



VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in

85290 Geisenfeld
Stollstraße 10

Objekt

Flurstück Nr. 919/10
Größe ca. 293 m²
Doppelhaushälfte mit Carport
Nutzfläche ca. 80 m²
Wohnfläche ca. 121 m²

Grundbuch

Amtsgericht Pfaffenhofen a. d. Ilm von Geisenfeld
Band 91, Blatt 3548

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.10.2025



Verkehrswert am 17.10.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 520.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.2	Fotodokumentation	4
1.3	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	5
2	Allgemeine Projektdaten	6
3	Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch	8
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	9
4.1	Bauplanungsrecht	9
4.2	Erschließungszustand	9
4.3	Kontaminationen	9
4.4	Denkmalschutz.....	10
4.5	Umwelt und Naturgefahren	10
4.6	Gebäudeenergiegesetz	10
4.7	Barrierefreiheit.....	10
5	Lage des Grundstücks	11
6	Beschreibung des Grundstücks	12
7	Beschreibung des Gebäudes.....	14
8	Flächenangaben und -berechnungen	19
9	Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
9.1	Allgemein	23
9.2	Bildteil	23
9.3	Nichtzugänglichkeit (geringfügig)	23
9.4	Flächenberechnung (Kellergeschoss/Spitzboden).....	24
9.5	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	25
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
10.1	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	26
10.2	Reparatur- und Instandhaltungsstau	27
11	Zubehör	28



12	Wertermittlung	29
12.1	Bodenwert.....	31
12.2	Sachwert.....	33
12.2.1	Bruttogrundfläche (BGF).....	33
12.2.2	Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	33
12.2.3	Regionalfaktor	35
12.2.4	Alterswertminderungsfaktor	35
12.2.5	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ..	36
12.2.6	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	36
12.2.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	36
12.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
12.2.9	Sachwertberechnung.....	40
12.3	Verkehrswert.....	41
13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	43
14	Anlagenverzeichnis	44
14.1	Anlagenteil	44
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-11



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 5/25, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch (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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird durch Anwendung von üblicherweise verwendeten Wertermittlungsmethoden, je nach Art und Nutzung des Gegenstandes sowie unter Berücksichtigung marktspezifischer und umweltrelevanter Daten, ermittelt.

1.2 Fotodokumentation

Bei dem Ortstermin wurden von der Schuldnerin/Miteigentümerin die Zugänglichkeit zu dem Bewertungsobjekt sowie die Aufnahme von Fotos grundsätzlich gestattet.

Die Fotoaufnahmen sollen jedoch ausschließlich zur internen Verwendung des Sachverständigen dienen.

Einer Darstellung im Gutachten sowie in der Zusammenfassung wurde ausdrücklich widersprochen.



1.3 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

85290 Geisenfeld, Stollstraße 10	
Grundbuch	Pfaffenhofen a. d. Ilm
Gemarkung	Geisenfeld
Band	91
Blatt	3548
Flurstück Nr.	919/10
Größe des Grundstücks	293 m ²
vorhandene Bebauung	Doppelhaushälfte mit Carport
Baujahr ca.	2000 Errichtung eines Doppelhauses
Nutzfläche Doppelhaushälfte ca.	62 m ² Kellergeschoss 18 m ² Spitzboden
Wohnfläche Doppelhaushälfte ca.	68 m ² Erdgeschoss 53 m ² Dachgeschoss
Sachwert	520.000,00 €
Verkehrswert am 17.10.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	520.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	85290 Geisenfeld Stollstraße 10
Objekt:	Doppelhaushälfte mit Carport
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrankenstraße 3 85049 Ingolstadt
Auftragnehmer:	Daniel Meyer-Rohrbach <ul style="list-style-type: none">• Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)• Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024• Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten• Recognised European Valuer - REV („Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter“)• Staatlich geprüfter Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit)• Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Mauthstraße 2 85049 Ingolstadt Telefon 0841 / 993 57 50 Telefax 0841 / 993 57 51 Internet: www.meyer-rohrbach.de E-Mail: info@meyer-rohrbach.de
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren



Tag der Besichtigung:	17.10.2025
Anwesende Person:	- Schuldnerin/Miteigentümerin - der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	17.10.2025
Ausfertigungsdatum:	05.11.2025
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch die Schuldner/Eigentümer
Verfügbare Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.05.2025- amtliche Flurkarte vom 16.05.2025- Kopien der Baueingabepläne und Genehmigungsunterlagen- Bodenrichtwertlisten/-karten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm- Auskünfte und Unterlagen der Bauverwaltung bei dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm- Auskünfte des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht- Auskünfte und Unterlagen der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld, Bauamt- Grundstücksmarktbericht 2020-2022 für den Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm- Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie- Auskünfte und Unterlagen der Gläubigerin- Internetrecherche



3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandverzeichnis des Grundbuches von Geisenfeld des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm, Band 91, Blatt 3548, ist das Objekt wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	qm
		a/b				
1	2	3		4		
3	2	919/10	Stollstr. 10, Gebäude- und Freifläche		2	93



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld vom 12.06.2025 liegt das Grundstück nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Über einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes ist gemäß Angabe nichts bekannt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm wurde ergänzend mitgeteilt, dass keine baubehördlichen Beanstandungen bzw. behördliches Einschreiten zum Grundstück bekannt sind.

4.2 Erschließungszustand

Mit schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld vom 12.06.2025 wurde mitgeteilt, dass das Grundstück baurechtlich voll erschlossen ist. Es sind derzeit keine aktuellen Beiträge offen.

Das Grundstück ist somit als voll erschlossen anzusehen.

4.3 Kontaminationen

Mit schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld vom 12.06.2025 wird auf das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm verwiesen.

Mit Schreiben des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht, vom 26.05.2025 wurde folgendes - auszugsweise - mitgeteilt:

„Auf der Flurnummer 919/10, Gemarkung Geisenfeld, Stadt Geisenfeld sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Die Tatsache, dass der Behörde keine weiteren Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen jedoch nicht generell aus. Sollten konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bekannt werden, sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt und der frühere Eigentümer (bei Übertragung des



Eigentums nach dem 1. März 1999) verpflichtet, unverzüglich die zuständigen Behörden (Landratsamt Pfaffenhofen und Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt) zu informieren, Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) in Verbindung mit § 4 Absätze 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).“

Bei der weiteren Betrachtung wird von einem Status „unbelastet“ ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

4.5 Umwelt und Naturgefahren

Gemäß Bayerischem Landesamt für Umwelt sind für das Grundstück keine Umwelteinflüsse und/oder Naturgefahren ausgewiesen.

4.6 Gebäudeenergiegesetz

Mit Beantwortung des Fragebogens zum Bewertungsobjekt wurde von der Gläubigerin mitgeteilt, dass kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt vorhanden ist.

Die Schuldner/Eigentümer haben den Fragebogen nicht beantwortet.

4.7 Barrierefreiheit

Die Doppelhaushälfte wird an der Nordfassade über eine Außentreppe mit insgesamt zwei Stufen und Podest, in Naturstein ausgeführt, begangen. Der Zugang zum Keller- und Dachgeschoss sowie zum Spitzboden erfolgt jeweils über einen Treppenlauf. Die einzelnen Räumlichkeiten in den jeweiligen Geschossen sind schwellenfrei zugänglich.

Die Doppelhaushälfte stellt sich somit insgesamt im derzeitigen Zustand nicht barrierefrei dar.



5 Lage des Grundstücks

Geisenfeld ist eine Stadt im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm und bildet mit der Gemeinde Ernsgaden die Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld mit derzeit ca. 11.500 Einwohnern. Die Gemeinde hat 32 Ortsteile, umfasst eine Fläche von ca. 88 km² und liegt auf einer Höhe von ca. 385 m ü. NHN im Hopfenland Hallertau direkt an der Ilm.

Wirtschaftlich gesehen ist die Stadt Geisenfeld, als Unterzentrum, das Zentrum des nördlichen Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Die Nachbarstädte und -gemeinden sind Aiglsbach, Ernsgaden, Mainburg, Manching, Münchsmünster, Neustadt a. d. Donau, Reichertshofen, Rohrbach, Vohburg und Wolnzach.

Geisenfeld liegt im Mittelpunkt der Ballungszentren München - Nürnberg - Augsburg - Regensburg ca. 15 km Luftlinie östlich von Ingolstadt, ca. 60 km Luftlinie nördlich von München und ca. 50 km Luftlinie südwestlich von Regensburg an der Bundesstraße B300. Die BAB 9 München - Nürnberg - Berlin mit der Anschlussstelle „Manching“ liegt ca. 10 km Luftlinie, die BAB 93 München - Regensburg mit der Anschlussstelle „Aiglsbach“ liegt ca. 13 km Luftlinie entfernt.

Die Stadt verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Weiter sind vor Ort vier Allgemeinärzte, fünf Zahnärzte, zwei Tierärzte, zwei weitere Fachärzte sowie ein Ergotherapie-Zentrum, eine Naturheilpraxis und eine Apotheken vorhanden.

In Geisenfeld sind vier städtische Kindergärten, ein katholischer Kindergarten, ein Kinderhort, eine Kinderkrippe, eine Volksschule, eine staatliche Realschule, eine sonderpädagogische Förderschule und eine Musikschule vorhanden. Ein vielseitiges Angebot der Volkshochschule rundet die Bildungsmöglichkeiten ab. Das nächstgelegene Gymnasium in der Nachbargemeinde Wolnzach ist durch eine direkte Busverbindung schnell erreichbar.

