

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Breitenweg 8
85119 Ernsgaden

Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Aktenzeichen:

4 K 92/24

Verkehrswert des bebauten Grundstücks,
unbelastet (ohne Berücksichtigung grundbuchlicher Lasten und Beschränkungen):

448.000 €

Ingolstadt, den 29. November 2025

komprimierte Internetversion - verminderte Druckqualität

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	Seite 3
1.1	Auftrag	Seite 3
1.2	Nutzung / Mieter	Seite 3
1.3	Wertermittlungsstichtag	Seite 3
1.4	Ortstermin	Seite 4
1.5	Grundlagen des Gutachtens	Seite 5
2.	Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt	Seite 6
2.1	Amtsgericht Neuburg a.d. Donau	Seite 6
2.2	Vermessungsamt Ingolstadt	Seite 6
3.	Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 7
3.1	Lage und Umgebung	Seite 7
3.2	Gestalt und Beschaffenheit	Seite 9
3.3	Infrastruktur	Seite 10
3.4	Verkehrslage	Seite 10
3.5	Erschließung	Seite 11
3.6	Bauplanungsrecht	Seite 12
3.7	Beeinträchtigungen	Seite 13
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 15
4.1	Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 15
	Wohnfläche	Seite 16
	Nutzungsfläche	Seite 16
	Brutto-Grundfläche	Seite 17
	Baubeschreibung Wohngebäude	Seite 19
4.2	Garagengebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 23
	Nutzungsfläche	Seite 23
	Brutto-Grundfläche	Seite 24
	Baubeschreibung Garagengebäude	Seite 26
4.3	Außenanlagen	Seite 29
5.	Wertermittlungsverfahren	Seite 30
6.	Ableitung des Verkehrswertes	Seite 31
	Verfahren - Allgemein	Seite 32
	Verfahrensbegründung - Bewertungsobjekt	Seite 32
	Ablaufschema für das Sachwertverfahren	Seite 33
	Ablaufschema für das Ertragswertverfahren	Seite 34



7.	Bodenwert	Seite 35
8.	Sachwertverfahren	Seite 37
8.1	Sachwertverfahren - Wohnhaus.....	Seite 37
8.2	Sachwertverfahren - Garage.....	Seite 40
8.3	Zusammenstellung der Sachwerte.....	Seite 43
9.	Ertragswertverfahren - nur informativ und stützend -	Seite 46
10.	Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert	Seite 50
11.	Verkehrswert	Seite 51
12.	Schlussbemerkung	Seite 52
	Anlagenverzeichnis.....	Seite 54

Das Gutachten umfasst: 1 Titelblatt
2 Seiten Inhaltsverzeichnis
52 Seiten Text, Seite 3 - 54, davon
2 Seiten Anlagenverzeichnis
mit
15 Anlagenseiten, davon 5 Fotoseiten mit
insgesamt 9 Fotos

Ausfertigungen: Das Gutachten wurde in
- drei gedruckten Ausfertigungen,
davon eine Ausfertigung als Beleg sowie
- einer Internetausfertigung
erstellt.



1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - vom 29.01.2025, Aktenzeichen 4 K 92/24, ist ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren über den Verkehrswert / Marktwert (unbelastet) des im Grundbuch des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d. Ilm von Ernsgaden, Blatt 1316

eingetragenen, in der Gemarkung Ernsgaden gelegenen Grundstücks

Flurstück-Nr. 98/36 Breitenweg 8,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0661 ha

zu erstellen.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Annahme) und mit einem Garagengebäude bebaut.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs zu schätzen.

1.2 Nutzung / Mieter

Nach Augenschein von außen ist das Wohnhaus bewohnt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert (unbelastet) des Objektes wird zum Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025 ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.



1.4 Ortstermin

Der Ortstermin fand am 10. Juli 2025 ab 10:00 Uhr statt.

Benachrichtigt wurden:

- RAe Demin & Kollegen - per Einwurfeinschreiben
- Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
- Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Anwesend war:

- Marisa Gersdorf-Stahn als Sachverständige

Die Gebäude konnten nur von außen, von der Straßenseite aus, besichtigt werden. Einlass wurde nicht gewährt.

Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Gebäude gemäß den Planunterlagen erstellt wurde. Evtl. wurde abweichend von den Planunterlagen im Dachgeschoss ein Kniestock erstellt.

Augenscheinlich ist das Wohnhaus bewohnt.

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



1.5 Grundlagen des Gutachtens

- 1.5.1 Der Ortstermin am 10. Juli 2025
- 1.5.2 Ergänzende Auskünfte und Erkundigungen
 - bei der Gemeinde Ernsgaden bzw. bei der Stadt Geisenfeld
 - beim Staatsarchiv München
 - beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
 - beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 - bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d. Ilm
- 1.5.3 Die zur Verfügung stehenden Unterlagen:
 - digitale Flurkarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
 - Grundbuchauszug, Blatt 1316 (Grundbuchamt des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d. Ilm)
 - vom Staatsarchiv München:
Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- 1.5.4 Auskünfte bei der Gemeinde Ernsgaden bzw. bei der Stadt Geisenfeld über die Erschließung und Einsicht in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)
- 1.5.5 Die festgelegten Richtwerte der Gutachterausschussstelle des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm, Stand 01.01.2024 und Auszug aus der Kaufpreissammlung
- 1.5.6 Normalherstellungskosten NHK 2010
- 1.5.7 Zeitungsinserate, Internetrecherchen, örtliche Erkundigungen und eigene Aufzeichnungen
- 1.5.8 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- 1.5.9 Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
Bayer. Bauordnung (BayBO),
jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Diese Liste stellt nur einem Auszug aus der Bewertungsliteratur dar
- 1.5.10 Die technischen Baubestimmungen, die geltenden DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik
- 1.5.11 Die einschlägige Fachliteratur



2. Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt

2.1 Amtsgericht Pfaffenhofen a.d. Ilm

Grundbuch von Ernsgaden, Blatt 1316
- Ausdruck vom 25.02.2025, geändert am 19.12.2024 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 1:

Flurstück-Nr.98/36

Breitenweg 8,

Gebäude- und Freifläche zu 0,0661 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 3:

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Keine Eintragung vorhanden.

Lasten und Beschränkungen bleiben im Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt (Verkehrswert, unbelastet).

2.2 Vermessungsamt

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Ernsgaden,
Kartenstand vom 22.11.2025
M = 1:1000



3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrolage:

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

Drei Flüsse durchfließen den Landkreis: Ilm und Paar von Süden nach Norden sowie die Donau von Westen nach Osten.

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Norden des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm, in der Gemeinde 85119 Ernsgaden, Gemarkung Ernsgaden.

Benachbarte Märkte und Städte von Ernsgaden ist im Norden die Stadt Vohburg a.d. Donau, im Süden und Osten die Stadt Geisenfeld und im Westen der Markt Manching.

Internerversion für das Projekt 110/2024



3.1.2 Mikrolage:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 98/36 liegt ca. 310 m Luftlinie von der Ortsmitte (Kirche St. Laurentius) entfernt und umfasst 661 m². Ca. 170 m nördlich befindet sich die Grundschule und der Kindergarten.

3.1.3 Das Eckgrundstück ist von 2 Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt. Im Osten und z.T. im Süden verläuft die Straße Am Wald, im Süden schließt noch ein unbebautes Grundstück an. Die Straße Breitenweg verläuft im Norden. Im Süden, nach der Straße Am Wald, schließt eine Waldfläche an.

3.1.4 Die Umgebungsbebauung besteht aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss (Wohnbebauung).

3.1.5 Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



3.2 Gestalt und Beschaffenheit

3.2.1 Zuschnitt

Geometrie: längliches Eckgrundstück (vgl. Lageplan, Anlage 4). Die Breite beträgt bis zu ca. 41,50 m, die Tiefe bis zu ca. 18 m. Das Grundstück ist vermessen und eingefriedet, es ist eben und liegt auf Höhe des Straßenniveaus.

3.2.2 Bodenverhältnisse

Der Boden wurde nicht untersucht, es wird davon ausgegangen, dass der Boden normal tragfähiger Boden ist. Die Bodenschichten sind unbekannt. Das Auftreten von Schicht- oder Hangwasser ist möglich.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten zugrunde gelegt.

- In der Bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, besteht in Bezug auf Bodendenkmäler keine Eintragung.
- Gemäß Bayernatlas liegt das Grundstück in keinem Bereich, der durch Hochwasser bzw. durch Überschwemmung gefährdet ist.



3.3 Infrastruktur

3.3.1 Örtlichkeit

Das Grundstück befindet sich in 85119 Ernsgaden, ca. 310 m Luftlinie von der Ortsmitte entfernt.

Ernsgaden hat zum Stichtag 30.06.2025 ca. 1.813 Einwohner.

3.3.2 Geschäfte und Ämter

Geschäftslage im Gebäude ist nicht gegeben (Annahme). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Bäckerei) in Ernsgaden. Ansonsten Einkaufsmöglichkeiten in Geisenfeld, Manching und in Ingolstadt.

3.3.3 Kindergärten, Schulen und Universität

Kindergärten, Kindergrüpe und Grundschule in Ernsgaden.

Mittelschule in Langenbruck, weiterführende Schulen in Pfaffenhofen und Ingolstadt. Fachhochschule und Universität in Ingolstadt.

3.3.4 Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser

Nächster Arzt in Geisenfeld, Apotheke in Vohburg, Geisenfeld, Großmehring und Manching. Krankenhäuser in Pfaffenhofen, Ingolstadt, Kösching und Eichstätt. Klinikum in Ingolstadt.

3.3.5 Freizeit und Erholung

Fußball- und Tennisplatz in Ernsgaden, ansonsten Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung wie z.B. Sporthalle, Tennisplätze, Schwimmbäder, etc. u.a. in Geisenfeld, Vohburg, Pfaffenhofen a.d. Ilm und in Ingolstadt.

3.3.6 Arbeitsmöglichkeiten

Ein Großteil der arbeitenden Bevölkerung orientiert sich nach Ingolstadt, Manching und Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Arbeitsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten sowie in der Innenstadt von Ingolstadt bzw. bei der Firma Audi AG.

3.4 Verkehrslage

3.4.1 Straßenanbindung

Das Grundstück liegt ca.350 m von der Ortsverbindungsstraße PAF 17 / PAF 14 entfernt.

