



**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

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB**

**für das mit einem**

**Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport**

**bebaute Grundstück**

**Beilngrieser Straße 107 | 85055 Ingolstadt-Oberhaunstadt**

**Gemarkung Oberhaunstadt | Flurstück 105/9**

**Amtsgericht Ingolstadt | Aktenzeichen 2 K 12/24**



**Wertermittlungstichtag | 04.04.2025**

**Verkehrswert (Marktwert)**

**939.000 €**

**zzgl. vermeintliches Zeitwert Zubehör – Einbauküchen und Badmöbel**

**18.000 €**

**Gutachten Nr. 24-047-922  
Gutachten vom 07.06.2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Grundbuch	6
1.2	Vorbemerkungen	7
1.3	Grundlagen	8
1.4	Literaturverzeichnis	8
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>9</b>
2.1	Standort und Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Grundstücksgestalt und Topographie	11
2.3	Bodenbeschaffenheit	11
2.3.1	Baugrund	11
2.3.2	Altlasten / Bodenverunreinigung	11
2.4	Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen	11
2.4.1	Wohnhaus	12
2.4.2	Garage und Abstellraum	15
2.4.3	Carport	15
2.5	Erschließung	16
<b>3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>17</b>
3.1	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	17
3.2	Baurechtsreserve	17
3.3	Entwicklungszustand	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.4	Baugenehmigung	18
3.5	Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand	18
3.6	Abgeschlossenheitsbescheinigung	18
3.7	Denkmalschutz	18
3.8	Hochwasserlage	19
<b>4</b>	<b>Baubeschreibung</b>	<b>20</b>
4.1	Wohnhaus - Allgemein	20
4.2	Gebäudetechnische Ausstattung	22
4.2.1	Elektroausstattung	22
4.2.2	Sanitärinstallationen und -ausstattung	22
4.2.3	Ausstattung Heizung / Warmwasser	23
4.2.4	Ausstattung Lüftung	23
4.3	Energieausweis	24
4.4	Innenausstattung	24
4.5	Garage mit Abstellraum- Allgemein	27
4.5.1	Gebäudetechnische Ausstattung	28
4.6	Energieausweis	28
4.7	Innenausstattung	28
4.8	Sonstige bauliche Anlagen	29
4.9	Außenanlagen	30
4.10	Vermeintliches Zubehör	31
<b>5</b>	<b>Instandhaltungstau, Mängel und Schäden</b>	<b>32</b>
5.1	Wohnhaus	32
5.2	Garage	32
5.3	Außenanlagen	32
<b>6</b>	<b>Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung</b>	<b>33</b>
6.1	Grundrissgestaltung	33
6.2	Besonnung/Belichtung	33
6.3	Bauzustand und Modernisierung	33
6.4	Umwelteinflüsse	33
6.5	Energetische Betrachtung	33
6.6	Drittverwendung	33

6.7	Allgemeine Wertverhältnisse	33
6.8	Marktlage und Marktuntersuchungen	34
6.9	Marktgängigkeit	35
<b>7</b>	<b>Bauzahlen</b>	<b>36</b>
7.1	Vorbemerkung	36
7.2	Brutto-Grundflächen (BGF)	36
7.2.1	Wohnhaus	36
7.2.2	Garage und Abstellraum	36
7.2.3	Carport	36
7.1	Wertrelevante Geschossfläche Bestand	37
<b>8</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>38</b>
8.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	39
<b>9</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>40</b>
9.1	Vorbemerkung	40
9.2	Bodenwertableitung auf Basis von Vergleichswerten	40
9.2.1	Konjunkturelle Weiterentwicklung	40
9.2.2	Anpassung Vergleichswerte	40
9.2.3	Ableitung Vergleichswert	41
9.3	Bodenwertableitung auf Basis des Bodenrichtwerts	42
9.3.1	Wertanteil Erschließung	42
9.3.2	Konjunkturelle Weiterentwicklung	42
9.4	Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts	43
9.5	Anpassung Bodenrichtwert	43
9.6	Gewählter Wertansatz	43
9.7	Ableitung Bodenwert	43
<b>10</b>	<b>Vergleichswertverfahren</b>	<b>44</b>
10.1	Vorbemerkungen	44
10.2	Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses	44
<b>11</b>	<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>45</b>
11.1	Vorbemerkungen	45
11.2	Allgemeines Ertragswertverfahren	45
11.3	Gesamtnutzungsdauer	45
11.4	Restnutzungsdauer	46
11.4.1	Berücksichtigung von Modernisierungen Wohnhaus	46
11.4.2	Restnutzungsdauer Bereich	46
11.5	Rohertrag	47
11.5.1	Mietsituation Wertermittlungstichtag	47
11.5.2	Mietspiegel für Wohnungen	47
11.5.3	Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser	48
11.5.4	Marktüblicher Mietansätze	49
11.6	Bewirtschaftungskosten	50
11.6.1	Betriebskosten	50
11.6.2	Verwaltungskosten	50
11.6.3	Instandhaltungskosten	50
11.6.4	Mietausfallwagnis	51
11.7	Liegenschaftszinssatz (LSZ)	51
11.8	Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	52
11.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
11.9.1	Instandhaltungstau, Mängel und Schäden	52
11.9.2	Geh- und Fahrrecht an Flst. 105/11	53
11.10	Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	54
11.11	Wertableitung im Ertragswertverfahren	55

<b>12 Sachwertverfahren</b>	<b>56</b>
12.1 Vorbemerkung	56
12.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)	56
12.3 Gebäudestandard	56
12.4 Gesamtnutzungsdauer	57
12.5 Berücksichtigung von Modernisierungen	57
12.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	57
12.7 Ansätze Herstellungskosten	58
12.8 Marktanpassung	60
12.9 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	61
12.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	61
12.10.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	61
12.10.2 Geh- und Fahrrecht an Flst. 105/11	61
12.11 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	61
12.12 Wertableitung im Sachwertverfahren	62
<b>13 Zusammenfassung</b>	<b>63</b>
<b>14 Ergebnis</b>	<b>64</b>
14.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren	64
<b>15 Vermeintliches Zubehör</b>	<b>65</b>
15.1 Küche im EG	65
15.2 Badmöbel EG	65
15.3 Küche im OG	65
15.4 Badmöbel OG	65
15.5 Zusammenfassung Zeitwert verm. Zubehör	66
<b>16 Versicherung und Urheberrecht</b>	<b>67</b>

Von diesem Gutachten wurden zwei Ausfertigungen erstellt.

Das Gutachten umfasst 67 Seiten und 13 Anlagen mit 23 Seiten.

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Ingolstadt – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen (AZ.) 2 K 12/24, gemäß Beschluss vom 08.05.2024 und gemäß Auftragsschreiben vom 13.05.2024.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für die Liegenschaft

- Beilngrieser Straße 107 in 85055 Ingolstadt-Oberhaunstadt
- Flst. 105/9 der Gemarkung Oberhaunstadt
- eingetragen im Grundbuch von Oberhaunstadt, Blattstelle 2916

Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Verwendungszweck

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag  
(zugleich Qualitätsstichtag)

04.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung

04.04.2025

Gemarkung

Oberhaunstadt

Flurstück/Kurzbeschreibung/Fläche

Flst. Nr. 105/9	Beilngrieser Straße 107 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	1.107 m <sup>2</sup>
-----------------	-----------------------------------------------------------------------	----------------------

Kurzbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich von Ingolstadt im Stadtteil Oberhaunstadt, ca. 4 km von der Stadtmitte Ingolstadt entfernt.

Es ist mit einem in Massivbauweise errichteten Zweifamilienhaus ca. aus dem Jahr 1965 bebaut, welches ca. 2013 durchgreifend saniert und modernisiert wurde. Auch eine Balkonanlage, eine Terrassenüberdachung sowie ein Carport wurden ca. 2013 hinzugefügt.

Das Haus ist voll unterkellert und beherbergt im Erd- und Obergeschoss jeweils eine Wohnung. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude weist insbesondere im Kellerbereich Mangelfolgeschäden in Form von durchfeuchtetem Mauerwerk auf. Ansonsten liegen Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden nur in geringem Umfang vor.

Wohn-/Nutzungsflächen (WF/NUF)

Zusammenfassung Wohnflächen (WF)

Geschoss	Nutzung/Einheit	WF
Erdgeschoss	Wohnen	103,22 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Wohnen	89,16 m <sup>2</sup>
Summe anrechenbare Flächen		192,38 m <sup>2</sup>

**Wohnhaus - Wohnfläche (WF)**

**192 m<sup>2</sup>**

Nutzung	Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück <b>eigegenutzt</b> .						
Versicherungen	Diesbezüglich liegen <b>keine Informationen</b> vor.						
Vermeintliches Zubehör/Betriebsausstattung	Vermeintliches Zubehör ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt vorhanden:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbauküche EG von ca. 2013</li> <li>- Einbauküche OG von ca. 2009</li> <li>- Waschtisch Unterschrank und Spiegelschrank EG und OG von ca. 2013</li> </ul>						
<b>1.1 Grundbuch</b>	Es werden nur die für die Wertermittlung relevanten Passagen wiedergegeben.						
Amtsgericht	Ingolstadt						
Grundbuch von	Oberhaunstadt						
Blattstelle	2916						
Flurstück / Kurzbeschreibung / Größe	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">lfd. Nr. 1)</td> <td style="width: 70%;">Flst. 105/9, Beilngrieser Straße 107 Wohnhaus, Nebengebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten</td> <td style="width: 20%; text-align: right; vertical-align: top;">1.107 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	lfd. Nr. 1)	Flst. 105/9, Beilngrieser Straße 107 Wohnhaus, Nebengebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten	1.107 m <sup>2</sup>			
lfd. Nr. 1)	Flst. 105/9, Beilngrieser Straße 107 Wohnhaus, Nebengebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten	1.107 m <sup>2</sup>					
Lasten Abteilung II	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">lfd. Nr. 1</td> <td style="width: 80%;">Duldungsverpflichtung für überhängende Zweige der Allee-bäume; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 105/9; vermerkt gem. § 9 GBO; gem. Bew. vom 29.07.1905; URNr. 1367; eingetragen am 31.07.1905; umgeschrieben am 02.08.1984</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding-top: 10px;">lfd. Nr. 2 bis 4) gelöscht</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">lfd. Nr. 5)</td> <td style="padding-top: 10px;">Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 2 K 12/24); eingetragen am 04.03.2024.</td> </tr> </table>	lfd. Nr. 1	Duldungsverpflichtung für überhängende Zweige der Allee-bäume; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 105/9; vermerkt gem. § 9 GBO; gem. Bew. vom 29.07.1905; URNr. 1367; eingetragen am 31.07.1905; umgeschrieben am 02.08.1984	lfd. Nr. 2 bis 4) gelöscht		lfd. Nr. 5)	Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 2 K 12/24); eingetragen am 04.03.2024.
lfd. Nr. 1	Duldungsverpflichtung für überhängende Zweige der Allee-bäume; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 105/9; vermerkt gem. § 9 GBO; gem. Bew. vom 29.07.1905; URNr. 1367; eingetragen am 31.07.1905; umgeschrieben am 02.08.1984						
lfd. Nr. 2 bis 4) gelöscht							
lfd. Nr. 5)	Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 2 K 12/24); eingetragen am 04.03.2024.						
Lasten Abteilung III	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.						
Grundbuchauszug vom	15.11.2024 (letzte Änderung 04.03.2024)						

## 1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten wurde in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume möglich**.

Die Besichtigung fand in möbliertem Zustand mit teilweise eingeschränkter Zugänglichkeit statt. Insgesamt können relativ gesicherte Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben der zum Ortstermin Anwesenden sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Kommunalbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

### 1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftrag AG Ingolstadt 2 K 12/24 vom 19.09.2024
- Beschluss AG Ingolstadt 2 K 12/24 vom 18.09.2024

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt Ingolstadt vom 15.11.2024
- Kopie Grundbuchauszug vom 04.03.2024
- schriftliche Auskünfte Gutachterausschuss vom 21.05.2025
- Auskünfte/Planunterlagen der Kommunalverwaltung vom 19.11.2024 /25.11.2024
- Auskünfte Umweltamt vom 25.11.2024
- Auskünfte Tiefbauamt vom 15.11.2024

Ende der Recherchen am 21.05.2025

### 1.4 Literaturverzeichnis

#### **Verwendete Literatur zur Wertermittlung**

##### Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage von 2023

#### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

##### BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV  
 ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA  
 Baunutzungsverordnung – BauNVO

##### NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,  
 Herausgegeben als Anhang der ImmoWertV

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Standort und Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Ingolstadt liegt in der Mitte Bayerns. Die kreisfreie Stadt hat rd. 145.000 Einwohner (12/2024), wobei seit Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl festgestellt werden kann, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der geringen Arbeitslosenquote, aber auch an der Attraktivität der Stadt liegt. Man erreicht im Umkreis von 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Millionen Menschen, darunter die Ballungsräume München und Nürnberg. Die Bevölkerung Ingolstadts ist im Vergleich mit den übrigen bayerischen Großstädten die Jüngste.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahn A 9 (Richtung Nürnberg und München), der größten deutschen Nord-Süd-Achse, als sehr gut zu bezeichnen. Ingolstadt hat Anschluss an das ICE-Bahnnetz mit den zwei Haltestellen Hauptbahnhof und Nordbahnhof (kein ICE-Anschluss am Nordbahnhof). Außerdem ist die Stadt über die internationalen Flughäfen München (Freising) und Nürnberger schnell zu erreichen.

