VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	85080 Gaimersheim, Schellenbuck 17
Objektart	Wohngrundstück, Größe 1.282 m²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 253 m², Doppelgarage
Verkehrswert	**895.000 €**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.04.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt
Aktenzeichen	2 K 76/24
Gutachten vom	24.10.2025

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel
Unterer Markt 12
90518 Altdorf b. Nürnberg

09187 90 42 19
voelkel@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundstück

Makrolage
Die Marktgemeinde Gaimersheim liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Eichstätt, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell rund 12.500 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 28,2 km².
Die Entfernung zur Stadt Ingolstadt beträgt ca. 8 km, zur Stadt Eichstätt ca. 18 km.
Die Gemeinde verfügt über Kindergärten/-krippen sowie eine Grundschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium. Realschulen befinden sich in Ingolstadt und Eichstätt.
Durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fachgeschäfte und Supermärkte sind gute Einkaufsmöglichkeiten gegeben.
Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die Bundesstraße B13 sowie über die Autobahn A9 an das überregionale Straßennetz angebunden.
Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt durch die Regionalbahn 16 auf der Bahnstrecke München - Ingolstadt - Treuchtlingen - Nürnberg. Der Bahnhof Gaimersheim ist im Hauptort der Marktgemeinde positioniert.



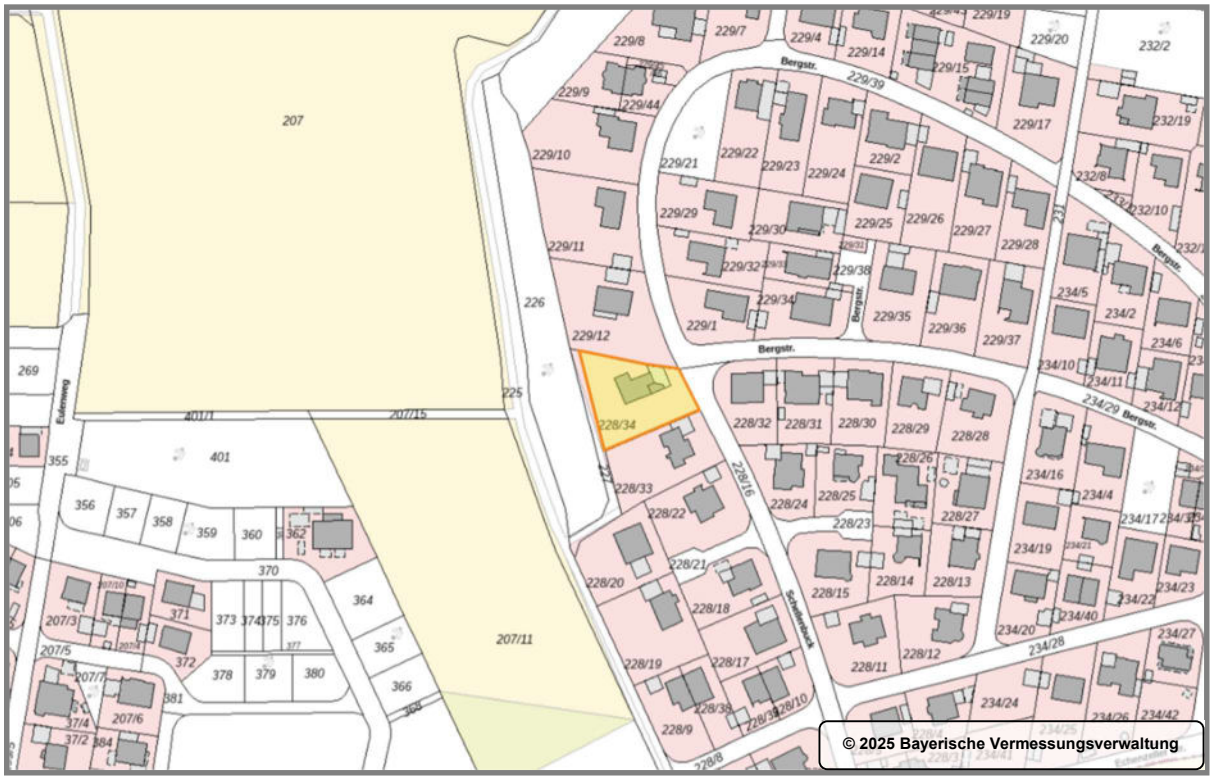
Mikrolage
Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Lippertshofen, ca. 3,7 km nördlich des Hauptorts (Rathaus), in einem Wohngebiet.
Das Grundstück liegt an der Straße Schellenbuck, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.
Das Areal liegt an der Südseite des Reisbergs, ist hanglagig und fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden, großzügigen Ein-/Zweifamilienhäusern, dar.
Das Quartier ist infrastrukturell mäßig erschlossen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte befinden sich überwiegend im Hauptort und in den umliegenden Gemeinden.
Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Lenting der Autobahn A9 beträgt ca. 10 km. Der Bahnhof Gaimersheim ist ca. 5,4 km entfernt. Die Bushaltestelle „Lippertshofen Reisberg – Gaimersheim“ befindet sich ca. 400 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt
Das Grundstück, **Flurstück Nr. 228/34**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.282 m²**.
Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Schellenbuck (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 20 m, die mittlere Breite in Nordwest-/Südostrichtung ca. 32 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 41 m.

