



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 I AG Ingolstadt I Aktenzeichen 2 K 110/23

### Zweifamilienhaus

Hirtengasse 3 | 91795 Dollnstein-Breitenfurt

Wertermittlungstichtag | 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. / Größe

Gemarkung Breitenfurt	
1) Flst. Nr. 47, Hirtengasse 3	250 m <sup>2</sup>
2) Flst. Nr. 48, Nähe Hirtengasse	251 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	501 m <sup>2</sup>

#### Bestandsflächen

<u>Wohnhaus – Wohnfläche (WF)</u>	
EG – Erdgeschoss	51 m <sup>2</sup>
OG – Obergeschoss	129 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>

#### 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

##### Flst. 47

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 Instandhaltungsschaden, Mängel und Schäden auf. Der energetische Standard ist veraltet.

##### Flst. 48

Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Arrondierungsfläche, vornehmlich für das Flst. 47. Abgesehen von einer überdachten Terrasse ist es unbebaut.

<b>Raumprogramm</b>	<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)
<b>Bauart / Ausstattung</b>	<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
<b>Standard</b>	Der Wertermittlung wird ein insgesamt <b>einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard</b> zugrunde gelegt.
<b>Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden</b>	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 ausgebaute 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

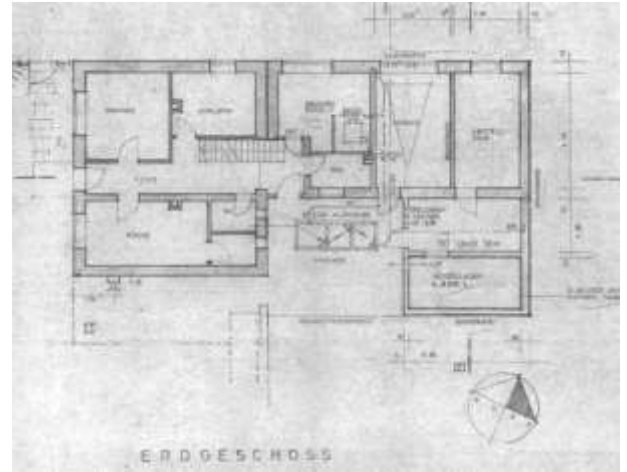
**Fazit |** Das Wohnhaus ist weitgehend abgenutzt und verbraucht. Im Grunde ist eine umfangreiche Modernisierung / Renovierung nötig wie auch eine energetische Modernisierung.

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

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

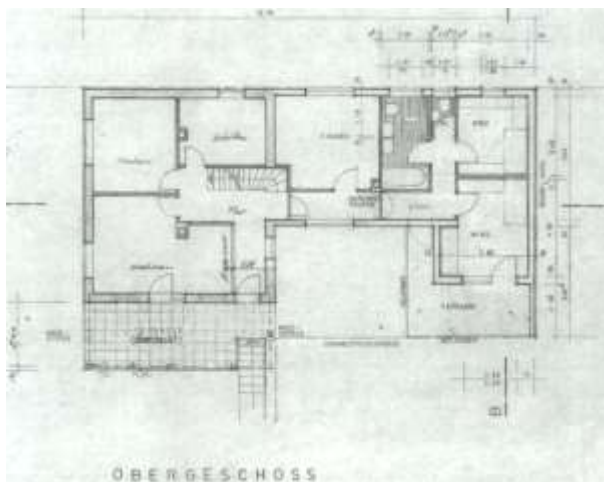


Lageplan

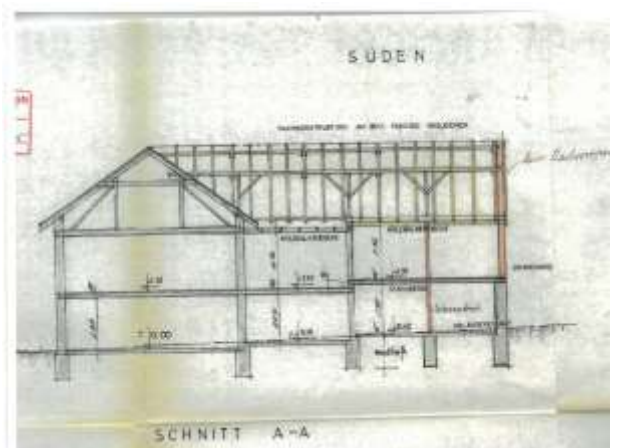


Grundriss EG

Norden ◀



Grundriss OG



Gebäudelängsschnitt

Norden ◀



**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**