Leistungsstarke Großunternehmen, allen voran die Firma Audi AG, nutzen den Standort der Stadt genauso wie rund 1.200 klein- und mittelständische Betriebe. Als weiteres wichtiges Unternehmen das militärische Luftfahrtzentrum AIRBUS im nahe gelegenen Markt Manching mit einem Standort vertreten. Außerdem ist Ingolstadt ein wichtiger Standort für Erdölraffinerien und der Sitz der Media-Saturn-Holding befindet sich hier. Von seiner industriellen Tradition her ist Ingolstadt ein bedeutender Produktionsstandort. Auch heute noch entfallen fast 60 % der Bruttowertschöpfung auf das produzierende Gewerbe.

Schon zu Zeiten des Königreichs Bayern war die Stadt eine wichtige Garnisonsstadt und Festung. Auch heute ist Ingolstadt ein wichtiger Standort für die Bundeswehr. Mit der neu eröffneten NATO-Pionierschule wird dieser Status langfristig gesichert. An der in Ingolstadt angesiedelten Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der katholischen Universitäten Eichstätt und der Hochschule für angewandte Wissenschaften studieren über 8.100 Studenten (2025).

Gleich vor den Toren der Altstadt, von einem Grüngürtel umgeben, gibt es zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Dazu gehört der Donausee genauso wie die Auwälder oder das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau. Aber auch das weitere Umland und das nahe gelegene Altmühltal laden zu Tagesausflügen ein. Einige statistische Informationen über Ingolstadt:

Kommunale Kosten:

Gewerbesteuerhebesatz	400
Grundsteuer Hebesatz A/B	350/460

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte:

am Arbeitsort Ingolstadt	104.505 (Stand 09/2024)
Arbeitslosenquote Ingolstadt	4,3 % (Stand 03/2025)

Kaufkraftkennziffer Ingolstadt: 111,6 (Ø 100, Stand 2025)

## 2.1.2 Mikrolage

### Lage örtlich

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich des Stadtzentrums von Ingolstadt, im Stadtbezirk 08 Oberhaunstadt, Unterbezirk Oberhaunstadt.

Benachbarte Stadtteile und Gemeinden sind im Norden die Gemeinde Lenting, im Osten der Stadtteil Unterhaunstadt, im Süden der Bezirk Nordbahnhof sowie im Westen der Auto Union Bezirk.

### Verkehrslage

Ingolstadt hat zwei Anschlüsse an die Autobahn A9 (München-Nürnberg). Weitere Fernverkehrsverbindungen sind durch die südlich verlaufende B16 und die im Norden liegende B13 gegeben, welche auch durch das Stadtgebiet führen. Die Beilngrieser Straße führt Richtung Süden zur Stadtmitte und Richtung Norden nach Lenting.

### Öffentliche Verkehrsmittel

Ingolstadt verfügt über ein eigenes Stadtbusnetz. Die zum Bewertungsgrundstück nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Beilngrieser Straße, nur wenige hundert Meter vom Bewertungsgrundstück entfernt. Es halten dort die Busse der Linien S8 und 30, 31 sowie 9221 und 9226.

Der Hauptbahnhof Ingolstadt befindet sich ca. 5 km entfernt, südlich vom Bewertungsgrundstück. Im Fernverkehr der Deutschen Bahn AG halten dort im Halbstundentakt InterCity-Züge mit Weiterfahrt nach München oder Nürnberg.

Der internationale Flughafen München mit einer Entfernung von rund 70 km wird in ca. einer Stunde Fahrzeit über die A9 und A92 erreicht. Der Flughafen Nürnberg ist nur wenig weiter entfernt.

### Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Ingolstadt in großer Zahl vorhanden.

### Kindergarten und Schule

In Ingolstadt gibt es eine Vielzahl von Kindergärten. Der nächstgelegene Kindergarten (Mariengarten) befindet sich in der Beilngrieser Straße 40, ca. 500 m entfernt.

In Ingolstadt gibt es eine Vielzahl von Schulen und alle gängigen Schultypen. Die nächste Grund- und Hauptschule befindet sich in der Bernd-Rosemeyer-Straße, etwa 800 m entfernt. Weiterführende Schulen gibt es im Altstadtbereich, aber auch im weiteren Stadtgebiet.

### Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt ist von individuellen wohngenutzten Grundstücken umgeben. Dank der Lage in der zweiten Baureihe werden die Immissionsbelastungen der Beilngrieser Straße aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Bebauung spürbar abgemildert.

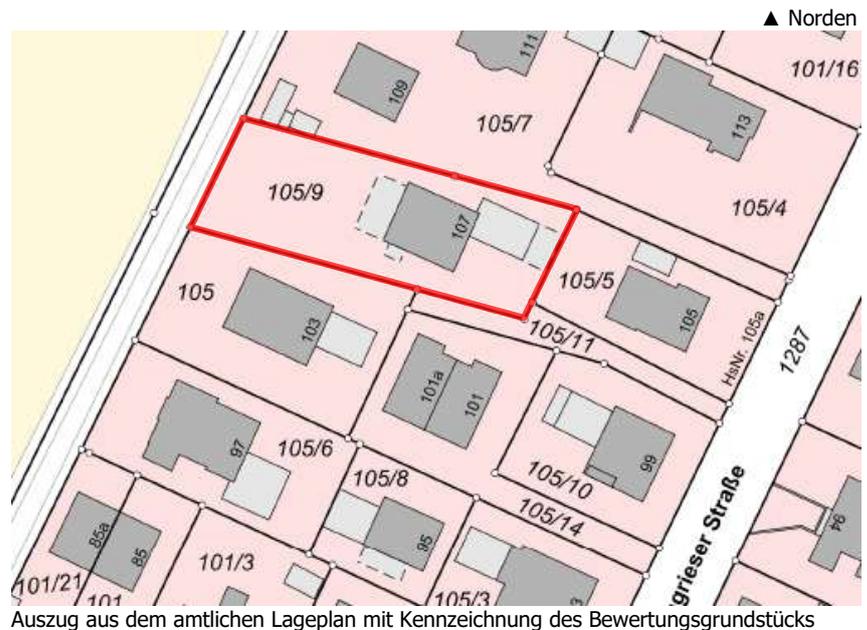
### Wohnlage

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Ingolstadt klassifiziert die Beilngrieser Straße als durchschnittliche Wohnlage. Das Bewertungsobjekt liegt in einem gut eingewachsenen Wohngebiet, in dem es kleinere Mehrfamilienhausanlagen sowie individuelle Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gibt. Aufgrund der Lage in der zweiten Baureihe ist im Vergleich zu Grundstücken direkt an der Beilngrieser Straße eine etwas bessere Wohnlage gegeben. Unter Berücksichtigung der Lagemerkmale ist eine **durchschnittliche bis gute Wohnlage** gegeben.

## 2.2 Grundstücksgestalt und Topographie

Das Bewertungsgrundstück Flst. 105/9 ist aus östlicher Richtung über einem von der Beilngrieser Straße abzweigenden Weg (Flst. 105/11) erschlossen. Für das Bewertungsgrundstück besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht. Es handelt sich um ein Zweifamilienhausgrundstück in praktisch 2. Baureihe zur Beilngrieser Straße. Direkt westlich am Bewertungsgrundstück verläuft die Brauereiallee.

Es weist die Formgebung eines Parallelogramms auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 19 m und die Grundstückstiefe rd. 65 m. Die Topographie ist eben ausgebildet.



Auszug aus dem amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

## 2.3 Bodenbeschaffenheit

### 2.3.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

### 2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung

Gemäß Auskunft des Umweltamts ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert.

Es wird ein **altlastenfreier Zustand unterstellt**.

## 2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen

Das Bewertungsgrundstück ist aus östlicher Richtung über die Beilngrieser Straße und dem Weggrundstück Flst. 105/11 erschlossen. Es ist mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport bebaut.

### 2.4.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist im Bereich der östlichen Grundstückshälfte situiert. Die Gartenflächen erstrecken vornehmlich westlich Wohnhauses.

Grundfläche ca. 12,58 m x 10,38 m  
(Planangaben inkl. Wärmedämmung)

Geschosse Kellergeschoss KG  
Erdgeschoss EG  
Obergeschoss OG  
Spitzboden

#### Wohnflächen (WF)

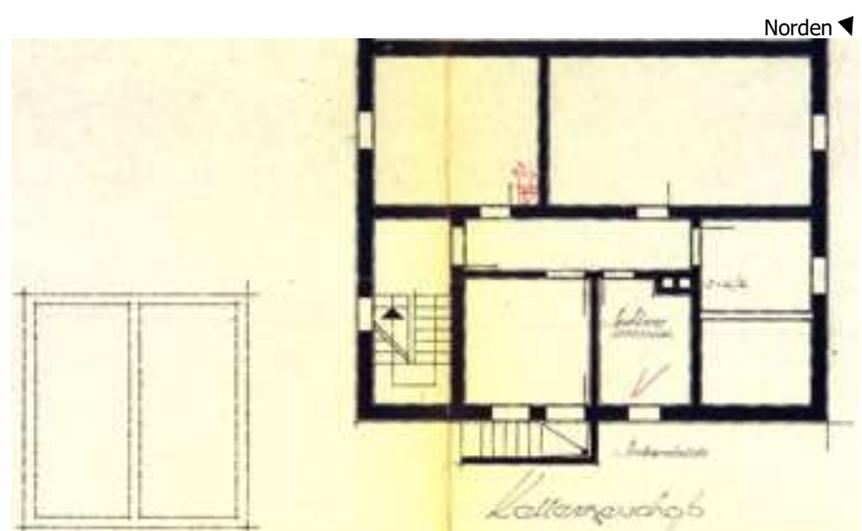
Für die Ermittlung der Wohnflächen (WF) wurden die Maßangaben aus den Genehmigungsplänen und die Flächenermittlung zum Bauantrag im Abgleich mit den örtlichen Gegebenheiten herangezogen. Die Balkon- und Terrassenflächen wurden in diesem Fall vor Ort gemessen. Vor Ort wurden Probemessungen vorgenommen; wertrelevante Abweichungen gegenüber den Planmaßen wurden nicht festgestellt.

Da die Maßangaben auf Rohbaumaßen basieren, wird in Anlehnung an die DIN 283 für Verputz- und Wandverkleidungsflächen ein Pauschalflächenabzug von -3 % vorgenommen.

Terrassen- und Balkonflächen bzw. Loggien werden analog zur WoFIV und der ortsüblichen Anrechnung mit 1/2 ihrer Grundflächen berücksichtigt. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Südbalkone ortsüblich mit 1/2 ihrer Grundfläche als Wohnfläche gewertet, weil diese direkt von den Wohnungen aus zugänglich sind. Die Terrasse im Westen wird aber nur zu 1/4 ihrer Grundfläche als Wohnfläche gewertet, da diese nicht direkt von der Wohnung EG aus zugänglich ist, sondern nur über den Südbalkon und eine Treppenanlage um die Gebäudeecke.

Für die Richtigkeit der Wohnflächenangaben wird keine Gewähr übernommen.

#### Kellergeschoss (KG)

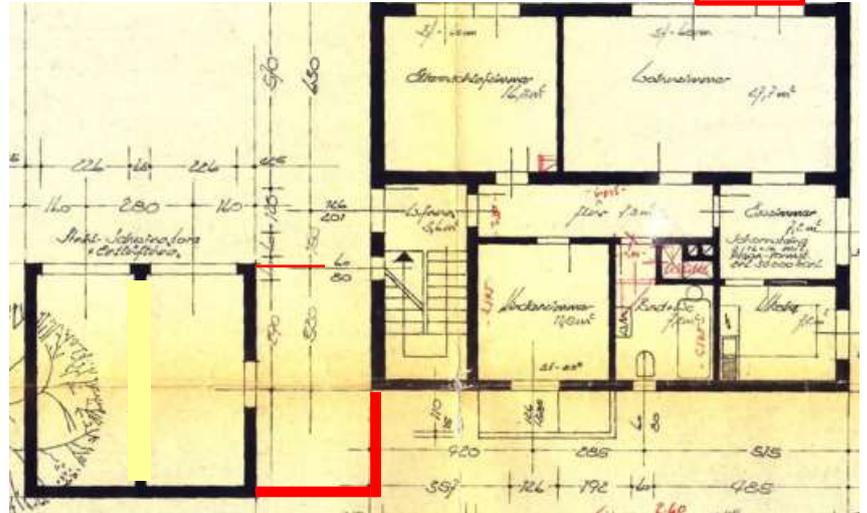


Wohnhaus – Grundriss KG

Im Kellergeschoss befinden sich ausschließlich Nutzungsflächen (NUF), da die Kellerräume nicht die bauordnungsrechtlichen Bedingungen an Aufenthaltsräumen erfüllen.