Beschreibung
Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Straße Schellenbuck, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nord- und seiner Südseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, mit seiner Westseite an ein unbebautes Grundstück (Grünfläche).
Das Grundstück ist hanglagig und fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab.
Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus mit nordöstlich angebauter/integrierter Doppelgarage errichtet.
Das Grundstück wird von der Straße Schellenbuck aus offen über eine Zufahrt, mit Zementsteinen und Natursteinen gepflastert, begangen und befahren. Von hier aus wird über eine Metallgartentür zwischen zwei Natursteinpfosten der Hauseingang an der Südseite des Wohnhauses erreicht. Neben der Gartentür ist eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage in einer Natursteinapplikation eingebaut. Der Bereich vor dem Hauseingang ist mit Zementsteinen gepflastert.
Die Freiflächen des Grundstücks sind überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt. Zwischen dem östlichen und dem westlichen Grundstücksbereich sind aufgrund der Hanglage Stufen in Naturstein vorhanden. Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich ein größerer Gartenteich mit Bachlauf und ein Außen-Whirlpool. An der südlichen Grundstücksgrenze sind ein einfaches Gewächshaus und ein Zier-/Nutzgartenbereich mit Natursteinring errichtet.
An der Südwestecke des Wohnhauses ist auf Höhe des Erdgeschosses ein Balkon in verzinktem Metall angelegt. Der darunterliegende Bereich ist mit Splitt belegt und mit Weinreben bepflanzt. An der Westseite des Wohnhauses ist auf Höhe des Erdgeschosses ein weiterer Balkon in verzinktem Metall angelegt. Der darunterliegende Bereich vor dem Kellergeschoss ist als schmale Terrasse, mit Holzdielen belegt, teilweise lose, ausgeführt.
Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Osten, zur Straße hin, über einen verzinkten Metallzaun, nach Süden über einen Maschendrahtzaun, nach Westen über einen Maschendrahtzaun und einen Staketenzaun mit zweiflügeligem Gartentor sowie nach Norden über einen Weidenzaun zwischen Holzpfosten und eine Mauer.

Beurteilung:
Das Grundstück liegt im Ortsteil Lippertshofen der Marktgemeinde Gaimersheim.
Die Wohnlage ist überwiegend gut einzustufen. Die Nähe zur Stadt Ingolstadt ist positiv zu bewerten.
Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und befinden sich in einem überwiegend ordentlichen, teilweise pflegebedürftigen Gesamtzustand.
Gemäß Auskunft des Eigentümers wurden in der Vergangenheit die nachfolgenden Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt:
Installation eines Bewässerungssystems (ca. 2017), Einbau von Erdwärmesonden einer Geothermieanlage (ca. 2016), Neubau des Zauns nach Osten (ca. 2016), Neubau des Zauns nach Westen (ca. 2017), Einbau einer Whirlpoolanlage (ca. 2017.


207
229/8
229/7
229/4
229/14
229/15
229/19
229/20
232/2
Bergstr.
229/39
229/9
229/44
229/17
232/19
229/10
229/21
229/22
229/23
229/24
229/2
232/8
232/10
229/29
229/30
229/25
229/26
229/27
229/28
229/11
229/32
229/38
234/5
234/2
229/34
229/35
229/36
229/37
234/6
226
229/12
229/1
234/10
234/11
234/29
234/12
269
Eulenweg
401/1
207/15
225
228/34
228/32
228/31
228/30
228/29
228/28
355
401
228/33
228/26
228/16
228/22
228/24
228/25
234/16
234/4
356
357
358
359
360
362
228/23
228/27
234/17
234/19
370
228/21
228/20
228/14
228/13
234/23
364
207/3
371
373
374
375
376
228/18
228/15
234/40
234/22
207/5
372
378
379
380
365
207/11
228/19
228/17
228/11
228/12
234/20
234/28
234/27
207/7
381
366
207/6
228/38
228/9
234/24
234/42
207/4
207/2
384
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung