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 400 m Luftlinie nordwestlich des Rathauses Geisenfeld entfernt, an der Stollstraße, einer vorwiegend von den Anwohnern frequentierte Wohnstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Die Bebauung im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Wohnhauses stellt sich mit weiteren Doppelhäusern sowie mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar.

Der nächstgelegene Supermarkt ist in ca. 550 m bzw. 7 Gehminuten an der Maximilianstraße (Bundesstraße 300) gegeben. Die nächste Bushaltestelle „Geisenfeldwinden Im Aufeld“ mit der Buslinie 16 (Ingolstadt ZOB - Hauptbahnhof - Unsernherrn - Manching - Geisenfeld) ist fußläufig in einer Entfernung von ca. 450 m bzw. in 6 Gehminuten zu erreichen.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Geisenfeld.

(Quelle: www.wohnlagenkarte.de und www.capital.de/immobilien-kompass)



6 Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück grenzt im Norden und Osten an die Stollstraße, über welche auch die Erschließung stattfindet, an. Im Westen erfolgt die Abgrenzung durch die Doppelhaushälfte Hausnummer 10a. An den übrigen Grundstücksgrenzen wird das Grundstück von bebauten Nachbargrundstücken abgegrenzt.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 919/10, einen Flächeninhalt von 293 m².

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einem gerundeten Grenzverlauf im Nordosten. Die mittlere Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse beträgt ca. 11 m und auf der Nordost-/Südostachse ca. 27 m.

Das Grundstück stellt sich geringfügig hanglagig, von Süden nach Norden abfallend mit einer Höhendifferenz von ca. 1 m, dar und liegt auf einer Höhe von ca. 384 bis 385 m ü. NHN.

Auf dem Grundstück wurde in etwa zentral in Grenzbebauung zum westlichen Nachbargrundstück eine Doppelhaushälfte errichtet. Im nördlichen Grundstücksgrenzbereich befindet sich eine Carportkonstruktion.

Das Grundstück wird im Norden bzw. Nordosten von dem Gehweg und der abzweigenden Stollstraße aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung zur Stollstraße und abzweigenden Sackgasse bzw. Seitenstraße ist nicht vorhanden. Der gesamte nördliche Grundstücksbereich ist mit Betonsteinen versiegelt. Hier befindet sich ein Revisionsschacht.

Der nördliche Grundstücksbereich ist überwiegend durch eine Carportkonstruktion überdacht, in Holzkonstruktion mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen. Hier befinden sich zwei offene Kfz-Stellplätze. Im westlichen Bereich des Carports ist ein Abstellbereich abgetrennt. Dieser wird als Abstellbereich für Fahrräder genutzt und wird über eine Holztür, als Schiebetür ausgeführt, begangen. Der Abstellbereich wurde nachträglich an die Carportkonstruktion angebaut und verfügt über ein Pultdach, in Kunststoff-Transparent-Wellplatten.

Der Abstellbereich konnte nicht eingesehen werden.

Der östliche Außenbereich östlich des Ostgiebels der Doppelhaushälfte ist vollständig mit Rasen begrünt. Hier befinden sich insgesamt vier Obstbäume. Weiterhin ist die Fläche im Bereich der Kellerlichtschächte gekiest. Im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke wird über eine Gartentür, in Metallkonstruktion ausgeführt, der nördliche Grundstücksbereich begangen. Rechtsseitig der Gartentür befinden sich drei Müllcontainer, in Metallkonstruktion mit Metalltüren ausgeführt.

Der südliche Grundstücksbereich ist mit Rasen begrünt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem Grundstück eine Hecke. Der Doppelhaushälfte ist im Süden eine Terrasse vorgelagert, in Betonsteinen ausgeführt. Der gesamte Terrassenbereich ist durch eine Holzkonstruktion mit Eindeckung in Sicherheitsglas überdacht.

Die Abgrenzung entlang der Stollstraße im Osten erfolgt über eine ca. 1,30 m hohe Mauer, verputzt und gestrichen, mit teilweisen Einfassungen in Metallzaun.

An der Außenmauer sind Putzschäden vorhanden. Auch vom Außenbereich des Gehweges sind an der Mauer entlang der Stollstraße im Sockelbereich Putzschäden vorhanden.



Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung der Nachbargarage und einen Metallzaun auf einer Betonsockelmauer.

Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung der Doppelhäuser und einen Holzzaun mit Natursteinpfosten.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem insgesamt ordentlichen Gesamtzustand dar.



7 Beschreibung des Gebäudes

Allgemein

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Baujahre / bauliche Veränderungen

Mit Schreiben der Bauverwaltung des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 25.06.2025 wurden folgende Kopien aus der Bauakte nebst Plänen übermittelt:

- Baugenehmigungsbescheid vom 14.07.1999
Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen
Anmerkung: Die Garage wurde auf dem Bewertungsgrundstück nicht ausgeführt

Ergänzend wurde mitgeteilt, dass eine Anzeige der Nutzungsaufnahme nicht vorliegt.

Von der Gläubigerin wurde mit E-Mail vom 04.06.2025 der beantwortete Fragebogen zum Bewertungsobjekt nebst Kopien aus der Bauakte nebst Plänen übermittelt. Das Baujahr wurde mit 2000 angegeben. Bauliche Veränderungen oder Modernisierungen sind nicht bekannt.

Von den Schuldnern/Eigentümern wurde der Fragebogen zum Bewertungsobjekt nicht beantwortet.

Bei dem Ortstermin wurden von dem Sachverständigen festgestellt, dass die Heizungsanlage vermutlich mit Gestehung des Hauses im Jahr 2000 eingebracht wurde.

Weitere Informationen und/oder Unterlagen zum Baujahr liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen und Pläne aus der Bauakte, wird bei der weiteren Betrachtung ein Baujahr 2000 zugrunde gelegt.

Grundrissänderungen

Gegensätzlich zu den Planunterlagen wurde die Garage nicht ausgeführt.

Im nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Carport (siehe auch Punkt 6).

Weiterhin ist eine Abtrennung mit einer Tür zwischen Windfang und Garderobe/Flur im Erdgeschoss, wie in den Planunterlagen eingezeichnet, nicht vorhanden.



Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden, voll unterkellert, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet.

Richtung Norden und Süden befinden sich im Bereich des Dachgeschosses jeweils eine Giebelgaube, eingelechzt, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen. Richtung Süden befindet sich auf der Giebelgaube mit Satteldach eine Satellitenschüssel.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An dem Ostgiebel der Doppelhaushälfte ist ein Außenwasserhahn angebracht. An der Südfassade ist eine mechanische Außenmarkise angebracht.

Die Doppelhaushälfte wird an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlage, beides beschichtet, begangen. Rechtsseitig ist die Klingel mit Gegensprechfunktion, für Erdgeschoss und Dachgeschoss, in die Fassade integriert. Linksseitig an die Fassade angebracht ist ein Briefkasten mit Zeitungsrolle.

Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Außentreppe mit zwei Stufen und Podest, in Naturstein ausgeführt. Rechtsseitig befindet sich als Wetterschutz eine feststehende Glasscheibe.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über einen Treppenlauf begangen, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt, links- bzw. rechtsseitig befinden sich Geländer mit Handlauf in Metall.

Flur

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist filigran gespachtelt und gestrichen.

Im Wandbereich sind bis auf eine Höhe von ca. 20-30 cm Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Ursächlichkeit ist nicht bekannt.

Keller 2

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen.

Eine Zugänglichkeit war nicht möglich. Laut Aussage der Eigentümerin ist der Schlüssel nicht auffindbar.

Heizung/Tank

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist filigran gespachtelt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Haustechnik ist auf Putz verlegt. Hier befinden sich die Heizungsanlage mit Brenner, Versorgung über Gas und ein Pufferspeicher mit ein Fassungsvermögen von ca. 250 l.



Keller 1 (wohnl. genutzt)

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Textilbelag belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist filigran gespachtelt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zwei einflügelige Kelleroberlichter, Kunststoff-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. Die Haustechnik ist auf Putz verlegt. Im Wandbereich befinden sich die Panzersicherung und der Hauptanschluss für Telekommunikation.

Waschen/Trocknen

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist filigran gespachtelt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Kunststoff-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. Die Haustechnik ist auf Putz verlegt. Hier befinden sich ein Ausgussbecken, der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter sowie ein Waschmaschinenanschluss.

Erdgeschoss

Windfang/Garderobe/Flur

Wird nach der Hauseingangstür begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Im Wandbereich befindet sich eine Gegensprechanlage.

Von hier aus werden offen die Treppenläufe zum Keller- und zum Dachgeschoss begangen, jeweils in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt, links- bzw. rechtsseitig befinden sich Geländer mit Handlauf in Metall.

WC

Wird vom Windfang aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind ein Handwaschbecken und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten vorhanden.

Essen/Wohnen

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zwei zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit mechanischer Außenjalousie, ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie und eine zweiflügelige Terrassentür, Kunststoff-Isolierglas, mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Kochen

Wird vom Wohn-Esszimmer aus über eine Tür, Zarge in Holz, kein Blatt, begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenspiegel. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zwei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.



Speis

Wird von der Küche aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über einen Treppenlauf begangen, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt, links- bzw. rechtsseitig befinden sich Geländer mit Handlauf in Metall.

Flur

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Im Wandbereich befindet sich eine Gegensprechanlage.

