



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 2 K 110/23

Zweifamilienhaus

Hirtengasse 3 | 91795 Dollnstein-Breitenfurt

Wertermittlungsstichtag | 28.03.2025

Verkehrswert (Marktwert) Flst. 47 184.000 €

- zzgl. vermeintliches Zubehör (Einbauküche OG) 5.700 €

Verkehrswert (Marktwert) Flst. 48 41.000 €

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



Gemarkung / Flst. /	Gemarkung Breitenfurt	
Größe	1) Flst. Nr. 47, Hirtengasse 3 250 m ² <u>2) Flst. Nr. 48, Nähe Hirtengasse 251 m²</u> Gesamtfläche 501 m ²	
Bestandsflächen	<u>Wohnhaus – Wohnfläche (WF)</u> EG – Erdgeschoss 51 m ² <u>OG – Obergeschoss 129 m²</u> Summe Wohnfläche 180 m ²	
Baujahr(e) und Modernisierungen	<u>Baujahr(e)</u> ca. 1935 Altbau ca. 1957 Altbau Aufstockung (gem. Energieausweis) ca. 1974 Anbau Erweiterung Osten <u>Modernisierungen der letzten 20 Jahre</u> ca. 2020/21 Entfernung Wände Küche/Wohnzimmer OG Erneuerung Böden/Wand- u. Deckenbeläge OG Erneuerung der Elektroinstallation Geschosstreppe entfernt	
Lage	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im südwestlichen Bereich des Dollnsteiner Ortsteils Breitenfurt in der Hirtengasse, etwa 3 Kilometer östlich des Marktkerns von Dollnstein. Die Altmühl befindet sich nur rd. 80 m westlich.	

Allgemein	<u>Flst. 47</u> Das Flurstück ist mit Zweifamilienhaus bebaut. Der westliche Gebäudeteil stammt ca. von 1935 und wurde in den 1950er-Jahren aufgestockt sowie ca. 1974 nach Osten erheblich erweitert. Abgesehen von einem Kellerraum im Nordosten ist das Haus nicht unterkellert und beherbergt zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss Westteil befindet sich eine nicht abgeschlossene (Einlieger-)Wohnung und im Obergeschoss die Hauptwohnung. Wohnraumähnliche Ausbauten (Nutzungsänderungen) im EG Ostteil sind bauaufsichtlich nicht genehmigungsfähig. Das Wohnhaus weist erheblichen Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden auf. Der energetische Standard ist veraltet. <u>Flst. 48</u> Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Arondierungsfläche, vornehmlich für das Flst. 47. Abgesehen von einer überdachten Terrasse ist es unbebaut.
------------------	--

Raumprogramm	<u>Wohnhaus</u> KG 1 Kellerraum EG Einliegerwohnung (Küche, Wohnzimmer/Schlafzimmer, Bad) ansonsten nur Nutzungsflächen vorhanden OG Küche, Wohn-/Esszimmer, 5,5 Zimmer, Bad/WC, Flur(e)
Bauart / Ausstattung	<u>Allgemein</u> Wohnhaus und Garage sind in Massivbauweise erstellt. Das Hauptdach ist ein Satteldach, bestehend aus handwerklichen Holzdachstühlen mit Dachdeckung aus Profildachpfannen. Die Fenster/-türen sind überwiegend als Kunststoffrahmenfenster mit Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt. Die Bauausführung befindet sich ansonsten überwiegend einem etwas älteren Zustand und entspricht einem einfachen bis durchschnittlichen Standard. <u>Innenausstattung</u> Allg. Ausstattung Böden Naturstein, Fliesen, Parkett, Laminat Wände Verputz mit Anstrich, Tapeten, Fliesen Decken Holzdecken, Verputz
	<u>Haus-/Gebäudetechnik</u> Sanitärausstattung Stand Ausstattung ca. 1970er- bis 1990er-Jahre einfach-/durchschnittlicher Ausstattungsstandard Heizungssystem Ölzentralheizung mit Solarunterstützung Baujahr ca. 2000 Öllagerung 8.400 l geschweißter Stahltank Heizung Räume EG Heizkörper DG Heizkörper (WiGa Fußbodenhzg.) einfacher bis durchschn. Ausstattungsstandard Elektroausstattung Stand Installation 1970er-Jahre und von 2020/2021 einfacher Ausstattungsstandard / teilw. veraltet
Standard	Der Wertermittlung wird ein insgesamt einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.
Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt: <u>Wohnhaus Allgemein</u> - Mauerwerksfeuchtigkeit im Bereich Keller - Mauerwerksfeuchtigkeit in Teilbereichen EG - Fassadenanstriche durchwegs verwittert und erneuerungsbedürftig - teilweise Rissbildungen in mehreren Bereichen der Fassaden, zugemauerte Tür nicht verputzt - Sockel teilweise mit Feuchtigkeitsschäden - Holzverschalung teilweise nicht mehr vorhanden und beschädigt - Dachdeckungen stark vermoost und optisch teilweise am Ende der Nutzungsdauer angelangt - Holzbauteile Dachstuhl zeigen Schädlingsbefall (ggf. nicht mehr aktiv) - Dachrinnen stark verbraucht - Fenster teilweise verwittert / erneuerungsbedürftig - Kunststoffbeschichtung Terrasse mit Blasenbildung - Holzgeländer Terrasse stark verwittert und ggfs. statisch unterdimensioniert; Geländer der Zugangstreppe Wohnung OG teilw. gefährlich - Dämmstandard allgemein nicht mehr zeitgemäß <u>Wohnung EG West</u> - teilweise rückgebaute Innenausstattung - teilweise fehlende Oberbeläge - Innentüren stark abgenutzt/beschädigt - Innenausstattung im Grunde komplett erneuerungsbedürftig