Die B16 Regensburg - Ingolstadt - Neuburg ist in ca. 177 m erreichbar. Die B300 Geisenfeld - Augsburg ist in ca. 5 km erreichbar. Die BAB A9 München - Nürnberg liegt ca. 7 km mit der Anschlussstelle Manching entfernt. Alle Messungen in Luftlinien.

3.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Busverbindungen sind sehr eingeschränkt vorhanden, eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Bahnhof in Ernsgaden.



3.5 Erschließung

3.5.1 Straße

Das Eckgrundstück ist von Norden durch die Straße Breitenweg erschlossen. Im Osten und z.T. im Süden befindet sich die Straße Am Wald.

Die Fahrbahnen der Straßen sind asphaltiert. Schmale Gehwege auf der Seite des Bewertungsgrundstücks sind vorhanden. Straßenkörper und Gehwege mit Beleuchtung.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, darf mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h befahren werden.

3.5.2 Brauchwasser

Das Grundstück ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

3.5.3 Kanal

Abwässer fließen in die Kanalisation.

3.5.4 Strom

Ein Stromanschluss ist vorhanden.

3.5.5 Sonstige Anschlüsse

Ein Telefonanschluss ist vorhanden (Annahme).

3.5.6 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungskosten

• Gemäß Schreiben der Gemeinde Erngaden vom 19.03.2025:
„... Das Grundstück ist voll erschlossen. Die Erschließungskosten sind alle bezahlt, lediglich die laufende Grundsteuer ist im Steueramt noch als offene Forderung verzeichnet. ...“

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach § 127 bzw. § 128 BauGB und nach KAG (Kommunalabgabengesetz) bereits abgerechnet sind bzw. noch zu zahlende und / oder ausstehende (noch nicht fällig gestellte) Erschließungskosten zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden sind.

Die oben genannten offenen Forderungen wurden bereits fällig gestellt und fließen in das Verkehrswertgutachten nicht mit ein.



3.6 Bauplanungsrecht

- Gemäß Schreiben der Gemeinde Ernsgaden vom 19.03.2025:
„... Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 23 „Süd-Ost“. Ansonsten ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. ...“

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 23 „Süd-Ost“ vom 25.04.2017. Folgende Festsetzungen sind u.a. enthalten:

W	Wohnbauflächen
GRZ	0,4
GFZ	0,8

Pro volle 300 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist für Wohngebäude bzw. Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, maximal eine Wohneinheit zulässig.

Maximal sind 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, zulässig.

- Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht keine Eintragung.

- Gemäß Schreiben der Gemeinde Ernsgaden vom 19.03.2025:
„... Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. ...“

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



3.7 Beeinträchtigungen

3.7.1 Lärm

Mit Lärmbeeinträchtigungen durch die Grundschule und dem Kindergarten in ca. 170 m Entfernung sowie mit vermehrtem Verkehrsaufkommen und parkenden Autos ist zu rechnen.

Beeinträchtigungen durch die ca. 160 m entfernte Bundesstraße B16 sind vorhanden.

Im Umweltatlas Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet mit über 55 - 60 db(A) und ca. 160 m entfernt von einem Gebiet mit über 75 db(A).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Ingolstadt/Manching. Mit Beeinträchtigungen durch den Flugplatz in ca. 1,9 km (Luftlinie) ist zu rechnen.

3.7.2 Betriebe

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.3 Geruch

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.4 Altlasten

Das Grundstück wurde nicht in Hinblick auf Altlasten geprüft. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Ergänzend wurden Anfragen bei Behörden vorgenommen:

- Laut Schreiben des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm Immissionsschutzverwaltung vom 25.02.2025:

„ ... Auf der Flurnummer 98/36 Gemarkung Ernsgaden, Gemeinde Ernsgaden sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) liegen keine Eintragungen für o.g. Flurnummern vor. Die Tatsache, dass der Behörde keine weiteren Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen jedoch nicht generell aus. ...“



3.7.5 Immissionen / Sonstiges

Immissionseinwirkungen (z.B. Feinstaub) aufgrund der stark befahrenen Bundesstraße können nicht ausgeschlossen werden. Für eine genaue Betrachtung empfiehlt sich evtl. ein Gutachten durch einen Sonderfachmann.

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



4. Gebäudebeschreibung

4.1 Wohngebäude (inkl. Abstellraum), bauliche Nutzung und Baujahr

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, der Zutritt wurde nicht gewährt. Evtl. wurde abweichend von den Planunterlagen im Dachgeschoss ein Kniestock erstellt. Ansonsten wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Gebäude gemäß den Planunterlagen errichtet wurde. Demnach ist das Einfamilienwohnhaus unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Im Osten ist eine nicht unterkellerte Garage angebaut.

Das Wohnhaus hat ein Satteldach mit Verlauf in Ost-West-Richtung und wurde ca. 1974 (Annahme, Planunterlagen von 1973) fertiggestellt.

Wohnhaus inkl. Treppe und Abstellraum,
Abmessungen lt. vorliegenden Planunterlagen:

ca.	18,030 m	*	10,260 m	*	3,890 m
(L	*	B	*	Traufhöhe)
Firsthöhe	ca.	7,040 m			



Wohnfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und in Anlehnung an vorliegende Wohnflächenberechnung. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden, so dass die folgende Berechnung auch auf Annahmen beruht.

Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Da sich die in den Plänen angegebenen Flächen - und Maßangaben auf Rohbaumaße beziehen, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für die Putz- und Wandflächenverkleidung ein pauschaler Abzug von 3 % vorgenommen. Ansonsten wurde die Berechnung in Anlehnung an die WoFIV (Wohnflächenberechnung) vorgenommen. Die Terrasse wurden anteilig mit $\frac{1}{4}$ der Fläche angerechnet. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

Vgl. Anlage 7

Erdgeschoss

Flur	ca.	2,97 m ²
Diele	ca.	12,05 m ²
Schlafzimmer	ca.	17,64 m ²
Kinderzimmer 1	ca.	13,89 m ²
Wohnzimmer	ca.	28,56 m ²
Küche	ca.	16,38 m ²
Speis	ca.	3,03 m ²
Garderobe	ca.	1,20 m ²
WC	ca.	1,92 m ²
Bad	ca.	6,00 m ²
Kinderzimmer 2		9,28 m ²
	ca.	<u>112,92 m²</u>
abzgl. 3 % Putz	ca.	-3,39 m ²
	ca.	<u>109,53 m²</u>
Terrasse, anteilig mit 1/4	ca.	2,70 m ²
		<u>112,23 m²</u>

Gesamte Wohnfläche rd. 112,00 m²

Nutzungsfläche

Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, ist davon auszugehen, dass Nutzungsflächen im Kellergeschoss, im nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie im Abstellraum vorhanden sind.



Brutto-Grundfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und nach DIN 277.
Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden, sodass davon ausgegangen wird, dass die Gebäude lt. Plan erstellt wurden.

KG:				
ca.	15,00 m	*	10,20 m	-
	1,30 m	*	8,59 m	= 141,83 m ²
EG:				
ca.	15,06 m	*	10,26 m	+
	3,00 m	*	4,46 m	= 167,90 m ²
DG:				
ca.	15,06 m	*	10,26 m	= <u>154,52 m²</u>
			ca.	464,24 m ²
Gesamte Brutto-Grundfläche			rd.	<u>464,00 m²</u>

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



**Das Wohngebäude
beinhaltet**

Das Gebäude konnten nur von außen, von der Straßenseite aus, besichtigt werden. Einlass wurde nicht gewährt.

Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Gebäude gemäß den Planunterlagen erstellt wurde. Evtl. wurde abweichend von den Planunterlagen im Dachgeschoss ein Kniestock erstellt.

Folgendes basiert auf den vorliegenden Unterlagen sowie nach Augenschein von außen vor Ort (von der Straße aus).

KG: Treppe, Flur, 5 Kellerräume, Heizungsraum, Ölkraum

EG: Abstellraum;
Flur, Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Wohnzimmer, Terrasse,
Küche, Speis, Garderobe, WC, Bad, Kinderzimmer 2

DG: nicht ausgebauter Speicherraum

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Baubeschreibung Wohngebäude

Nach Augenschein von außen und laut vorliegenden Unterlagen.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Gebäude gemäß den Planunterlagen erstellt wurde. Die Baubeschreibung basiert daher zum Großteil auf den vorliegenden Unterlagen.

Baujahr:	1974 (Annahme)
Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerumfassungswände:	Beton, d = 30 cm (Annahme)
Außenwände:	Beton, d = 30 cm (Annahme)
Innenwände:	Mauerwerk, d = 11,5 cm bis 24 cm (Annahme)
Decken:	KG: - Stahlbetondecke (Annahme) EG: - Stahlbetondecke (Annahme)
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
Treppen:	KG-EG: - Wohnhaus: massive Treppe (Annahme) - Kellertreppe, die zum Abstellraum im EG führt (Annahme) EG-DG: - Wohnhaus: massive Treppe (Annahme)
Dach:	- symmetrisches Satteldach - Dachneigung 30° (lt. Plan) - Dachstuhl aus Holz (Annahme) - Dacheindeckung mit Betondachpfannen



Kamin:	zweizügiger Kamin (Annahme)
Kaminkopf:	über Dach verklindert
Dachrinnen und Fallrohre:	Stahlblech verzinkt und gestrichen
Fensterbänke:	mittlerer Standard (Annahme)
Fensterbleche:	Aluminiumblech (Annahme)
Rollläden:	Kunststoffrollos
Terrasse:	Terrasse mit Dachüberstand überdacht (Annahme)
Versorgungseinrichtungen:	Strom, Wasser, Telefon (Annahme)
Abwasserbeseitigung:	über Revisionschacht in das Kanalsystem (Annahme)
Sanitäre Einrichtungen:	Bad und WC mit funktionellem, mittlerem Standard (Annahme)
Elektrische Installation:	funktionaler, mittlerer Standard (Annahme)
Heizung:	KG: - Heizungsraum zentrale Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage, Energieträger Öl (Annahme) - Öltankraum mit Öltanks EG: - Heizkörper mit Thermostatventil (Annahme)
Fußböden:	mittlerer Standard (Annahme)
Innenputz:	vorhanden (Annahme)
Wandbehandlung:	mittlerer Standard (Annahme)
Ansichten:	rauer Außenputz und glatter Sockelputz, Fassadenanstrich



**Hausein-
gangstür:** mittlerer Standard (Annahme)

**Wohnungsein-
gangstür:** mittlerer Standard (Annahme)

**Nebenein-
gangstür:** KG: - mittlerer Standard (Annahme)

Innentüren: mittlerer Standard (Annahme)

Fenster: KG: - Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung (Annahme)
EG: - Glasbausteine zur Treppenhausbelichtung
- Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung (Annahme)
DG: - Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung (Annahme)

**Decken-
untersichten:** mittlerer Standard (Annahme)

**Energetische
Eigenschaften:** Es ist davon auszugehen, dass der Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag nicht den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung für Neubauten entspricht. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Gesamter Bauzustand,

Annahme: mittel (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 10)

Ausführung,

Annahme: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung,

Annahme: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung

Annahme: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel/Schäden,

von außen erkennbar: - Fassade mit Verfärbungen
Vgl. Anlage 11, Foto 2

Ob weitere Mängel, Schäden oder Instandhaltungsstau vorhanden sind, konnte beim Ortstermin nicht geklärt werden, da das Wohnhaus nur von außen, von der Straßenseite, aus besichtigt werden konnte.

