



Klaus A. Braun

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

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten | AG Ingolstadt | Aktenzeichen 4 K 108/23

Werkstatt mit Büro

Rebdorfer Straße 7 | 85072 Eichstätt

Wertermittlungstichtag | 30.07.2024

Verkehrswert (Marktwert) | 492.000 €

- ohne Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs -



Gemarkung / Flst. / Größe Flst. 1087/2 der Gemarkung Eichstätt, Fläche lt. Grundbuch 1.787 m²

Bestandsflächen	<u>Gebäude 1 – Büro</u>	
	Nutzungsflächen EG/OG	ca. 238 m ²
	<u>Gebäude 2 – Werkstatt</u>	
	Nutzungsflächen EG	ca. 232 m ²
	<u>Gebäude 3 – Überdachtes Freilager</u>	
	Nutzungsfläche	ca. 101 m ²

Baujahr(e)	Geb. 1 – Büro	nicht bekannt ca. 1930er- bis 1950er-Jahre (geschätzt)
	Geb. 2 - Werkstatt	nicht bekannt ca. 1930er- bis 1950er-Jahre (geschätzt)
	Geb. 3 - Überdachtes Freilager	nicht bekannt

Allgemein Das Bewertungsgrundstück befindet sich unweit nordwestlich der Eichstädter Altstadt in der Rebdorfer Straße.
Es ist bebaut mit einem Werkstattgebäude und Bürogebäude älterer Bauart. Die Gebäude und baulichen Anlagen befinden sich in einem nicht mehr nutzbaren Zustand. Die gebäudetechnischen Anlagen sind entweder zurückgebaut oder nach äußerem Anschein überwiegend nicht mehr funktionsfähig.
Der nicht nutzbare Gebäudezustand sowie die wirtschaftlich überalterten Gebäudekonzepte lassen eine Grundstücksfreilegung zur Ermöglichung einer neuen, zeitgemäßen sowie dem Grund und Boden angemessenen Bebauung als wirtschaftlichste Verfahrensweise erscheinen.

Bauart / Ausstattung Gebäude 1 – Büro
Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt. Die Wände sind augenscheinlich aus Bruchsteinmauerwerk und Ziegel erstellt, die Decken aus Beton und Holzbalken ausgeführt. Das Dach ist ein Satteldach, bestehend aus einem handwerklichen Holzdachstuhl mit Dachdeckung aus Natursteinplatten. Die Fenster/-türen sind mehrheitlich als veraltete Holzrahmenfenster ausgeführt; die Eingangstür ist eine alte Metall-/Glastür.

Innenausstattung EG/OG
Allgemeine Ausstattung

Böden Naturstein, Laminat
Wände Verputz, Anstrich, Tapeten, Fliesen
Decken Verputz, Anstrich und Holzverkl.

Innenausstattung KG

Allgemeine Ausstattung	Böden Stampflehböden Wände Verputz, Anstrich Decken Kaiserdecken
------------------------	--

Gebäudetechnische Ausstattung

Sanitärausstattung	Stand ca. 1960er-Jahre veraltete Ausstattung
Heizungssystem	keine Heizung mehr installiert
Elektroausstattung	Stand Installation geschätzt 1960er-Jahre veralteter Standard

Geb. 2 – Werkstatt

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt. Die Wände sind augenscheinlich aus Bruchsteinmauerwerk und Ziegel erstellt, die Decken als Holzbalkendecken. Das Dach ist ein Satteldach, bestehend aus einem handwerklichen Holzdachstuhl mit Dachdeckung aus Natursteinplatten.

Die Fenster/-türen sind mehrheitlich als veraltete Stahlrahmenfenster ausgeführt

Innenausstattung EG

Allgemeine Ausstattung	Böden Betonboden Wände Verputz, Anstrich, Decken Verputz, Anstrich
------------------------	--

Gebäudetechnische Ausstattung

Sanitärausstattung	Stand ca. 1960er-Jahre veraltete Ausstattung
Heizungssystem	keine feste Heizung installiert
Elektroausstattung	Stand Installation geschätzt 1960er-Jahre veralteter Standard

Bauzustand / Instandhaltungszustand / Mängel / Schäden

Geb. 1 und 2 – Büro und Werkstatt

Die Gebäude befinden sich zum Wertermittlungsstichtag in keinem vermietet- oder nutzbaren Zustand. Die Gebäudetechnik ist nicht mehr vorhanden oder nicht mehr funktionsfähig.

