ein Metallzaun mit niedriger Sockelmauer - mit Waschbetonplatten ausgeführt - vorhanden. Soweit von außen einsehbar, stellt sich der gesamte Grundstücksbereich stark eingewachsen mit großen Tannen sowie Busch- und Pflanzwerk dar.

In der östlichen Grundstücksecke befindet sich ein altes Carport, in Holzkonstruktion ausgeführt. Als Zufahrt zum Carport ist ein zweiflügeliges Holztor vorhanden, mit rechtsseitigem Müllhäuschen in Waschbeton mit Metallklappe. In der nordöstlichen Grundstücksecke sind ein alter PKW sowie zwei Mülltonnen abgestellt. Auch im nordöstlichen Grundstücksbereich sind mehrere große Tannen sowie Busch- und Pflanzwerk vorhanden.

Das Carport stellt sich im marodem Gesamtzustand dar.



In der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein altes Gewächshaus - in Metall-Glas-konstruktion ausgeführt.

Das Gewächshaus stellt sich - soweit von außen erkennbar - marode dar.

Die Abgrenzung zum nordöstlichen Weg erfolgt über einen Metallzaun mit einer Sockelmauer, in Waschbeton ausgeführt, und eine Hecke.

Die Abgrenzung zu dem südöstlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun und eine Hecke -soweit einsehbar.

Die Abgrenzung entlang der Straße Kraiberg im Südwesten erfolgt über eine ca. 1 m hohe Mauer - in Waschbetonplatten ausgeführt - mit darauf befindlichem Metallzaun. Weiter erfolgt die Abgrenzung über hohe Hecken sowie Tannen.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück macht - soweit erkennbar - einen vollständig ungepflegten und vernachlässigten und somit rekultivierungsbedürftigen Gesamteindruck.

Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.



7 Beschreibung der Gebäude

Allgemein

Bei dem Ortstermin war die Zugänglichkeit zum Objekt nicht möglich. Eine Innenbesichtigung konnte somit nicht erfolgen. Die nachfolgenden Ausführungen basieren somit auf Basis der Aktenlage sowie der Sichtung von öffentlichem Grund und haben nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Baujahre

Von dem Bauamt des Marktes Gaimersheim wurde mit E-Mail vom 05.02.2025 mitgeteilt, dass keine Baupläne, Fertigstellungsanzeigen etc. vorliegen. Gemäß Angabe muss das Haus demnach mitte der 1960er Jahre gebaut worden sein. Es wurde auf das Staatsarchiv München verwiesen.

Mit Schreiben des Staatsarchivs München vom 03.04.2025 wurden Baugenehmigungsakten zur Errichtung von sechs Doppelhäusern aus dem Jahr 1954 übermittelt. Grundstückseigentümer und Siedlungsträger war zum Genehmigungszeitpunkt die Bayerische Landessiedlung. Planunterlagen, welche das auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude darstellen, liegen den Baugenehmigungsakten nicht bei.

Von dem Schuldner/Eigentümer wurden - trotz schriftlicher Anfrage - keine Auskünfte erteilt.

Von der Gläubigerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens mit Schreiben vom 05.02.2025 mitgeteilt, dass keine Kenntnisse und Unterlagen zum Objekt vorliegen.

Es liegen keine weiteren Informationen und Unterlagen zu den Baujahren, baulichen Veränderungen und/oder Modernisierungen vor.

Aufgrund der vorgenannten Auskünfte wird somit für die Doppelhaushälfte von einem Baujahr circa 1954/1955 ausgegangen. Gemäß des bei dem Ortstermin gewonnen äußeren Eindrucks wird für das Nebengebäude ebenfalls ein Baujahr 1954/1955 unterstellt.

Beschreibung

Doppelhaushälfte

Der Baukörper wurde - soweit von außen erkennbar - in Massivbauweise mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet.

Richtung Südwesten befindet sich augenscheinlich im Dachgeschossbereich eine Schleppgaube. Hier befinden sich neben der Dachgaube drei Solarthermie-Paneele.

An dem Nordwestgiebel ist ein Art Wintergarten in Metall-Glas- bzw. Kunststoffkonstruktion vorhanden. Der Giebel ist im Dachgeschossbereich mit Holz verkleidet.

Die Belichtung und Belüftung sind überwiegend nicht erkennbar. Es sind Außenjalousien heruntergelassen. Im Bereich des Nordwestgiebels stellt sich ein Fenster - soweit von außen erkennbar - als Holzfenster, möglicherweise als Holz-Isolierglasfenster dar.



Nebengebäude

Das Nebengebäude wurde augenscheinlich in Massivbauweise mit Erdgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen errichtet.

Die Fassaden sind - soweit von außen erkennbar - verputzt und gestrichen.

Soweit von außen erkennbar, befindet sich in dem Nebengebäude eine Garage mit einem Garagentor in Metallkonstruktion.

Gesamteindruck der Doppelhaushälfte mit Nebengebäude:

Die Doppelhaushälfte sowie das Nebengebäude machen - soweit von außen erkennbar - einen insgesamt stark veralteten und überwiegend vernachlässigten Gesamteindruck.

Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.



8 Flächenangaben und -berechnungen

Allgemein

Ein Zugang zum Bewertungsobjekt war nicht möglich. Die Flächenermittlung erfolgt somit auf Basis der vorliegenden Bauplanunterlagen.

Eine Überprüfung der Grunddaten des Planmaterials und der amtlichen Flurkarte konnte vom Sachverständigen aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht vorgenommen werden, hier wurde deren Richtigkeit unterstellt.

Grunddaten zur Flächenermittlung

Die Doppelhaushälfte stellt sich in seiner Flächendimension gemäß amtlicher Flurkarte abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen aus dem Jahr 1954 dar. Gemäß amtlicher Flurkarte stellt sich das Gebäude mit einer Breite von ca. 9 m und einer Tiefe von ca. 8 m ausgeführt dar. In den Planunterlagen ist eine Gebäudebreite von gerundet 8 m und eine Tiefe von gerundet 9 m dargestellt. Aufgrund des Umstandes, dass sich die dargestellten Grundflächen des Gebäudes grundsätzlich analog darstellen, werden die vorliegenden Baugenehmigungspläne zur Flächenermittlung herangezogen.

Die nachfolgend aufgeführten Wohn-/Nutzflächen und die Bruttogrundfläche wurden somit aus den vom Staatsarchiv München übermittelten Bauplänen aus dem Jahr 1954 entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Die vorliegenden Pläne stellen sich überwiegend bemaßt dar. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt. Es liegen Flächenberechnungen und Flächenangaben vor. Diese stimmen hinreichend mit der vorgenommenen Flächenberechnung überein.

Für den Spitzboden liegen weder ein Grundrissplan noch eine Flächenberechnung oder Flächenangaben vor. Die Nutzfläche wurde somit anhand des Dachgeschossgrundrisses und des Schnittes unter Berücksichtigung eines Abzugs für Konstruktionsflächen überschlägig ermittelt.

Der Ansatz bzw. die Berücksichtigung der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses erfolgt unter der Prämisse, dass eine Nutzbarkeit laut der vorliegenden Planunterlagen gegeben und die Zugänglichkeit über eine ortsfeste Treppe gewährleistet ist.

Für den bei dem Ortstermin - soweit erkennbar - vorgefundenen Art Wintergarten an dem Nordwestgiebel liegen keinerlei Unterlagen vor, sodass dieser bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt werden kann.

Für das Nebengebäude liegen weder Planunterlagen noch Berechnungen vor. Die Nutzfläche wurde somit anhand der amtlichen Flurkarte unter Berücksichtigung eines Abzugs für Konstruktionsflächen überschlägig ermittelt.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entnahmeprozedere, der teilweise fehlenden und insgesamt sehr alten Planunterlagen sowie der Nichtzugänglichkeit Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sein können und somit vom Sachverständigen für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden kann.