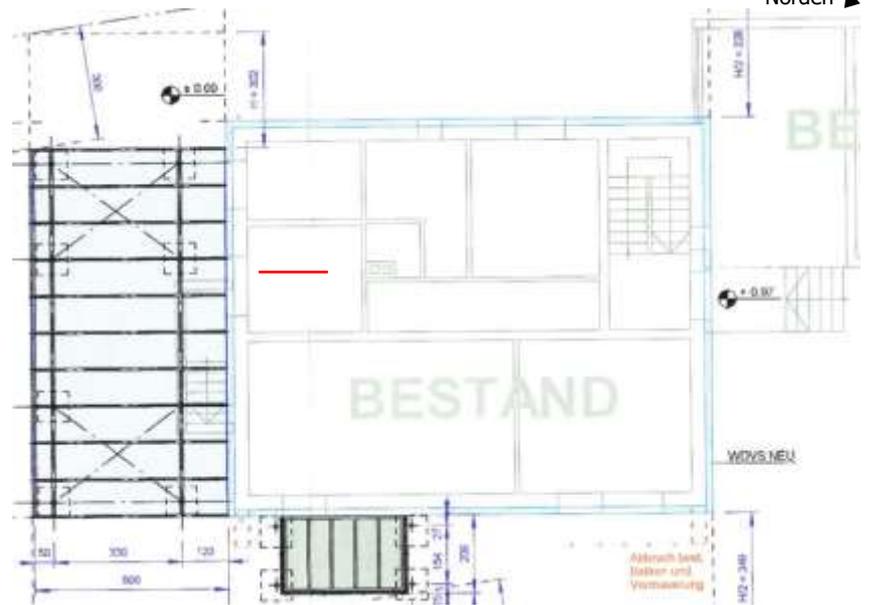
Erdgeschoss (EG)

Norden ◀



Wohnhaus – Grundriss EG mit Darstellung Balkon Süd und Darstellung eines nachträglich eingefügten Abstellraums (kein Wohnraum) zwischen Wohnhaus und Garage

Norden ▶

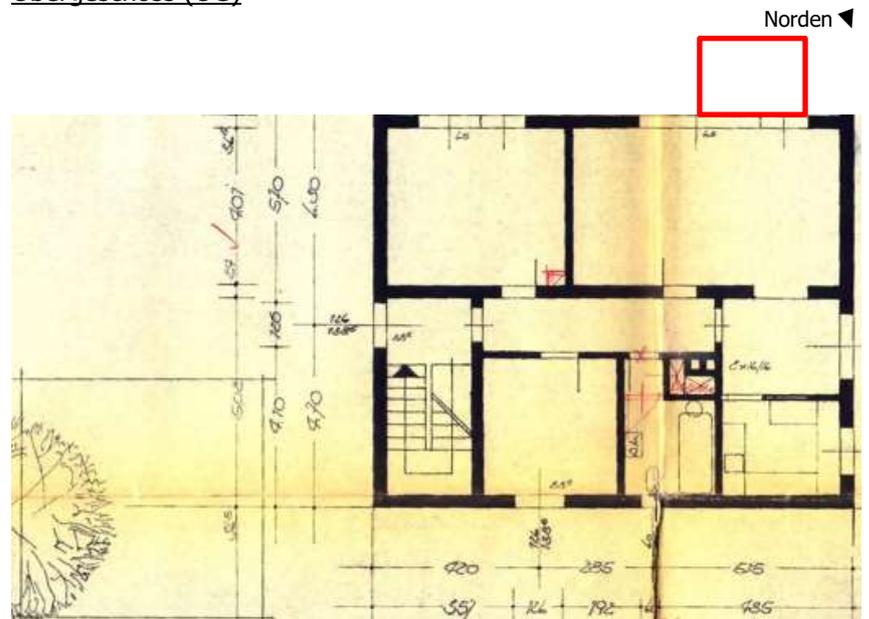


Wohnhaus – Grundriss EG mit Darstellung Balkon Süd und Darstellung der westlich an das Wohnhaus angebauten Terrassenüberdachung

Flächenermittlung EG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF
1	Elternschlafzimmer	gem. Berechnung Bauantrag	17,86 m <sup>2</sup>
2	Wohnzimmer	gem. Berechnung Bauantrag	27,67 m <sup>2</sup>
3	Esszimmer	gem. Berechnung Bauantrag	8,18 m <sup>2</sup>
4	Küche	gem. Berechnung Bauantrag	8,16 m <sup>2</sup>
5	Bad und WC	gem. Berechnung Bauantrag	6,62 m <sup>2</sup>
6	Kinderzimmer	gem. Berechnung Bauantrag	11,70 m <sup>2</sup>
7	Flur	gem. Berechnung Bauantrag	8,82 m <sup>2</sup>
Flächensummen I			89,01 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-2,67 m <sup>2</sup>
Flächensummen II			86,34 m <sup>2</sup>
	Balkon Süd (zu 1/2)	1/2*(2,08*2,715)	2,82 m <sup>2</sup>
	Terrasse West (zu 1/4)	1/4*(12,45*5-1,5*4)	14,06 m <sup>2</sup>
Flächensummen III			103,22 m <sup>2</sup>
<b>Anrechenbare Flächen</b>		<b>rd.</b>	<b>103 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss (OG)



Wohnhaus – Grundriss OG mit Darstellung Balkon Süd

Flächenermittlung OG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF
1	Elternschlafzimmer	gem. Berechnung Bauantrag	17,86 m <sup>2</sup>
2	Wohnzimmer	gem. Berechnung Bauantrag	27,67 m <sup>2</sup>
3	Esszimmer	gem. Berechnung Bauantrag	8,18 m <sup>2</sup>
4	Küche	gem. Berechnung Bauantrag	8,16 m <sup>2</sup>
5	Bad und WC	gem. Berechnung Bauantrag	6,62 m <sup>2</sup>
6	Kinderzimmer	gem. Berechnung Bauantrag	11,70 m <sup>2</sup>
7	Flur	gem. Berechnung Bauantrag	8,82 m <sup>2</sup>
Flächensummen I			89,01 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-2,67 m <sup>2</sup>
Flächensummen II			86,34 m <sup>2</sup>
	Balkon Süd (zu 1/2)	1/2*(2,08*2,715)	2,82 m <sup>2</sup>
Flächensummen III			89,16 m <sup>2</sup>
<b>Anrechenbare Flächen</b>		<b>rd.</b>	<b>89 m<sup>2</sup></b>

Zusammenfassung Wohnflächen (WF)

Geschoss	Nutzung/Einheit	WF
Erdgeschoss	Wohnen	103,22 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Wohnen	89,16 m <sup>2</sup>
Summe anrechenbare Flächen		192,38 m <sup>2</sup>

**Wohnhaus - Wohnfläche (WF) 192 m<sup>2</sup>**

**2.4.2 Garage und Abstellraum**

Die Garage ist eine Doppelgarage mit Abstellraum und ist östlich an das Haus angebaut. Die Zufahrt erfolgt von Süden.

Grundfläche (EG) Garage ca. 6,00 m x 6,00 m (Plan)  
 Abstellraum ca. 3,00 m x 6,00 m

Geschosse Erdgeschoss EG

Anzahl an Stellplätzen 2 Pkw-Stellplätze

Die Grundrisspläne der Garage sind bei den Plandarstellungen des Wohnhauses mit enthalten.

**2.4.3 Carport**

Der Carport ist direkt östlich an die Doppelgarage angebaut



Grundriss Carport mit angrenzenden Bestandsgebäuden (Garagen und Abstellraum)

Grundfläche (EG) Carport ca. 6,03 m x 4,10 m (Plan)

Geschosse Erdgeschoss EG

Anzahl an Stellplätzen 1 Pkw-Stellplatz

## 2.5 Erschließung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt aus östlicher Richtung von der Beilngrieser Straße. An diesem Wegegrundstück besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen gemäß Auskunft unter dieser Wegfläche.

Die Zu- und Ableitungen des Bewertungsgrundstücks führen gemäß den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls zur Beilngrieser Straße.

Die Straßenoberflächen sind asphaltiert. Bürgersteige im Bereich der Beilngrieser Straße erstrecken sich beidseits der Straße. In der Straße befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser.

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

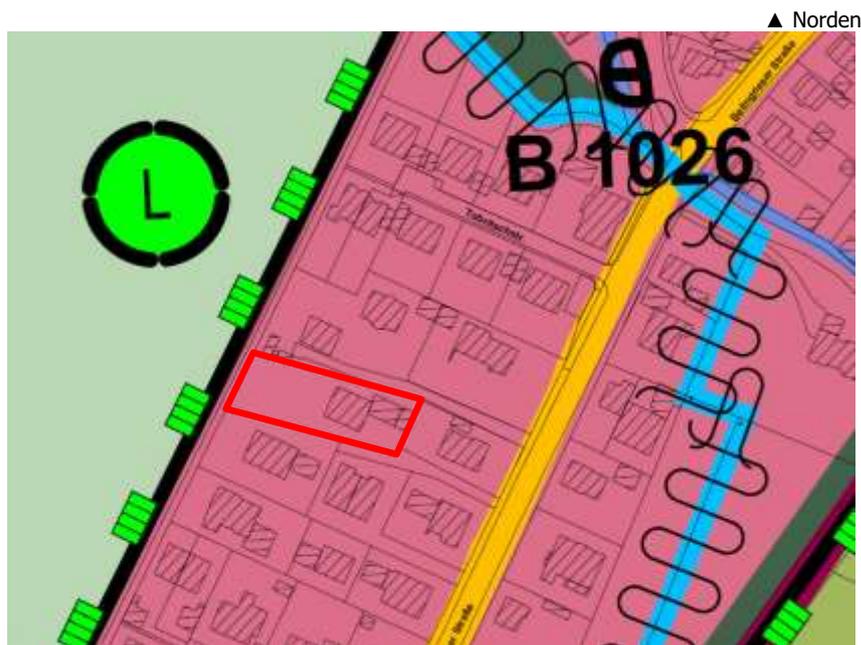
### 3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück entspricht dem Entwicklungszustand eines **baureifen Landes gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV**.

#### 3.2 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung befindet sich das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag in einem innerörtlichen Bereich gem. § 34 BauGB. Neue Bauvorhaben müssen sich demnach in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenarten der vorhandenen Umgebungsbebauung einfügen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährender Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (rote Markierung)

Der Flächennutzungsplan stellt das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dar. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung entspricht der Gebietscharakter der Fläche, in der das Bewertungsgrundstück liegt, dem eines **„Allgemeinen Wohngebiets“ (WA)**:

*"§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen."*

#### 3.3 Baurechtsreserve

Gemäß einer vorliegenden E-Mailnachricht des Bauordnungsamts Ingolstadt vom 06.02.2023 wird in Bezug auf die westliche, unbebaute Grundstückshälfte des Bewertungsgrundstücks Flst. 105/9 folgende Auskunft hinsichtlich einer Bebaubarkeit getroffen:

„Eine mögliche nach Westen reichende Bebauung scheint sehr wahrscheinlich, wie die Bauten entlang der Baurereiallee belegen. Eine Realteilung des Grundstücks ist hierfür nicht notwendig<sup>1</sup>“.

<sup>1</sup> Eine gesicherte Auskunft bezüglich der Bebaubarkeit ist nur im Zuge eines Antrags auf Vorbescheid bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erwirken. Die Angaben sind letztendlich unverbindlich.

### 3.4 Baugenehmigung

Von der Kommunalverwaltung wurden folgende Baugenehmigungen mitgeteilt:

1. „Neubau eines Zweifamilienwohnhauses und Garage“  
Genehmigungsbescheid BV Nr. 527/64 vom 05.11.1964

Weiter liegt der Rohbauabnahmeschein vom 30.10.1965 vor. Eine übliche Bauzeit unterstellend wird daraus als Jahr der Fertigstellung das ca. Jahr 1966 angenommen. Beim Ortstermin wurde als Baujahr ca. das Jahr 1965 mitgeteilt.

2. „Errichtung einer Terrassenüberdachung, eines Balkons und eines Carports“; Genehmigungsbescheid BV Nr. 03930-2012-09 vom 22.01.2013

Ausgehend vom Genehmigungsdatum wird als Jahr der Fertigstellung das ca. Jahr 2013 angenommen.

Im Vergleich zu den Plandarstellungen wurden bei der Ortsbesichtigung keine genehmigungspflichtigen Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten festgestellt. Der Wertermittlung wird ein **bauaufsichtlich genehmigter Zustand zugrunde gelegt.**

### 3.5 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand

Wie in Ziffer 2.5 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Ersterstellungskosten nach dem BauGB und nach dem KAG vollständig abgegolten.

Gemäß Auskunft sind zum Wertermittlungsstichtag keine Maßnahmen geplant, welche eine Beitragspflicht auslösen würden.