207
229/8
229/7
229/4
229/14
229/19
229/20
229/9
229/44
229/17
229/10
229/21
229/22
229/23
229/24
229/2
229/29
229/30
229/25
229/26
229/27
229/28
229/11
229/32
229/38
229/34
226
229/12
229/1
229/35
229/36
229/37
234/10
225
228/34
228/32
228/31
228/30
228/28
401
228/33
228/22
228/24
228/25
356
357
358
359
360
228/20
228/18
228/14
228/13
364
373
374
375
376
207/11
365
378
379
380
366
228/19
228/17
234/19
234/20
234/24
228/9
385
382
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebäude

Wohnhaus
Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1992 errichtet (Baugenehmigung 1989, Fertigstellung 1992) und stellt sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks steht das Kellergeschoss nach Westen/Südwesten hin frei.
Das Gebäude wird an seiner Südostseite über eine Haustür in Holz mit Oberlicht begangen. Linksseitig ist eine Klingel eingebaut. Der Hauseingang ist in das Gebäude zurückversetzt und wird durch das darüberliegende Dachgeschoss vollständig überdacht.
Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer und Handlauf in Edelstahl, sowie zwischen Erd- und Dachgeschoss über eine Holztreppe, Lichtwange in Holz, ohne Wandwange, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Edelstahl.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung in Formziegeln. Auf dem Dach sind 32 Module einer Photovoltaikanlage (22 Module auf der südlichen Dachfläche, 10 Module auf der nördlichen Dachfläche) montiert. Weiterhin befinden sich hier sechs Module einer Solarthermieanlage. Über Dach sind zwei Kaminköpfe, seitlich eingeblecht, sowie eine Satellitenschüssel erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.

Kellergeschoss
Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit Flur, Waschraum, Heiz-/Technikraum, Dusche/WC, Kinderzimmer, Gästezimmer und Büro/Weinkeller dar.
Aufgrund der Hanglage steht das Kellergeschoss nach Westen/Südwesten hin frei.
Die tatsächliche Raumaufteilung weicht von den genehmigten Bauplänen des Bauamtes der Marktgemeinde Gaimersheim ab. Das Kinderzimmer stellte sich in der Vergangenheit als zwei Zimmer samt Abstellraum dar, die Zwischenwände wurden entfernt. Das Gästezimmer wurde mit einem zusätzlichen Fenster versehen. Der Raum Büro/Weinkeller wurde als Öltankraum genutzt.
Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,33 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Flur und im Büro/Weinkeller mit Naturstein, im Heiz-/ Technikraum, im Raum Dusche/WC und im Waschraum mit Steinzeug, im Kinderzimmer und im Gästezimmer mit Parkett belegt. Im Waschraum ist der Fußboden mit einem Bodenablauf ausgeführt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Waschraum und im Raum Dusche/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, zum Kinderzimmer und zum Bad jeweils mit Oberlicht ausgeführt, zum Kinderzimmer teilweise mit Festelement in Milchglas ausgeführt.
Fenster:	Holzisolierglasfenster und -terrassentüren, im Kinderzimmer und im Gästezimmer mit elektrischen Kunststoffaußenrollos ausgeführt, im Waschraum, im Heiz-/ Technikraum und im Büro/Weinkeller in Lichtschächten.
Heizungsanlage:	Geothermie-/Erdwärmeheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr ca. 2016, laut Auskunft mit sechs Tiefbohrungen á ca. 35 m, samt Solarthermieanlage, Baujahr ca. 2008, und Pufferspeicher, Fabrikat Sonnenkraft, Typ PSR1000, Fassungsvermögen ca. 1000 Liter, im Heiz-/Technikraum.
Beheizung:	Fußbodenheizung im Kinderzimmer und im Gästezimmer; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Raum Dusche/WC; ansonsten ohne Beheizung.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Dusche mit niedriger Duschtasse und Glasabtrennung im Raum Dusche/WC.
Sonstiges:	Im Waschraum sind ein Podest und ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden. Weiterhin befindet sich hier eine Küchenzeile, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat. Im Heiz-/Technikraum befindet sich ein Zählerkasten mit einem Stromzähler. Weiterhin ist hier der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Wasserfilter und Druckminderer, eine Pumpanlage, eine Enthärtungsanlage, Fabrikat BWT, der Wechselrichter der Photovoltaikanlage, Fabrikat SMA, Typ Sunny Tripower, sowie der Telefonanschluss und eine Netzwerkverteilung vorhanden.