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



4.2 Garagengebäude, bauliche Nutzung und Baujahr

Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte - der Zutritt wurde nicht gewährt - wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Gebäude gemäß den Planunterlagen erstellt wurde.

Demnach ist das Garagengebäude nicht unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und wurde im Osten an den Abstellraum angebaut.

Das Garagengebäude hat ein Satteldach mit Verlauf in Ost-West-Richtung und wurde ca. 1974 (Annahme, Planunterlagen von 1973), wie das Wohnhaus, fertiggestellt.

Garagengebäude,
Abmessungen lt. vorliegenden Planunterlagen:

ca. 4,030 m * 7,060 m * 3,050 m
(L * B * Traufhöhe)
Firsthöhe ca. 4,950 m

Nutzungsfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden, sodass die folgende Berechnung auch auf Annahmen beruht. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Da sich die in den Plänen angegebenen Flächen - und Maßangaben auf Rohbaumaße beziehen, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für die Putz- und Wandflächenverkleidung ein pauschaler Abzug von 3 % vorgenommen. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

Erdgeschoss

Garagenraum ca. 22,95 m²
abzgl. 3 % Putz -0,69 m²
22,26 m²

Gesamte Nutzungsfläche rd. 22,00 m²



Brutto-Grundfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und nach DIN 277

Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden, sodass davon ausgegangen wird, dass die Gebäude lt. Plan erstellt wurden.

EG:

ca. 4,03 m * 7,06 m = 28,45 m²

Gesamte Brutto-Grundfläche rd. 28,00 m²

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



**Das Garagengebäude
beinhaltet**

Das Gebäude konnten nur von außen, von der Straßenseite aus, besichtigt werden. Einlass wurde nicht gewährt.

Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Gebäude gemäß den Planunterlagen erstellt wurde.

Folgendes basiert auf den vorliegenden Unterlagen sowie nach Augenschein von außen vor Ort (von der Straße aus).

EG: Garagenraum mit einer Stellplatzfläche

DG: Lagerfläche,
nur über eine Leiter und von außen über eine Luke zugänglich
(Ostseite)

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Baubeschreibung Garagengebäude

Nach Augenschein von außen und laut vorliegenden Unterlagen.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Gebäude gemäß den Planunterlagen erstellt wurde. Die Baubeschreibung basiert daher zum Großteil auf den vorliegenden Unterlagen.

Baujahr:	1974 (Annahme)
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Außenwände:	Mauerwerk, d = 24 cm (lt. Plan)
Decken:	Stahlbetondecke (lt. Plan)
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
Dach:	<ul style="list-style-type: none">- symmetrisches Satteldach.- Dachneigung 30° (lt. Plan)- Dachstuhl aus Holz- Dacheindeckung mit Betondachpfannen
Dachrinnen und Fallrohre:	Stahlblech verzinkt und gestrichen
Fensterbleche:	Aluminiumblech (Annahme)
Elektrische Installation:	funktioneller Standard (Annahme)
Fußböden:	mittlerer Standard (Annahme)



Innenputz/ Wandbehandlung:	mittlerer Standard (Annahme)
Ansichten:	rauer Außenputz und glatter Sockelputz, Fassadenanstrich
Tore:	Stahlblechkipptor
Fenster:	Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung (Annahme)
Decken- untersichten:	mittlerer Standard (Annahme)

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Gesamter Bauzustand,

Annahme: mittel (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 10)

Ausführung,

Annahme: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung.

Annahme: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung,

Annahme: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel / Schäden,

von außen erkennbar: von außen soweit keine erkennbar

Ob Mängel, Schäden oder Instandhaltungsstau vorhanden sind, konnte beim Ortstermin nicht geklärt werden, da das Garagengebäude und der Abstellraum nur von außen, von der Straßenseite, aus besichtigt werden konnte.

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



**4.3 Außenanlagen /
sonstige Anlagen**

Das Grundstück konnte nur von der Straße aus besichtigt werden.

Bodenbefestigung:

- zum Hauseingang führt eine Treppe mit 7 Stufen, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, nach oben;
Absturzsicherung aus einer Konstruktion aus Stahl und Holz
- um das Wohnhaus Boden mit Waschbetonplatten belegt
- vor dem Hauseingang und vor der Garage Boden mit Porphyrt belegt

Einfriedung:

- Gartenmauer mit Kronenabdeckung
(mit Beschädigungen)
Vgl. Anlage 14, Foto 8 und 9
- Stahlgitterelemente mit Kunststoffausfachung
- einflügelige Gartentüre aus Stahl
- zweiflügeliges Einfahrtstor aus Stahl

Gartengestaltung:

- angelegter Garten, mit Rasen, Busch- und Baumbepflanzung
- Gartenauslassventil

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



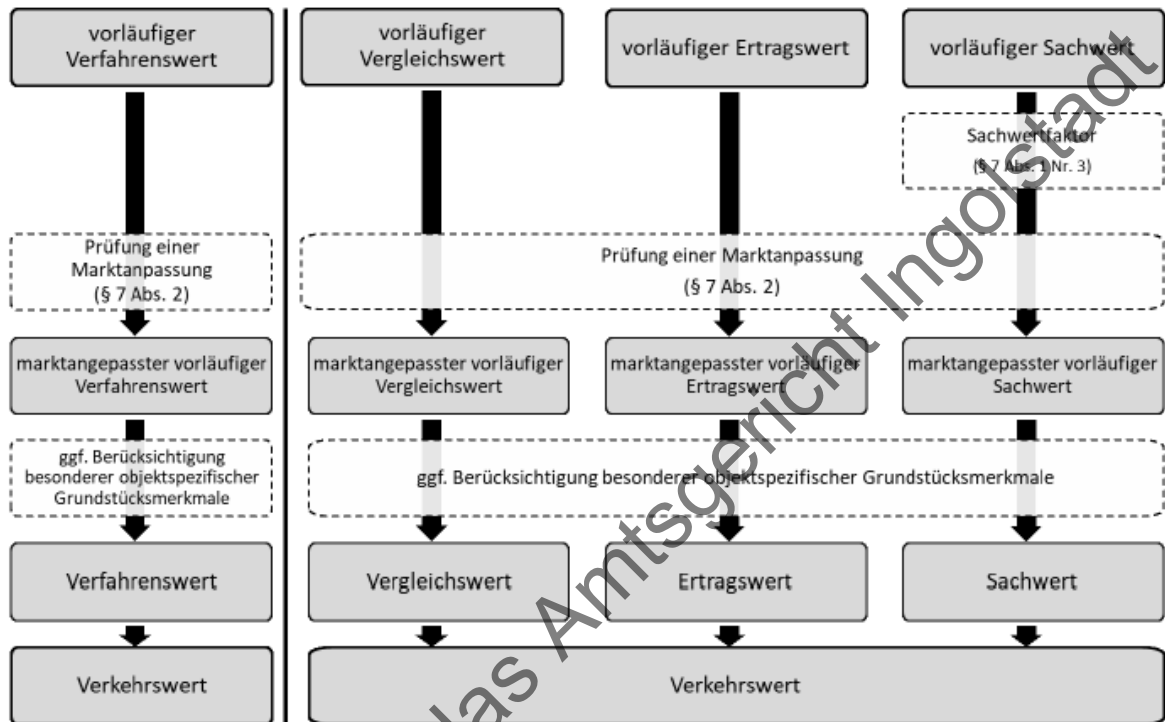
5. Wertermittlungsverfahren

<p>Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke</p>	<p>Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV</p>	<p>→ Vergleichswert</p>
<p>Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen</p> <p><i>Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien 	<p>Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV</p>	<p>→ Ertragswert</p>
<p>Preisbemessung nach verkörperten Herstellungskosten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Zweifamilienhäuser 	<p>Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV</p>	<p>→ Sachwert</p>

Internerversuch für das Amtsgericht Ingolstadt



6. Ableitung des Verkehrswertes



Modellschema (Quelle: ImmoWertA)

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheidet zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei nur Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewergrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