Ankleide/Abstellraum (lt. Plan Kind 1)

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Schräge und der Drempe sind gestrichen. Die Decke ist gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen in der Gaube über ein zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Kind 2

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Schräge und der Drempe sind gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über eine einflügelige Balkontür, Kunststoff-Isolierglas, mit mechanischer Außenjalousie und französischem Balkon, in Metallkonstruktion ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Kind (lt. Plan Eltern)

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Textilbelag belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Der Drempe und die Schräge sind gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über eine einflügelige Balkontür, Kunststoff-Isolierglas, mit französischem Balkon, in Metallkonstruktion ausgeführt, und mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Im Bereich der mechanischen Außenjalousie sind geringfügig Schäden vorhanden.

Bad

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Der Drempe ist mit Steinzeug belegt. Die Schräge ist gestrichen. Die Decke ist gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie, in der Gaube. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator, als Handtuchheizkörper ausgeführt und eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, eine Badewanne, eine annähernd bodengleiche Dusche und ein Waschbecken mit Waschtisch vorhanden.



Spitzboden

Der Spitzboden wird vom Flur im Dachgeschoss aus über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt, linksseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf, begangen.

Das nachfolgende Treppenpodest ist mit Naturstein belegt.

Kind

Wird vom Treppenpodest aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Der Drempel und die Schräge sowie die Decke sind gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit feststehendem Oberlicht, als Dreiecksfenster ausgeführt, Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Gesamteindruck der Doppelhaushälfte:

Das Einfamilienhaus stellt sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Der Ausstattungsstandard ist als überwiegend mittel einzustufen. Es ist teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungstau gegeben.



8 Flächenangaben und -berechnungen

Allgemein

Eine Überprüfung der Grunddaten des vorliegenden Planmaterials und der amtlichen Flurkarte wurde vom Sachverständigen nicht vorgenommen, hier wurde deren Richtigkeit unterstellt.

Grunddaten zur Flächenermittlung

Die nachfolgend aufgeführten Wohn-/Nutzflächen und die Bruttogrundflächen wurden aus den von der Bauverwaltung des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm übermittelten Bauplänen entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft.

Die vorliegenden Pläne stellen sich überwiegend bemaßt dar. Nicht angezeigte Daten wurden heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt. Es liegen Flächenberechnungen und -angaben vor. Die vorliegenden Daten stimmen hinreichend mit der durchgeführten Flächenberechnung überein.

Für den Spitzboden der Doppelhaushälfte liegen weder ein Grundrissplan noch eine Flächenberechnung oder Flächenangaben vor. Die Nutzflächen sowie die Bruttogrundflächen wurden somit anhand des Dachgeschoss-Grundrisses und des Gebäudeschnittes unter Berücksichtigung eines Abzugs für Konstruktionsflächen überschlägig ermittelt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Doppelhaushälfte handelt, wurden die vertikalen Erschließungsflächen (Treppenhaus), wie bei derartigen Objekten üblich, außer Acht gelassen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entnahmeprozedere, der teilweise fehlenden Planunterlagen sowie der geringfügig gegensätzlichen Grundrisse Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sein können und somit vom Sachverständigen für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden kann.

Zur Plausibilitätskontrolle wurden bei der Ortsbegehung folgende Kontrollmaße mit dem Bosch Lasergerät Zamo genommen:

Kellergeschoss

Waschen/Trocknen: Tiefe 3,061 m
Breite 2,928 m

Dachgeschoss

Kind 2: Tiefe von der Tür aus 3,738 m
Tiefe von der Innenwand aus 2,933 m
Breite 1-m-Linie 5,359 m
Breite 2-m-Linie 4,303 m

Spitzboden

Kind: Tiefe von der Tür aus 4,697 m
Breite 1-m-Linie 4,900 m
Breite 2-m-Linie 2,706 m



Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss und Spitzboden richtet sich grundsätzlich nach ihrer Nutzbarkeit. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden können sich Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

Die Ansätze bzw. die Berücksichtigung der Bruttogrundflächen des Dachgeschosses und des Spitzbodens erfolgen somit unter der Prämisse, dass eine Nutzbarkeit grundsätzlich gegeben und die Zugänglichkeit über eine ortsfeste Treppe gewährleistet ist.

Bruttogrundfläche			
Kellergeschoss	7,485 m	x 11,480 m	85,93 m ²
Erdgeschoss	7,490 m	x 11,490 m	86,06 m ²
Dachgeschoss	7,490 m	x 11,490 m	86,06 m ²
Spitzboden	7,490 m	x 7,700 m	57,67 m ²
Bruttogrundfläche			258,05 m²

Nutzfläche

Kellergeschoss			
Flur	3,260 m	x 1,300 m	4,24 m ²
Heizung/Tank	2,010 m	x 3,760 m	7,56 m ²
Keller 1	4,385 m	x 3,760 m	16,49 m ²
Keller 2	4,010 m	x 3,060 m	
	3,825 m	x 3,650 m	
	0,360 m	x 2,985 m	27,31 m ²
Waschen/Trocknen	2,885 m	x 3,010 m	8,68 m ²
			64,28 m ²
abzgl. Putz	3%		-1,93 m ²
Nutzfläche netto			62,35 m²
Nutzfläche gesamt gerundet			62,00 m²

Spitzboden (ausgebaut)			
	6,885 m	x 1,100 m / 2	
	6,885 m	x 1,000 m / 2	
	6,885 m	x 1,900 m	20,31 m ²
			20,31 m ²
abzgl. Konstruktionsflächen	10%		-2,03 m ²
Nutzfläche netto			18,28 m²
Nutzfläche gesamt gerundet			18,00 m²



Nutzfläche gesamt	
Kellergeschoss	62,00 m ²
Spitzboden	18,00 m ²
	<u>80,00 m²</u>

Wohnfläche

Erdgeschoss			
Windfang	1,510 m x	1,791 m	2,70 m ²
WC	1,260 m x	1,760 m	2,22 m ²
Garderobe/Flur	3,500 m x	1,311 m	
	2,885 m x	1,135 m	7,86 m ²
Essen/Wohnen	0,360 m x	3,060 m	
	3,900 m x	3,650 m	
	4,250 m x	2,985 m	
	3,760 m x	3,260 m	40,28 m ²
Kochen	2,510 m x	3,010 m	7,56 m ²
Speis	1,135 m x	3,010 m	3,42 m ²
			<u>64,04 m²</u>
abzgl. Putz	3%		-1,92 m ²
			<u>62,12 m²</u>
Terrasse	7,370 m x	3,500 m	
	-2,000 m x	2,300 m / 2	
		zu 1/4	<u>5,87 m²</u>
Wohnfläche netto			<u>67,99 m²</u>
Wohnfläche gesamt gerundet			<u>68,00 m²</u>

Dachgeschoss (ausgebaut)			
Flur	1,436 m x	3,250 m	4,67 m ²
Eltern	3,760 m x	3,761 m	
	3,760 m x	0,500 m / 2	15,08 m ²
Bad	1,500 m x	0,900 m	
	3,010 m x	1,600 m	
	1,111 m x	1,200 m / 2	
Kind 1	1,111 m x	0,900 m / 2	7,33 m ²
	1,630 m x	1,550 m	
	2,650 m x	3,785 m	
	-0,700 m x	0,500 m	
Kind 2	1,111 m x	1,252 m / 2	
	1,111 m x	0,900 m / 2	13,40 m ²
	3,876 m x	2,985 m	
	1,100 m x	0,800 m	
	1,111 m x	2,985 m / 2	<u>14,11 m²</u>



abzgl. Putz	3%	54,59 m ²
Wohnfläche netto		-1,64 m ²
		52,95 m ²
Wohnfläche gesamt gerundet		53,00 m ²

Wohnflächen gesamt	
Erdgeschoss	68,00 m ²
Dachgeschoss	53,00 m ²
	121,00 m ²

Zusammenfassung

Nutzfläche gesamt	
Kellergeschoss	62,00 m ²
Spitzboden	18,00 m ²
	80,00 m ²

Wohnflächen gesamt	
Erdgeschoss	68,00 m ²
Dachgeschoss	53,00 m ²
	121,00 m ²

Wohn-/Nutzflächen gesamt	
Kellergeschoss	62,00 m ²
Erdgeschoss	68,00 m ²
Dachgeschoss	53,00 m ²
Spitzboden	18,00 m ²
	201,00 m ²



9 Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 Allgemein

Unterlagen, welche über die im Gutachten dargestellten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Kontaminationen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls des Bodens und des Aufwuchses. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine normale, nicht beeinträchtigte und standortübliche Beschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, auch in der nächsten Umgebung, unterstellt.

9.2 Bildteil

Bei dem Ortstermin am 17.10.2025 hat die Schuldnerin/Miteigentümerin untersagt, Fotos in das Gutachten aufzunehmen. Für den internen Gebrauch zur Gutachtenanfertigung wurde das Fotografieren erlaubt.

Dem Gutachten sind somit keine Bilder des Bewertungsobjektes beigelegt.

9.3 Nichtzugänglichkeit (geringfügig)

Das Bewertungsobjekt konnte geringfügig nicht begangen werden (siehe Punkt 6 und 7).

Vom Sachverständigen können daher geringfügig keine detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte geringfügig nicht erfolgen.

Die Wertermittlung basiert demnach geringfügig auf der Aktenlage und der durchgeführten Ortsbesichtigung. Aufgrund der geringfügig nicht möglichen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit auftragsgemäß zum Teil nach dem äußeren Eindruck erstellt.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine vollständige Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.



9.4 Flächenberechnung (Kellergeschoss/Spitzboden)

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss der Doppelhaushälfte stellt sich der Keller 2 wohnlich ausgebaut und genutzt dar.

Nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) gehören die Grundflächen u. a. von Kellerräumen sowie Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen nicht zur Wohnfläche.