Sonstiges (Fortsetzung):	Im Raum Büro/Weinkeller ist der Fußbodenbelag augenscheinlich auf den ehemaligen Steinzeugbelag aufgebracht worden und stellt sich teilweise schadhaft dar.

Erdgeschoss
Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, Abstellraum, Diele, Garderobe, WC, Büro, Küche, Wohnbereich und zwei Balkonen dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Büro, beträgt zwischen ca. 2,39 m und ca. 2,65 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Windfang, im Abstellraum, in der Garderobe und in der Diele mit Naturstein, im Raum WC mit Steinzeug, im Büro, der Küche und im Wohnbereich mit Parkett, teilweise ausgeblichen, belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Raum WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Diele bis zum First, im Wohnbereich bis zur Dachfläche hin offen und mit Sichtbalken/Sichtholz ausgeführt.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, zwischen Windfang und Diele mit Oberlicht ausgeführt; außenlaufende Schiebetür in Vollglas zwischen Diele und Küche.
Fenster und Balkontüren:	Holzisolierglasfenster, -balkontüren und -festelemente, überwiegend mit elektrischen Außenrollos, in der Küche und im Wohnbereich mit Oberlichtern ausgeführt, im Raum WC mit Katzenklappe versehen; Holzisolierglasoberlicht mit elektrischer Kippfunktion im Abstellraum.
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sanitärgegenstände:	Designer Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser und wandhängendes WC mit Hygienesülung an einer Aufputzapplikation, Fabrikat Geberit, im Raum WC.
Sonstiges:	Die Räume im Erdgeschoss stellen sich teilweise mit unterschiedlichen Raumhöhen, teilweise (in der Diele) bis zum First hin offen dar. Die wandseitig vorhandenen Lichtschalter sind teilweise in Glas ausgeführt. Von der Diele aus kann über zwei Außenstufen nach unten, in verzinktem Metall ausgeführt, der nordwestliche Grundstücksbereich begangen werden. In der Küche befindet sich eine Einbauküche mit Küchenzeile, Kochinsel und deckenseitiger Dunstabzugshaube. Im Wohnbereich ist ein gemauerter Kaminofen mit Natursteinapplikationen vorhanden.

Sonstiges (Fortsetzung):	Die Balkone werden vom Wohnbereich aus erreicht und stellen sich als verzinkte Metallkonstruktionen, Geländer in Metall, Fußboden mit Holzdielen belegt, dar. Oberhalb des Balkons an der Giebelseite ist eine elektrische Markise montiert.

Dachgeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, Ankleide und Schlafzimmer dar.
Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Bad/WC bis zu den Mittelpfetten ca. 2,05 m, gemessen im Schlafzimmer bis zur Firstpfette ca. 2,48 m.

Ausstattung

Fußböden:	Mit Parkett belegt.
Wände und Drempel:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC teilweise raumhoch mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Überwiegend in Sichtholz ausgeführt, Dachaufbau: Sparren, Holzverbretterung, vermutlich zweite Entwässerungsebene, Lattung, Dachziegel.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, zur Ankleide mit geringer Durchgangsbreite. Zwischen Ankleide und Flur sind zwei Holzisolierglasterrassentüren eingebaut.
Fenster:	Firstfenster mit Isolierverglasung und elektrischer Fensteröffnung im Flur und im Bad/WC, im Bad/WC mit Beschattung ausgeführt; Holzisolierglasbalkontür mit elektrischem Außenrollo und französischem Balkon, Geländer in verzinktem Metall, Handlauf in Edelstahl, im Schlafzimmer.
Beheizung:	Überwiegend Fußbodenheizung, im Bad/WC zusätzlich über einen Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers.
Sanitärgegenstände:	Badewanne mit Whirlpoolfunktion, wandhängendes Bidet, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Designer-Waschbecken mit Einhebelmischbatterie auf einer Unterschrankapplikation sowie nebenstehendem, fest verbautem Spiegelschrank im Bad/WC.
Sonstiges:	Die Ankleide stellt sich im Bereich des Fußbodens mit einem Absatz dar. Hier verläuft ein Rohr, welches sich augenscheinlich als Abluftrohr der Dunstabzugshaube in der darunterliegenden Küche darstellt. Vom Bad/WC aus kann über eine außenlaufende Schiebetür in Vollglas der Wellnessbereich im Dachgeschoss der Doppelgarage begangen werden.