Räumlichkeiten EG Ost

- wohnraumähnlich ausgebauten Räume mit laienhafter Ausführung
- teilweise rudimentäre Ausstattung

Wohnung OG

- flächig Rissbildungen bei den Fliesen im Wintergarten
- Bodenbeläge Wohnzimmer/Küche stark abgenutzt und mit Setzungen, stark differierenden Fugen und Kanten
- teilweise fehlende Fußbodenleisten
- Innenausbauten teilweise laienhaft ausgeführt und mit noch offenen Restarbeiten
- Innentüren teilweise stark beschädigt
- Innenausstattung sehr stark verbraucht, teilw. erneuerungsbedürftig

Gebäudetechnik

- Wasserinstallation zumindest teilweise stark korrodiert
- Badausstattungen teilweise veraltet
- Elektroinstallationen teilweise veraltet und nach Anschein laienhaft ausgeführt
- Heizungsinstallation teilweise laienhaft ausgeführt
- energetischer Standard veraltet

Außenanlagen

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

- Setzungen im Bereich der Plattenbeläge
- Holzteile der Zaunanlage durchwegs erneuerungsbedürftig

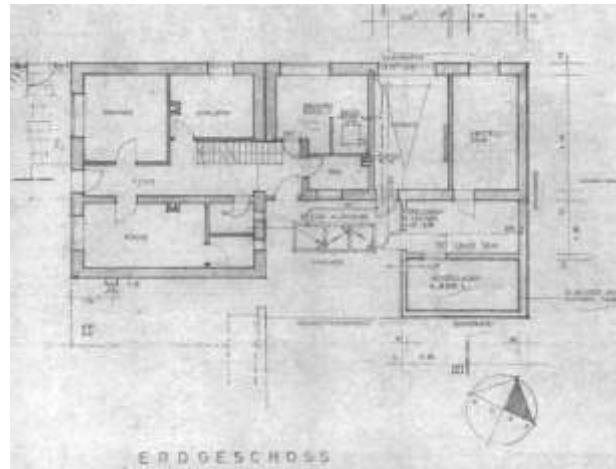
Fazit | Das Wohnhaus ist weitgehend abgenutzt und verbraucht. Im Grunde ist eine umfangreiche Modernisierung / Renovierung nötig wie auch eine energetische Modernisierung.

Als **negativer Werteinfluss** wurde ein Betrag in Höhe von **rd. -430.000 €** in Abzug gebracht.

Nutzung	eigengenutzt
Energieausweis	<p>Ein Energieausweis vom 16.10.2019 wurde vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ermittelt (Energiebedarfs-ausweis) und weist folgende Daten aus:</p> <p>Endenergiebedarf 237 kWh/(m²a)</p> <p>Primärenergiebedarf 263 kWh/(m²a)</p> <p>Als Modernisierungsempfehlung wird die Dämmung der obersten Geschossdecke genannt. Aus dem Energieausweis lässt sich ein durchgreifend veralteter energetischen Standard entnehmen.</p>

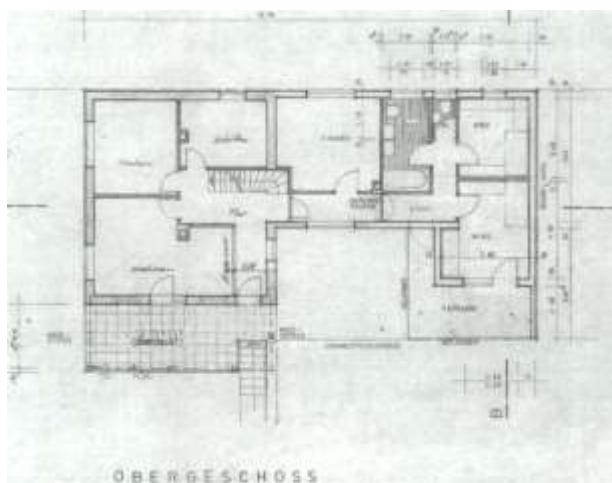


Lageplan

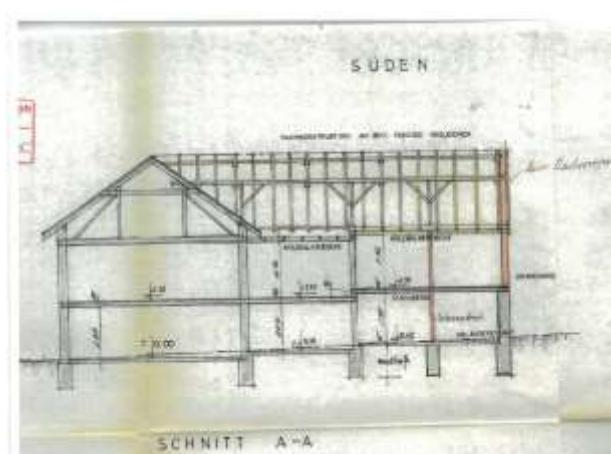


Norden ▲ Grundriss EG

Norden ▲



Grundriss OG



Norden ▲ Gebäude längsschnitt



Ansicht des Bewertungsgrundstücks Flst. 47 aus nordöstlicher Richtung vom Hirtenweg gesehen.



Ansicht des Bewertungsgrundstücks Flst. 47 aus westlicher Richtung vom Hirtenweg aus gesehen.



Blick aus Richtung Süden auf das Wohnhaus



Südostfassade mit Blick auf den östlichen Bereich mit Terrasse



Heizungs- und Waschraum



Blick auf Flst. 48 aus Richtung Nordwest