Nach Art. 2, Nr. 7, der BayBO sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

Die Deckenoberkante des Kellergeschosses ragt nur geringfügig über die Geländeoberfläche. Ebenfalls ist kein hinreichendes Tageslicht gegeben.

Die Flächen sind unter Zugrundelegung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) somit als Nutzflächen auszuweisen.

Spitzboden

Flächen im Dachgeschoss gelten als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind.

Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Der Spitzboden der Doppelhaushälfte stellt sich wohnlich ausgebaut dar. Hierzu sind die vorgenannten Anforderungen an Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zu berücksichtigen. Hinsichtlich der durchschnittlichen Anforderungen an die Raumhöhen im Dachgeschoss sind die Anforderungen gemäß Planunterlagen nicht erfüllt. Aufgrund der gegebenen Darstellung werden die Flächen im Spitzboden bei der weiteren Betrachtung ausschließlich als Nutzflächen ausgewiesen.



9.5 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt positiven, jedoch leicht zurückhaltenden Nachfragesituation, der Lage, des Gesamtzustandes, der Objektart und -spezifika als durchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine normale Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Das Wohnhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: grundstücksgleiche Rechte, weitere beschränkte dingliche Rechte, Baulasten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen. (§ 46 ImmoWertV)

In Abteilung II des Grundbuches von Geisenfeld des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm, Band 91, Blatt 3548, sind folgende Eintragungen dargestellt.

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	gelöscht
2	2	Auflösend bedingtes und befristetes Gasleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 919/7; gemäss Bewilligungen vom 15.6./27.10.1999, eingetragen am 19.11.1999.
3	2	gelöscht
4	3	gelöscht
5	3 Am Anteil Abt. I/2.1 und 2.2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 4 K 5/25); eingetragen am 19.03.2025.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt.



10.2 Reparatur- und Instandhaltungsstau

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt und nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden. Bei der Substanzbeschreibung werden eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf evtl. festgestellte Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind. Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorliegt. Es sind u. a. folgende Mängel und Schäden vorhanden:

Grundstück

- An der Außenmauer sind Putzschäden vorhanden. Auch vom Außenbereich des Gehweges sind an der Mauer entlang der Stollstraße im Sockelbereich Putzschäden vorhanden.

Doppelhaushälfte

- Kellergeschoss - Flur:
Im Wandbereich sind bis auf eine Höhe von ca. 20-30 cm Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Ursächlichkeit ist nicht bekannt.
- Dachgeschoss - Kind (lt. Plan Eltern):
Im Bereich der mechanischen Außenjalousie sind geringfügig Schäden vorhanden.

Für die beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden werden Reparatur- und Instandhaltungskosten von geschätzt ca. 5.000,00 € bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

In diesem Zusammenhang ist auch die gegebene immobilienwirtschaftliche Nachfragesituation zu berücksichtigen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr führt das dazu, dass der vorhandene Reparatur- und Instandhaltungsstau und die damit verbundenen Kosten bei der Wertermittlung und Kalkulation grundsätzlich nicht „eins zu eins“ angerechnet werden.

Es ist vielmehr zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.



11 Zubehör

Das vermeintliche Zubehör, die im Erdgeschoss befindliche Küche, ist vermutlich mehr als zehn Jahre alt und hat keinen nennenswerten Restwert.



12 Wertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren: Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Marktwert einer Immobilie aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Hierzu werden Objekte zum Vergleich herangezogen, die auf dem Immobilienmarkt in ausreichender Anzahl mit annähernd ähnlichen oder gleichen Merkmalen ausgestattet sind. Üblicherweise erfolgt die Anwendung des Verfahrens z. B. bei Eigentumswohnungen und Kfz-Stellplätzen. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren kommt bei Immobilien zum Tragen, die vorrangig der Renditeerzielung dienen. Es sind somit ertragsrelevante Abläufe ausschlaggebend. Dabei wird der Wert der Immobilie durch Kapitalisierung der dauerhaft erwirtschafteten Reinerträge ermittelt. Dies ist z. B. bei Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Objekten der Fall, bei welchen der Ertrag im Vordergrund steht.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren wird in der Regel bei nicht am Mietmarkt gehandelten Immobilien angewendet. Dabei bemisst sich der Wert der Immobilie nicht nach den zukünftig dauerhaft erzielbaren Reinerträgen, sondern nach den Herstellungskosten. Eine Umsetzung des Sachwertverfahrens zur Wertfindung ist also bei eigen genutzten Objekten wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäusern angezeigt. Der Grundgedanke der Ökonomie hat sekundären Charakter.

Die in den Verfahren dargestellten Anwendungsansätze verstehen sich als Grundtenor und sind entsprechend in den Einzelbetrachtungen zu individualisieren bzw. der jeweiligen Situation anzupassen.

Verfahrenswahl

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes, bei welchem die Eigennutzung im Vordergrund steht, ist der Verkehrswert ausschließlich über das Sachwertverfahren zu ermitteln.



Sachwertfaktoren

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt (bezogen auf den Stichtag 01.01.2023), die im Rahmen des Sachwertverfahrens grundsätzlich anzuwenden sind.

Dabei sind die jeweiligen Modellparameter bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren zu berücksichtigen, um die Modellkonformität zu wahren.

Der durch das Verfahren marktangepasste vorläufige Sachwert hat grundsätzlich keinen abschließenden Charakter. Für die Verkehrswertfindung ist somit entsprechend der Individualität der Immobilie eine sachverständige Anpassung erforderlich.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine erhebliche zeitliche Differenz zwischen dem Stichtag zur Anwendung der Sachwertfaktoren (01.01.2023) zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (17.10.2025) besteht.



12.1 Bodenwert

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. (§ 13 Absatz 2 ImmoWertV)

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm dargestellten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks zu prüfen.

Um die Modellkonformität im Sachwertverfahren zu wahren, wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 zugrunde gelegt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht vorzunehmen. Es wird eine marktübliche Grundstücksgröße (§ 41 ImmoWertV) zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertliste/-karte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm weist zum Stichtag 01.01.2022 für das Bodenrichtwertgebiet 3, Gemarkung Geisenfeld, Stadt Geisenfeld 4.4.1, einen Bodenrichtwert von 570,00 €/m² aus.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- Baureifes Land
- erschließungskostenbeitragsfrei

Anpassung Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück stellt sich mit seiner Grundstücksgröße von 293 m² kleiner als die in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Grundstücke, welche eine durchschnittliche Größe von ca. 500-700 m² haben, ausgeführt dar.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Grundstücksgröße ist somit angezeigt.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Zuschlag von 10 % (Korrekturfaktor von 1,1) des Bodenrichtwertes bei der weiteren Betrachtung berücksichtigt.

Berechnung:

$$570,00 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 627,00 \text{ €/m}^2$$

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein aufgrund der Grundstücksgröße angepasster Bodenwert in Höhe von 627,00 €/m² berücksichtigt.



Ansatz Bodenwert

Eine weitere, z. B. zeitbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes ist aufgrund der Beachtung der Modellkonformität im Sachwertverfahren nicht durchzuführen.

Es wird daher ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 627,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung

293 m² x 627,00 €/m² = 183.711,00 €

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

183.711,00 €



12.2 Sachwert

Um die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm ermittelten Sachwertfaktoren anwenden zu können, ist auf die Modellkonformität im Sachwertverfahren zu achten (siehe Grundstücksmarktbericht 2020-2022, ab Seite 41).

12.2.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundflächen wurden aus den bei der Bauverwaltung des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm recherchierten Baueingabeplänen entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend aus den Plänen heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt.

Eine Überprüfung dieser Grunddaten, insbesondere ein Aufmaß des Gebäudes, wurde vom Sachverständigen nicht vorgenommen. Hier wurden die Informationen der vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt.

12.2.2 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Die Doppelhaushälfte ist gemäß Anlage 4 der ImmoWertV wie folgt einzuordnen:

Gebäudeart 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
 Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.



	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	23%
Dächer	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	15%
Außentüren und Fenster	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%
Innenwände und -türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,0	0,7	0,3	0,0	11%
Fußböden	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	5%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%
Heizung	0,0	0,0	0,7	0,3	0,0	9%
sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.01	615 €/m ² BGF	685 €/m ² BGF	785 €/m ² BGF	945 €/m ² BGF	1.180 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------

	Standardstufe					€/m ² BGF
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0 €	0 €	181 €	0 €	0 €	181 €/m ² BGF
Dächer	0 €	0 €	118 €	0 €	0 €	118 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	60 €	31 €	0 €	91 €/m ² BGF
Fußböden	0 €	0 €	20 €	24 €	0 €	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	71 €	0 €	0 €	71 €/m ² BGF
Heizung	0 €	0 €	49 €	26 €	0 €	75 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	47 €	0 €	0 €	47 €/m ² BGF
	Kostenkennwerte (Summe)					799 €/m² BGF

Bei der weiteren Betrachtung wird somit von einer Standardstufe 3,09 und Herstellungskosten von 799,00 €/m² BGF ausgegangen.

Zu berücksichtigende Faktoren:

Baupreisindex (2021 = 100) 2010	70,8
Baupreisindex (2021 = 100) 4. Quartal 2022	121,7

Berechnung:

$$794,00 \text{ €/m}^2 \times (121,7/70,8) = 1.373,42 \text{ €/m}^2$$

Es werden für die Doppelhaushälfte durchschnittliche Herstellungskosten von 1.373,42 €/m² BGF in Ansatz gebracht.



12.2.3 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Gemäß den Modellparametern der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Regionalfaktor mit 1,00 in Ansatz zu bringen.