Der Wertermittlung wird ein **erschließungsbeitragsfreier Zustand zugrunde gelegt.**

### 3.6 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht aufgeteilt und **besteht nur aus einer rechtlichen Einheit.**

### 3.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und § 3 WertV beeinflussen können.

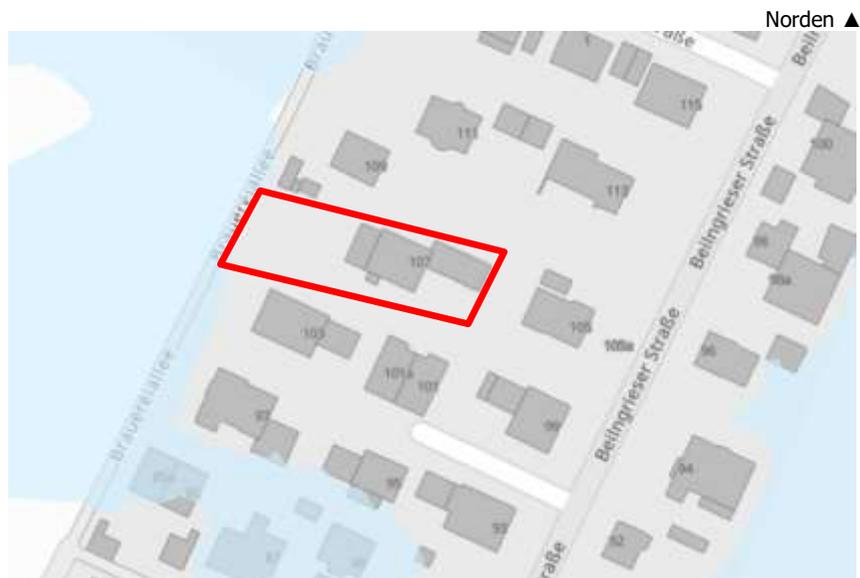
Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Gemäß der Denkmalschutzliste<sup>2</sup> des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht **kein Denkmalschutz.**

<sup>2</sup> <http://geoportal.bayern.de>

### 3.8 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst UmweltAtlas Naturgefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt **liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb amtlich festgelegter Überschwemmungsgebiete. Allerdings grenzt eine Hochwassergefahrenfläche (HQ<sub>extrem</sub>) direkt an die westliche Grundstücksgrenze an.**



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte mit ungefähre Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

## 4 Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung **nicht jedes Detail** erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes erforderlich sind.

### 4.1 Wohnhaus - Allgemein



Ansicht des Wohnhauses aus östlicher Richtung

Art des Gebäudes

Zweifamilienhaus

Geschosse

Kellergeschoss (KG)	lichte RH ca. 1,99 m, gemessen
Erdgeschoss (EG)	lichte RH ca. 2,46 m, gemessen
Obergeschoss (OG)	lichte RH ca. 2,46 m, gemessen
Spitzboden	lichte RH bis UK Pfette ca. 1,76 m, gemessen

Baujahr (gem. Rohbauanzeigen – abgeleitet und gem. Auskunft)

ca. 1966

Modernisierungen / Renovierungen / Um- und Anbauten (gem. Auskunft)

ca. 2013

- Komplettrenovierung/Umbau
- Neubau Terrassenüberdachung
- Neubau Balkonanlage EG/OG
- Neubau Carport
- Neugestaltung Garten, Hof- / Terrassenbelag

Konstruktionsart

Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton

Decken

Stahlbetondecken

Fundamente

überwiegend Streifenfundamente / Bodenplatte aus Beton (vermutlich/lt. Plandarstellung Bauantrag)

Kelleraußenwände

Art der Ausführung Mauerwerkswände (lt. Plan 36<sup>5</sup> cm)

Außenwände/Fassaden

Art der Ausführung Mauerwerkslochfassaden (lt. Plan ca. 36<sup>5</sup> cm)  
 Wärmedämmverbundsystem ca. 16 cm  
 Oberflächen/Farben Putz mit hellem Anstrich, Sockelzone farblich abgesetzt

Treppen KG-EG-OG-DG

Art der Ausführung Stahlbetontreppe  
 Form zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest  
 Beläge Stufenbeläge Kunststeinplatten  
 Geländer/Brüstungen Stäbchengeländer aus Metall

Aufzug	-	
Dach	<p>Art der Ausführung Konstruktion Dachhaut Dachüberstand</p> <p>Entwässerung Dachgauben Dachflächenfenster Kaminverkleidung</p>	<p>Satteldach mit ca. 22° Dachneigung (lt. Plan) handwerklicher Holzdachstuhl Profildachpfannen Traufseite Nord ca. 150 cm (geschätzt) Traufseite Süd ca. 100 cm (geschätzt) Giebelseiten ca. 5 cm (geschätzt) Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupferblech - Dachluke für Kaminkehrer n.b.</p>
Fenster- und Fenstertüren	<p><u>KG/EG/OG</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge</p> <p>Fensterbänke</p> <p>Sonnenschutz</p> <p>Sonstiges</p>	<p>Kunststoffrahmenfenster weiße Rahmen Isolierverglasung Dreh-/Kippbeschlüge Balkontüren Süd Schiebetüren raumseitig Natur-/Kunststein außenseitig Fensterbänke aus Metall Rollläden mit elektromechanischem Antrieb, einige Fenster haben keinen Sonnenschutz Balkonschiebetüren mit Insektengitter-Schiebe- element ausgestattet</p>
Eingangstüren	<p><u>Hauseingang Treppenhaus</u> Art der Ausführung Oberflächen Verglasung Türblatt</p> <p>Beschläge Tür Einbausituation</p> <p><u>Wohnungseingangstüren</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Beschlüge Tür</p> <p><u>Kelleraußentür</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Tür Einbausituation</p>	<p>einflügelige Metall-Eingangstüranlage Blockzarge Lackierung – Anthrazit senkrechter Fensterausschnitt im Türblatt (Isolierverglasung, Milchglas) Drehbeschlag Ostseite, Podest 5 Stufen über Geländeneiveau</p> <p>Volltür mit Umfassungszarge Furnier Drehbeschlag</p> <p>Metallrahmentür mit Blockzarge Lackierung – Anthrazit großflächige Türverglasung mit Milchglas Drehbeschlag Westseite, Podest 7 Stufen unter Geländeneiveau</p>
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände (nach äußerem Anschein)

**4.2 Gebäudetechnische Ausstattung**

**4.2.1 Elektroausstattung**

Installation KG	überwiegend nicht sichtbar unter Putz, teilweise sichtbar auf Wand- und Deckenoberflächen bzw. in Kabelkanälen verlegt; der Zählerkasten und Elektrohauptverteilung befinden sich im KG
Installation EG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht; Sicherungskasten im Flur
Installation OG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht; Sicherungskasten im Flur
Installation DG	überwiegend sichtbar verlegt; Stromanschluss über Dach
Absicherungen	durchschnittlich viele Sicherungskreise mit Sicherungsautomaten vorhanden, FI-Schutzschalter vorhanden
Zähler	2 Einheitszähler vorhanden
Steckdosen	durchschnittliche Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, Drehstromsteckdose vorhanden  Drehstromanschluss im KG vorhanden
Telefon/Internet	Anschluss vorhanden

Standard | **durchschnittlich**

**4.2.2 Sanitärinstallationen und -ausstattung**

Installation KG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation in Wänden (Annahme); Entkalkungsanlage (Fabr. BWT) vorhanden						
Installation EG/DG	nicht sichtbar ausgeführte Installation in Wänden (Annahme)						
Ausstattung	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">KG</td> <td>                     Waschraum                      - Anschlüsse für Waschmaschinen vorh.                      - Waschbecken vorhanden                      - Wandhänge-WC mit Unterputzpülk.                 </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">EG</td> <td>                     Bad - Ausstattung                      - Wandhänge-WC mit Unterspülkasten                      - Urinal                      - Wandhängewaschbecken                      - bodengleiche Dusche mit Rinnenablauf                      - Eckbadewanne                      - Handtuchheizkörper                 </td> </tr> <tr> <td></td> <td>                     Küche                      - Anschlüsse für Küchenzeile                 </td> </tr> </table>	KG	Waschraum - Anschlüsse für Waschmaschinen vorh. - Waschbecken vorhanden - Wandhänge-WC mit Unterputzpülk.	EG	Bad - Ausstattung - Wandhänge-WC mit Unterspülkasten - Urinal - Wandhängewaschbecken - bodengleiche Dusche mit Rinnenablauf - Eckbadewanne - Handtuchheizkörper		Küche - Anschlüsse für Küchenzeile
KG	Waschraum - Anschlüsse für Waschmaschinen vorh. - Waschbecken vorhanden - Wandhänge-WC mit Unterputzpülk.						
EG	Bad - Ausstattung - Wandhänge-WC mit Unterspülkasten - Urinal - Wandhängewaschbecken - bodengleiche Dusche mit Rinnenablauf - Eckbadewanne - Handtuchheizkörper						
	Küche - Anschlüsse für Küchenzeile						

**4.2.3 Ausstattung Heizung / Warmwasser**

	OG	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bad - Ausstattung</li> <li>- Wandhänge-WC mit Unterspülkasten</li> <li>- Urinal</li> <li>- Wandhängewaschbecken</li> <li>- bodengleiche Dusche mit Rinnenablauf</li> <li>- Eckbadewanne</li> <li>- Handtuchheizkörper</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Küche</li> <li>- Anschlüsse für Küchenzeile</li> </ul>
		Die Sanitärgegenstände sind weiß ausgeführt. Die Armaturen sind verchromt.
Außenbereich		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserauslässe auf der Ost- und Westseite</li> <li>- Wasserauslass für Gardendusche Westseite</li> <li>- Brunnenanlage für Gartenwasser vorhanden</li> </ul>
Zähler		1 Verbrauchszähler für beide Wohnungen
Sonstiges		Hebeanlage für Abwasser im Waschraum

Standard | **durchschnittlich bis gehoben**

**4.2.4 Ausstattung Lüftung**

Heizsystem		Zentralheizung für die Heiz- und Warmwasserversorgung
Brennstoff		Gas
Heizkessel		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gastherme (Fabr. Buderus)</li> <li>Baujahr ca. 2013 (Auskunft)</li> <li>- Heizwassererwärmung</li> <li>- Warmwassererwärmung ergänzend mit Solaranlage auf dem Dach</li> </ul>
Warmwasserspeicher		separater gedämmter Speicherbehälter
Brennstofflagerung		entfällt, da Anschluss an kommunale Gasversorgung vorhanden
Raumheizungen Wohnungen	EG	Fußbodenheizung (gem. Auskunft) im Bad zusätzlich Handtuchheizkörper
	OG	Fußbodenheizung (gem. Auskunft) im Bad zusätzlich Handtuchheizkörper
Verbrauchserfassung		n.b.

Standard | **durchschnittlich bis gehoben**

Lüftungssystem		im EG und OG vorrangig <b>dezentrale Lüftungsanlage</b> mit Außenwandlüftern in den meisten Wohnräumen
		ergänzend Fensterlüftung

Standard | **durchschnittlich bis gehoben**

### 4.3 Energieausweis

Beim Ortstermin wurde ein Energieausweis vom 09.02.2015 zur Verfügung gestellt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis).

Es wurde folgender Energieverbrauch dokumentiert:

**Endenergiebedarf**                      **59 kWh/(m<sup>2</sup>.a)**  
**Primärenergiebedarf**                **72 kWh/(m<sup>2</sup>.a)**

Der Energieausweis enthält keine Modernisierungsempfehlungen.