8.1 Doppelhaushälfte

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bruttogrundfläche unterkellierter Bereich			
Kellergeschoss	4,750 m x 8,990 m		
	-0,400 m x 2,250 m		41,80 m ²
Erdgeschoss	4,750 m x 8,990 m		
	-0,400 m x 2,250 m		41,80 m ²
Dachgeschoss	4,750 m x 8,990 m		
	-0,400 m x 2,250 m		41,80 m ²
Bruttogrundfläche			125,40 m ²

Bruttogrundfläche nicht unterkellierter Bereich			
Erdgeschoss	7,950 m x 8,990 m		
	./.	41,800 m	29,67 m ²
Dachgeschoss	7,950 m x 8,990 m		
	./.	41,800 m	29,67 m ²
Bruttogrundfläche			59,34 m ²

Nutzfläche

Kellergeschoss			
Flur	1,150 m x 1,100 m		
	1,100 m x 4,150 m		5,83 m ²
Keller	1,500 m x 4,150 m		
	0,400 m x 1,300 m		6,75 m ²
Keller	4,300 m x 4,000 m		
	-0,400 m x 0,200 m		17,12 m ²
			29,70 m ²
abzgl. Putz	3%		-0,89 m ²
Nutzfläche netto			28,81 m ²
Nutzfläche gesamt, gerundet			29,00 m ²

Spitzboden			
	7,600 m x 5,600 m / 2		21,28 m ²
abzgl. Konstruktionsflächen	15%		-3,19 m ²
Nutzfläche netto			18,09 m ²
Nutzfläche gesamt, gerundet			18,00 m ²



Nutzfläche gesamt	
Kellergeschoss	29,00 m ²
Spitzboden	18,00 m ²
	<u>47,00 m²</u>

Wohnfläche

Erdgeschoss			
Flur	1,200 m x 4,200 m		
	1,000 m x 1,100 m		
	1,850 m x 1,300 m	8,55 m ²	
Abstellraum	1,500 m x 1,400 m	2,10 m ²	
WC	1,500 m x 1,250 m	1,88 m ²	
Wohnküche	3,150 m x 4,200 m		
	0,350 m x 2,400 m	14,07 m ²	
Kinderzimmer	3,150 m x 4,100 m	12,92 m ²	
Elternschlafzimmer	4,300 m x 4,100 m		
	-0,350 m x 0,350 m	17,51 m ²	
Wohnfläche gesamt		57,03 m ²	
abzgl. Putz	3%	-1,71 m ²	
Wohnfläche netto		55,32 m ²	
Wohnfläche gesamt, gerundet		<u>55,00 m²</u>	

Dachgeschoss			
Flur	2,950 m x 1,300 m	3,84 m ²	
Abstellraum	1,100 m x 1,700 m		
	1,100 m x 0,650 m / 2	2,23 m ²	
WC	1,550 m x 1,700 m		
	1,550 m x 0,650 m / 2	3,14 m ²	
Wohnküche	3,150 m x 3,150 m		
	0,400 m x 1,350 m		
	3,550 m x 0,650 m / 2		
	0,850 m x 0,400 m	11,96 m ²	
Kinderzimmer	3,210 m x 3,250 m		
	3,210 m x 0,500 m / 2	11,24 m ²	
Elternzimmer	4,300 m x 3,250 m		
	-0,400 m x 0,300 m		
	4,300 m x 0,500 m / 2		
	0,850 m x 0,400 m	15,27 m ²	
Wohnfläche gesamt		47,68 m ²	
abzgl. Putz	3%	-1,43 m ²	
Wohnfläche netto		46,25 m ²	
Wohnfläche gesamt, gerundet		<u>46,00 m²</u>	



Wohnfläche gesamt	
Erdgeschoss	55,00 m ²
Dachgeschoss	46,00 m ²
	<u>101,00 m²</u>

Wohn-/Nutzfläche gesamt	
Kellergeschoss	29,00 m ²
Erdgeschoss	55,00 m ²
Dachgeschoss	46,00 m ²
Spitzboden	18,00 m ²
	<u>148,00 m²</u>

8.2 Nebengebäude mit Garage

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bruttogrundfläche			
Erdgeschoss	9,250 m	x 4,000 m	37,00 m ²
Bruttogrundfläche			<u>37,00 m²</u>

Nutzfläche

Erdgeschoss			
	9,250 m	x 4,000 m	37,00 m ²
abzgl. Putz	20%		-7,40 m ²
Nutzfläche netto			<u>29,60 m²</u>
Nutzfläche gesamt, gerundet			<u>30,00 m²</u>



9 Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 Allgemein

Unterlagen, welche über die im Gutachten dargestellten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Kontaminationen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls des Bodens und des Aufwuchses. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine normale, nicht beeinträchtigte und standortübliche Beschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, auch in der nächsten Umgebung, unterstellt.

9.2 Nichtzugänglichkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen.

Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage und der Sichtung von öffentlichem Grund. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit wurde das Gutachten somit auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

9.3 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist unter Berücksichtigung der Nichtzugänglichkeit, der Objektart, der Lage, dem Baujahr, der Objektgröße, des äußeren und auch angenommenen energetischen Gesamtzustandes als eher schwach anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht unter Berücksichtigung der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, eine allenfalls durchschnittliche Nachfrage.



Drittverwendungsmöglichkeit

Das Wohnhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist eventuell im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne Kundenverkehr vorstellbar.

Für das Nebengebäude mit Garage ist eine Drittverwendungsfähigkeit größtenteils ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen und der Lagerung nicht gegeben bzw. erlaubt ist.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: grundstücksgleiche Rechte, weitere beschränkte dingliche Rechte, Baulasten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen. (§ 46 ImmoWertV)

In Abteilung II des Grundbuchs von Gaimersheim des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 115, Blatt 5950, ist folgende Eintragung dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1-2	1	gelöscht
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt - Vollstreckungsgericht-, AZ: 4 K 75/24); eingetragen am 11.11.2024.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird die obige Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

10.2 Reparatur- und Instandhaltungsstau

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt und nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden. Bei der Substanzbeschreibung werden eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf evtl. festgestellte Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind. Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.



In diesem Zusammenhang wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nichtzugänglichkeit für die abschließende Richtigkeit der im Folgenden in Ansatz gebrachten Kosten keine Gewähr übernommen werden kann. Etwaige Kosten für Mängel und Schäden oder Fertigstellungsarbeiten im Innenbereich der nicht zugänglichen Grundstücksflächen und baulichen Anlagen können nicht berücksichtigt werden.

Bei dem Termin zur Ortsbesichtigung wurden von öffentlichem Grund - soweit einsehbar - u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

Grundstück

- Das Carport stellt sich im marodem Gesamtzustand dar.
- Das Gewächshaus stellt sich - soweit von außen erkennbar - marode dar.
- Das Grundstück macht einen vollständig ungepflegten und vernachlässigten und somit rekultivierungsbedürftigen Gesamteindruck.

Gebäude

Die Doppelhaushälfte sowie das Nebengebäude machen einen insgesamt stark veralteten und überwiegend vernachlässigten Gesamteindruck.

Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsschaden sowie insbesondere die Rekultivierungsarbeiten im Bereich des Grundstückes werden bei der weiteren Betrachtung mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 20.000,00 € berücksichtigt.

Die Höhe der Ansätze muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.



11 Zubehör

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



12 Wertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren: Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Marktwert einer Immobilie aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Hierzu werden Objekte zum Vergleich herangezogen, die auf dem Immobilienmarkt in ausreichender Anzahl mit annähernd ähnlichen oder gleichen Merkmalen ausgestattet sind. Üblicherweise erfolgt die Anwendung des Verfahrens z. B. bei Eigentumswohnungen und Kfz-Stellplätzen. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren kommt bei Immobilien zum Tragen, die vorrangig der Renditeerzielung dienen. Es sind somit ertragsrelevante Abläufe ausschlaggebend. Dabei wird der Wert der Immobilie durch Kapitalisierung der dauerhaft erwirtschafteten Reinerträge ermittelt. Dies ist z. B. bei Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Objekten der Fall, bei welchen der Ertrag im Vordergrund steht.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren wird in der Regel bei nicht am Mietmarkt gehandelten Immobilien angewendet. Dabei bemisst sich der Wert der Immobilie nicht nach den zukünftig dauerhaft erzielbaren Reinerträgen, sondern nach den Herstellungskosten. Eine Umsetzung des Sachwertverfahrens zur Wertfindung ist also bei eigen genutzten Objekten wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäusern angezeigt. Der Grundgedanke der Ökonomie hat sekundären Charakter.

Die in den Verfahren dargestellten Anwendungsansätze verstehen sich als Grundtenor und sind entsprechend in den Einzelbetrachtungen zu individualisieren bzw. der jeweiligen Situation anzupassen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes, bei welchem die Eigennutzung im Vordergrund steht, ist der Verkehrswert über das Sachwertverfahren zu ermitteln.

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt wurden Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser (Bewertungszeitraum 2022-2023 - Stichtag 31.12.2023) ermittelt, die im Rahmen des Sachwertverfahrens grundsätzlich anzuwenden sind.



Dabei sind die Modellparameter bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren zu berücksichtigen, um die Modellkonformität zu wahren.

Ob für ein Bewertungsobjekt die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren angewendet werden können, ergibt sich aus der Beschreibung der Stichprobe zur Ermittlung der Sachwertfaktoren, welche gleichzeitig den Anwendungsbereich darstellen.

Zu dem Modellparameter „Restnutzungsdauer“ wird für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022-2023 allgemein angegeben, dass eine Restnutzungsdauer > 15 Jahre anzusetzen ist.