12.2.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Entsprechend der Modellparameter des Grundstücksmarktberichtes ist unabhängig von der Standardstufe eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (ImmoWertV Anlage 1) in Ansatz zu bringen.

Alter der baulichen Anlagen

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Ausgehend von den vorhandenen Kenntnissen und den vorliegenden Unterlagen wird bei der weiteren Betrachtung für die Doppelhaushälfte ein Baujahr 2000 zugrunde gelegt.

Es ist nicht bekannt, wann der Ausbau des Spitzbodens erfolgt ist. Es liegen auch keine Genehmigungsunterlagen vor. Somit wird der Spitzbodenausbau dem Gestehungsjahr des Gesamtbaukörpers zugeordnet.

Das Alter der Doppelhaushälfte wird somit zum Stichtag 01.01.2023 mit ca. 23 Jahren unterstellt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.



Die Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellparametern des Grundstücksmarktberichtes aus der Gesamtnutzungsdauer minus Alter des Gebäudes unter Berücksichtigung von Anpassungen bei durchgeführten Modernisierungen, sofern Angaben vorliegen (ImmoWertV Anlage 2).

Die Vergabe von Modernisierungspunkten orientiert sich dabei an den Muster-Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA, zu Anlage 2 Tabelle 1). Hierbei ist insbesondere der zeitliche Bezug der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zu berücksichtigen.

Gemäß vorliegender Unterlagen und Informationen sind keine bewertungsrelevanten Modernisierungen bekannt.

Demnach ergibt sich zum Stichtag 01.01.2023 eine Restnutzungsdauer von ca. 57 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor

Es ergibt sich somit bei einem Alter von 23 Jahren und einer Restnutzungsdauer von ca. 57 Jahren ein Alterswertminderungsfaktor von 0,71.

12.2.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Die baulichen Außenanlagen werden mit pauschal 5 % (Modellparameter Sachwertfaktoren) vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt. Dies entspricht einem Geldwert in Höhe von 12.581,59 €.

Für die sonstigen baulichen Anlagen (Carport) ist gemäß Modellparametern ein pauschaler Ansatz in Höhe von 7.500,00 € in Ansatz zu bringen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist somit mit insgesamt 20.081,59 € in Ansatz zu bringen.

12.2.6 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert wird analog Punkt 12.1.1 mit 183.711,00 € bei der Berechnung eingestellt.

12.2.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert basiert im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung. Es hat grundsätzlich eine Überprüfung stattzufinden, ob eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen ist. Diese Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird durch so genannte Marktanpassungszu- oder -abschläge am vorläufigen Sachwert realisiert.



Es sind vom zuständigen Gutachterausschuss örtliche objektartspezifische Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) heranzuziehen. Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm werden Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Gemäß Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm stellt sich der durchschnittliche Sachwertfaktor im Landkreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit 1,17 (Mittelwert Restnutzungsdauer 49 Jahre) dar.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2020-2022, herausgegeben von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm, wird der Sachwertfaktor wie folgt berechnet.

Berechnung

Sachwertfaktor =

	1,465	
-	0,00000068 x	vorläufiger Sachwert
+	0,00415 x	Restnutzungsdauer
-	0,000266 x	Flächenumsatz
+	0,079 x	wenn Gebäudestellung = nicht freistehend

Bewertungsobjekt

Sachwertfaktor =

	<u>1,39</u>	
	1,465	
-	0,00000068 x	455.424,42 €
+	0,00415 x	57 Jahre
-	0,000266 x	293 m ²
+	0,079	nicht freistehend

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 01.01.2023 (Berichtszeitraum) ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,39.

Im Grundstücksmarktbericht 2020-2022 wird abschließend explizit darauf hingewiesen, dass der in dem Bericht dargestellte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen ist. Bei ggf. vorhandenen Abweichungen wird eine Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes empfohlen.

Anpassung Zeit

Der Grundstücksmarktbericht greift auf Werte aus den Jahren 2020-2022 zurück. Gemäß der Erläuterungen des Gutachterausschusses zeichnet sich zum Ende des Jahres 2022 insgesamt eine heterogenere Entwicklung als in den Vorjahren ab.

Der anhand des Grundstücksmarktberichtes 2020-2022 ermittelte Sachwertfaktor ist somit zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (17.10.2025) anzupassen.



Statistisches Bundesamt (Destatis)

Das Statistische Bundesamt weist die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland aus. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland haben sich dabei wie folgt verändert:

- von 4. Quartal 2022 zu 4. Quartal 2023: Senkung um ca. 8 %
- von 4. Quartal 2023 zu 4. Quartal 2024: Erhöhung um ca. 2 %
- von 4. Quartal 2024 zu 2. Quartal 2025: Erhöhung um ca. 3 %

Das Preisniveau stellt sich insgesamt niedriger gegenüber den Jahren 2021/2022 dar.

Marktberichte IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Für Geisenfeld liegen keine Daten des IVD-Instituts vor.

Zur Darstellung der grundsätzlichen Preisentwicklung in der Region werden im Nachfolgenden die Marktdaten von Ingolstadt ausgewiesen.

Doppelhaushälften zum Kauf						
Bestandsobjekte						
	Wohnwert					
	einfach		mittel		gut	
Herbst 2022	456.000,00 €		547.000,00 €		632.000,00 €	
Herbst 2023	429.000,00 €	-5,92 %	525.000,00 €	-4,02 %	604.000,00 €	-4,43 %
Herbst 2024	407.000,00 €	-5,13 %	505.000,00 €	-3,81 %	582.000,00 €	-3,64 %
Frühjahr 2025	402.000,00 €	-1,23 %	498.000,00 €	-1,39 %	574.000,00 €	-1,37 %

Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Wohnlage von Geisenfeld (siehe Punkt 5 dieses Gutachtens) und ist unter Berücksichtigung der individuellen Lage nach den Erläuterungen des IVD dem mittleren bis guten Wohnwert zuzuordnen.

Bei den Daten des IVD-Instituts ist zu berücksichtigen, dass die Kaufpreise für Doppelhaushälften im Bestand in Ingolstadt (Großstadt) lediglich unterstützend herangezogen bzw. zum Vergleich dienen können.

Anpassung Lage

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2020-2022 stellt sich der durchschnittliche mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand im gesamten Landkreis mit gerundet ca. 630.000,00 € und einer durchschnittlichen mittleren Wohnfläche von ca. 156 m² dar.

Der mittlere durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Geisenfeld wird mit 534.544,00 € und einer durchschnittlichen mittleren Wohnfläche von ca. 150 m² ausgewiesen. Demnach liegt der durchschnittliche Kaufpreis in der Gemeinde Geisenfeld ca. 15 % unterhalb des durchschnittlichen Preisniveaus im gesamten Landkreis.



Der anhand des Grundstücksmarktberichtes 2020-2022 ermittelte Sachwertfaktor für den gesamten Landkreis ist aufgrund des Vorgenannten somit grundsätzlich hinsichtlich der Lage anzupassen.

Sachwertfaktor

Bei der weiteren Betrachtung wird unter Berücksichtigung

- der zeitlichen Differenz der Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2020-2022 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag,
- der Lage im Landkreis sowie
- der besonderen Objektspezifika

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag insgesamt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,15 (Abschlag von gerundet ca. 17% zum Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht 2020-2022) in Ansatz gebracht.

12.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungstau

Die Reparatur- und Instandhaltungskosten werden analog Punkt 10.2 mit ca. 5.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.



12.2.9 Sachwertberechnung

Berechnung		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
BGF		258,05 m ²
NHK	x	1.373,42 €/m ²
Regionalfaktor	x	1,00
Alterswertminderungsfaktor	x	0,71
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		251.631,83 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		20.081,59 €
Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen		271.713,42 €
Objektspezifisch angepasster Bodenwert		183.711,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		455.424,42 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,15
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		523.738,08 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Reparatur- und Instandhaltungsstau		-5.000,00 €
Sachwert des Grundstücks		518.738,08 €
Sachwert des Grundstücks gerundet		520.000,00 €



12.3 Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 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 Grundstückes oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt sollte sich aufgrund seiner Nutzung, bei welcher der Schwerpunkt der Eigennutzung im Vordergrund steht, grundsätzlich am Sachwert anlehnen.

Der Sachwert wurde mit 520.000,00 € ermittelt.

Zur Plausibilisierung können die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht 2020-20222 für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm herangezogen werden.

Vergleichsfaktor (€/m²) =

	2.601,84 €	
+	1,50796 x Grundstück sgröße	
-	14,07321 x Wohnfläche	
+	38,7286 x Restnutzungsdauer	
+	2,4463 x Bodenrichtwert 01.01.2022)	
-	512,44 x wenn Kauf im Jahr 2020	
-	123,35 x wenn Kauf im Jahr 2021	
-	482,56 x wenn Gebäudetyp = Reihenmittelhaus	

Bewertungsobjekt

Vergleichsfaktor = 4.943 €/m²

	2.601,84 €/m ²	
+	1,50796 x	293 m ²
-	14,07321 x	121 m ²
+	38,7286 x	57 Jahre
+	2,4463 x	570 €

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung der Datenbasis im Grundstücksmarktbericht (01.01.2023) zum Bewertungsstichtag (17.10.2025) sowie der Lage des Bewertungsobjektes im Landkreis, ergibt sich ein Vergleichsfaktor in Höhe von 4.202 €/m² (Abschlag von ca. 15 %). Demnach stellt sich der ermittelte Vergleichswert mit gerundet 510.000,00 € (4.202 €/m² x 121 m² Wfl.) und somit hinreichend plausibel dar.



Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr. 919/10

Stollstraße 10,
Gebäude- und Freifläche zu

293 m²

vorgetragen im Grundbuch von
Geisenfeld des Amtsgerichts
Pfaffenhofen a. d. Ilm, Band 91,
Blatt 3548,

wird am 17.10.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **520.000,00 €** geschätzt,
in Worten - fünfhundertzwanzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 05.11.2025





13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

Wertermittler-Portal - Online-Datenbank für Immobilienbewerter
Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen,
ständig aktualisiert, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Wolfgang Kleiber, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grund-
stücken, Wolfgang Kleiber, 14. Auflage 2024, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der
für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
(Download: <https://www.bmwsb.bund.de>)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.
588), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605)
und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)
vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes
vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, S. 2614)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, S. 2346)

Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur
dar, auf eine umfangreichere Auflistung wird verzichtet.



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

Die in den Anlagen beigefügten Darstellungen sind im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung aufbereitet und für Maßentnahmen nicht geeignet.

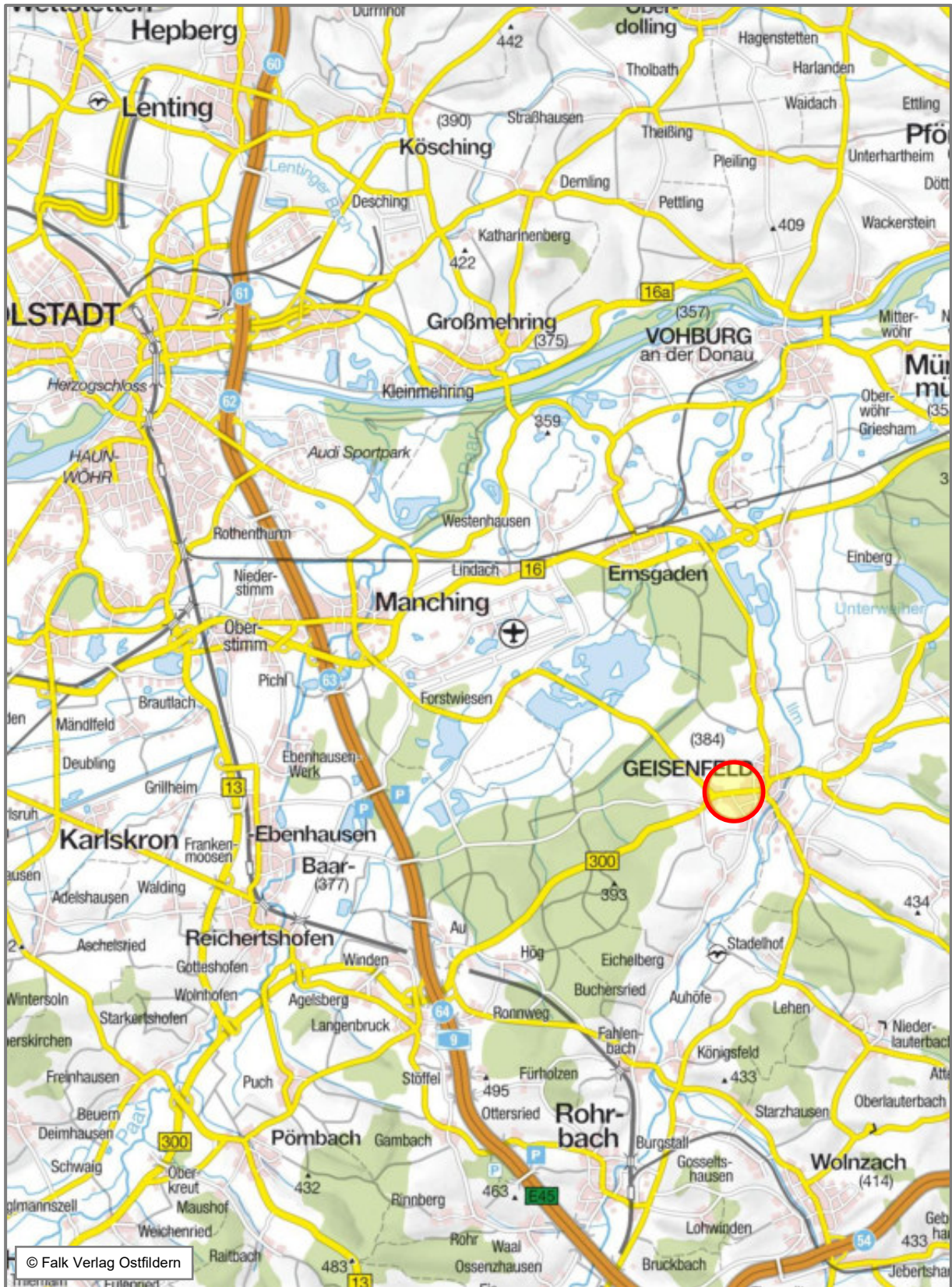
• Makrolage.....	1
• Mikrolage.....	2
• Flurkarte	3
• Luftbild.....	4
• Baueingabepläne, teilweise (Nutzungen sind teilweise modifiziert) Errichtung eines Doppelhauses (1999).....	5-11

Ausfertigungs-Nr.: 1451/25

Das Gutachten umfasst 44 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in sechsfacher gedruckter Ausfertigung, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt, sowie in digitaler Form, erstellt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.