Verfahrens begründung - Bewertungsobjekt

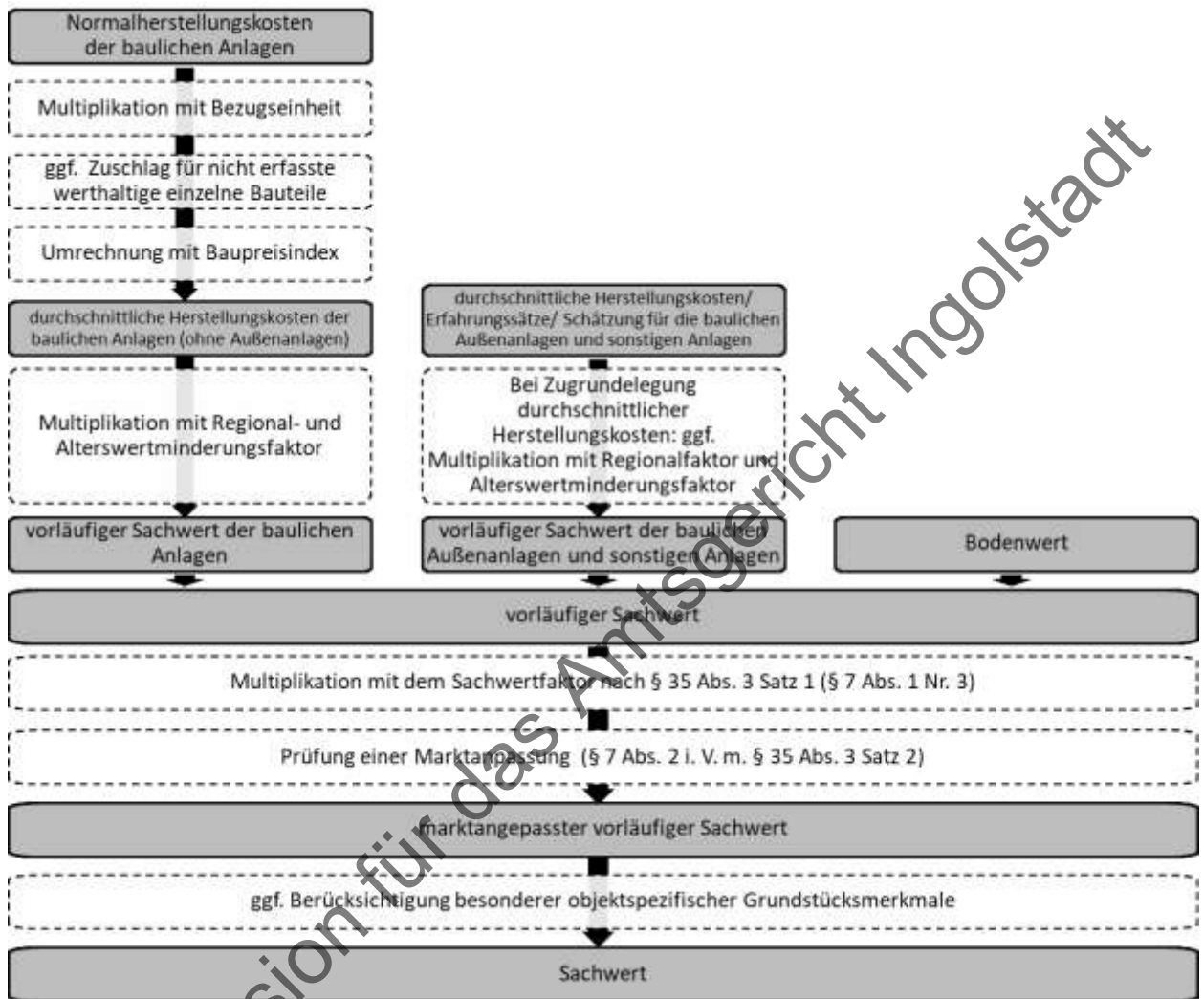
Bewertungsgegenstand ist ein Einfamilienhaus mit einem Garagengebäude. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist ausschlaggebend das Sachwertverfahren, da Einfamilienhäuser in der Regel vom Eigentümer bewohnt und nicht vermietet werden sowie der Ertrag nur eine untergeordnete Rolle spielt. Der Verkehrswert wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Markt aus dem Sachwert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde daher zusätzlich nur hilfsweise mit herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren (für das bebaute Grundstück) kann mangels geeigneter Vergleichspreisen nicht durchgeführt werden.



Ablaufschema für das Sachwertverfahren:

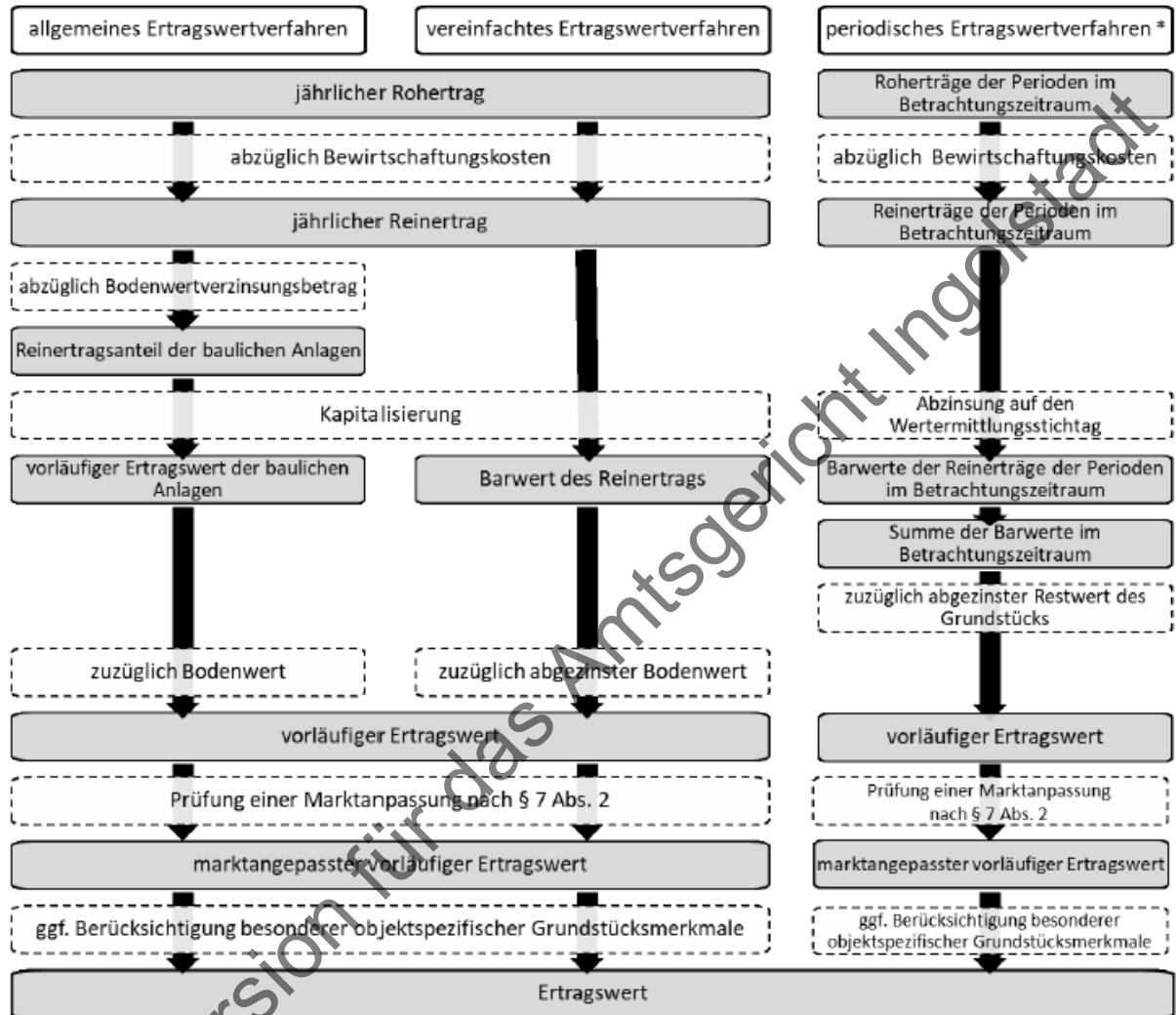


Modellschema (Quelle: ImmoWertA)

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Ablaufschema für das Ertragswertverfahren:



* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Schemadarstellung (Quelle: ImmoWertA)

Interneversion für das Amtsgericht Ingolstadt



7. Bodenwert

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte bzw. eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden.

Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Wertermittlungsstichtag:	10. Juli 2025
Flurstück-Nr.:	98/36
Grundstücksgröße:	661 m ²
Zustandsstufe:	baureifes Land (bebautes Land)
Art der baulichen Nutzung:	W = Wohnbaufläche
Maß der zulässigen baulichen Nutzung:	GRZ: 0,40 GFZ: 0,80
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	normal
Relativer Lagewert:	normal = 100 %

Bodenrichtwert

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 01.01.2024, beträgt für die Gemeinde Ernsgaden, Gemarkung Ernsgaden
475 €/m², erschließungsbeitragsfrei



Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichswertverfahren ist das zuverlässigste Verfahren, unter der Voraussetzung, dass genügend Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Grundstücke im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Von der Gutachterausschussstelle konnten lediglich 2 Verkäufe ermittelt werden. Ein Verkauf wurde nach dem Wertermittlungsstichtag verbrieft. Ein zielführendes Vergleichswertverfahren kann somit nicht durchgeführt werden.

Rein informativ:

Die Preise der beiden 2 Verkäufe liegen beide unter dem Bodenrichtwert, im Mittel ca. 6,5 % darunter.

Die Wertermittlung erfolgt im indirekten Verfahren mittels dem Bodenrichtwert.

Bewertung / Fazit

• Zeitliche Anpassung / Bodenpreisveränderung

Zum Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025 liegt in Bezug auf den Bodenrichtwert von 01.01.2024 ein Preisrückgang vor.

• Lage / Ecklage

Die Lage am Waldrand ist eher positiv zu bewerten.

Die Lage in der Nähe der Schule und dem Kindergarten sowie die Nähe zur Bundesstraße mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen, ist eher negativ zu sehen.

Auch bringt die Ecklage i.d.R. Nachteile mit sich, wie z.B. höhere Erschließungsbeiträge und Grundbesitzabgaben (Straßenreinigungsgebühren), Lärm und Abgasbelastungen, Einsehbarkeit, Kehren und Schneeräumen, etc.

Zusammengefasst wird ein moderater Abschlag von 7,5 % vorgenommen.

$$475 \text{ €/m}^2 * 0,925 = 439 \text{ €/m}^2$$

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale ist für das Grundstück ein Bodenpreis von 439 €/m² angemessen.

Bodenwert

$$661 \text{ m}^2 * 439 \text{ €/m}^2 = 290.179 \text{ €}$$

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

290.179 €



8. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Basis von Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird pauschal mit dem Zeitwert geschätzt.

8.1 Sachwertverfahren - Wohnhaus

Wert der baulichen Anlage: Wohnhaus

Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 1.02
freistehendes Einfamilienwohnhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe: 3,0
- 2) Wohnhaus NHK 2010: ca. 695 €/m²
- 3) Wohnhaus umgerechnet auf 2025
 $695 \text{ €/m}^2 \times 133,6 / 70,8 = \text{rd. } 1.311,00 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 133,6 = 2025
Index 70,8 = 2010

zu 1) Bezogen auf die Brutto-Grundfläche, berechnet nach DIN 277 bezogen auf vorliegende Berechnung

zu 2) Kosten der Brutto-Grundfläche und Baunebenkosten unter anderem in Anlehnung die ImmoWertV Anlage 4 und Normalherstellungskosten 2010

zu 4) Preisindizes für Bauwerke und Messzahlen für Bauleistungspreise, Statistisches Bundesamt
Index 133,6 vom II. Quartal 2025



**Alterswertminderung,
linear**

Die über die NHK ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich um ältere Gebäude handelt, müssen diese Herstellungskosten entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei wird der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Grundsätzlich ist von einer linearen Alterswertminderung auszugehen.