Weiterhin werden in der Zusammenfassung sämtlicher wichtiger Daten der Stichprobe für die Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser Spannenwerte für eine Grundstücksgröße von 217-675 m² und eine Restnutzungsdauer von 22-74 Jahren benannt.

Das Bewertungsobjekt liegt mit einer Grundstücksgröße von 692 m² und einer Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren somit außerhalb der Modellparameter, welche zur Anwendung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt sind.

Es ist demnach lediglich eine hilfsweise Heranziehung unter sachverständiger objektspezifischer Beurteilung der Sachwertfaktoren möglich.



12.1 Bodenwert

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. (§ 13 Absatz 2 ImmoWertV)

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertliste/-karte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt weist zum Stichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 11102 (Gaimersheim-Nord, Gemarkung Gaimersheim) einen Bodenrichtwert von 900,00 €/m² aus.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- überwiegende Nutzungsart:
Gemischte Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Dorfgebiet)
- Baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt dargestellten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks zu prüfen.

Anpassung Zeit

Zwischen dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (04.04.2025) und dem Stand der Bodenrichtwertliste (01.01.2024) besteht ein zeitlicher Unterschied von circa einem Jahr und drei Monaten.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich in den vergangenen Jahren wie folgt verändert:

- | | | |
|---------------------|------------------------------------|---|
| • von 2018 zu 2020: | Erhöhung um 70,00 €/m ² | von 830,00 €/m ² auf 900,00 €/m ² |
| • von 2020 zu 2021: | unverändert | von 900,00 €/m ² auf 900,00 €/m ² |
| • von 2022 zu 2024: | unverändert | von 900,00 €/m ² auf 900,00 €/m ² |

In Anbetracht der Tatsache, dass sich der Bodenrichtwert in den letzten drei Jahren (vom 01.01.2021 bis 01.01.2024) nicht verändert hat, wird bei der weiteren Betrachtung keine zeitliche Anpassung vorgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Preisänderungen zu verzeichnen sind.



Anpassung Lage

Das dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte räumliche Gebiet erstreckt sich über annähernd den gesamten Hauptort Gaimersheim - ausgenommen von dem Ortskern, dem Gebiet südlich der Bahnlinie und den gewerblichen Bauflächen. Demnach sind entsprechend stark unterschiedliche Lagequalitäten gegeben. Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Zonenbereich und dort annähernd im östlichen Zonengrenzbereich, angrenzend an ein Bodendenkmal.

Das Bewertungsgrundstück liegt somit in günstigerer Lage als Grundstücke beispielsweise entlang der Hauptstraßen, welche mit erhöhten Immissionen verbunden ist. Weiterhin stellt sich die Nähe zu Ingolstadt und insbesondere zu den AUDI AG Betriebsflächen vorteilhaft dar.

Es ist somit ein Zuschlag zum Richtwert vorzunehmen. Aufgrund der Lage wird ein Korrekturfaktor von 1,1 (Zuschlag von 10 %) bei der weiteren Betrachtung berücksichtigt.

Anpassung Dichte der Bebauung

Die Dichte der Bebauung ist in Bezug auf den Bodenrichtwert nicht dargestellt. Die Bebauung stellt sich in ihrer Größenordnung ca. analog der in der Umgebung gegebenen Bebauung dar.

Gemäß den Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024, Punkt 2.4, konnte eine Abhängigkeit des Richtwerts von der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) bisher nicht signifikant nachgewiesen werden.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Dichte der Bebauung wird somit nicht vorgenommen.

Anpassung Grundstücksgestalt (Größe, Zuschnitt, Topografie)

Es sind hinsichtlich des Zuschnitts und der Topografie keine durchschnittlichen Werte in Bezug auf den Bodenrichtwert dargestellt.

Die Topografie des Grundstücks ist üblich und weicht nicht vom durchschnittlichen in der Umgebung bzw. im Richtwertgebiet gegebenen Grundstück ab.

Die Grundstücksgrößen in der Bodenrichtwertzone stellen sich aufgrund der Zonengröße stark inhomogen dar. Jedoch stellt sich für Doppel- und/oder Reihenhaushausgrundstücke eine übliche bzw. durchschnittliche Grundstücksgröße in Gaimersheim mit ca. 350-500 m² dar.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks stellt sich mit einer Größe von 692 m² somit abweichend dar. Die höhere Grundstücksgröße führt grundsätzlich zu einem Abschlag zum Bodenrichtwert.

Aufgrund der Grundstücksgröße wird somit ein Korrekturfaktor von 0,9 (Abschlag von 10 %) bei der weiteren Betrachtung berücksichtigt.



Ansatz Bodenwert

Da sich die Vor- und Nachteile des Bewertungsgrundstücks quasi gegeneinander aufheben, wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 900,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung:

$$692 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 = 622.800,00 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

622.800,00 €



12.2 Sachwert

12.2.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche der Doppelhaushälfte wurde aus den vom Staatsarchiv München übermittelten Bauplänen aus dem Jahr 1954 entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend aus den Plänen heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt.

Aufgrund fehlerhafter Planunterlagen wurde die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes mit Garage auf Basis der amtlichen Flurkarte ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten, insbesondere ein Aufmaß des Gebäudes, konnte aufgrund der Nichtzugänglichkeit vom Sachverständigen nicht vorgenommen werden. Hier wurden die Informationen der vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt.

12.2.2 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Doppelhaushälfte

Auf Basis der vorliegenden Planunterlagen sowie der Sichtung von öffentlichem Grund ist das Wohnhaus gemäß Anlage 4 der ImmoWertV wie folgt einzuordnen:

Gebäudeart 2.01	Doppel- und Reihenendhäuser Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudeart 2.21	Doppel- und Reihenendhäuser Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.



Gebäudeart 2.01 **Doppel- und Reihenendhäuser**
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15%
Außentüren und Fenster	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	11%
Innenwände und -türen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%
Fußböden	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	5%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	9%
Heizung	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0	9%
sonstige technische Ausstattung	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.01	615 €/m ² BGF	685 €/m ² BGF	785 €/m ² BGF	945 €/m ² BGF	1.180 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------

	Standardstufe					€/m ² BGF
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0 €	158 €	0 €	0 €	0 €	158 €/m ² BGF
Dächer	0 €	103 €	0 €	0 €	0 €	103 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0 €	60 €	17 €	0 €	0 €	77 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0 €	75 €	0 €	0 €	0 €	75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	75 €	0 €	0 €	0 €	75 €/m ² BGF
Fußböden	0 €	34 €	0 €	0 €	0 €	34 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 €	49 €	14 €	0 €	0 €	63 €/m ² BGF
Heizung	0 €	55 €	0 €	9 €	0 €	64 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0 €	41 €	0 €	0 €	0 €	41 €/m ² BGF
Kostenkennwerte (Summe)						690 €/m² BGF

Gebäudeart 2.21 **Doppel- und Reihenendhäuser**
Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15%
Außentüren und Fenster	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	11%
Innenwände und -türen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%
Fußböden	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	5%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	9%
Heizung	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0	9%
sonstige technische Ausstattung	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.21	740 €/m ² BGF	825 €/m ² BGF	945 €/m ² BGF	1.140 €/m ² BGF	1.425 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------



	Standardstufe					€/m² BGF
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0 €	190 €	0 €	0 €	0 €	190 €/m² BGF
Dächer	0 €	124 €	0 €	0 €	0 €	124 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0 €	73 €	21 €	0 €	0 €	94 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0 €	91 €	0 €	0 €	0 €	91 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	91 €	0 €	0 €	0 €	91 €/m² BGF
Fußböden	0 €	41 €	0 €	0 €	0 €	41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 €	59 €	17 €	0 €	0 €	76 €/m² BGF
Heizung	0 €	67 €	0 €	10 €	0 €	77 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	0 €	50 €	0 €	0 €	0 €	50 €/m² BGF
Kostenkennwerte (Summe)						834 €/m² BGF

Bei der weiteren Betrachtung wird somit von einer Standardstufe 2,05 und Herstellungskosten von 690,00 €/m² BGF (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) und einer Standardstufe 2,08 und Herstellungskosten von 834,00 €/m² BGF (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut) ausgegangen.

Zu berücksichtigende Faktoren:

Baupreisindex (2021 = 100) 2010	70,8
Baupreisindex (2021 = 100) 4. Quartal 2024	130,8

Berechnungen:

$$690,00 \text{ €/m}^2 \times (130,8/70,8) = 1.274,75 \text{ €/m}^2$$

$$834,00 \text{ €/m}^2 \times (130,8/70,8) = 1.540,78 \text{ €/m}^2$$

Es werden somit für das Wohnhaus durchschnittliche Herstellungskosten von 1.274,75 €/m² BGF (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) und 1.540,78 €/m² BGF (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut) in Ansatz gebracht.