Nachfolgend werden nur die signifikantesten Mängel und Schäden sowie Instandhaltungszustand aufgeführt:

- Kellerwände teilweise durchfeuchtet
- Stahlträger der Keller-Kappendecken stark korrodiert
- Abwasserleitungen korrodiert
- Innenräume nicht nutzbar im Bürotrakt
- Ablösung von Putzflächen im Bürotrakt
- schwere Wasserschäden im Bürotrakt
- Dach undicht / Dachdeckung teilweise nicht mehr vorhanden
(Dach Nordseite zur Straße stellt ggfs. eine Gefahr für Passanten dar)
- Holzbauteile im Dach durch Wassereinwirkung teilw. stark geschädigt/zerstört
- Fenster/Türen erneuerungsbedürftig
- Putzabplatzungen außen
- Bürogebäude ohne Heizungsanlage
- Elektroinstallation wahrscheinlich überwiegend nicht mehr funktionsfähig
- Werkstatt ohne WC-Anlagen

Zugleich sind Büro und Werkstatt auch wirtschaftlich überaltert.

Geb. 3 – Überdachtes Freilager

Das überdachte Freilager befindet sich in einem mäßigen Zustand; die Dachdeckung ist schadstoffbelastet (Asbest). Die Dachplatten sind teilweise beschädigt und die Holzunterkonstruktion weist teilweise Wasserschäden auf.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind ungepflegt und teilweise vermüllt.

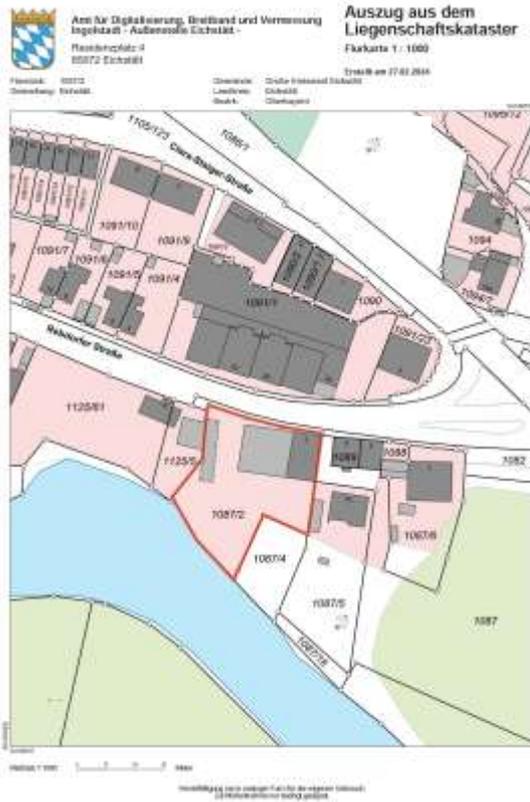
Fazit | Die Gebäude sind nicht mehr nutzbar und zugleich wirtschaftlich überaltert.

Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag standen die Gebäude leer und waren nach Auskunft nicht vermietet.

Energieausweis

Ein Energieausweis existiert nicht.



Lageplan



Norden ▲ Othophoto

Norden ▲



Ansicht Bewertungsgrundstück Flst. 1087 aus nord-östlicher Richtung. Links im Bild das Geb. 1 – Büro.



Geb. 1 – Büro aus Richtung Südosten



Ansicht aus Richtung Nordwesten mit Geb. 2 – Werkstatt auf der rechten Bildhälfte zu sehen.



Geb. 2 – Werkstatt aus Richtung Südwesten



Geb. 3 – Überdachtes Freilager aus Richtung Osten



Blick auf den südlichen Böschungsbereich an der Altmühl. Die Böschung ist stark bewachsen und eignet sich nicht für eine Bebauung.