Doppelgarage
Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1992 in Massivbauweise errichtet und stellt sich mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Formziegeln, dar. Das Dach bildet mit dem Dach des Wohnhauses eine bauliche Einheit. Im Erdgeschoss ist eine Garage für zwei PKW vorhanden, das Dachgeschoss ist mit einem Wellnessbereich wohnlich ausgebaut.

Erdgeschoss
Die Doppelgarage wird an der Ostseite des Gebäudes über zwei elektrische Holzschwingtore befahren sowie vom Bereich vor dem Hauseingang des Wohnhauses aus über eine Holztür begangen. Im Inneren ist der Fußboden in Betonsteinen ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt.
Wandseitig befinden sich ein Starkstromanschluss sowie eine Wallbox mit Unterverteilung, laut Auskunft ca. im Jahre 2017 eingebaut. Weiterhin ist hier ein Arbeitswaschbecken, Warm- und Kaltwasser, montiert.
Über eine Holztür mit Glaseinlage und Oberlicht kann von hier aus der nordwestliche Grundstücksbereich begangen werden.

Dachgeschoss
Der Wellnessbereich wird vom Bad/WC des Wohnhauses aus über eine außenlaufende Schiebetür in Vollglas begangen.
Die Raumhöhe, gemessen bis zu den Mittelpfetten, beträgt ca. 1,89 m.
Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt und mit einer Stufen nach oben ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Schräge ist teilweise in Gipskarton, gestrichen, teilweise in Sichtholz ausgeführt und teilweise mit Einbaustrahlern versehen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein halbrundes Holzisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung sowie über einen Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers.
Hier befindet sich eine Saunakabine, ein beheizter Sitzbereich mit Mosaikfliesenauflage sowie eine bodengleiche Dusche mit Regenwaldbrause und Abtrennung in Glasbausteinfeldern.
Innenmaße: Breite (auf der 1,50 m Linie) ca. 4,71m, Tiefe ca. 5,91 m.

Beurteilung:
Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1992 in individueller Architektur errichtet.
Gemäß Auskunft des Eigentümers wurden in der Vergangenheit die nachfolgenden Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus durchgeführt:
Einbau eines Kaminofens im Erdgeschoss (ca. 2007), Installation einer Solarthermieanlage (ca. 2008), Installation einer Satellitenanlage (ca. 2010), Errichtung eines Stegs im Garten vor dem Kellergeschoss (ca. 2013), Erneuerung der Rollläden im Wohnhaus samt Einbau elektrischer Steuerungen (ca. 2015), Verbindung von Zimmern im Kellergeschoss und Dachgeschoss (ca. 2015), Errichtung von Balkonen am Erdgeschoss (ca. 2015/2016), Einbau einer Geothermieanlage (ca. 2016), Badsanierung samt Einbau einer Badewanne mit Whirlpoolfunktion im Bad/WC im Dachgeschoss (ca. 2016/2017), Anschliff und Ölung der Treppe zum Dachgeschoss (ca. 2016/2017), Erneuerung des Stromnetzes samt Sicherungskasten und LAN-Verkabelung (ca. 2016/ 2017), Einbau von Vollglas-Schiebetüren (ca. 2016/2017), Einbau einer Enthärtungs-anlage (ca. 2017), Anbau einer Markise (ca. 2017), Einbau von Firstfenstern im Dachgeschoss samt Beschattung im Bad/WC (ca. 2017), Verlegung von Parkettböden im Wohnhaus (ca. 2017), Erneuerung des Anstrichs der Innenwände/Decken im Wohnhaus (ca. 2017), Instandsetzung von Fensterisolierungen (ca. 2017), Installation einer Photovoltaikanlage (ca. 2018), Einbau eines Hygiene-WCs im Erdgeschoss (ca. 2018), Erneuerung des Fassadenanstrichs samt Ausbesserungen an den Fenstern im Wohnhaus (ca. 2022),

Das Gästezimmer im Kellergeschoss ist in den genehmigten Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim nicht für den dauernden Aufenthalt genehmigt. Aufgrund des Einbaus eines zusätzlichen Fensters ist eine nachträgliche Genehmigung der wohnlichen Nutzung jedoch denkbar. Ob im vorliegenden Fall eine Baugenehmigung nachträglich erteilt werden kann, stellt sich als Rechtsfrage dar, die der Sachverständige weder beantworten kann noch darf. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes kann nur durch eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Verwaltungsbehörde geklärt werden, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung jedoch nicht möglich ist!