Nebengebäude mit Garage

Das Nebengebäude wird aufgrund seiner Darstellung als Nebengebäude mit Garage - soweit von außen erkennbar - wird über den Ansatz der Normalherstellungskosten für Garagen berücksichtigt und gemäß Anlage 4 der ImmoWertV wie folgt eingeordnet:

Gebäudeart 14.1 - Einzelgaragen/Mehrfachgaragen*

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen*	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

* Standardstufe 3: Fertiggaragen;

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung



Bei der weiteren Betrachtung wird von einer Standardstufe 3 bis 4 und Herstellungskosten von geschätzt ca. 450,00 €/m² BGF ausgegangen.

Zu berücksichtigende Faktoren:

Baupreisindex (2021 = 100) 2010	70,8
Baupreisindex (2021 = 100) 4. Quartal 2024	130,8

Berechnung:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times (130,8/70,8) = 831,36 \text{ €/m}^2$$

Es werden somit für das Nebengebäude mit Garage durchschnittliche Herstellungskosten von 831,36 €/m² BGF in Ansatz gebracht.

12.2.3 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Von dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt werden keine Regionalfaktoren festgelegt.

12.2.4 Alterswertminderungsfaktor

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus stellt sich nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren und für das Nebengebäude mit ca. 60 Jahren dar.

Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	80 Jahre
Einzelgarage	60 Jahre
Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.	

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1



Alter der baulichen Anlagen

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Ausgehend von den vorhandenen Kenntnissen und den geringfügig vorliegenden Unterlagen wird bei der weiteren Betrachtung unterstellt, dass die Doppelhaushälfte sowie das Nebengebäude mit Garage ein Baujahr circa 1954/1955 aufweisen.

Das Alter der baulichen Anlagen wird somit mit ca. 70 Jahren unterstellt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen wäre das Modell nach der ImmoWert 2021, Anlage 2 zu berücksichtigen. Die Vergabe von Modernisierungspunkten orientiert sich dabei an den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA, zu Anlage 2 Tabelle 1). Hierbei ist insbesondere der zeitliche Bezug der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zu berücksichtigen.

Aufgrund der Nichtzugänglichkeit kann zu vorgenommenen Modernisierungen im Bereich der Doppelhaushälfte keine qualitative Aussage getroffen werden. Es können demnach lediglich die von öffentlichem Grund aus erkennbaren baulichen Maßnahmen sachverständig berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung des äußeren Gesamteindrucks wird für das Wohnhaus somit von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - nach Reparatur und Instandhaltung - von geschätzt ca. 10 Jahren ausgegangen.

Das Nebengebäude mit Garage stellt sich augenscheinlich mit dem südlich angrenzenden Nebengebäude als Art Doppelgebäude ausgeführt dar. Die für eine bauliche Trennung notwendigen Wiederherstellungs- bzw. Herstellungsmaßnahmen im Bereich der Südostfassade des Nachbarnebengebäudes stellen sich wirtschaftlich nicht opportun dar.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist davon auszugehen, dass das Nebengebäude analog zum Wohnhaus für die Dauer der Restnutzungszeit instandgehalten und genutzt wird.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit für das Nebengebäude - unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks - ebenfalls eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren zugrunde gelegt.



Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten ergibt sich für die Doppelhaushälfte mit Nebengebäude somit ein Alterswertminderungsfaktor von 0,13 (Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer).

12.2.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z. B. Einfriedung, Zuwegungen etc.) wird mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 1.000,00 € berücksichtigt. Dies entspricht ca. 3 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen.

12.2.6 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert wird analog Punkt 12.1 mit 622.800,00 € bei der Berechnung eingestellt.

12.2.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert basiert im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung. Es hat grundsätzlich eine Überprüfung stattzufinden, ob eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen ist. Diese Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird durch so genannte Marktanpassungszu- oder -abschläge am vorläufigen Sachwert realisiert.

Es sind vom zuständigen Gutachterausschuss örtliche objektartspezifische Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) heranzuziehen. Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt werden Sachwertfaktoren veröffentlicht, jedoch sind diese aufgrund der von den Modellparametern abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes nicht anwendbar. Es ist lediglich eine hilfsweise Heranziehung unter sachverständiger objektspezifischer Beurteilung der Sachwertfaktoren möglich (siehe Punkt 12).

Anlehnend an das Sachwert-Marktanpassungssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt wäre bei einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 660.465,70 € ein Marktanpassungsfaktor von ca. 0,95 in Ansatz zu bringen.

Gemäß Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor im Landkreis Eichstätt für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser 1,13, bei einer Spanne von 0,64 bis 1,6 und einer Standardabweichung von $\pm 0,25$ (90% aller Werte liegen im Bereich von 0,72 und 1,56).



Unter Berücksichtigung

- der Streuung des durchschnittlichen Sachwertfaktors von $\pm 0,25 \%$,
- der immobilienwirtschaftlichen Situation,
- der Lage des Bewertungsobjektes,
- der besonderen Objektspezifika
- sowie insbesondere der Risikofaktoren im Zusammenhang mit der Nichtzugänglichkeit und des äußeren Gesamteindrucks, welche von den Marktteilnehmern negativ bewertet werden,

wird - anlehnend an das Sachwert-Marktanpassungssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt - bei der weiteren Betrachtung ein Marktanpassungsfaktor von geschätzt ca. 0,85 berücksichtigt.

12.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wird analog Punkt 10.2 mit 20.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.



12.2.9 Sachwertberechnung

Berechnung			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen			
<u>Doppelhaushälfte</u>			
BGF (unterkellierter Bereich)		125,40 m ²	
NHK	x	1.274,75 €/m ²	
Regionalfaktor	x	1,00	
Alterswertminderungsfaktor	x	0,13	20.780,97 €
BGF (nicht unterkellierter Bereich)		59,34 m ²	
NHK	x	1.540,78 €/m ²	
Regionalfaktor	x	1,00	
Alterswertminderungsfaktor	x	0,13	11.885,89 €
<u>Nebengebäude</u>			
BGF		37,00 €/m ²	
NHK	x	831,36 €/m ²	
Regionalfaktor	x	1,00	
Alterswertminderungsfaktor	x	0,13	3.998,84 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			36.665,70 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			1.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen			37.665,70 €
Objektspezifisch angepasster Bodenwert			622.800,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			660.465,70 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,85	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks			561.395,85 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Reparatur- und Instandhaltungsschaden			-20.000,00 €
Sachwert des Grundstücks			541.395,85 €
Sachwert des Grundstücks gerundet			540.000,00 €



12.3 Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt sollte sich aufgrund seiner Nutzung, bei welcher der Schwerpunkt der Eigennutzung im Vordergrund steht, grundsätzlich am Sachwert anlehnen.

Der Sachwert wurde mit 540.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** des Grundstücks

Flurstück Nr. 937/16	Kraiberg 36, Gebäude- und Freifläche zu vorgetragen im Grundbuch von Gaimersheim des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 115, Blatt 5950,	692 m²
----------------------	--	--------

wird am 04.04.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **540.000,00 €** geschätzt,
in Worten - fünfhundertvierzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 04.06.2025





13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

Wertermittler-Portal - Online-Datenbank für Immobilienbewerter
Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen,
ständig aktualisiert, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Wolfgang Kleiber, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grund-
stücken, Wolfgang Kleiber, 14. Auflage 2024, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der
für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, S. 2805)

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
(Download: <https://www.bmwsb.bund.de>)

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BayBO
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.
588), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605)
und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

II. BV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)
vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes
vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, S. 2614)

WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, S. 2346)

Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur
dar, auf eine umfangreichere Auflistung wird verzichtet.



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

Die in den Anlagen beigefügten Darstellungen sind im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung aufbereitet und für Maßentnahmen nicht geeignet.