Makrolage



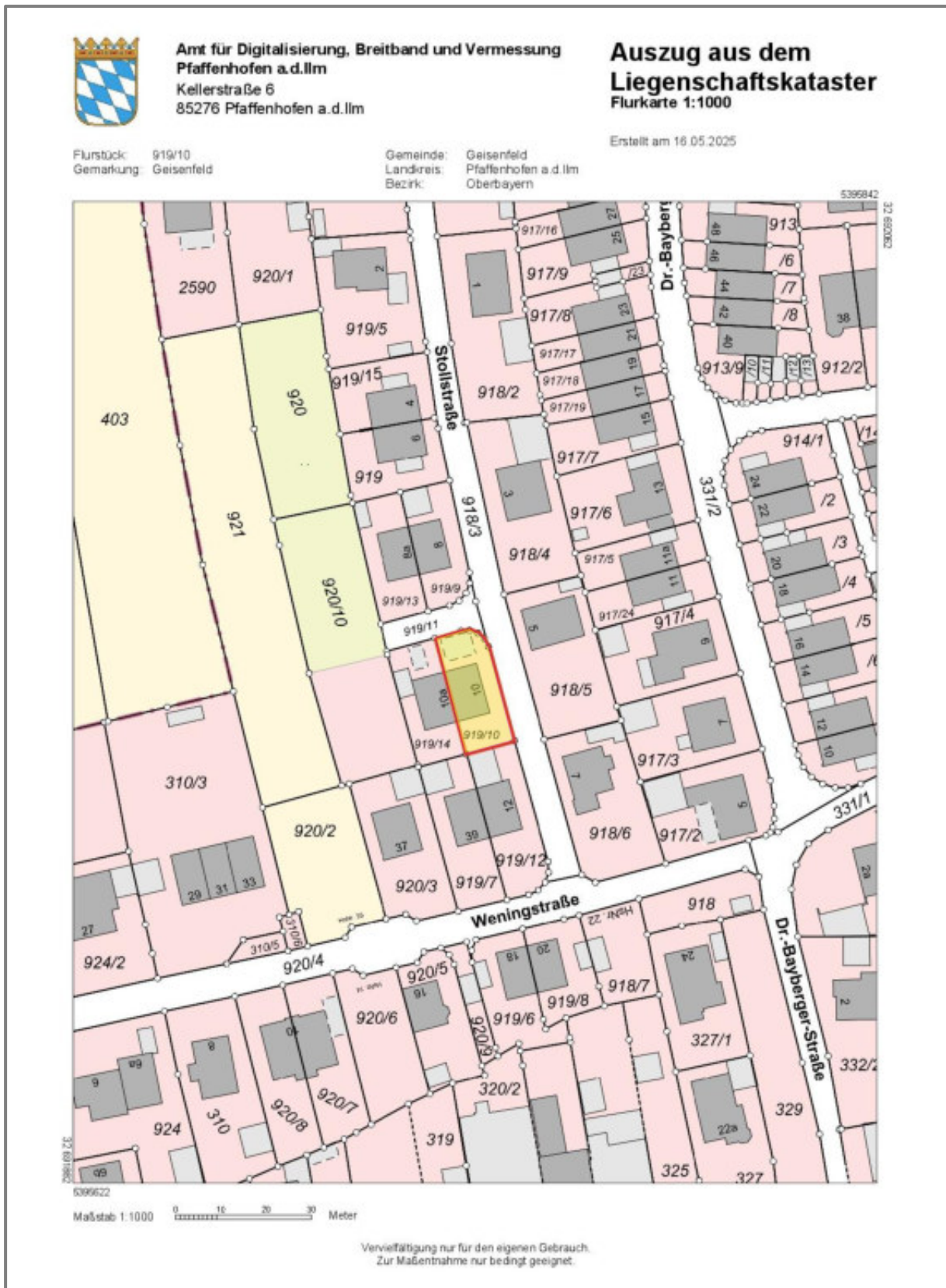


Mikrolage



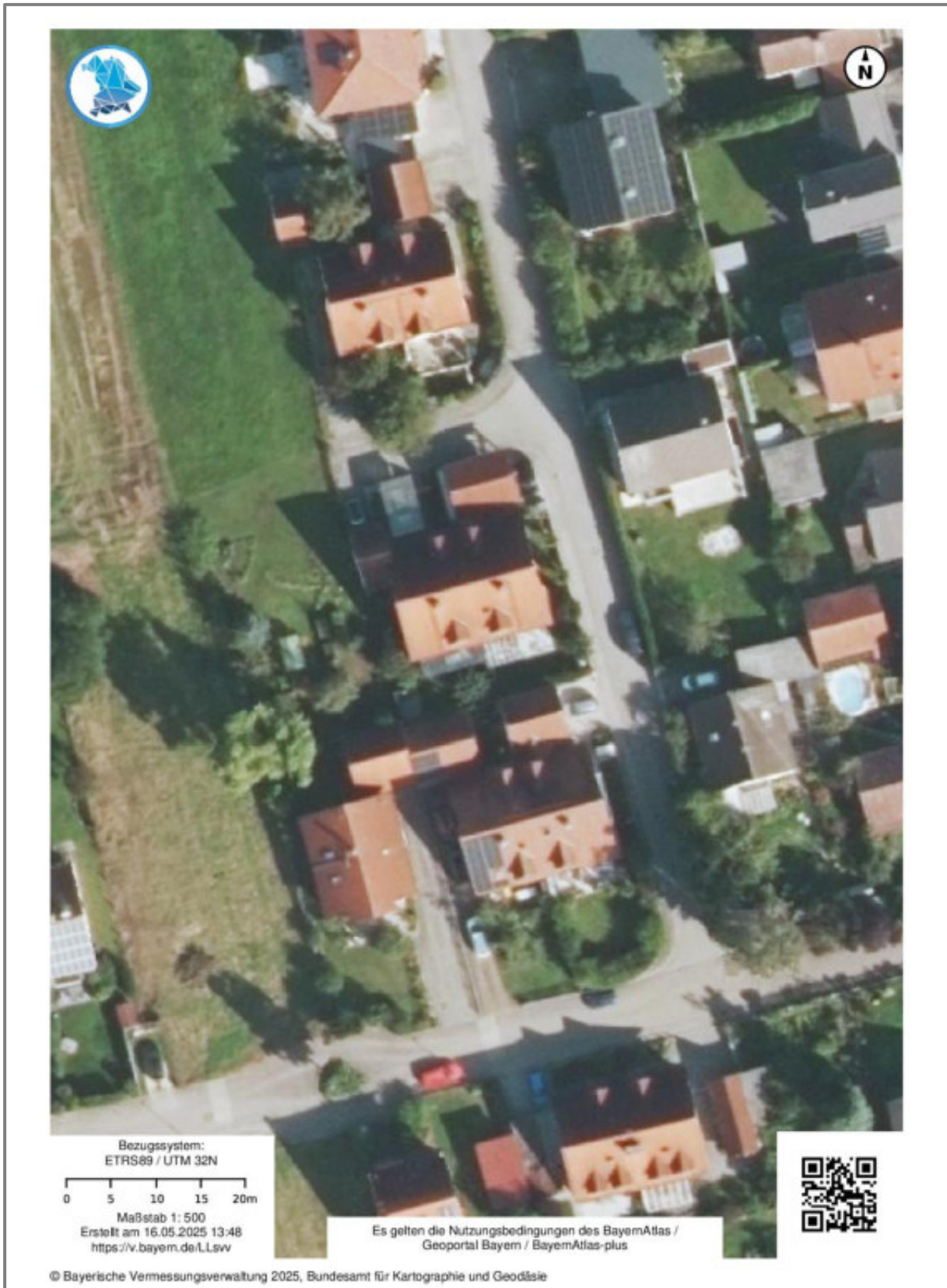


Flurkarte



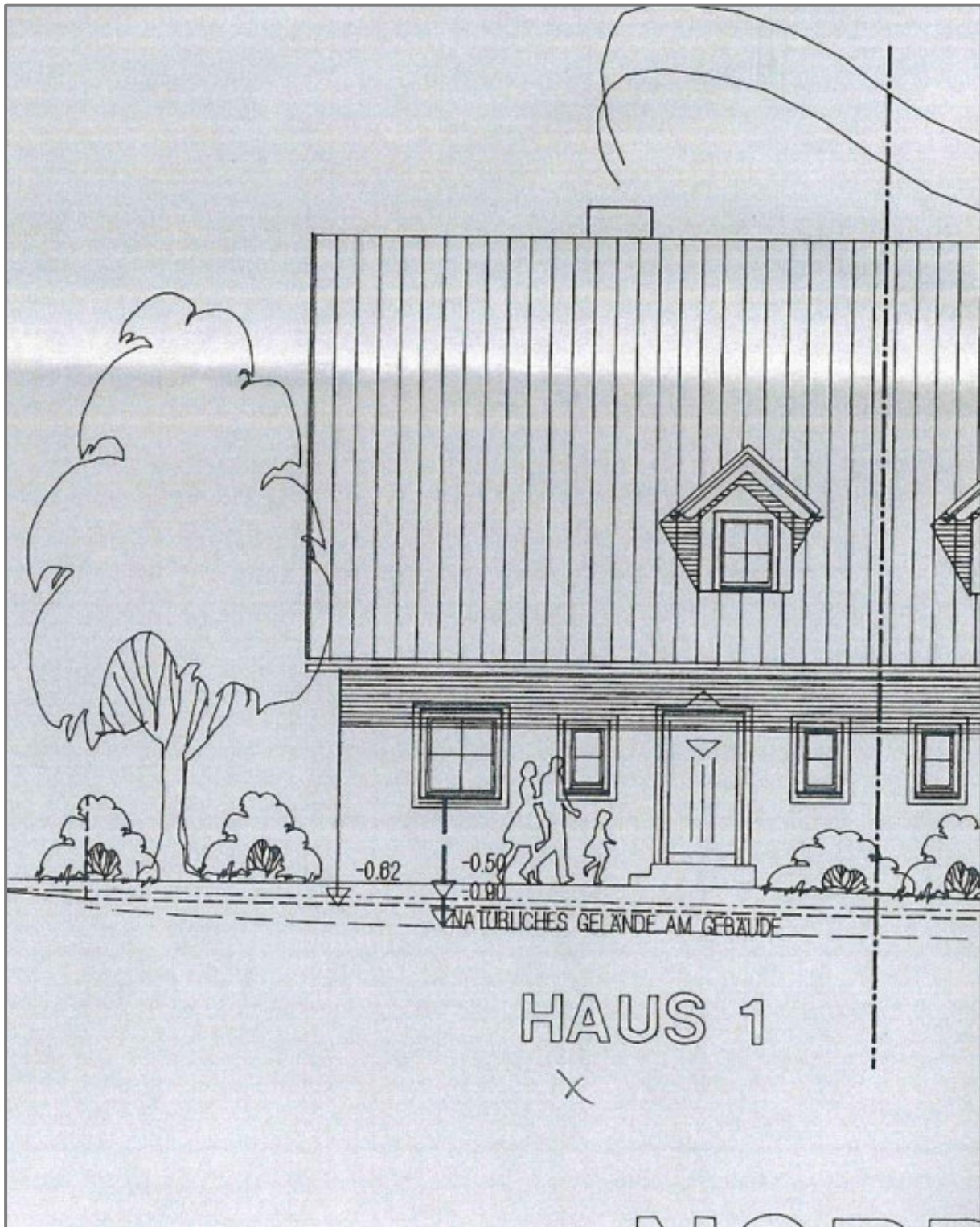


Luftbild





Baueingabepläne
Errichtung eines Doppelhauses (1999)
Wohnhaus
Ansichten
Nordansicht