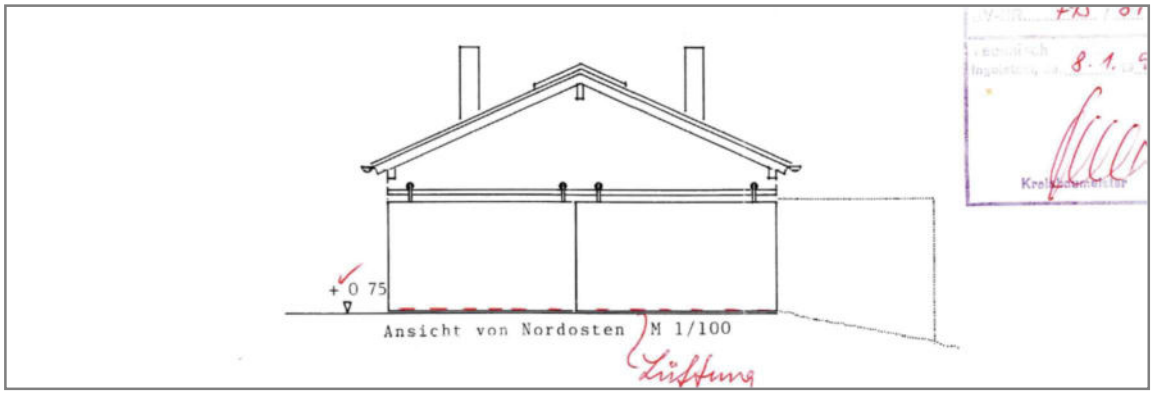
Die Doppelgarage wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1992 errichtet. Ca. im Jahre 2005 wurde das Dachgeschoss des Gebäudes zu einem Wellnessbereich ausgebaut.

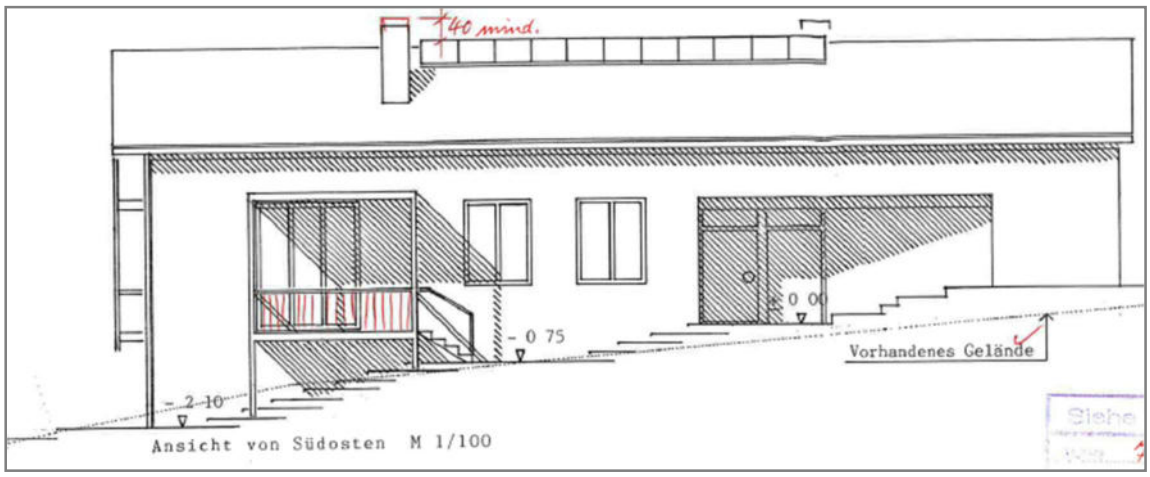
Gemäß den genehmigten Bauplänen der Marktgemeinde Gaimersheim ist der wohnliche Ausbau des Dachgeschosses der Doppelgarage nicht genehmigt und aufgrund der Nähe des Gebäudes zur nördlichen Grundstücksgrenze voraussichtlich auch nicht genehmigungsfähig. Ob im vorliegenden Fall eine Baugenehmigung nachträglich erteilt werden kann, stellt sich als Rechtsfrage dar, die der Sachverständige weder beantworten kann noch darf. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes kann nur durch eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Verwaltungsbehörde geklärt werden, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung jedoch nicht möglich ist!