• Makrolage.....	1
• Mikrolage.....	2
• Luftbild.....	3
• Flurkarte	4
• Baueingabepläne Errichtung von sechs Doppelhäusern - Bayerische Landessiedlung (1954).....	5-11

14.2 Bildteil

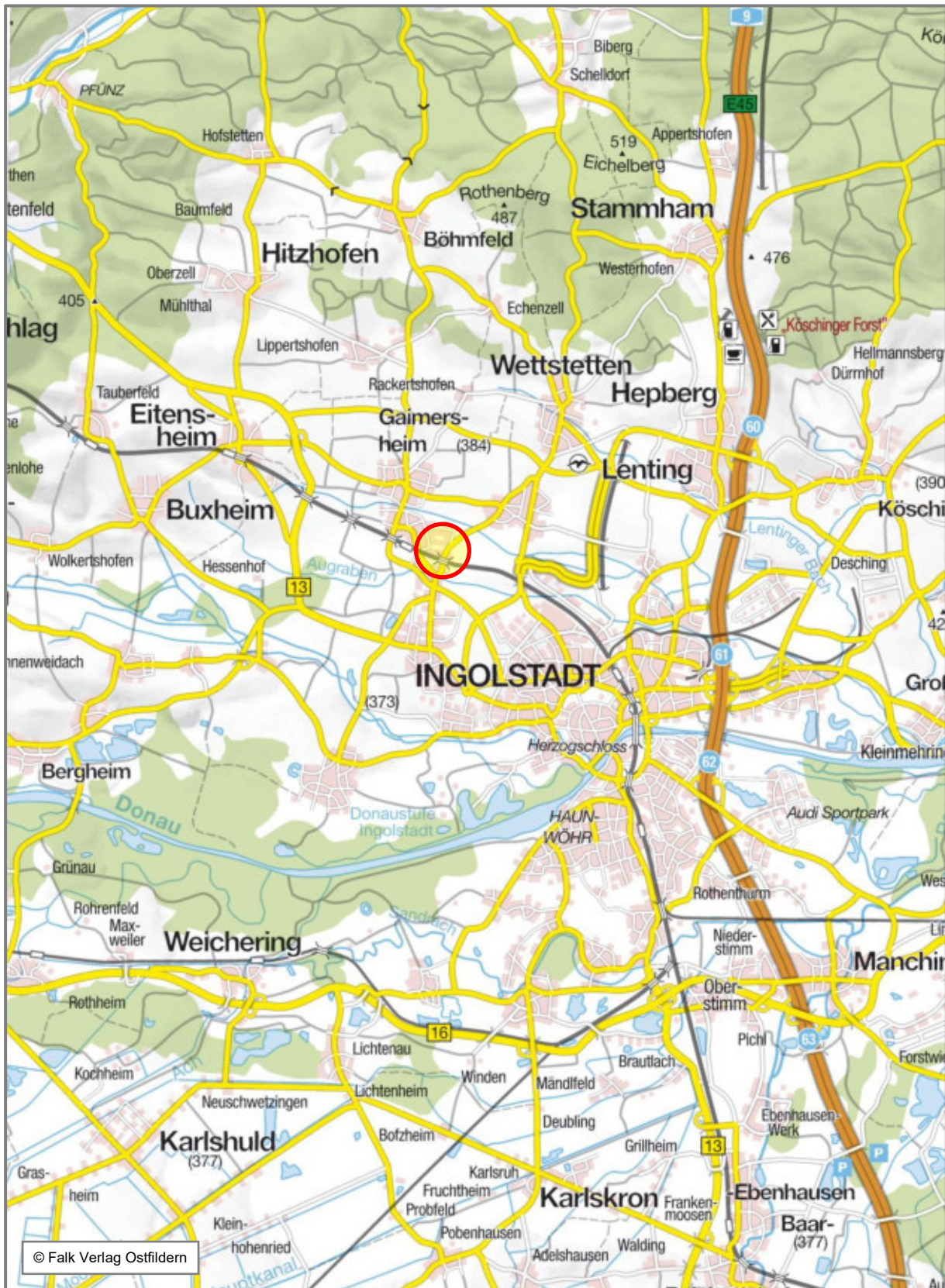
• Bildliche Darstellungen	1-4
---------------------------------	-----