### 4.4 Innenausstattung

Standard                      **einfach bis durchschnittlich**  
 Zustand                      **mäßig bis durchschnittlich**

#### Treppenhaus

Böden  
 Wände  
 Decken

Kunststoff/Kunstharzbeschichtung im KG, ansonsten Kunststeinbeläge  
 Verputz, Anstrich weiß  
 Verputz, Anstrich weiß

#### Kellergeschoss (KG)

Flur  
 Böden  
 Wände  
 Decken

Kunststoff-/Harzbeschichtung  
 Verputz, Anstrich weiß  
 alukaschierte Dämmplatten

#### Kellerräume allgemein

Boden  
 Wände  
 Decken

Kunststoff-/Harzbeschichtung  
 Verputz, Anstrich weiß  
 Holzdecken

#### Waschküche

Boden  
 Wände  
 Decken  
 Ausstattung

Kunststoff-/Harzbeschichtung  
 Verputz, Anstrich weiß, teilweise Wandfliesen  
 Verputz, Anstrich weiß  
 Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner,  
 - Wandhängewaschbecken  
 - Wandhänge-WC

#### Heizraum

Boden  
 Wände  
 Decke  
 Ausstattung

Kunststoff-/Harzbeschichtung  
 Verputz, Anstrich weiß  
 alukaschierte Dämmplatten  
 Standort Heizungskessel/Warmwasserbehälter

#### Erdgeschoss (EG)

Standard                      **durchschnittlich**  
 Zustand                      **gut**

Flur  
 Böden  
 Wände  
 Decken

dunkelgraue Bodenfliesen  
 Verputz, Anstrich weiß  
 Verputz, Anstrich weiß

<p><u>Bad</u> Boden Wände Decke Ausstattung</p>	<p>dunkelgraue Bodenfliesen Wandfliesen raumhoch mit Bordüren etwa auf Augenhöhe Verputz, Anstrich weiß Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal, Badewanne, abgemauerte bodengleiche Dusche, Wandhängewaschbecken</p>	
<p><u>Küche/Ess- u. Wohnzimmer</u> Böden Wände Decke Ausstattung/Sonstiges</p>	<p>dunkelgraue Bodenfliesen Verputz, Anstrich weiß, teilweise Glasabdeckungen als Spritzschutz Küche Verputz, Anstrich weiß Anschlüsse für Küche vorhanden</p>	
<p><u>Balkon</u> Boden Konstruktion Brüstung Sonstiges</p>	<p>Kunststoff-/Harzbeschichtung verzinktes Stahlkonstruktion Stahlgeländer mit Milchglasfüllung Treppenabgang zum Garten mit 4 Gitterroststufen</p>	
<p><b>Obergeschoss (OG)</b></p>	<p>Standard Zustand</p>	<p><b>durchschnittlich gut</b></p>
<p><u>Flur</u> Böden Wände Decken</p>	<p>dunkelgraue Bodenfliesen Verputz, Anstrich weiß Verputz, Anstrich weiß</p>	
<p><u>Bad</u> Boden Wände Decke Ausstattung</p>	<p>dunkelgraue Bodenfliesen Wandfliesen raumhoch mit Bordüren etwa auf Augenhöhe Verputz, Anstrich weiß Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal, Badewanne, abgemauerte bodengleiche Dusche, Wandhängewaschbecken</p>	
<p><u>Küche/Ess- u. Wohnzimmer</u> Böden Wände Decke Ausstattung/Sonstiges</p>	<p>dunkelgraue Bodenfliesen Verputz, Anstrich weiß, teilweise Wandfliesen Verputz, Anstrich weiß Anschlüsse für Küche vorhanden</p>	
<p><u>Balkon</u> Boden Konstruktion Brüstung</p>	<p>Kunststoff-/Harzbeschichtung verzinktes Stahlkonstruktion Stahlgeländer mit Milchglasfüllung</p>	
<p><b>Dachspitz (nicht ausgebaut)</b></p>	<p>OSB-Platten, vermutlich mit Zwischenbalkendämmung Verputz, Anstrich weiß Zwischensparrendämmung mit Alukaschierung Treppenhaus</p>	
<p><b>Wohnungseingangstüren</b></p>	<p>Ausführung Oberflächen</p>	<p>schalldämmende Massivtür SK 1 mit Umfassungszarge Holzfurnier</p>

## Innentüren

### Kellertüren KG

Art der Ausführung  
Oberflächen

Röhrenspanholztüren mit Stahlzargen  
weiße Kunststoffbeschichtung

### Zimmertüren EG/OG

Art der Ausführung

Holzrahmenfüllungstür mit Holzumfassungszarge

EG Glastür zu Küche/Ess- u. Wohnzimmer

OG keine Tür zu Küche/Ess- u. Wohnzimmer

Oberflächen

Holz furnier

Standard | **durchschnittlich**

**4.5 Garage mit Abstellraum-  
Allgemein**



Ansicht der Doppelgarage mit Abstellraum aus südlicher Richtung

Art des Gebäudes	Doppelgarage mit Abstellraum	
Geschosse	Erdgeschoss (EG)	lichte RH ca. 2,16 bis 2,54 m, gemessen
Baujahr (gem. Rohbauanzeigen – abgeleitet und gem. Auskunft)	ca. 1966	
Modernisierungen/Renovierungen	ca. 2013	- Komplettrenovierung/Umbau - Neubau Carport
Konstruktionsart	Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton	
Decken	-	
Fundamente	überwiegend Streifenfundamente / Bodenplatte aus Stahlbeton (gemäß Darstellung Bauantragsplan)	
Außenwände/Fassaden	Art der Ausführung Oberflächen/Farben	Mauerwerkslochfassaden (lt. Plan ca. 24 cm) Putz mit hellem Anstrich, Sockelzone farblich abgesetzt
Dach	Art der Ausführung Konstruktion	flach geneigtes Pultdach vermutlich handwerklicher Holzdachstuhl, unter- seitig verkleidet mit Holzwolleleichtbauplatten
	Dachhaut Dachüberstand	Trapezblech Traufseite Nord Traufseite Süd
	Entwässerung	Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupferblech
Fenster- und Fenstertüren	<u>Abstellraum</u>	
	Art der Ausführung Oberflächen/Rahmen Verglasung Beschlüge	Kunststoffrahmenfenster- und Türelemente weiß Zweischeibenisolierverglasung Drehbeschlag bei der Tür Dreh-/Kippbeschläge bei den Fenstern
	<u>Garagen</u>	
	Art der Ausführung	Glasbausteine, nicht offenbar

Toranlage	Art der Ausführung Oberflächen	Rolltoranlage mit elektromechanischem Antrieb Kunststoffoberflächen rau
Innenwände	Art der Ausführung Oberflächen	Mauerwerkswände Verputz mit Anstrich
<b>4.5.1 Gebäudetechnische Ausstattung</b>		
Elektroausstattung	Installation Abstellraum	nicht sichtbar in Wand- und Deckenoberflächen
	Installation Garagen	sichtbar auf Wand- und Deckenoberflächen Stand Installation überwiegend ca. 2013
	Absicherungen	siehe Beschrieb Wohnhaus
	Zähler	siehe Beschrieb Wohnhaus
	Steckdosen	Steckdose und Lichtauslässen vorhanden Drehstromanschluss in Garage vorhanden
	Telefon/Internet	Netzwerkverkabelung im ganzen Haus (CAT-Verkabelung) gem. Auskunft
		Standard   <b>einfach/durchschnittlich</b>
Sanitärinstallationen und -ausstattung	-	
Ausstattung Heizung / Warmwasser	-	
Ausstattung Lüftung	Fensterlüftung	
	Standard   <b>einfach</b>	
<b>4.6 Energieausweis</b>	Die Garage ist <b>unbeheizt</b> .	
<b>4.7 Innenausstattung</b>		
<b>Erdgeschoss (EG)</b>	Standard Zustand	<b>einfach gebraucht, unsaniert</b>
Boden	Betonboden mit Anstrich	
Wände	Verputz, Anstrich weiß	
Decken	Verputz auf Putzträger, Anstrich weiß	

## 4.8 Sonstige bauliche Anlagen

### 1. Eingangspodest Hauseingang

Art der Ausführung	Eingangstreppe mit Podest
Konstruktion	massiv mit seitlichen Betondielen
Form/Größe	rechteckig, ca. 3,50 m x 1,70 m (geschätzt)
Belag/Oberfläche	Natursteinplatten
Geländer/Handlauf	Edelstahlhandlauf

### 2. Eingangsüberdachung

Art der Ausführung	Vordach mit seitlichem Windschutz
Konstruktion	verzinkte Stahlkonstruktion
Form/Größe	rechteckig, ca. 1,00 m x 1,70 m (geschätzt)
Dachdeckung	VSG-Verglasung

### 3. Terrassenüberdachung West

Art der Ausführung	Überdachung
Konstruktion	verzinkte Stahlkonstruktion
Form/Größe	rechteckig, ca. 9,66 m x 5,00 m (lt. Plan)
Dachdeckung	VSG-Verglasung
Sonstiges	2 x zweiteilige Stoffmarkise vorhanden

### 4. Kelleraußentreppe West

Art der Ausführung	Kelleraußentreppe mit Podest und Einfassung
Konstruktion	Massivkonstruktion
Form/Größe	rechteckig, ca. 1,50 m x 4,00 m (lt. Plan gemessen)
Beläge	Natursteinstufen und Beton im Bereich Podest
Einfassung	Mauerwerkswände mit Verputz

### 5. Balkonanlage

Art der Ausführung	Balkonanlage EG und OG
Konstruktion	verzinkte Stahlkonstruktion
Form/Größe	rechteckig, ca. 2,10 m x 2,90 m (geschätzt)
Beläge	Kunstharzbeschichtung (vermutlich)
Geländer	verzinkte Konstruktion mit Milchglas

### 6. Carport

Art der Ausführung	Carport (Überdachung)
Konstruktion	verzinkte Stahlkonstruktion
Form/Größe	rechteckig, ca. 6,53 m x 4,10 m (lt. Plan)
Dachdeckung	Trapezblech

## 4.9 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

1. Zufahrt / Zugang vorwiegend Osten/Südosten

2. Privatgartenfläche vorwiegend Westen

### Oberflächen

Hoffläche Betonsteinpflaster, eher kleinformatig

Seitenstreifen Nord Betonsteinpflaster, eher kleinformatig

Terrassenfläche Betonsteinpflaster, großformatig

Privatgartenfläche überwiegend Rasenfläche mit vereinzelt Strauchanpflanzungen und Bäumen; entlang der Grundstücksgrenzen Sträucher

Inmitten der Rasenfläche befindet sich ein kleines Kiesbeet.

### Einfriedung

Westen Gartenmauer mit Verputz und Anstrich und Blechabdeckung

Norden Osten Streckmetallgitterzaun, ca. 2 m hoch, teilweise mit Blickschutzfüllung

Auf der Ostseite ist ein elektromechanisch betriebenes Schiebetor in die Zaunanlage integriert; im Bereich des Zaunpfostens ist eine Klingel- und Video-/Gegensprechanlage integriert.

Süden Gabionen-Wand, ca. 2 m hoch mit Granitsteinfüllung

Standard | **durchschnittlich**

## 4.10 Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Wertrelevantes Zubehör wurde wie folgt vorgefunden:

### 1. Einbauküche EG (Angaben teilw. gemäß Auskunft)

Art der Ausführung	Einbauküche in U-Form
Baujahr	ca. 2013
Neupreis	ca. 23.000 €
Komponenten	Arbeitsplatte, Ober- und Unterschränke
Fronten	weiße Kunststoffbeschichtung/teilw. Glas
Arbeitsplatte	Naturstein
Geräteausstattung	Spülbecken mit integrierter Seitenablage Kühlschrank Geschirrspüler Kochplatte und Ofen Dunstabzugshaube Edelstahl

### 2. Waschtisch Unterschrank und Badhängeschrank EG

Art der Ausführung	Unterschrank und Spiegelhängeschrank
Baujahr	ca. 2013
Neupreis	n.b.
Fronten	Kunststoffbeschichtung in heller Holzoptik
Arbeitsplatte	Kunststoff, soweit erkennbar

### 3. Einbauküche OG (Angaben teilw. gemäß Auskunft)

Art der Ausführung	Einbauküche in L-Form mit separatem Element
Baujahr	ca. 2009
Neupreis	ca. 6.000 €
Komponenten	Arbeitsplatte, Ober- und Unterschränke
Fronten	weiße Kunststoffbeschichtung
Arbeitsplatte	Kunststoffbeschichtung
Geräteausstattung	Spülbecken mit integrierter Seitenablage Kühlschrank Geschirrspüler Kochplatte und Ofen (von 2023, gem. Ausk.) Dunstabzugshaube Edelstahl

### 4. Waschtisch Unterschrank und Badhängeschrank OG

Art der Ausführung	Unterschrank und Spiegelhängeschrank
Baujahr	ca. 2013
Neupreis	n.b.
Fronten	Kunststoffbeschichtung in heller Holzoptik
Arbeitsplatte	Kunststoff, soweit erkennbar

## 5 Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben. Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

### 5.1 Wohnhaus

Die Grundsubstanz des Wohnhauses ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags bis zu ca. 60 Jahre alt. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt durchschnittlicher, teilweise mäßiger Zustand bescheinigt. Zum Wertermittlungsstichtag waren in der Vergangenheit einige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt:

#### Allgemein

- Anstrich Untersicht Dachüberstand Süd erneuerungsbedürftig
- Anstrich Fassade insgesamt verwittert
- Putz unsauber an Fassadenelement Abstellraum/Garage ausgeführt
- Putzabplatzung Garage Nordwestecke im Bereich Dachrinne
- Kelleraußentreppe mit Mauerwerksfeuchtigkeit mit deutlichen Verfärbungen und abgeplatzte Putzstellen
- Wassereindrang durch Kellertür

#### Wohnhaus – KG

- durchgängige Mauerwerksfeuchtigkeit mit deutlichen Verfärbungen und abgeplatzte Putzstellen
- bei Starkregenereignissen kann es passieren, dass Wasser über den Pumpensumpf in den Keller dringt (Auskunft)
- Kellertüren unten in Bodennähe geschädigt durch Wassereinwirkung (z. B. abgeplatzte Anstriche)

#### Wohnhaus – EG

- Anstriche teilweise erneuerungsbedürftig

#### Wohnhaus – OG

- Insektenschutzgitter bei Schiebetürelement Balkonausgang beschädigt

#### Wohnhaus – DG

- niedrige Durchgangshöhe im Treppenhaus bei Zugang Dachgeschoss

### 5.2 Garage

Zum Wertermittlungsstichtag waren in der Vergangenheit einige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt:

- Rolltoranlage Garagenzufahrt Ost defekt (Verankerung lose, gem. Auskunft)
- Putzabplatzungen Garagendecke

### 5.3 Außenanlagen

Zum Wertermittlungsstichtag waren in der Vergangenheit einige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt:

- teilweise verwitterte Betonpflasterflächen

## 6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung

### 6.1 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus wurde als Zweifamilienhaus errichtet. Die Wohnräume sind hinsichtlich der Nutzungen und Funktionszusammenhänge schlüssig angeordnet. Die Küche mit Ess- und Wohnzimmer sind großzügig bemessen. Die übrigen Räume weisen angemessene Raumgrößen auf. Eine barrierefreie Nutzung ist wegen der erhöhten Lage des Erdgeschosses grundsätzlich nicht möglich. In Bezug auf die Größe des Wohnhauses wurde im Bestand eine durchschnittlich qualitativ hochwertige Grundrissgestaltung vorgefunden.