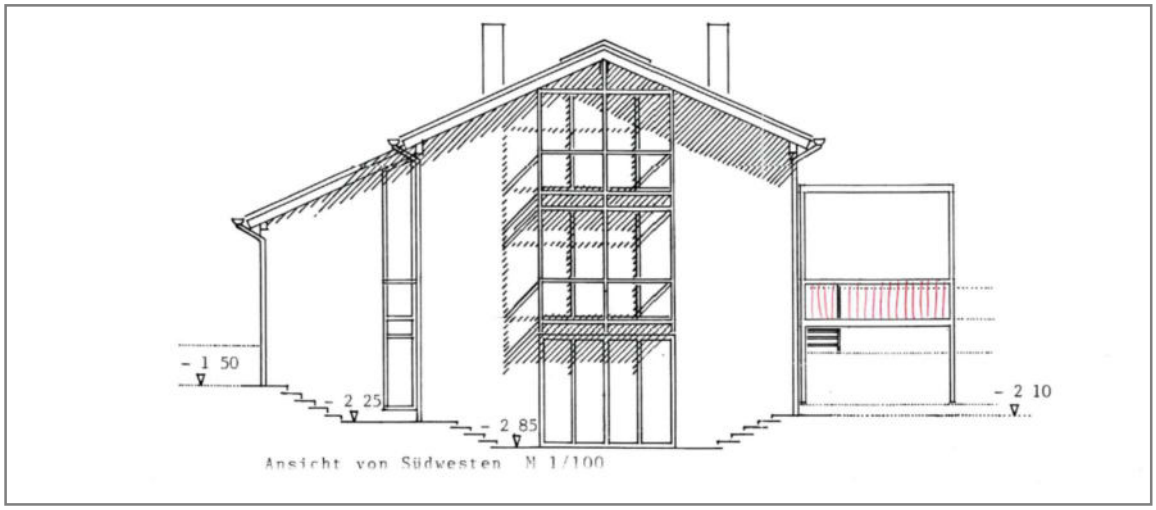
Insgesamt sind die baulichen Anlagen großzügig gestaltet und hochwertig ausgestattet. Die Grundrissgestaltung, die Anordnung und Ausstattung der Sanitärräume sowie Raumhöhen im Erd- und Dachgeschoss sind jedoch sehr individuell und spiegeln den Geschmack und die Bedürfnisse der seinerzeitigen Bauherren wider.

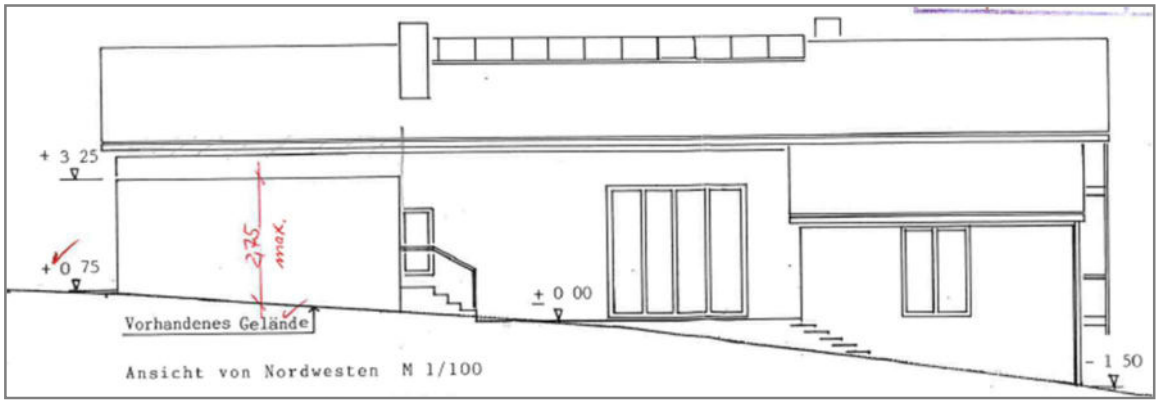
Der energetische Zustand des Wohnhauses ist überdurchschnittlich einzustufen, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

