

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax. 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web. www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 2 K 85/24



Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstücks** in **85107 Baar-Ebenhausen, Lindenstraße 31, 31a, Siedlungsstraße 29b, 29c, 29d, 29e**

- Amtsgericht: Pfaffenhofen a.d.Ilm
- Grundbuch: Baar
- Band / Blatt: 43 / 1961
- Objekt: Flurstück Nr. 604 zu 1.303 m²

Verkehrswert am 25.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	<u>680.000,00 €</u>
Zeitwert des Zubehörs	0,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Pfaffenhofen an der Ilm
Gemeinde:	Baar-Ebenhausen
Gemeindeteil:	Baar
Einwohner ca.:	5.664 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 0,8 km - Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 4,6 km – B13
Entfernung Autobahn:	ca. 6,1 km - A9 Anschlussstelle Manching
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,1 km - Bahnhof Baar-Ebenhausen
Entfernung Flughafen:	ca. 59 km - München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,7 km - Bushaltepunkt Baar-Ebenh., Ingolstädter Str.
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 16 km entfernt – Klinik Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 0,7 km entfernt
Schulen:	ca. 0,9 km entfernt – Grundschule Baar-Ebenhausen, weiterführende Schulen in Ingolstadt und Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauung im Umfeld:	Ein-/Zweifamilienwohnhaus
Flurstück Nr.:	604
Grundstücksgröße:	1.303 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 25 m Lindenstraße ca. 10 m Siedlungsstraße
Mittlere Tiefe:	ca. 45 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 25 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden öffentlicher Raum, Siedlungsstraße Osten bebaute Nachbargrundstücke Süden öffentlicher Raum, Lindenstraße Westen bebaute Nachbargrundstücke
Einfriedung:	Norden Mauer Süden Maschendrahtzaun Westen Metallzaun Norden Maschendrahtzaun
Erschließung:	von der Lindenstraße bzw. Siedlungsstraße
Bebauung:	Wohnhaus (Rohbau, entkernt)
Freiflächen:	Gewächshaus, natürlicher Bewuchs

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Baar-Ebenhausen im Gemeindeteil Baar und stellt sich im Zustand zur Liquidation dar.

Beschreibung der Gebäude

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Lindenstraße bzw. Siedlungsstraße

Das Gebäude stellt sich, soweit erkennbar, im Zustand Wohnhaus (Rohbau, entkernt) dar.

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht begangen werden.

Gestehung / bauliche Veränderungen

Mit e-mail der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, wurde folgendes mitgeteilt:

„Unterlagen (Genehmigung, Baujahr, usw.) zum Bestandsgebäude liegen uns leider nicht vor. Lediglich ein Bauantrag zum Neubau eines Nebengebäudes aus dem Jahr 1965 ist in unseren Akten hinterlegt.“

Bauliche / Gewerbliche Situation

Zum Ortstermin stelle sich der Baukörper im „Status Entkernt / Abriss“ dar.

Mit e-mail der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, wurde folgendes mitgeteilt:

„Mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes wurde bereits begonnen, aber seit einiger Zeit besteht diesbezüglich Stillstand.“

Überschwemmungsgebiet

Mit e-mail der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, wurde folgendes mitgeteilt:

„Das Grundstück liegt ... sowie in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.“

Gemäß website der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) ist das Bewertungsobjekt in den „Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status Aktuell)“ mit dem Status Überflutungsgebiet 0-05 m (Wassertiefe) dargestellt.

Baugenehmigung

Mit e-mail der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 25.02.2025, wurde ein Baugenehmigung-Bescheid vom 02.6.2022 zur Errichtung von 3 Doppelhäusern (je 2 WE) und 12 Stellplätzen übermittelt.

Die Fläche/ Kuben werden wie folgt angegeben:

Grundfläche gesamt	DH 1-6	420,60 m ²
Geschossfläche gesamt	DH 1-6	841,20 m ²
Wohnfläche gesamt	DH 1-6	850,80 m ²
Nutzfläche gesamt	DH 1-6	6,40 m ²
BRI (DIN 277)	DH 1-6	3.351,40 m ³

Verfahren zur Wertermittlung

Die baulichen Anlagen stellen sich im Status Rückbau dar.