### 6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im gesamten Haus sind von durchschnittlicher bis guter Qualität. Die innenliegenden Flurzonen sind bauartbedingt dunkel. Die Sanitärräume sind alle natürlich belichtet und belüftet.

### 6.3 Bauzustand und Modernisierung

Die baulichen Anlagen weisen Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf; siehe hierzu Ziffer 5.

### 6.4 Umwelteinflüsse

Störende Umwelteinflüsse sind gegeben in Form von Straßenlärm. Dank der Entfernung zur Straße und der zwischenliegenden Bebauung werden diesbezügliche Immissionsbelastungen deutlich abgemildert.

### 6.5 Energetische Betrachtung

Der vorgelegte Energieausweis weist einen zeitgemäßen Energieverbrauchskennwert aus. Der Wertermittlung wird ein insgesamt noch zeitgemäßer energetischer Standard zugrunde gelegt.

### 6.6 Drittverwendung

Das Wohnhaus eignet sich vornehmlich für den ursprünglich geplanten Wohnzweck. Eine nachhaltige Drittverwendungsverwendungsfähigkeit ist nach Einschätzung nicht gegeben.

### 6.7 Allgemeine Wertverhältnisse

#### Allgemeine Wirtschaftslage

Insbesondere der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes, der in Ingolstadt und im Umland stark vertreten ist, ist durch ansteigende Energiekosten und der allgemein angespannten mit Schwierigkeiten konfrontiert. Die Arbeitslosenzahlen in Ingolstadt und der Region sind jedoch mit die niedrigsten in Bayern. Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag angespannt.

#### Verhältnisse am Kapitalmarkt

Als Folge der Finanzmarktpolitik und der Corona-Pandemie besteht zum Wertermittlungsstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt. Zum Wertermittlungsstichtag liegen die Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,5 %.

#### Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Ingolstadt sowie die angrenzenden Landkreise weisen in den letzten Jahren eine stark positive demographische Entwicklung auf. Für Ingolstadt und seine Umkreisgemeinden wird zum Wertermittlungsstichtag eine positive wirtschaftliche und demographische Entwicklung prognostiziert.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> <http://www.wegweiser-kommune.de>

**6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen**

Ob diese Prognose in Anbetracht der o. g. Gegebenheiten aufrechterhalten werden kann, ist noch nicht absehbar.

Der Immobilienmarkt in Ingolstadt wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt **weist seit über 2 Jahren sinkende Kaufpreise auf.**

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat zum Wertermittlungsstichtag keine aktuellen Marktdaten veröffentlicht. Die letzten Daten stammen von 2017.

IVD – Marktbericht Ingolstadt

Die IVD-Marktberichte Bayern von 2023/2024/2025 weisen für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) im Bestand folgende durchschnittliche Kaufpreise auf<sup>4</sup>:

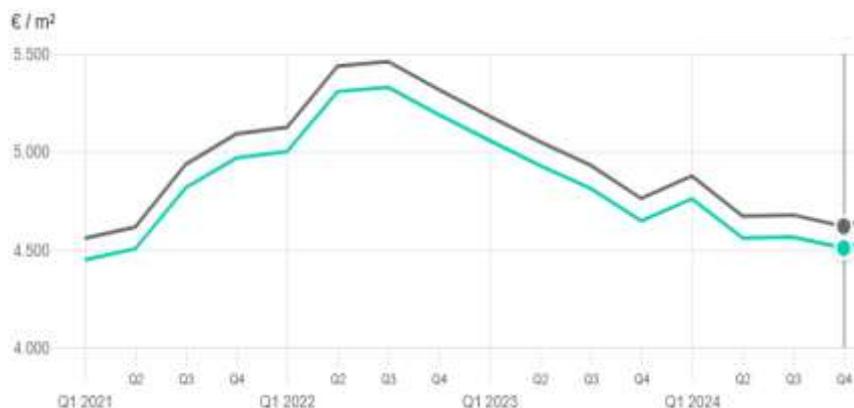
EFH / Standard	Frühjahr 2023	Frühjahr 2024	Frühjahr 2025
einfacher Wohnwert <sup>5</sup>	453.000 €	405.000 €	394.000 €
mittlerer Wohnwert <sup>6</sup>	535.000 €	494.000 €	485.000 €
guter Wohnwert <sup>7</sup>	659.000 €	621.000 €	611.000 €
sehr guter Wohnwert <sup>8</sup>	792.000 €	745.000 €	733.000 €

Die Preisdarstellung dokumentiert eine abnehmende Preisentwicklung in den letzten drei Jahren.

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für Ingolstadt zum Stand Q4/2024 aus Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) folgende Durchschnittswerte (€/m<sup>2</sup> WF) aus:

EFH, Ingolstadt Beilngrieser Str.                    Ø 4.508 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 EFH Ingolstadt                                            Ø 4.619 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



Entwicklung von Angebotspreisen seit 1. Quartal 2021; Quelle: Immoscout24.de

<sup>4</sup> IVD Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien 2023/2024/2025, Seite 13/16/17

<sup>5</sup> Einfacher Wohnwert: In der Ausführung als „Siedlerhaus“ in Vorortlage, Ortskern kann durch einen Bus erreicht werden, Bj. ca. 1960

<sup>6</sup> Mittlerer Wohnwert: z. B. EFH mit zwei Vollgeschossen, im reinen Wohngebiet, durchschn. Ausstattung, Garage, gute Verkehrsanbindung

<sup>7</sup> Guter Wohnwert: z. B. villenähnliche Bebauung, gute Ausstattung, individueller Stil, gehobenes Niveau, bevorzugte Gegend

<sup>8</sup> Sehr guter Wohnwert: z. B. hochwertige Objekte, erstklassige Ausstattung in sehr guter Wohnlage mit Wohnfläche 200 m<sup>2</sup>

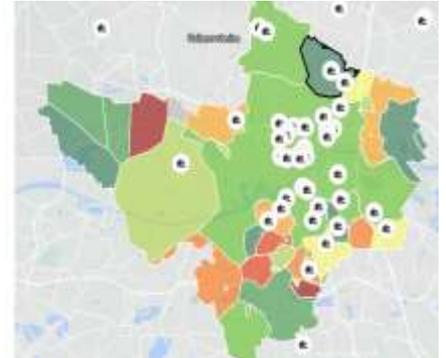
Immovelt.de

Das Internetportal „immovelt.de“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) für Ingolstadt zum Stand 04/2025 folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnhäuser, Ingolstadt

Ø 4.372 €/m<sup>2</sup>

Jahr	Ø Preis pro m <sup>2</sup>	Veränderung zum Vorjahr
2025	4.372 €	↓ -0,5 %
2024	4.392 €	↓ -0,5 %
2023	4.402 €	↓ -0,9 %
2022	4.540 €	↓ -3,5 %
2021	5.014 €	↑ 12,8 %
2020	4.446 €	↑ 11,8 %
2019	3.975 €	↓ -1,6 %
2018	4.031 €	↑ 6,8 %
2017	3.781 €	-



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2017 und Preisgefüge in Ingolstadt zum Wertermittlungsstichtag; Quelle: Immovelt.de

Wohnungsboerse.net

Das Portal „wohnungsboerse.net“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) für den Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag 2025 folgendes durchschnittliches Preisgefüge in Ingolstadt (€/m<sup>2</sup> WF) aus:

Wohnhäuser mit Wohnfläche 100 m <sup>2</sup>	4.873 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnhäuser mit Wohnfläche 150 m <sup>2</sup>	4.949 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnhäuser mit Wohnfläche 200 m <sup>2</sup>	4.602 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

**6.9 Marktgängigkeit**

Aufgrund der örtlichen Lage sowie aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage zum Wertermittlungsstichtag und der sonstigen Objekteigenschaften wird von einer **mäßigen bis durchschnittlichen Marktgängigkeit** bei gegebenenfalls **überdurchschnittlich langem Vermarktungszeitraum** ausgegangen.

## 7 Bauzahlen

### 7.1 Vorbemerkung

Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen.

Die folgenden Angaben basieren im Wesentlichen auf den zur Verfügung gestellten Planunterlagen, teilweise auf dem amtlichen Lagenplan. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine wertbeeinflussende Abweichung festgestellt, die zu berücksichtigen ist.

### 7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

Berechnung nach DIN 277. Die BGF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt grob überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand von Planunterlagen ermittelt.

#### 7.2.1 Wohnhaus

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

KG		
12,2*10	ca.	122,00 m <sup>2</sup>
EG		
12,58*10,38	ca.	130,58 m <sup>2</sup>
OG		
12,58*10,38	ca.	130,58 m <sup>2</sup>
DG		
12,58*10,38	ca.	130,58 m <sup>2</sup>
Summe		513,74 m <sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus rd. 514 m<sup>2</sup>**

#### 7.2.2 Garage und Abstellraum

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
9,24*6,53	ca.	60,34 m <sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche (BGF) Garage und Abstellraum rd. 60 m<sup>2</sup>**

#### 7.2.3 Carport

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
4,1*6,53	ca.	26,77 m <sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche (BGF) Carport rd. 27 m<sup>2</sup>**

**7.1 Wertrelevante Geschossfläche Bestand**

Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich aus der Flächensumme aller Vollgeschosse und Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungsräume. Aufenthaltsräume sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses wird analog zum Modell des Gutachterausschusses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses gerechnet. Es werden 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses in Ansatz gebracht.

Geschoss (Maße im Ansatz in m)		
EG		
12,58*10,38	ca.	130,58 m <sup>2</sup>
OG		
12,58*10,38	ca.	130,58 m <sup>2</sup>
DG		
0,75*(12,58*10,38)	ca.	97,94 m <sup>2</sup>
Summe		359,10 m <sup>2</sup>

**Wertrelev. Geschossfläche Wohnhaus rd. 359 m<sup>2</sup>**

**7.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) Bestand**

Die Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) ergibt sich aus dem Quotienten der wertrelevanten Geschossfläche zur Grundstücksfläche:

$$wGFZ = \frac{\text{wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{359 \text{ m}^2}{1.107 \text{ m}^2} = 0,32$$

**wGFZ<sub>Bestand</sub> = rd. 0,32**

**Anmerkung |** Da die westliche Grundstückshälfte im Bestand noch unbebaut ist und somit Baurechtsreserven bestehen, kann für die Bodenwertermittlung eine deutlich höhere wGFZ unterstellt werden.

## 8 Wertermittlung

### 1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

### 2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zugschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

### 3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

### 4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

**Anmerkung I** Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

### 5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

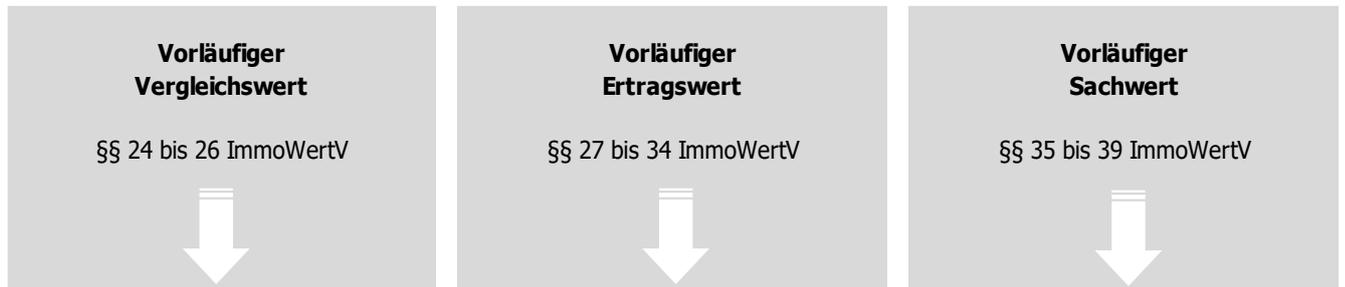
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



### 8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV



#### Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

*soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)*



#### Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

*soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)*



#### bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

*Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)*



## 9 Bodenwert

### 9.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag erfolgten.

### 9.2 Bodenwertableitung auf Basis von Vergleichswerten

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **fünf geeignete Vergleichskauffälle** von 2024/2025 zur Verfügung stellen.