In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen.

Baujahr		1974
Alter		51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	29 Jahre
lineare Alterswertminderung		63,75 %
Alterswertminderungsfaktor		0,638

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachwert der baulichen Anlage

Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025

Bauteile	Alter	BGF in m ²	Preis/m ² BGF	Ergebnis
Wohnhaus	51	464 m ²	1.311,00 €/m ²	608.304,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				608.304,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren linearer Alterswertminderungsfaktor 0,638				-388.097,95 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				220.206,05 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt - 5,00 % der Herstellungskosten				11.010,30 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal Kellerlichtschächte, Hauseingangstreppe				1.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag				rd. <u>232.216,00 €</u>

Die Außenanlagen wurden gemäß Fachliteratur Tillmann, Kleiber Seitz „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, Seite 332, Tabelle „Pauschale Ermittlung des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts“ mit 5 % für durchschnittliche Anlagen in Ansatz gebracht.



8.2 Sachwertverfahren - Garage

Wert der baulichen Anlagen: Garage

Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010, in Anlehnung an Anhang Typ 14.1, Einzelgaragen Standardstufe 4
Die zweite Ebene (Spitz) wirkt sich eher werterhöhend aus.
Es wird ein Wert von 535 €/m² in Ansatz gebracht.
- 2) Garage NHK 2010: ca. 535 €/m²
- 3) Garage umgerechnet auf 2001
 $535,00 \text{ €/m}^2 \times 133,6 / 70,8 = \text{rd. } 1.010,00 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 133,6 = 2025
Index 70,8 = 2010

zu 1) Bezogen auf die Brutto-Grundfläche, berechnet nach DIN 277 bezogen auf vorliegende Berechnung

zu 2) Kosten der Brutto-Grundfläche und Baunebenkosten unter anderem in Anlehnung die ImmoWertV Anlage 4 und Normalherstellungskosten 2010

zu 4) Preisindizes für Bauwerke und Messzahlen für Bauleistungspreise, Statistisches Bundesamt
Index 133,6 vom II. Quartal 2025



**Alterswertminderung,
linear**

Die über die NHK ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich um ältere Gebäude handelt, müssen diese Herstellungskosten entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei wird der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Grundsätzlich ist von einer linearen Alterswertminderung auszugehen.

Da die Garage mit dem Wohnhaus verbunden ist und in Hinblick auf das Wohnhaus ein sog. untergeordnetes Bauteil darstellt, wird in Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer sowie in Anlehnung an das Wohngebäude von 80 Jahren ausgegangen.

Baujahr		1974
Alter		51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	29 Jahre
lineare Alterswertminderung		63,75 %
Alterswertminderungsfaktor		0,638

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Sachwert der baulichen Anlage Garage

Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025

Bauteile	Alter	BGF in m ²	Preis/m ² BGF	Ergebnis
Garage	51	28 m ²	1.010,00 €/m ²	28.280,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				28.280,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren linearer Alterswertminderungsfaktor 0,638				18.042,64 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				10.237,36 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt - 5,00 % der Herstellungskosten				511,87 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile pauschal				0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Garage zum Wertermittlungsstichtag				rd. <u>10.749,00 €</u>

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



8.3 Zusammenstellung der Sachwerte

Wertermittlungsstichtag
10. Juli 2025

• Bodenwert		290.179,00 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Wohnhaus	232.216,00 €	
- Garagengebäude	10.749,00 €	
• sonstige Anlagen zuzüglich Gartenhaus	-	
Summe der baulichen Anlagen	242.965,00 €	<u>242.965,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		533.144,00 €
• Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,85	<u>-79.971,60 €</u>
vorläufiger, marktangepasster Sachwert		453.172,40 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel und Schäden sowie des Instandhaltungsstaus, soweit von außen ersichtlich pauschal, geschätzt		<u>-5.000,00 €</u>
		448.172,40 €

**Sachwert zum Wertermittlungsstichtag
 10. Juli 2025**

rd. **448.000,00 €**

Internes Dokument für das Amtsgericht Ingolstadt



Marktanpassung / Sachwertfaktor

Für das Bewertungsobjekt muss im Sachwertverfahren eine Marktanpassung durchgeführt werden. Dies geschieht mit der Anwendung eines Sachwertfaktors, der das Verhältnis des auf dem Markt erzielbaren Marktwerts (= Verkehrswert) zum Sachwert darstellt.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren, die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. So fällt der Marktanpassungsfaktor umso höher aus, je niedriger der auf tatsächlichen Marktgeschehnissen ermittelte Anteil des Bodenwerts am Sachwert ausfällt. Weitere Abhängigkeiten stellen unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage dar.

Begründung für den Sachwertfaktor 0,85:

- Die Grundstücksmarktbewegung
- Die marktabgeleiteten Kenndaten (Marktdatenbanken, Marktberichte der großen Maklerorganisationen, etc.)
- Lesen und Auswerten von Fachveröffentlichungen
- Folgende Preise können laut IVD Süd Preisspiegel Bayern 2025 für freistehende Einfamilienhäuser Kauf, Bestandsobjekte angenommen werden:

		<u>Ingolstadt</u>	<u>Pfaffenhofen</u>	<u>Geisenfeld</u>
- einfacher Wohnwert	100 m² WF	394.000 €	400.000 €	380.000 €
- mittlerer Wohnwert	125 m² WF	485.000 €	500.000 €	450.000 €
- guter Wohnwert	150 m² WF	611.000 €	605.000 €	550.000 €

- Kontaktgespräche mit am Grundstücksmarkt beteiligten Personen, Immobilienhändlern, Sachverständigen, Baufachleuten und Bauunternehmern
- Der Immobilienmarktbericht für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. IIm 2023/2024

Pfaffenhofen Sachwertfaktoren EFH und ZFH 2023 / 2024 in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Eingabezeile	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenrichtwert	Sachwert ohne boG
	661			freistehend	533.144 €
					0,849
					0,849
					freistehend

Eine Marktanpassung im Sinne von § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht durchzuführen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben.

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Objektspezifische Grundstücksmerkmale: Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau

Soweit von außen erkennbar liegen Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau vor. Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

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

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
 - andere geeignete Weise zu berücksichtigen,
- und zwar insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau nach aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Trotzdem darf die Wertminderung nicht mit den Kosten gleichgesetzt werden. Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Mängel und Schäden wertmindernd berücksichtigt.

Der Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus, soweit von außen ersichtlich, wird auf 5.000 € geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Abzug nicht um eine kalkulierte Kostenschätzung, sondern um einen Werteinfluss handelt.



9. Ertragswertverfahren - nur informativ und stützend

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und dann kapitalisierten Reinertrags ermittelt.

Rohertrag

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der Mietertrag, von dem angenommen wird, dass er marktüblich erzielbar ist.

Ein Mietspiegel für Ernsgaden existiert nicht, ebenso wurden keinerlei Mieten von Instituten wie z.B. dem IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung ermittelt. Deswegen wird hilfsweise auf Werte, die für umliegende Städte oder Gemeinden veröffentlicht wurden, zurückgegriffen.

In Anlehnung an den Preisspiegel an den Preisspiegel Bayern vom IVD Süd können folgende Werte für 125 m² große Doppelhaushälften inkl. Garage in Geisenfeld angenommen werden.

Die Ergänzung des Preisspiegels beruht auf Befragungen ortsansässiger Banken, Makler, Sachverständigen sowie auf der Auswertung der regionalen Tageszeitungen und Internetrecherche.

Geisenfeld:

Jahr	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
2025	980,00 €	1.250,00 €	1.500,00 €	

In Bezug auf die Lage und Ausstattungsmerkmal wird von einem mittleren Wohnwert ausgegangen.

Ausgangswert:
1.250 €

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



- Wohnwert- und damit mietmindernd ist das Mietgefälle von Geisenfeld nach Ernsgaden.
- Mieterhöhend ist die Art des Objekts: Einfamilienwohnhaus.
- Wohnwert- und damit mietmindernd ist die Größendifferenz 112 m² WF (errechnet vom Ausgangswert für eine 125 m² große Doppelhaushälften).

Zusammengefasst wird ein pauschaler, geschätzter Abschlag von 5 % vorgenommen.

$$1.250,00 \text{ €} * 0,95 = \text{rd. } 1.190,00 \text{ €}$$

Der Mietwert einer Immobilie kann jedoch nicht schematisch oder formelmäßig berechnet werden. Eine Vielzahl von Imponderabilien bleibt unberechenbar.

Der marktüblich erzielbare Mietertrag des Objektes wird auch unter erhöhter Gewichtung allgemeiner Marktkenntnisse und Vergleichsmieten geschätzt.

Die Schätzung des marktüblich erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu erzielen.

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale wird von einer marktüblichen Nettokaltmiete von rd. 1.190 €/Monat ausgegangen.

Jahresertrag

$$1.190 \text{ €} * 12 = 14.280 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beträgt in dieser Region, auch unter Berücksichtigung der in dem Marktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm veröffentlichten Liegenschaftszinssätze im Durchschnitt etwa

0,0 % bis 3,0 %

bezogen auf marktüblich erzielbare Mieterträge.

Unter Beachtung aller Lage- und Zustandsmerkmale wird ein Zinsfuß von **2,0 %** der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.