Ausfertigungs-Nr.: 1436/25

Das Gutachten umfasst 40 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

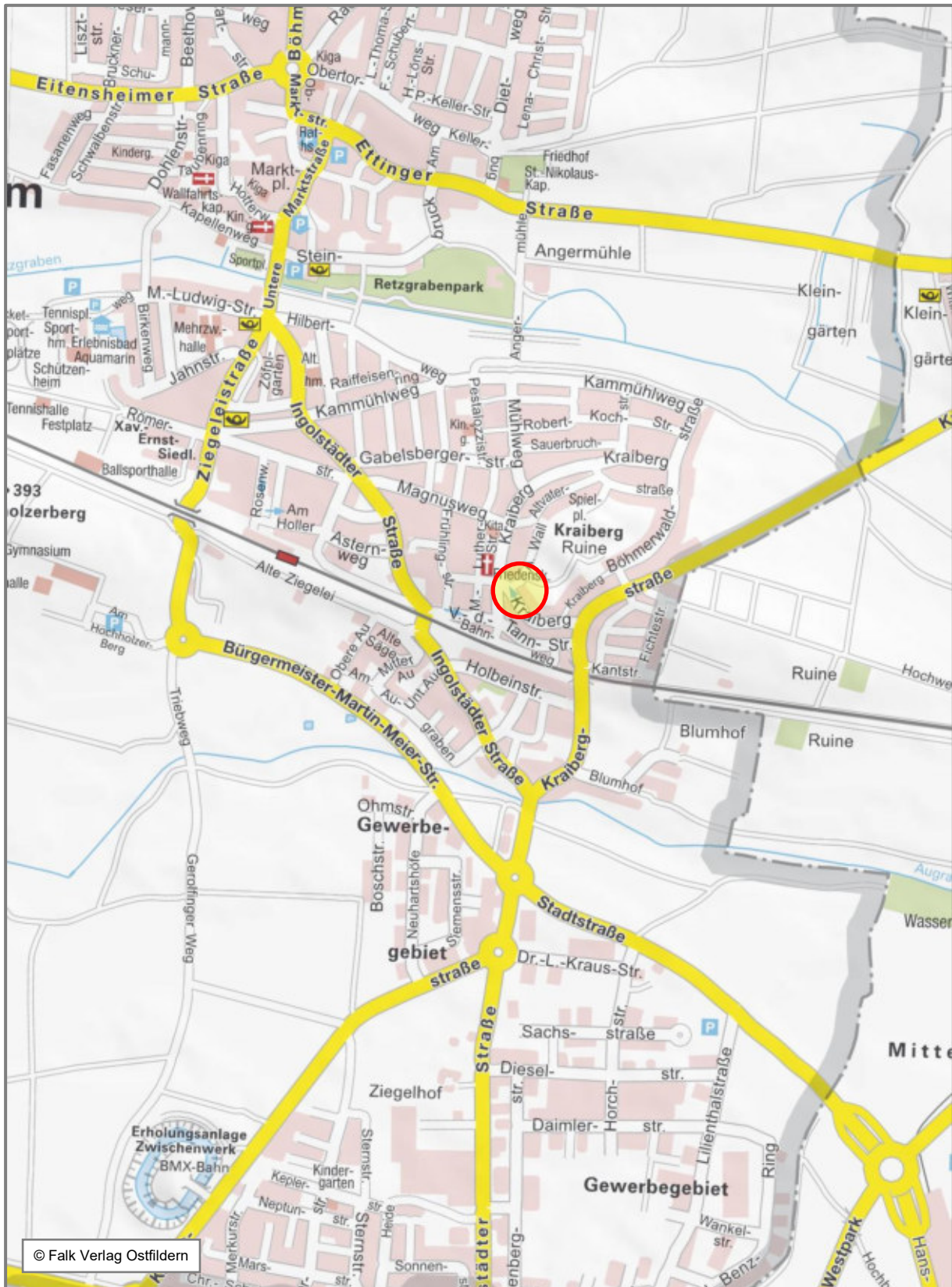


Makrolage

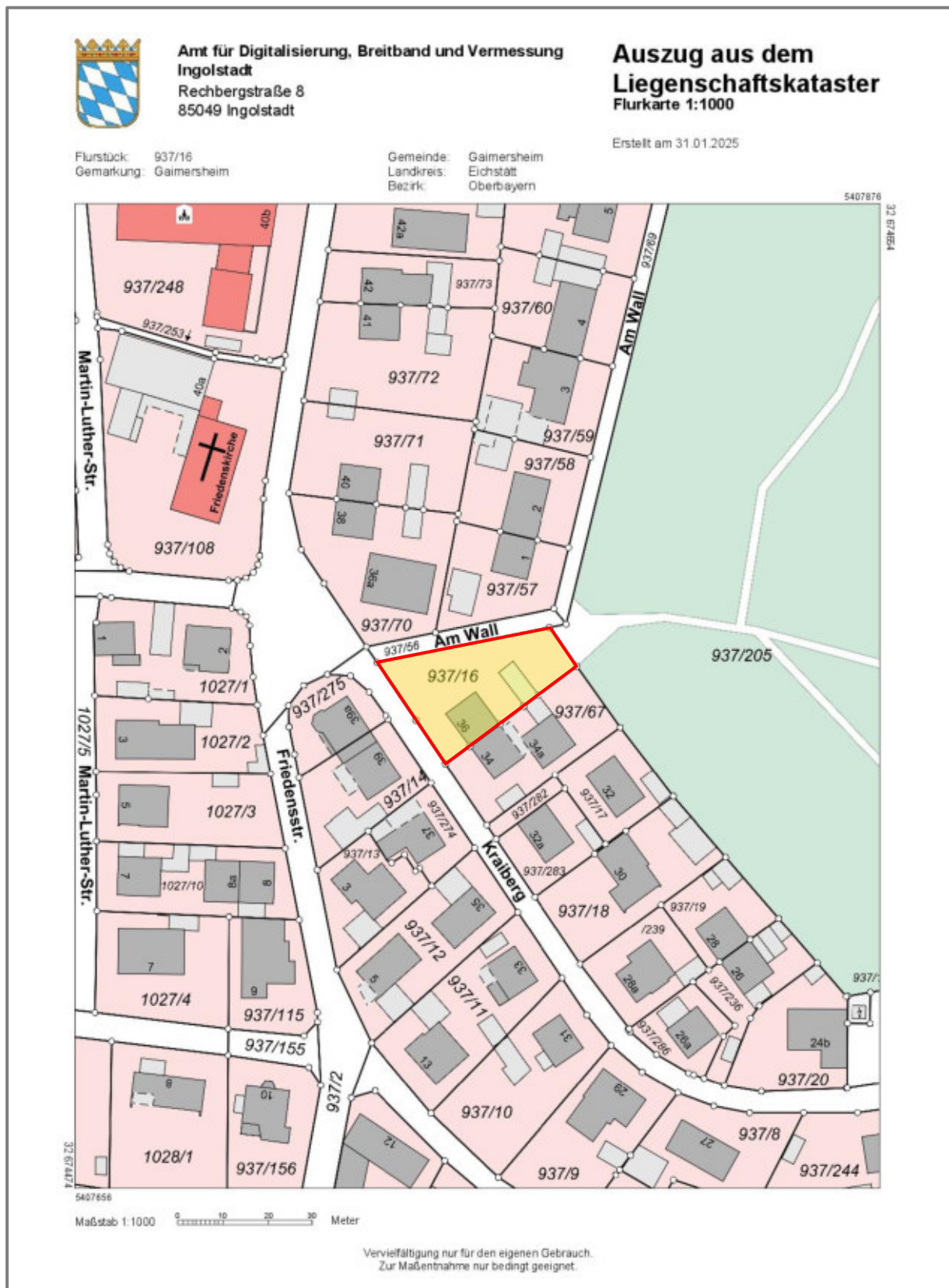




Mikrolage



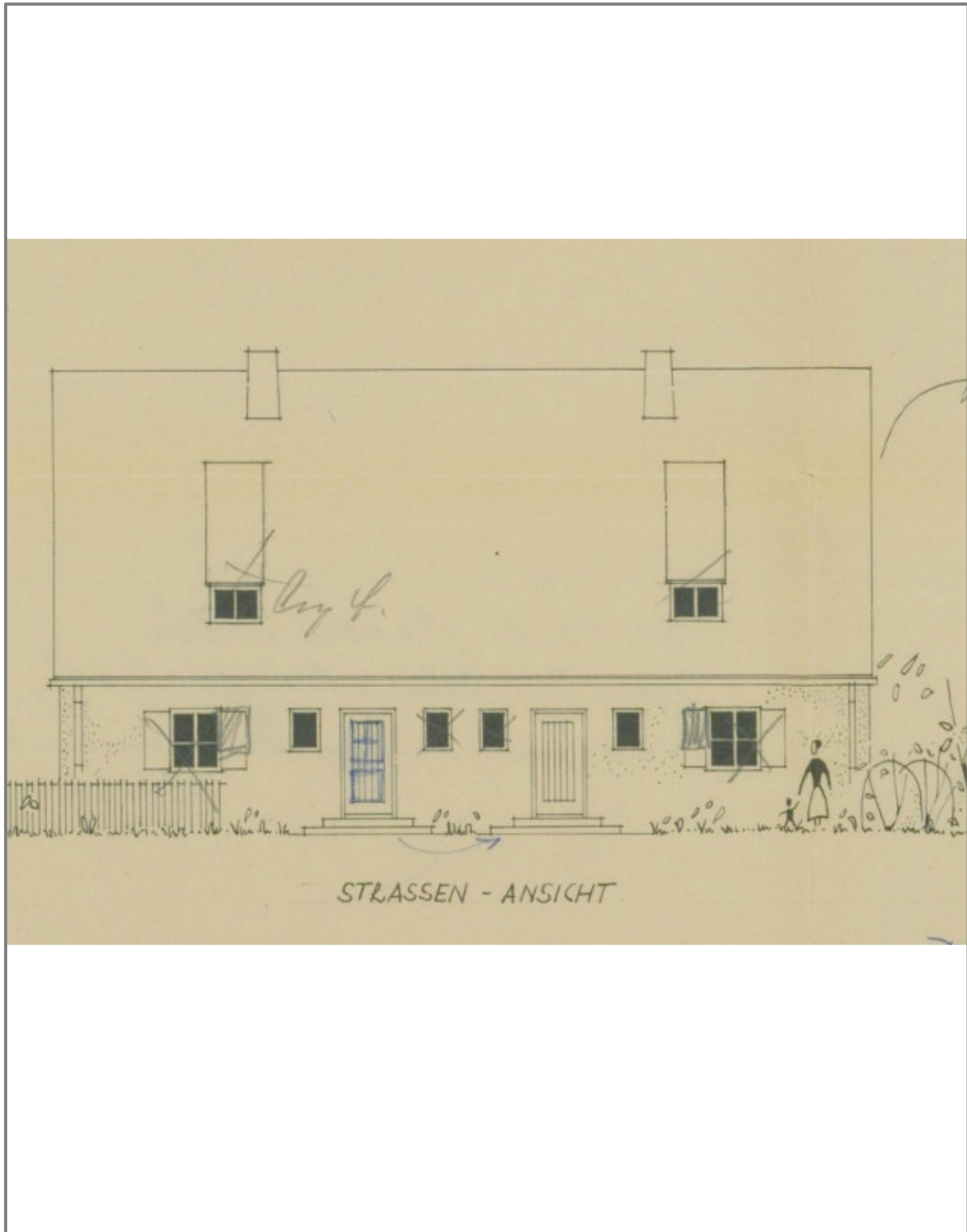
Flurkarte



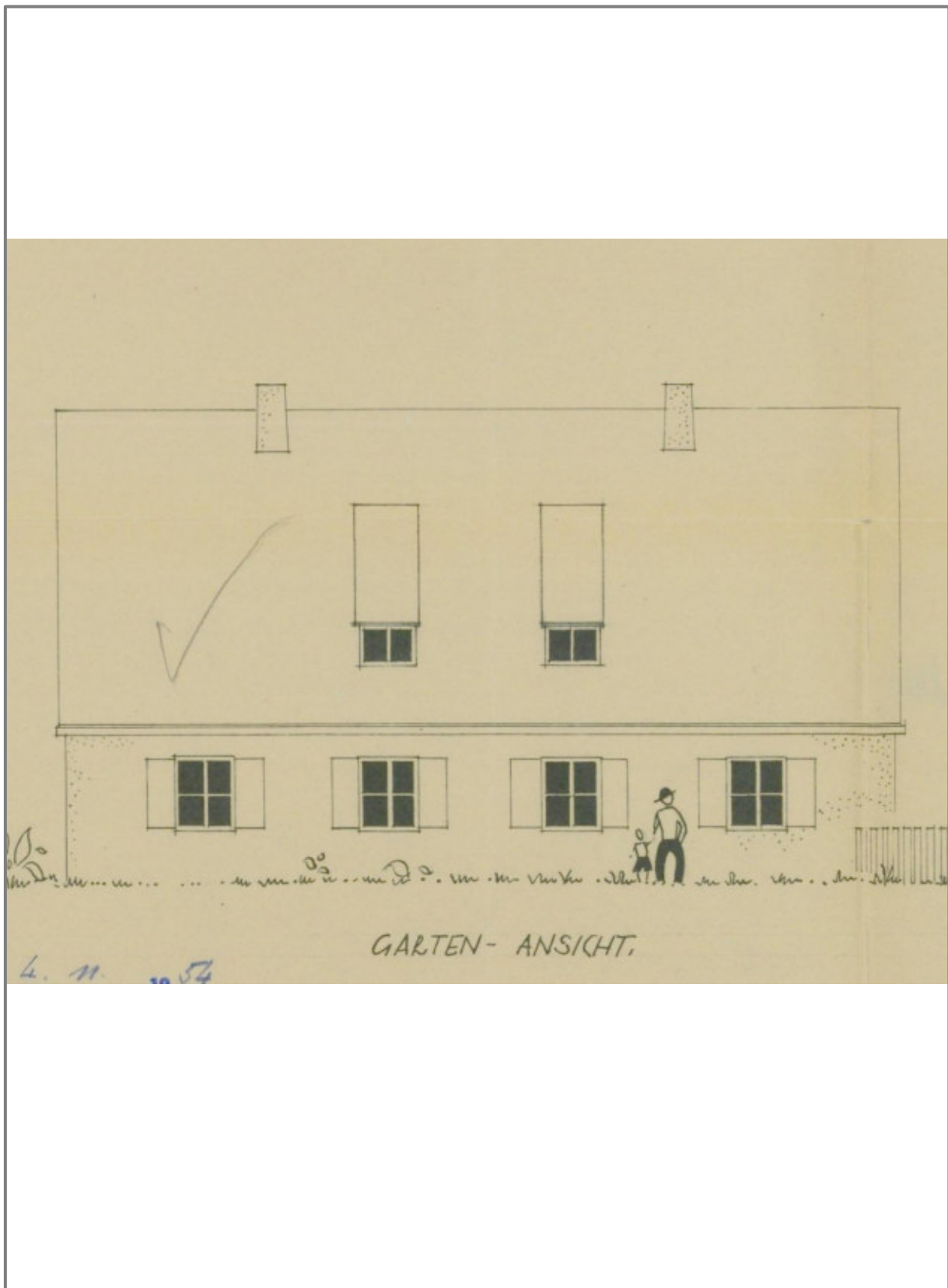
Luftbild



Baueingabepläne
1954 - Errichtung von sechs Doppelhäusern (Bayerische Landessiedlung)
Ansichten
Nordostansicht