Die Vergleichswerte werden aufgrund von Datenschutzbestimmungen anonymisiert wiedergegeben:

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt
Bew.- Grundst.	Flst. 105/9	1.107 m <sup>2</sup>		Apr 25
1	Oberhaunstadt	762 m <sup>2</sup>	1017 €/m <sup>2</sup>	Feb 25
2	Oberhaunstadt	722 m <sup>2</sup>	651 €/m <sup>2</sup>	Jan 25
3	Oberhaunstadt	1.377 m <sup>2</sup>	842 €/m <sup>2</sup>	Okt 24
4	Ingolstadt	758 m <sup>2</sup>	1013 €/m <sup>2</sup>	Jul 24
5	Oberhaunstadt	486 m <sup>2</sup>	710 €/m <sup>2</sup>	Jul 24

#### 9.2.1 Konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2024 und ist zum Wertermittlungstichtag etwas über ein Jahr alt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses Ingolstadt ist allgemein über das gesamte Stadtgebiet im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.08.2024 ein Rückgang zwischen 6 % und 10 % festzustellen.<sup>9</sup>

Unter Bezugnahme der Auskünfte erfolgen nach Abwägung folgende **Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

<b>VW 1/2</b>	<b>Anpassung ±0 %</b>	<b>(Faktor 1,00)</b>
<b>VW 3</b>	<b>Anpassung -5 %</b>	<b>(Faktor 0,95)</b>
<b>VW 4/5</b>	<b>Anpassung -10 %</b>	<b>(Faktor 0,90)</b>

#### 9.2.2 Anpassung Vergleichswerte

##### Anpassung Lage

Die Vergleichswerte weisen teilweise abweichende Lageeigenschaften auf als das Bewertungsgrundstück.

Die Vergleichswerte Nr. 3 und 5 weisen aufgrund der direkten Lage an verkehrsreichen Straßen überdurchschnittliche Immissionsbelastungen auf.

<sup>9</sup> E-Mail-Auskunft Gutachterausschuss Ingolstadt vom 12.12.2024

Insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen Lageeigenschaften werden nach Abwägung zum Ansatz gebracht

**VW 1/2/4 Anpassung Lage ±0 % (Faktor 1,00)**  
**VW 3/5 Anpassung Lage +10 % (Faktor 1,10)**

Anpassung Größe/Zuschnitt/sonstige Eigenschaften

Das Bewertungsgrundstück weist aufgrund der geringen Breite einen etwas ungünstigen Zuschnitt auf, womit Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung und Privatsphäre. Im Vergleich zum Bewertungsgrundstück weisen die Vergleichswerte sehr kompakte Grundstückszuschnitte auf; lediglich der Vergleichswert 5 weist einen vergleichbaren Zuschnitt auf wie das Bewertungsgrundstück.

Nach Abwägung zum Ansatz gebracht

**VW 1/2/3/4 Anpassung Zuschnitt -5 % (Faktor 0,95)**  
**VW 5 Anpassung Zuschnitt ±0 % (Faktor 1,00)**

**9.2.3 Ableitung Vergleichswert**

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Zeitfaktor	Zuschnitt Faktor	Lage	Lagefaktor	angepasster Vergleichswert
Bew.- Grundst.	Flst. 105/9	1.107 m <sup>2</sup>		Apr 25					
1	Oberhaunstadt	762 m <sup>2</sup>	1017 €/m <sup>2</sup>	Feb 25	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	g	<b>1,00</b>	966 €/m <sup>2</sup>
2	Oberhaunstadt	722 m <sup>2</sup>	651 €/m <sup>2</sup>	Jan 25	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	g	<b>1,00</b>	618 €/m <sup>2</sup>
3	Oberhaunstadt	1.377 m <sup>2</sup>	842 €/m <sup>2</sup>	Okt 24	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	s	<b>1,10</b>	836 €/m <sup>2</sup>
4	Ingolstadt	758 m <sup>2</sup>	1013 €/m <sup>2</sup>	Jul 24	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	g	<b>1,00</b>	866 €/m <sup>2</sup>
5	Oberhaunstadt	486 m <sup>2</sup>	710 €/m <sup>2</sup>	Jul 24	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	s	<b>1,10</b>	703 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		821 m <sup>2</sup>	847 €/m <sup>2</sup>						798 €/m <sup>2</sup>
Median		758 m <sup>2</sup>	842 €/m <sup>2</sup>						836 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung			138 €/m <sup>2</sup> (Sigma)						
Variationskoeffizient			17,30%						

Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)

Lagequalität

Unterer Grenzwert	522 €/m <sup>2</sup>	s schlechtere Lage
Oberer Grenzwert	1074 €/m <sup>2</sup>	g gleichwertige Lage
		b bessere Lage

Da die Vergleichswerte mit einem Variationskoeffizienten von rd. 17 % relativ inhomogen ausfallen, wird der Medianwert als Ansatz herangezogen.

**Bodenwertansatz auf Basis der Vergleichswerte**  
**836 €/m<sup>2</sup> (Median)**

### 9.3 Bodenwertableitung auf Basis des Bodenrichtwerts

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 9.1 beschrieben, indirekt durch Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** Bodenrichtwerte veröffentlicht, die zum Wertermittlungsstichtag gültig sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 0620 in Ingolstadt mit ungefährender Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (**grüner Kreis**).

Pauschaler Ansatz des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 für **gemischte Baufläche** im **Bodenrichtwertgebiet 0620 der Gemarkung Oberhaunstadt**, erschließungsbeitragsfrei (ebf):

**Bodenrichtwert 980 €/m<sup>2</sup> bei WGFZ 0,7**

#### 9.3.1 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhaltet bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

#### 9.3.2 Konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2024 und ist zum Wertermittlungsstichtag über ein Jahr alt.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses Ingolstadt ist allgemein über das gesamte Stadtgebiet im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.08.2024 ein Rückgang zwischen 6 % und 10 % festzustellen. Der Mittelwert beträgt -11 %.<sup>10</sup>

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und nach Abwägung erfolgt eine

**Anpassung a. d. konjunkturelle Weiterentwicklung von -11%.**

<sup>10</sup> E-Mail-Auskunft Gutachterausschuss Ingolstadt vom 12.12.2024



## 10 Vergleichswertverfahren

### 10.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit mit anderen Objekten ist die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich.**

### 10.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss keine Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) veröffentlicht.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf Basis von Gebäudewertfaktoren nicht möglich.**

## **11 Ertragswertverfahren**

### **11.1 Vorbemerkungen**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei der Wertermittlung wird das Ertragswertverfahren als ergänzendes, plausibilisierendes Verfahren zu Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Als klassischen Einfamilienhaus ergibt sich der Verkehrswert (Marktwert) vorrangig aus Sicht der Eigennutzer. Etwaige kapitalanlegende Kaufinteressenten werden mit den Eigennutzern daher in einen Bieterwettstreit treten müssen.

### **11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren**

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

### **11.3 Gesamtnutzungsdauer**

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

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Die Garage ist wirtschaftlich untergeordnet zu betrachten und steht in einer Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus. Aus diesem Grund wird für die Gesamtbebauung eine Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

#### 11.4 Restnutzungsdauer

##### Ansatz

Für das Wohnhaus sowie für die Garage wird zum Ansatz gebracht eine

##### **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.**

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. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

##### 11.4.1 Berücksichtigung von Modernisierungen Wohnhaus

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 der ImmoWertV beinhaltet ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

##### Maßnahmen der letzten Jahre

Tatsächlich wurde im Jahr **2013 eine Vollmodernisierung/Sanierung** vorgenommen. Gemäß **Anlage 4** der Sachwertrichtlinie kann die Restnutzungsdauer bei voll modernisierten Objekten bis zu 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden.

##### Restnutzungsdauer nach Sanierung im Jahr 2013

GND 80 Jahre x 70 % (Faktor 0,7) = rd. 56 Jahre RND

Daraus resultiert ein **fiktives Baujahr 1989**.

##### 11.4.2 Restnutzungsdauer Bereich

Gemäß Ziffer 4.3 der Sachwertrichtlinie ist eine lineare Alterswertminderung anzuwenden. Es ergibt sich folgende Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wertermittlungsjahr	2025
fiktives Baujahr	1989
modifiziertes, fiktives Gebäudealter	36 Jahre
<b>modifizierte Restnutzungsdauer</b>	<b>44 Jahre</b>
<b>modifizierte Alterswertminderung (linear)</b>	<b>-45 %</b>

Die Garage stellt wirtschaftlich eine untergeordnete Position gegenüber dem Wohnhaus dar. Da es grundsätzlich in einer Schicksalsgemeinschaft zu diesem steht, werden hierfür die gleichen Ansätze zur Anwendung gebracht wie beim Wohnhaus.

## 11.5 Rohertrag

Um den Rohertrag zu ermitteln, sind die tatsächlichen Mieteinnahmen auf ihre marktübliche Erzielbarkeit hin zu überprüfen.

### 11.5.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

#### Wohnhaus

Die baulichen Anlagen und das Bewertungsgrundstück sind zum Wertermittlungsstichtag durchwegs familiär **eigegenutzt**.

### 11.5.2 Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel Ingolstadt 2023 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Ingolstadt erstellt.

Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2022 bis März 2023 bei 10.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete im Stadtgebiet aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 BGB).

#### Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnung EG

Ort, Straße und Hausnummer	Ingolstadt, Beilngrieser Straße 107
Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Baualtersklasse	Jahr 1961 bis 1969

#### **Ortsübliche Vergleichsmiete**

Basismiete	+7,08 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	-3,00 %
Wohnmerkmale	0,00 %   Normale Wohnlage +12,00 %   Freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhau +9,00 %   Mehrfamilienhaus mit individuell nutzbarem Garten (Gemeinschaftsgarten oder eigener Garten, nicht gemeint: öffentlich zugängliche Freiflächen) +5,00 %   Die Wohnung verfügt über eine bodengleiche Dusche +10,00 %   Modernisierung der Außenwanddämmung nach 1999 +5,00 %   Modernisierung der Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelung) nach 2009 +8,00 %   Modernisierung der Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtaße und Waschbecken) nach 2009
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+46,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m <sup>2</sup>	3,26 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlere Monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>10,34 €/m<sup>2</sup>   1064,69 €</b>
<b>Mietspanne</b>	<b>8,17 €/m<sup>2</sup> - 12,40 €/m<sup>2</sup>   841,11 - 1277,63 €</b>

### Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnung OG

Ort, Straße und Hausnummer	Ingolstadt, Beilngrieser Straße 107
Wohnfläche	89 m <sup>2</sup>
Baualterklasse	Jahr 1961 bis 1969

#### Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+ 7,12 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge durch die Baualterklasse	- 3,00 %
Wohnerkmale	0,00 %   Normale Wohnlage + 12,00 %   Freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhäuser + 5,00 %   Die Wohnung verfügt über eine bodengleiche Dusche + 10,00 %   Modernisierung der Außenwanddämmung nach 1990 + 5,00 %   Modernisierung der Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelung) nach 2009 + 0,00 %   Modernisierung der Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschablass und Waschbecken) nach 2009
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+ 37,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m <sup>2</sup>	2,63 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlere Monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>9,75 €/m<sup>2</sup>   868,14 €</b>
<b>Mietspanne</b>	<b>7,71 €/m<sup>2</sup> - 11,71 €/m<sup>2</sup>   685,83 - 1041,77 €</b>

### **11.5.3 Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser**

#### IVD - Wohnungsmieten

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Bayern<sup>11</sup> vom Frühjahr 2024 werden für Wohnungen in Abhängigkeit zum jeweiligen Wohnwert<sup>12</sup> folgende Durchschnittspreise (Nettokalt-Mieten) für Bestandsmieten und bei Neuvermietung genannt:

Wohnungen zur Miete im Bestand und als Neubau

Wohnwert	Bestand	Neubau
einfach	9,10 €/m <sup>2</sup>	- €/m <sup>2</sup>
mittel	10,10 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>
gut	11,50 €/m <sup>2</sup>	13,30 €/m <sup>2</sup>
sehr gut	12,80 €/m <sup>2</sup>	14,90 €/m <sup>2</sup>

#### Internetportale

In den einschlägigen Internetportalen werden zum Wertermittlungstichtag **folgende marktüblichen Nettokaltmieten ausgewiesen.**

#### Immoscout24.de (Q2/2024)

Wohnungen in Ingolstadt allgemein    Ø 12,00 €/m<sup>2</sup>

Wohnungen in der Beilngrieser Straße    Ø 11,93 €/m<sup>2</sup>

<sup>11</sup> IVD Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2025, Seite 46 und Seite 54

<sup>12</sup> Der **einfache Wohnwert** ist gekennzeichnet durch eine Vorort-Lage, Ortskern kann mit einem Bus erreicht werden, Baujahr ca. 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung

Als **mittlerer Wohnwert** gilt in reinen Wohngebietslagen mit durchschnittlicher Ausstattung und guten Verkehrsanbindungen (öffentl.)