**Bewirtschaftungs-
kosten**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie EW-RL

• Verwaltungskosten			
Wohnhaus			359,00 €
Garage			47,00 €
• Instandhaltungskosten			
Wohnhaus	112 m ²	* 14,00 € pro m ²	1.568,00 €
Garage			106,00 €
• Mietausfallwagnis			
ca. 2 % vom Rohertrag	2,00%	von 14.280,00 €	<u>285,60 €</u>
Bewirtschaftungskosten		rd.	2.366,00 €
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag			17%

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



Wertermittlung im Ertragswertverfahren

Bodenwert	290.179,00 €	
Jahresrohertrag des Grundstücks		14.280,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten, prozentual vom Rohertrag	17%	-2.366,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		11.914,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag 2,00 % von 290.179,00 €		-5.803,58 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		6.110,42 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) bei LZ 2,00 % RND 29 Jahre * Barwertfaktor 21,84		
Ertragswert der baulichen Anlage		133.451,57 €
zuzüglich Bodenwert		290.179,00 €
vorläufiger Ertragswert		423.630,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus, soweit von außen ersichtlich, pauschal, geschätzt		-5.000,00 €
		418.630,57 €

**Ertragswert des bebauten Grundstücks
zum Wertermittlungsstichtag**

10. Juli 2025 rd. **419.000,00 €**

Das Ergebnis entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von **29,34** und einem Wert von rd. **3.647 €/m² WF** (ohne Garage und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale)



10. Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert

Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025

	Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren - nur informativ und stützend -
• Bodenwert	290.179,00 €	290.179,00 €
• Wert der baulichen Anlage	242.965,00 €	133.451,57 €
vorläufiger Wert	533.144,00 €	423.630,57 €
• allgemeine Marktanpassung Sachwertfaktor	0,85	im Mietpreis / LZ berücksichtigt
	-79.971,60 €	
vorläufiger, marktangepasster Wert	453.172,40 €	423.630,57 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel, Schäden und Instandhaltungstau, soweit von außen ersichtlich, pauschal, geschätzt	-5.000,00 €	-5.000,00 €
	448.172,40 €	418.630,57 €
Verkehrswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025	448.000,00 €	

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt



11. Verkehrswert, unbelastet

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert (hier unbelastet) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes, auch unter Berücksichtigung aller Marktdaten, die mir als Gutachter und Sachverständige bekannt sind, unter erhöhter Gewichtung / unter Heranziehung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens geschätzt. Es ist davon auszugehen, dass dies das vorrangige Szenario der am Markt agierenden Kaufinteressenten darstellt.

Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025

Bebautes Grundstück

Breitenweg 8
85119 Ernsgaden

448.000 €

in Worten: vierhundertachtundvierzigtausend Euro



12. Schlussbemerkung

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge, verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile, ist nicht vorgenommen worden.

Die Beschreibung der Gebäude beruht auf einer in Augenscheinnahme von der Straße aus und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand von außen. Bei den Baubeschreibungen wurden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt. In untergeordneten Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Bei dem Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine zerstörenden Prüfungen oder Untersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten auf Grundlage der Augenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Auskünften oder Vermutungen. Das Objekt wurde nicht auf versteckte Mängel untersucht.

Eine Funktionsprüfung gebäudetechnischer Anlagen, wie z.B. der Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage sowie des oder der Rauchkamine, wurde nicht vorgenommen.

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

Eintragungen in der Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die angegebenen Werte gelten nur für das unbelastete Grundstück.

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

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

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



Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen sowie eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängel im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden im Hochbau erforderlich. Gleiches gilt für nicht fertiggestellte Bauanteile.

Das vorstehende Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder eines Teils daraus ist ohne schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Ingolstadt, den 29. November 2025

Marisa Gersdorf-Stahn



Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** 1 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:500.000 Bayern
- Anlage 2** 1 Ausschnitt aus der Top. Karte 1:25.000 Bayern
- Anlage 3** 1 Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte 1:10.000 Bayern
- Anlage 4** 1 Lageplan, Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 22.11.2025, verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet, Maßstab 1:1000
- Anlage 5 - 9** Kopien der vorliegenden Planunterlagen, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 10** Skala Beurteilung
- Anlage 11 - 15** 5 Fotoseiten mit insgesamt 9 Fotos





Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt

Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

Erstellt am 22.11.2025 11:53
<https://v.bayern.de/ryntz>

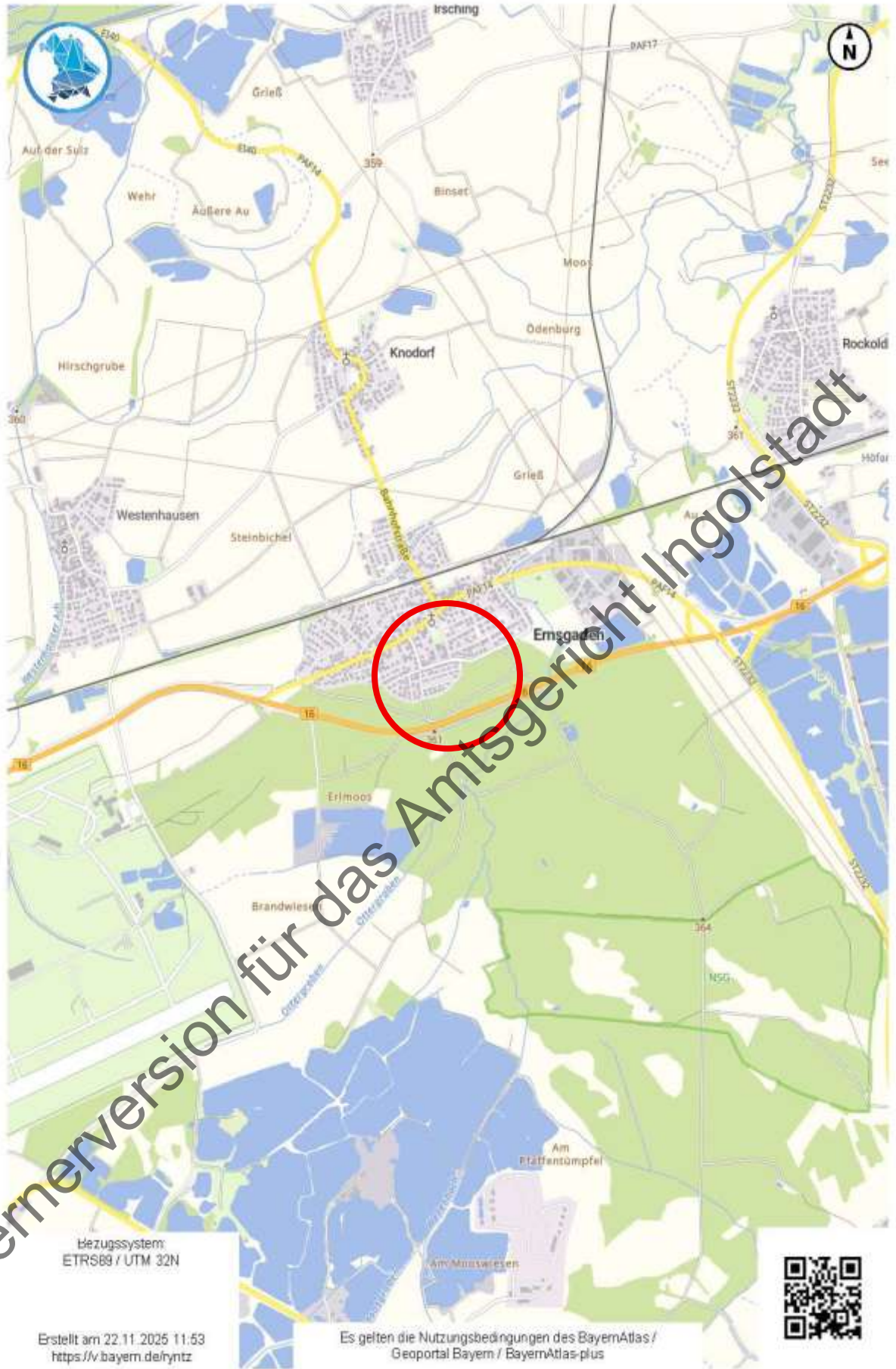
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