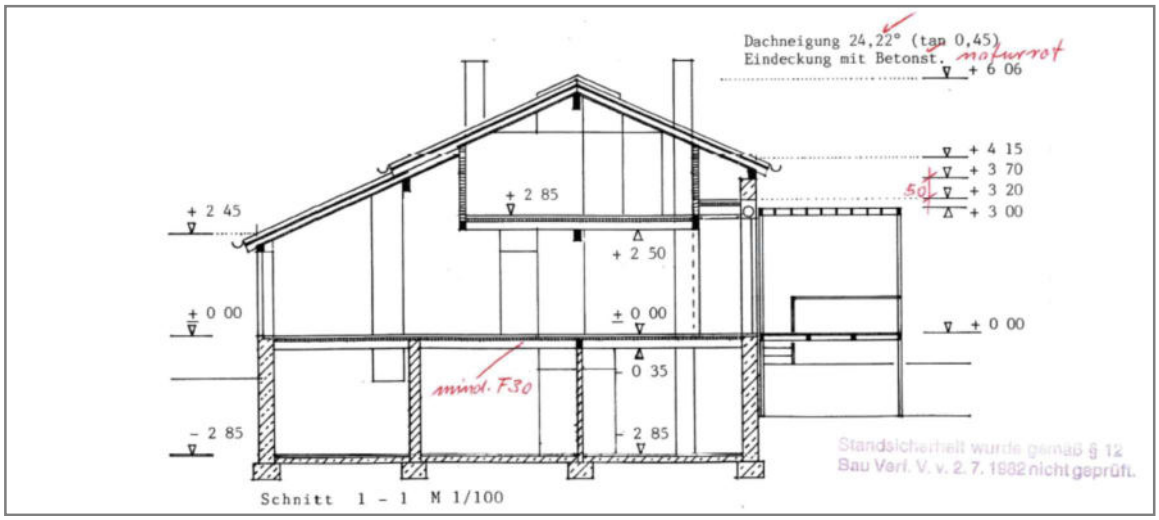
Wohnfläche	
Kellergeschoss	71,15 m²
Erdgeschoss	116,69 m²
Dachgeschoss	65,47 m²
Wohnfläche gesamt	253,31 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	**253,00 m²**


+ 0 75
Ansicht von Nordosten M 1/100
Lüftung

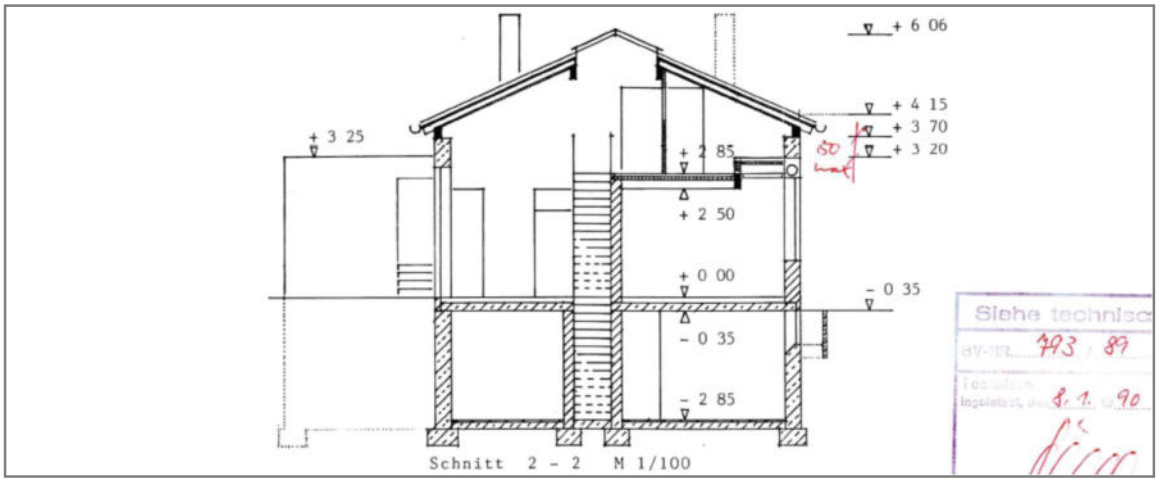

40 mind.
± 0 00
- 0 75
Vorhandenes Gelände
- 2 10
Ansicht von Südosten M 1/100


- 1 50
- 2 25
- 2 85
- 2 10
Ansicht von Südwesten M 1/100


+ 3 25
+ 0 75
275 max.
± 0 00
Vorhandenes Gelände
Ansicht von Nordwesten M 1/100
- 1 50



Schnitt 1 - 1 M 1/100



Schnitt 2 - 2 M 1/100