Einsprechend des gegebenen Baurechts kann das Grundstück durch eine neue Bebauung einer höheren Nutzung zugeführt werden, so dass die gegebene Bebauung zu entsorgen ist und das Grundstück dem Status Bauland zuzuführen ist.

Die Wertfindung hat somit über das Liquidationswertverfahren zu erfolgen.

Zubehör

Zubehör konnte im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden.

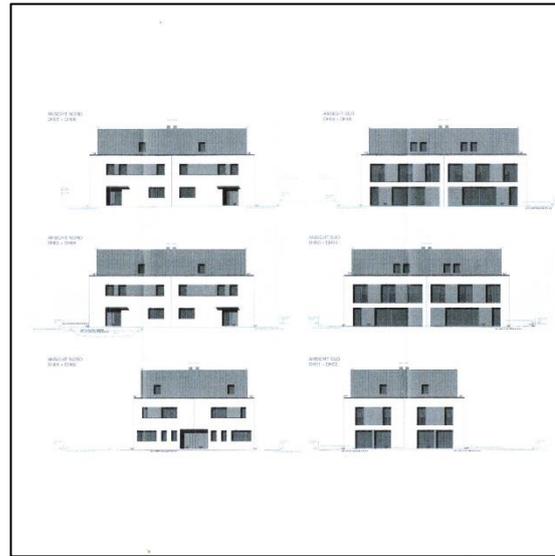
Legende

Legende zur Flurkarte



<p>Flurstück</p> <ul style="list-style-type: none"> Flurstücksgrenze Flurstücknummer Zusammengehörende Flurstückskette Nicht festgesetzte Flurstücksgrenze Abgemerkter Grenzpunkt Grenzpunkt ohne Abmarkung Grenzpunkt, Abmarkung nach Qualitätstage nicht zu spezifizieren 	<p>Gebietsgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> Grenze der Gemarkung Grenze der Gemeinde Grenze des Landstriches Grenze der kreisfreien Stadt
<p>Gesetzliche Festlegung</p> <ul style="list-style-type: none"> Bodenordnungsverfahren 	<p>Tatsächliche Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung Industrie- und Gewerbefläche Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Freizeithof Landwirtschaftl. Ackerland Landwirtschaftl. Grünland Strassenverkehrs, Weg-, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
<p>Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe Umspannstation Gebäude für öffentliche Zwecke Gebäude mit Hausnummer Lagebestimmung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut 	<p>Hinweis</p> <p>Unsere ausführliche Legende finden Sie unter www.lagebestimmung.de/legende/Flurkarte/Flurkarte.html oder online und einfach mit unserem QR-Code.</p> <p>Für Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p> 
<p>Geodätische Grundlage</p> <p>Amliches: Lagebestimmungssystem für die weltweite Universal Transverse Mercator-System - UTM</p> <p>Referenzsystem: ITRS85; Bezugspunkt: GRS80 mit 0° Meridiantrajektorie; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32: 9° 00' 00" O; 33: 9° 00' 00" O; Hochwasser in Metern mit IgH-Höhe; Zonenangabe: 559831,78 (N); Hoehenwert in Metern (Abstand vom Äquator)</p>	

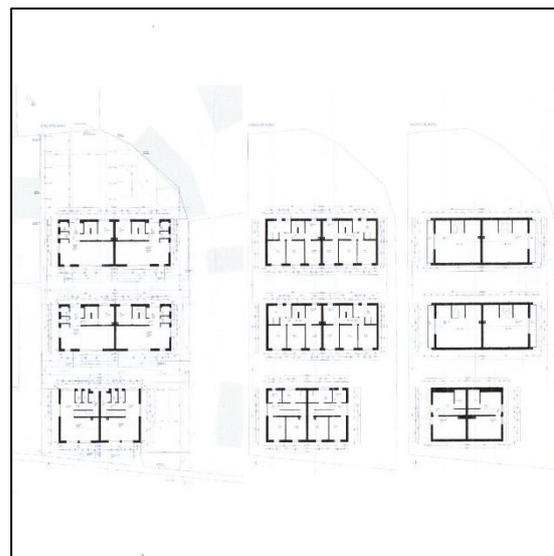
Baugenehmigung - Ansichten



Baugenehmigung – Ansichten – Schnitte



Baugenehmigung - Grundrisse





Lindenstraße



Siedlungsstraße



Ansicht – Norden



Ansicht - Osten



Ansicht- Süden



Ansicht - Westen