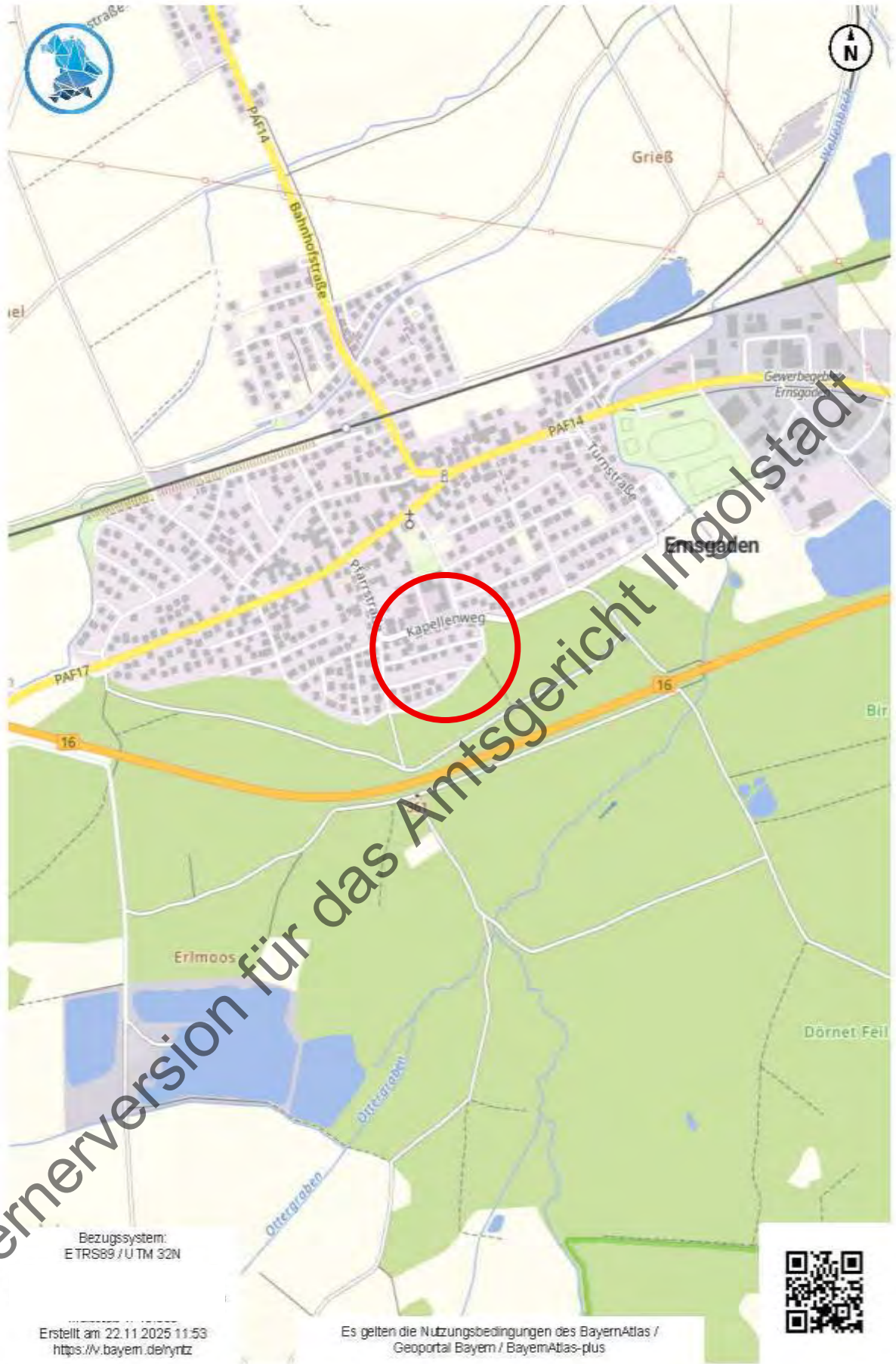


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

Erstellt am 22.11.2025 11:53
<https://v.bayern.de/ryntz>

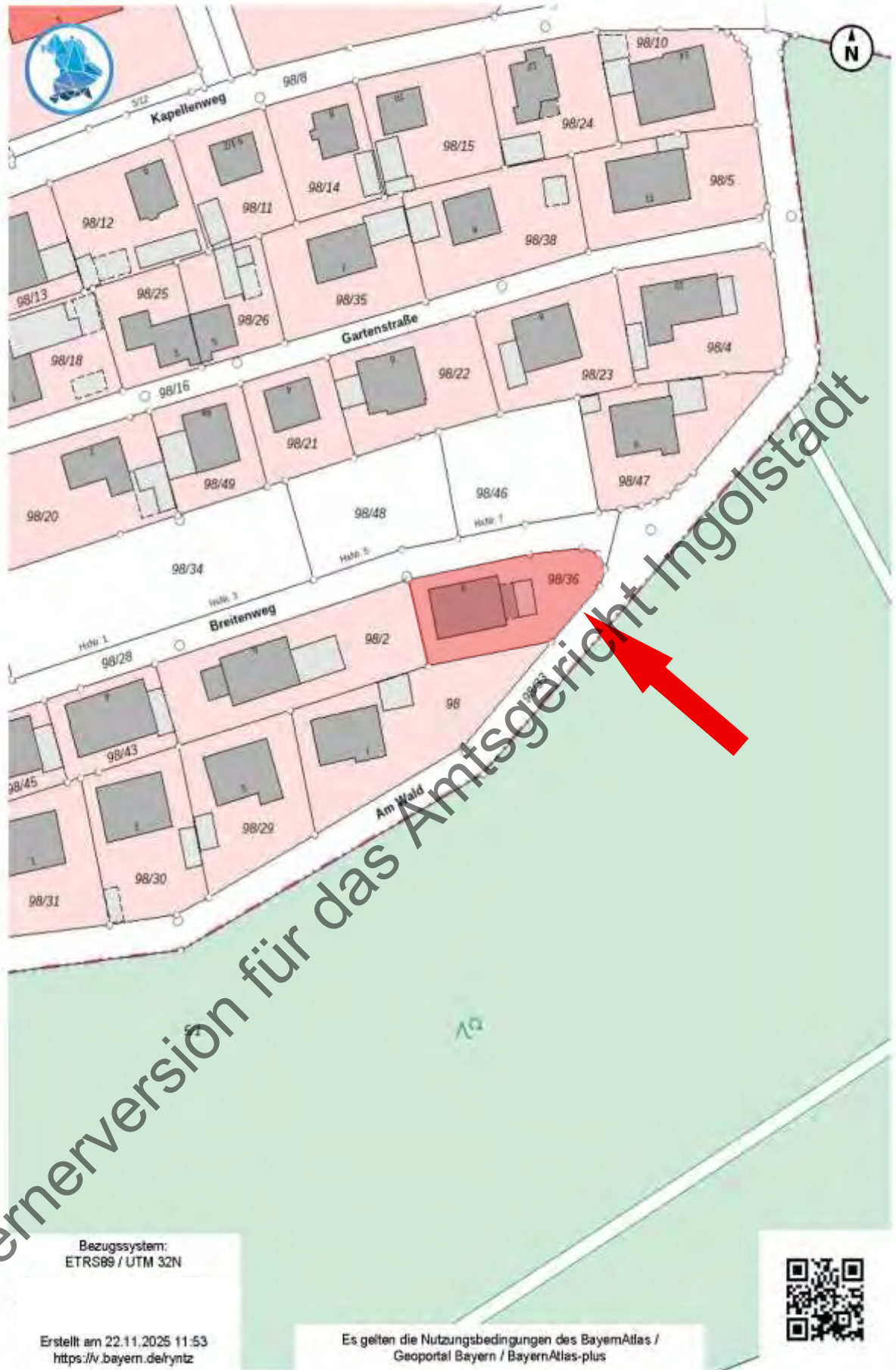
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt

Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

Erstellt am 22.11.2025 11:53
<https://v.bayern.de/ryntz>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

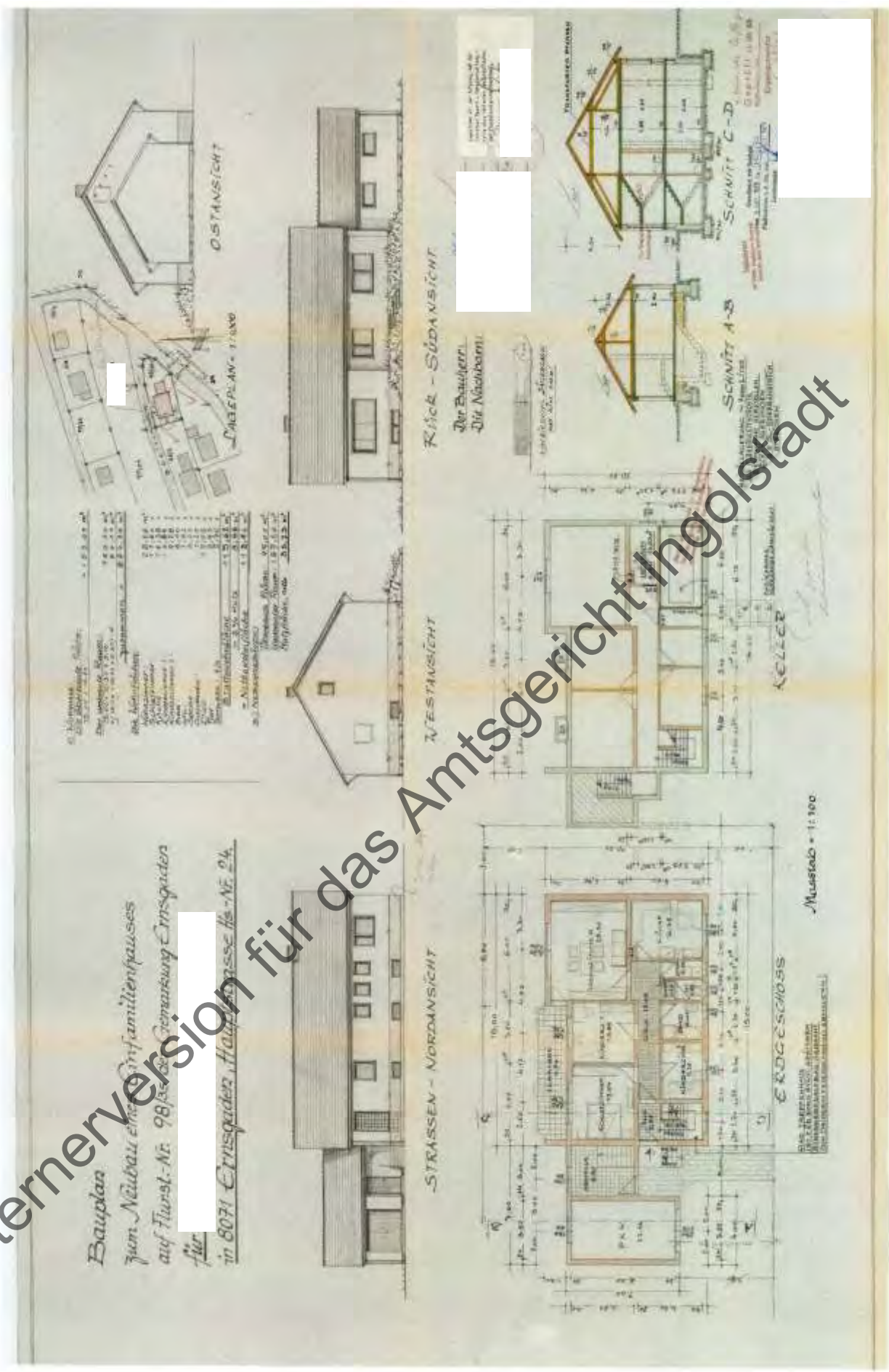
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

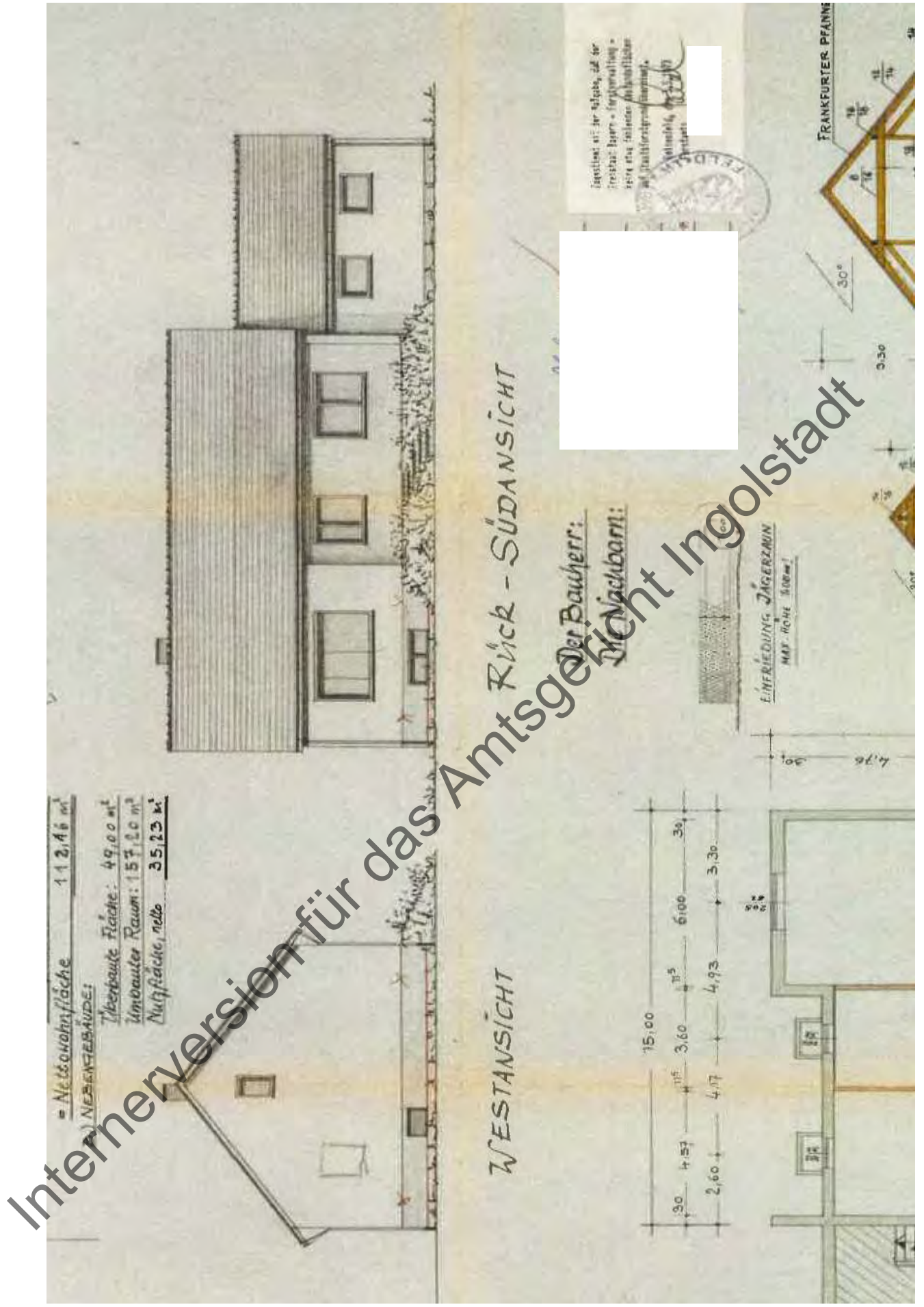
Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