Ostansicht



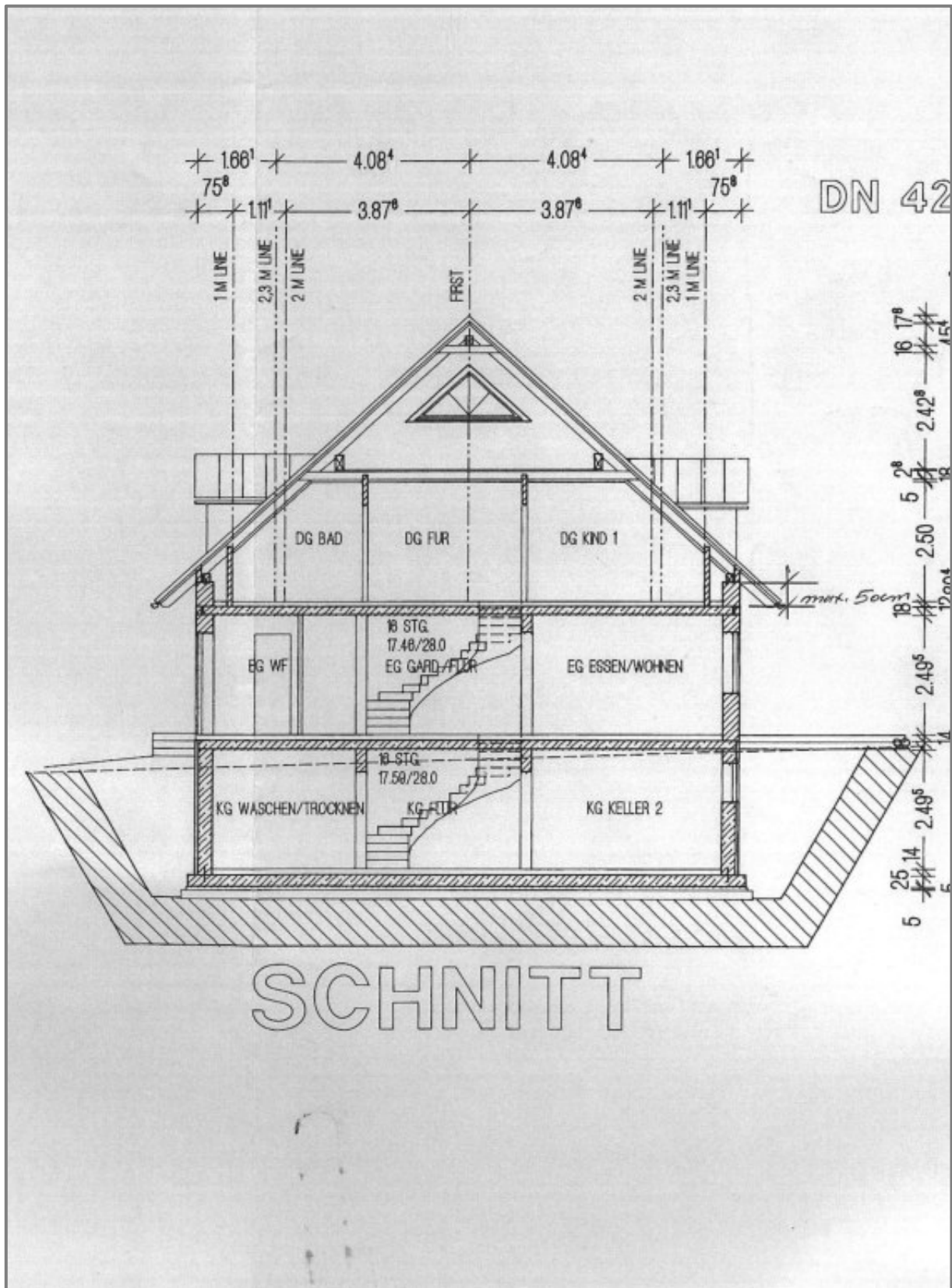


Südansicht



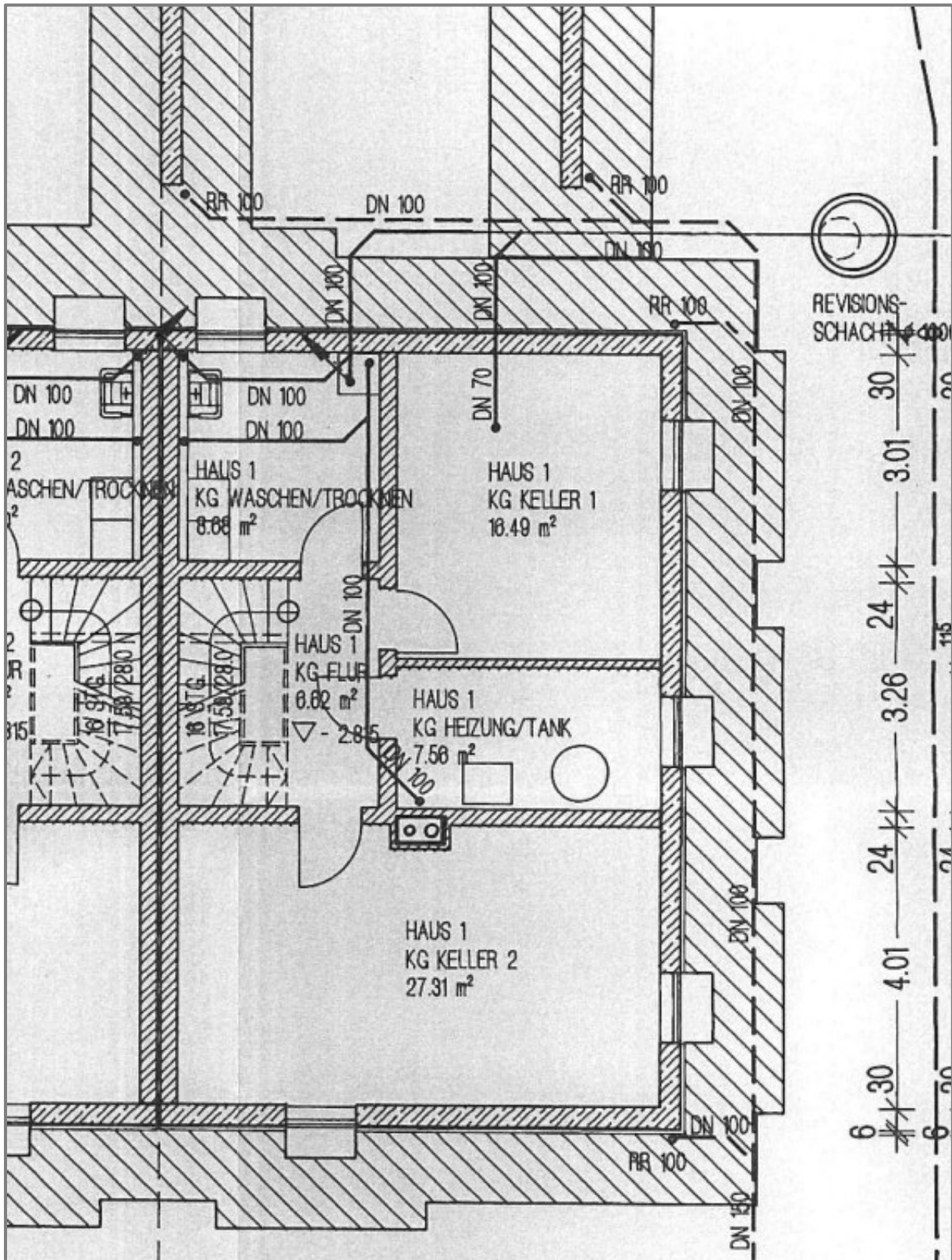


Schnitt



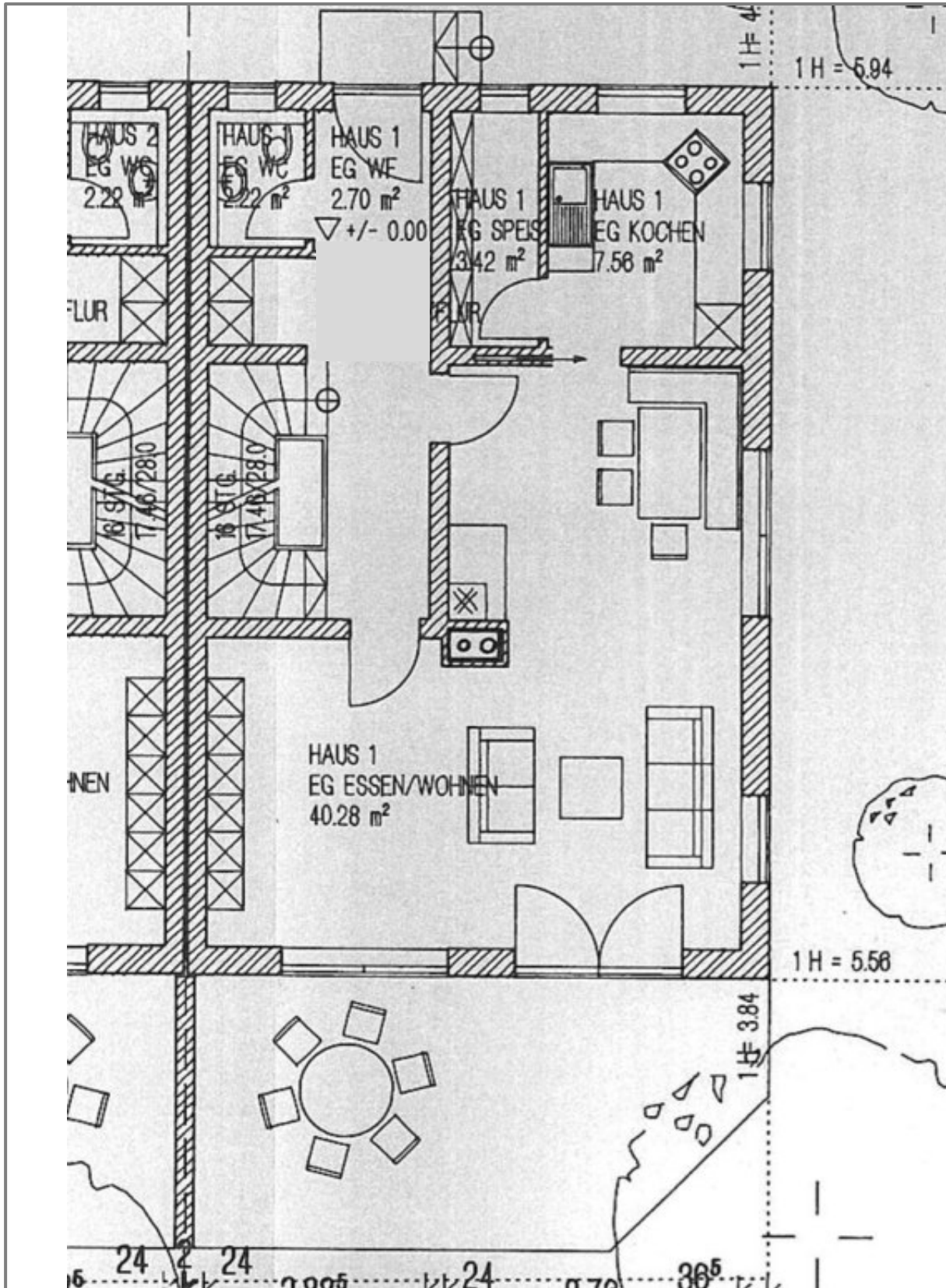


Grundrisse
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss