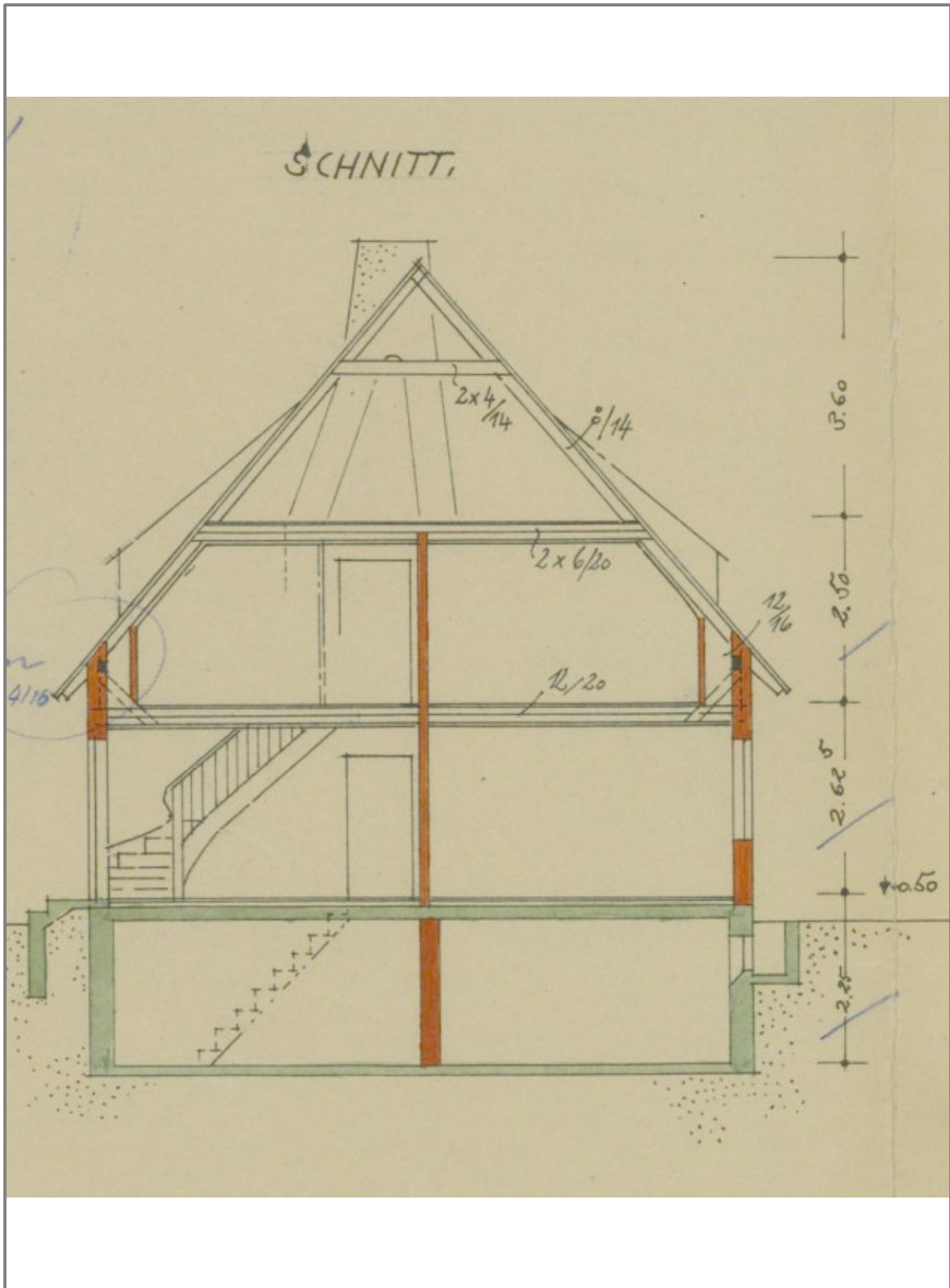
Südwestansicht



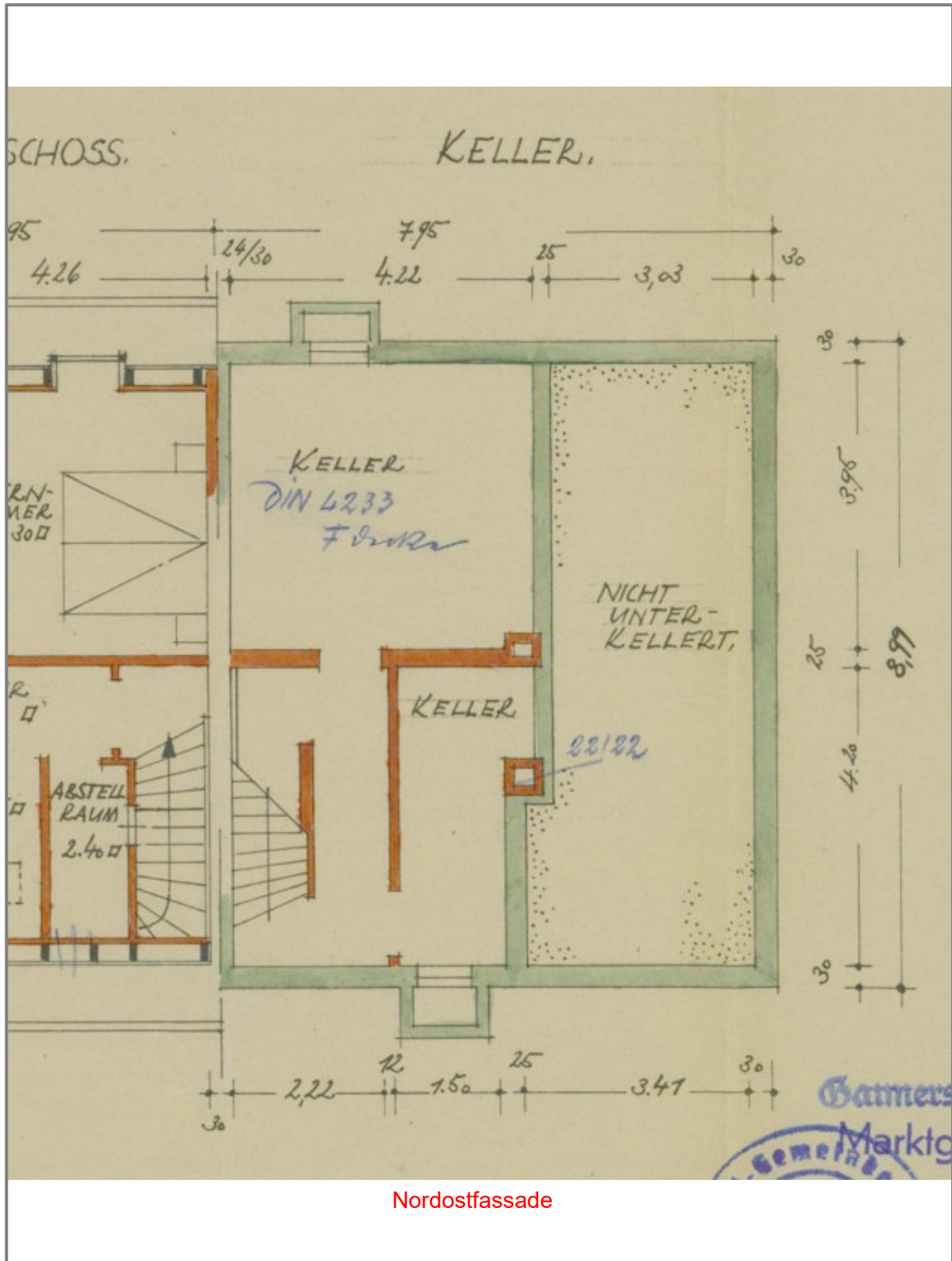
Nordwestansicht



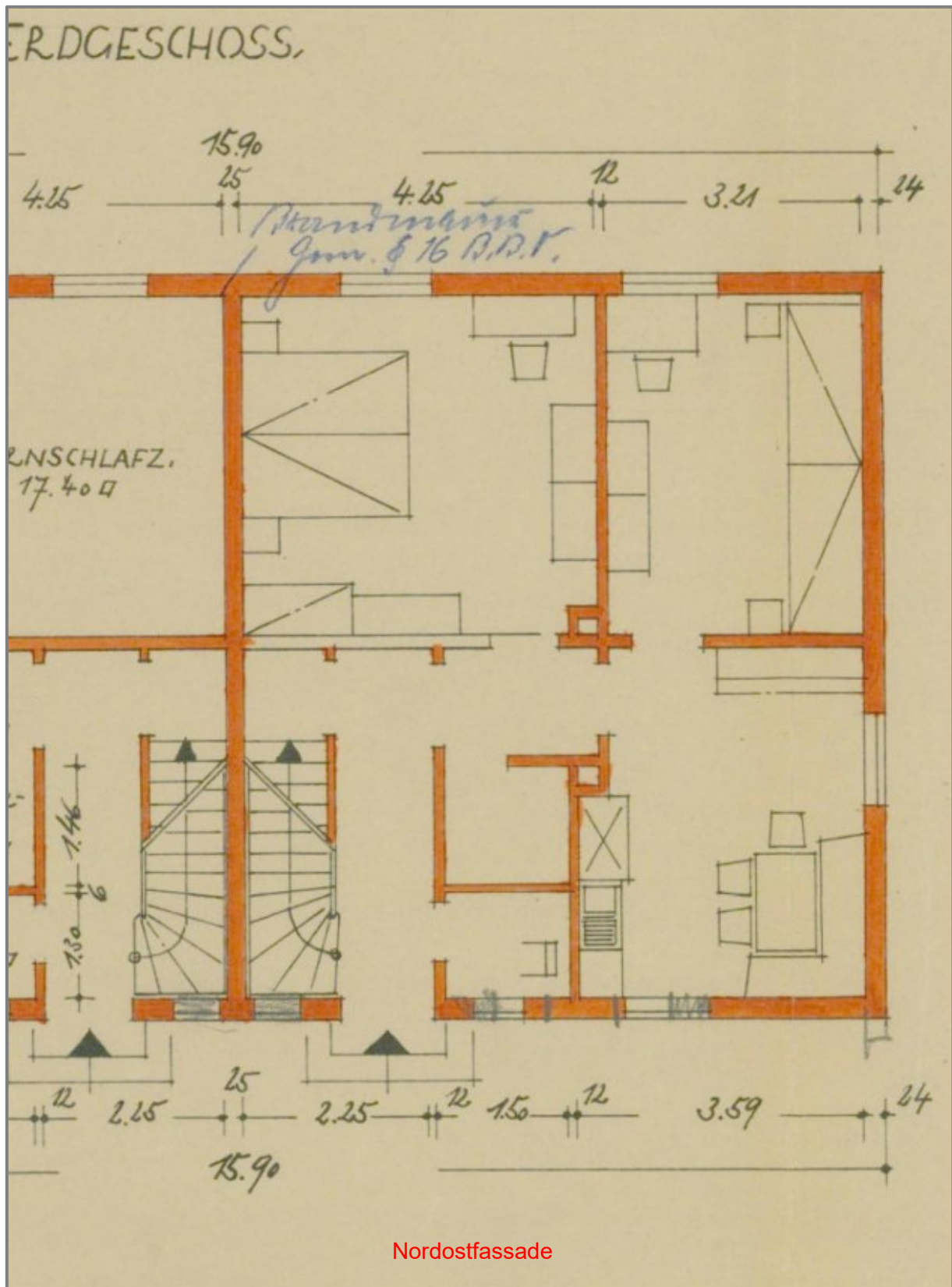
Schnitt



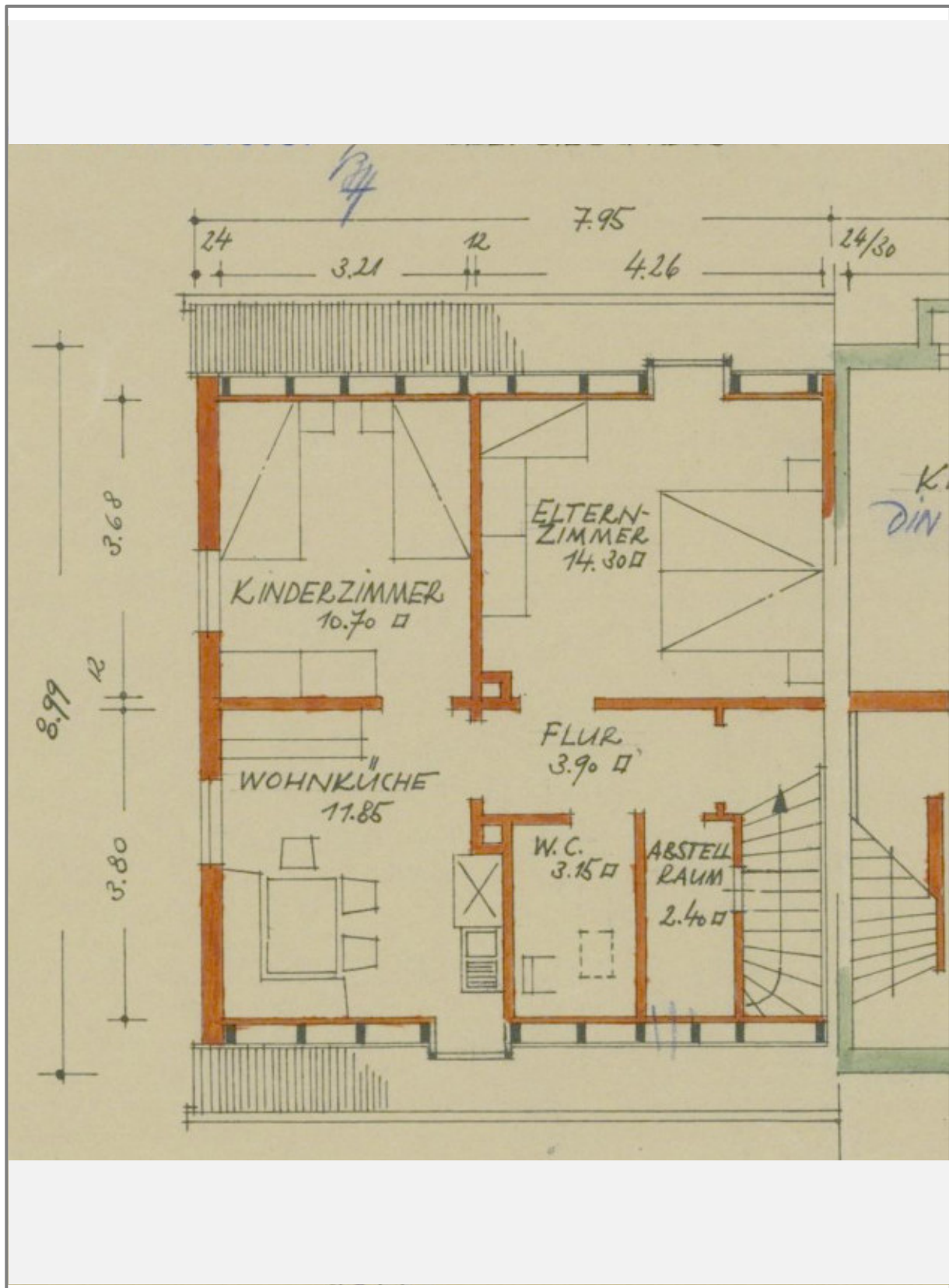
Grundrisse Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss





nördlicher Grundstücksgrenzbereich - Blick Richtung Nordosten



nordöstlicher Grundstücksgrenzbereich - Blick Richtung Südwesten



nordöstlicher Grundstücksbereich - Blick auf das Nebengebäude nebst Carport



südöstlicher Grundstücksgrenzbereich - Blick auf das Gewächshaus



südwestlicher Grundstücksgrenzbereich - Blick Richtung Nordwesten



nordwestlicher Grundstücksgrenzbereich - Blick Richtung Südwesten



nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick auf die Zuwegung zum Hauseingangsbereich an der Nordostfassade des Wohnhauses



Wohnhaus - Ansicht von Nordwesten