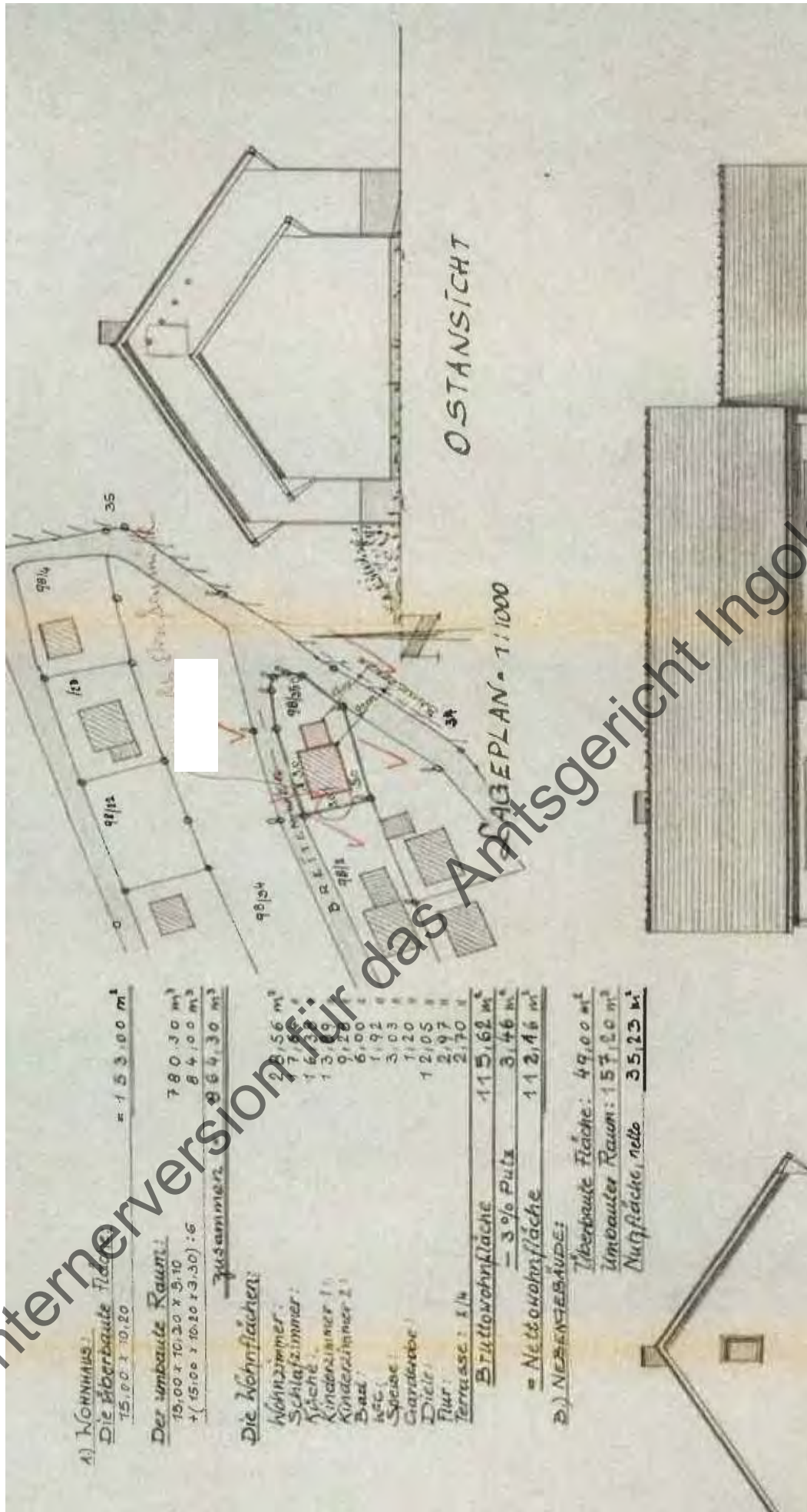
Interner Version für das Amtsgericht Ingolstadt

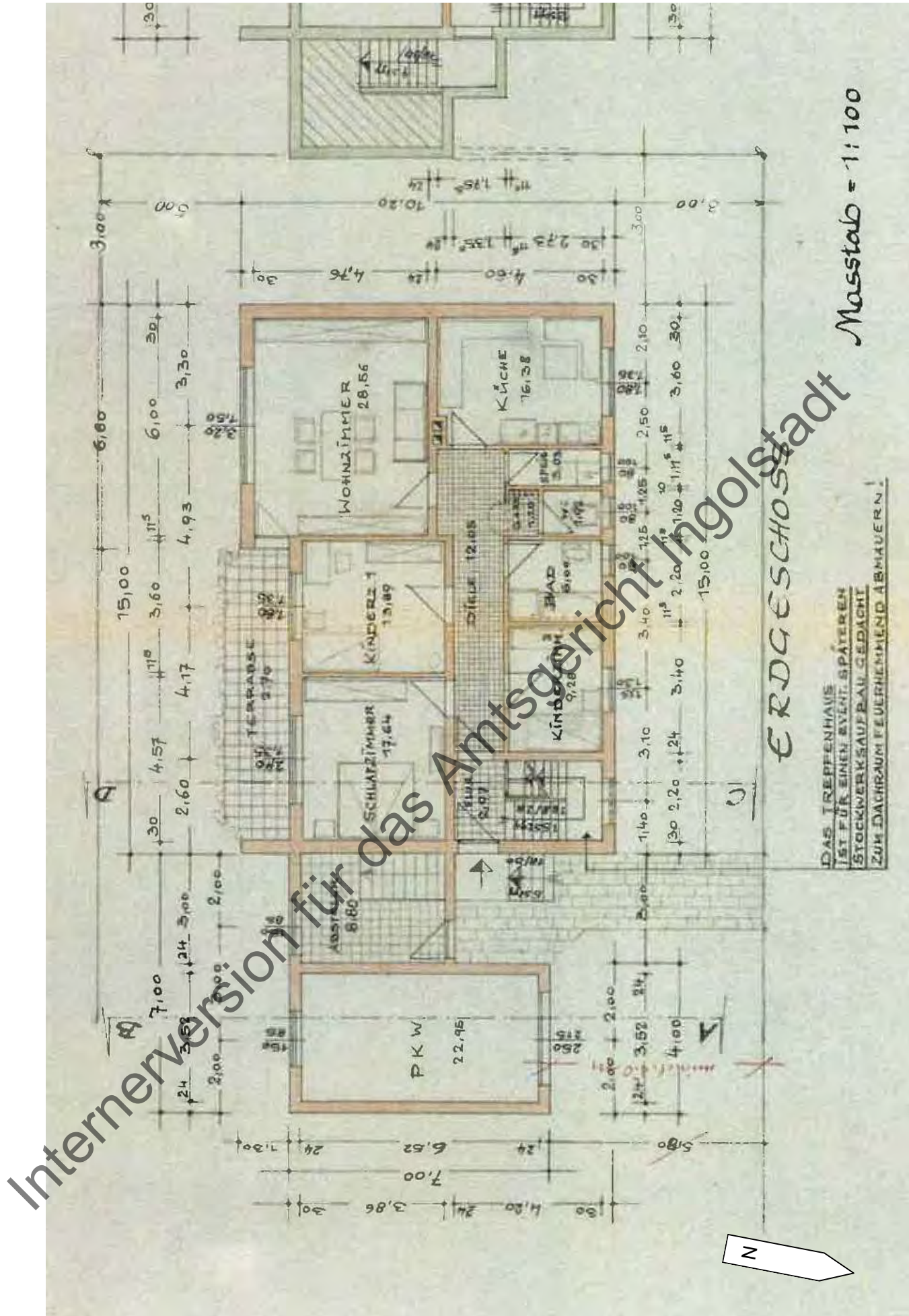


Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken







Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Skala Beurteilung in Anlehnung an Schwirley

Wertziffer	Ausdrucksform
0	wertlos
1	unzureichend
2	unbefriedigend
3	ausreichend
4	leicht unterdurchschnittlich
5	mittel
6	leicht überdurchschnittlich
7	gut
8	gehoben
9	sehr gut

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 1: Straßenansicht von West



Foto 2: Straßenansicht von West mit Verfärbungen an der Fassade





Foto 3: Straßenseiteansicht von Nord



Foto 4: Ansicht Hauseingangsbereich, links Garagengebäude





Foto 5: Straßenansicht von Nordost



Foto 6: Straßenansicht von Nordost



Foto 7: Straßenansicht von Ost



Foto 8: Straßenansicht von Süd (Straße Am Wald), beschädigte Gartenmauer





Foto 9: Straßenansicht beschädigte Gartenmauer, Eingangsbereich

Internerversion für das Amtsgericht Ingolstadt