Der **gute Wohnwert** wird durch villenähnliche Bebauung und guter Ausstattung mit gehobenem Niveau in einer bevorzugten Gegend definiert



## 11.6 Bewirtschaftungskosten

### 11.6.1 Betriebskosten

Bezüglich der Betriebskosten ist davon auszugehen, dass diese durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

### 11.6.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

#### Wohnflächen

Anlage 3 ImmoWertV nennt für das Jahr des Wertermittlungsstichtags folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	359 € p.a.
je Eigentumswohnung	429 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	47 € p.a.

#### Gewählte Ansätze

In Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV werden pauschal in Ansatz gebracht für

<b>Wohnhaus je Wohnung</b>	<b>359 € p. a.</b>
<b>Wohnhaus je Garage/Carport</b>	<b>47 € p. a.</b>

### 11.6.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV).

#### Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt für den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einen pauschalen Ansatz von 14,00 €/m<sup>2</sup> p.a.

#### Gewerblich genutzte Flächen

Anlage 3 ImmoWertV empfiehlt bei gewerblicher Nutzung:

- 100 % Ansatz der Wohnung bei vergleichbarer Nutzung (z. B. Büro)
- 50 % Ansatz der Wohnung bei einfacher Nutzung (z. B. SB-Verbrauchermärkte)
- 30 % Ansatz der Wohnung bei sehr einfacher Nutzung (z. B. Lager)

#### Garagen- oder Einstellplatz

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt einen Ansatz von 106 € pro Stellplatz p.a.

#### Ansätze

Es werden in Ansatz gebracht

<b>Wohnhaus</b>	<b>14,00 €/m<sup>2</sup> p. a.</b>
<b>Garage</b>	<b>106,00 €/Stpl. p. a.</b>

### 11.6.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

#### Wohnflächen/gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

#### Ansatz

Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung. Als Mietausfallwagnis werden angesetzt

#### **2 % des Rohertrages.**

### 11.7 Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Beim Ertragswertverfahren wird die Konstanz der Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Aussagen über die weitere Preisentwicklung nicht möglich sind. Faktoren wie Geldentwertung, Wirtschaftswachstum, Strukturwandel etc. werden deshalb in einem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszins berücksichtigt.

#### Liegenschaftszinssatzempfehlungen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat keine aktuellen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

#### Literatur - Wohnhaus

In der Literatur<sup>13</sup> werden folgende Liegenschaftszinssatzspannen empfohlen:

Zweifamilienhäuser	2,0 bis 3,5 %
Dreifamilienhäuser	2,5 bis 4,0 %
gemischte Grundstücke	4,0 bis 4,5 %

<sup>13</sup> Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.

Der IVD<sup>14</sup> empfiehlt allgemein folgende Liegenschaftszinssatzspannen:

Freistehendes Einfamilienhaus	1,0 bis 4,0 %
EFH mit Einlieger bis Dreifamilienhaus	1,5 bis 4,5 %

Im bundesdeutschen Vergleich liegen die regionalen Liegenschaftszinssätze regelmäßig am unteren Ende, teils auch unterhalb der angegebenen Spannen.

#### Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks (mäßig)
- der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt (rezessiv)
- des Objektzustands (mäßig)
- der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten (mittel)
- der Grundriss / Ausstattung (mittel)
- der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße (LZ dämpfend)

ergibt sich nach Abwägung ein

#### **Liegenschaftszinssatz von 2,50 %.**

#### **11.8 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse**

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

#### **11.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

#### **11.9.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden**

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist die Bebauung Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf.

**Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.**

**Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus; diese sind zumeist höher.**

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

<sup>14</sup> "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" "Fachreferat Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD) vom 01.01.2024

Im vorliegenden Bewertungsfall steht diesbezüglich sicherlich die Feuchtigkeit der Kellerwände im Vordergrund. Diesbezüglich wurde ein Bauschadensgutachten vom 03.08.2022 mit Ausweisung des Kostenaufwands zur Beseitigung der Kellerwandsanierungen inkl. Baunebenkosten

in Höhe von 54.000 € inkl. MwSt.

vorgelegt.

Dieser Schätzbetrag wird mit Hilfe des Baupreisindex des Deutschen Statistischen Bundesamts auf den Wertermittlungstichtag indiziert:

Baupreisindex 2. Quartal 2022	Indexstand 115,9
Baupreisindex 4. Quartal 2024	Indexstand 130,8

Schätzkosten Kellerwandsanierung =  $54.000 \text{ €} \times \frac{130,8}{115,9} = 60.942 \text{ €}$   
 Indiziert auf Wertermittlungstichtag

Insbesondere unter Abwägung

- der vorgefundenen Schäden und Mängel der feuchten Kellerwände
- der verbleibenden Möglichkeit bzw. Unsicherheit weiterer Feuchteschäden auch nach Beseitigung der Feuchteursache
- sonstigen untergeordneten festgestellten Punkte zu Instandhaltungstau, Mängel und Schäden
- der allgemein rezessiven Lage am örtlichen Immobilienmarkt

wird nach Abwägung als Werteeinfluss zum Ansatz gebracht ein

**Werteeinfluss von pauschal rd. -63.000 €.**

### 11.9.2 Geh- und Fahrrecht an Flst. 105/11

Gemäß Urkunde URNr. 301/79 vom 05.02.1979 wurde dem Bewertungsgrundstück ein Geh- und Fahrrecht an dem Wegegrundstück 105/11 dinglich gesichert. Dieses Recht stellt einen **wesentlichen Bestandteil für das Bewertungsgrundstück** dar.

Laut Urkunde ist das Geh- und Fahrrecht **unentgeltlich** vereinbart.

Bezüglich des Unterhalts wurden keine Vereinbarungen getroffen. Die **Unterhaltskosten** für die Wegfläche sind demnach nach Rechtslage von allen Nutzern **anteilig zu tragen**.

Die vom Geh- und Fahrrecht betroffene Fläche wird von den Flst. 105 und 105/9 zu gleichen Teilen genutzt. Die Tragung der **Unterhaltskosten** hat daher jeweils **zu 1/2** zu erfolgen.

Werteeinfluss (Tragung der Instandhaltung zu 1/2)

Der Werteeinfluss ergibt sich aus dem Barwert der jährlichen Instandhaltungskosten für das Bewertungsgrundstück.

Als Kapitalisierungszinssatz kommt der Liegenschaftszinssatz zur Anwendung und als Kapitalisierungszeitraum wird eine ewige Zeitdauer unterstellt, da das berechnete Grundstück auf die Erschließungsfläche Flst. 105/11 immer angewiesen sein wird.

Barwertfaktor =  $(\text{Liegenschaftszinssatz})^{-1} = 0,0225^{-1} = 44,44$

**11.10 Rechte und Belastungen  
Abt. II im Grundbuch**

Gemäß aktueller Fachliteratur<sup>15</sup> sind Unterhaltskosten von ca. 1,50 €/m<sup>2</sup> üblich. Die Wegerechtsfläche beträgt gemessen aus dem amtlichen Lagenplan ca. 208 m<sup>2</sup>. Daraus resultieren jährlich Instandhaltungskosten in Höhe von

$$208 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = \text{Instandhaltungskosten } 312 \text{ € p.a.}$$

Kostentragung Bewertungsgrundstück  $\frac{1}{2}$

$$\frac{1}{2} \times 312 \text{ € p.a.} = \text{Instandhaltungskosten Bewertungsgrundstück } 156 \text{ € p.a.}$$

Ableitung Werteinfluss Geh- und Fahrtrecht

$$-156 \text{ € p.a.} \times 44,44 = -6.932,64 \text{ €}$$

**Werteinfluss Geh- und Fahrtrecht rd. -7.000 €**

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteeinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

<sup>15</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 1666 | Angegeben sind Instandhaltungskosten für befestigte Außenstellplätze, welche für diesen Bewertungszweck umgerechnet wurden auf einen Kostenansatz in m<sup>2</sup> Fläche.

### 11.11 Wertableitung im Ertragswertverfahren

#### Ertragsansätze

**Jahresrohertrag (JRoE) rd. 30.336 €**

#### Kostenansätze

verbleibende Betriebskosten		keine			
Verwaltungskosten Wohnhaus/Büro	2 Einh.	x	359,00 €/Einh.	=	718 €
Verwaltungskosten Garagen/Carport	3 Stpl.	x	47,00 €/Stpl.	=	141 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	30.336 € (JRoE)	=	607 €
Instandhaltungskosten Wohnungen	192 m <sup>2</sup>	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	=	2.688 €
Instandhaltungskosten Garagen/Carport	3 Stpl.	x	106,00 €/Stpl.	=	318 €
<b>Bewirtschaftungsk. insges. rd.</b>	<b>14,74 %</b>	<b>von</b>	<b>30.336 € (JRoE)</b>		<b>4.472 €</b>

#### Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,50 %
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert	44 Jahre
<b>Barwertfaktor nach ImmoWertV</b>	<b>26,50</b>

#### Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE)					30.336 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					<u>-4.472 €</u>
<b>Jahresreinertrag (JReE)</b>					<b>25.864 €</b>
abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,50 %	von	918.000 €	=	<u>-22.950 €</u>
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					2.914 €
Gebäudeertragswert	2.914 €	x	26,50	=	77.221 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>					<u>918.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					995.221 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungsstau/Mängel/Schäden					-63.000 €
Werteinfluss Geh- und Fahrrecht (Barwert der anteiligen Instandhaltungspflicht)					<u>-7.000 €</u>
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					925.221 €

#### Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

keine					-
Ertragswert					925.221 €
Rundungsbetrag		( 0,02 % )			-221 €
<b>Ertragswert</b>				<b>rd.</b>	<b>925.000 €</b>

## 12 Sachwertverfahren

### 12.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich **das vorrangig wertbestimmende Verfahren**, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

### 12.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Als Normalherstellungskosten werden die üblichen Herstellungskosten, die nach Erfahrungssätzen geschätzt werden, je Flächen- oder Raumeinheit bezeichnet.

Im Folgenden wird auf die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** Bezug genommen (Anlage 4 zur ImmoWertV). Wegen der Preisänderungen werden diese Herstellungskosten mit dem aktuellen Baukostenindex (Bundesindex) auf die Kosten am Bewertungsstichtag hochgerechnet.

### 12.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen **Standardstufen** (3 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den sonstigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

### **Wohnhaus**

Für das Wohnhaus wurde in sachverständiger Auswertung ermittelt eine gewichtete

**Standardstufe von 3,3<sup>16</sup>**

### **Garage**

Bei der Garage handelt es sich um eine Massivgarage mit teilweiser Sonderausstattung. Dies entspricht der

**Standardstufe 4,2.**

## **12.4 Gesamtnutzungsdauer**

In Ziffer 11.3 wurde ermittelt eine

**Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.**

## **12.5 Berücksichtigung von Modernisierungen**

siehe hierzu auch Ziffer 11.4.1.

## **12.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung**

In Ziffer 11.4.2 wurde ermittelt eine

**Restnutzungsdauer von 44 Jahren.  
(Alterswertminderung -45 %)**

<sup>16</sup> Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

## 12.7 Ansätze Herstellungskosten

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV).

### Wohnhaus

Bei dem Haus handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um folgenden Gebäudetypen.

#### Typ 1.12 – Zweifamilienhaus

(KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG) mit Standardstufe 3,3

Kostenkennwert für Standardstufe 2	635 €/m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 3	730 €/m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 4	880 €/m <sup>2</sup> BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

Insbesondere unter Berücksichtigung

- des Ausstattungsstandards und der Standardstufe 3,3
- der Ausführung als Zweifamilienhaus (NHK-Korrekturfaktor 1,05)

wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

**Kostenkennwert Typ 1.12** **822 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Garage

Es handelt sich um eine Doppelgarage mit Abstellraum in Massivbauweise.

#### Typ 14.1 - Einzel-/Mehrfachgarage

Massivgarage KG, EG mit Standardstufe 4,2

Kostenkennwert für Standardstufe 4	485 €/m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 5	780 €/m <sup>2</sup> BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 12 %.

Es handelt sich um eine Garage in Massivbauweise; der Abstellraum weicht hinsichtlich der Ausstattung nicht wesentlich von den Garagen ab. In Bezug auf die Ausstattung sind die Elektrifizierung mit Drehstromanschluss und die Rolltoranlagen zu berücksichtigen. Nach Abwägung wird folgender Kostenansatz zur Anwendung gebracht:

**Kostenkennwert Typ 14.1** **540 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Carport

Die NHK 2010 beinhalten keine Kostenkennwerte für Carports, jedoch die NHK 2000. Die NHK 2000 weisen einen Wert von 130 bis zu 155 €/m<sup>2</sup> BGF aus (zum Kostenstand Ø 2000); Baunebenkosten werden nicht angegeben.

Hochindiziert auf das Jahr 2010 ergibt sich ein durchschnittlicher Kostenkennwert Carport in Höhe von 165 €/m<sup>2</sup> BGF. Berücksichtigt man noch Baunebenkosten in Höhe von 12 % (wie bei Garagen einfacher Bauart) ergibt sich ein durchschnittlicher Kostenkennwert

Carport in Höhe von **185 €/m<sup>2</sup> BGF.**

### Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.8 beschrieben und insgesamt in durchschnittlichem Standard ausgeführt.

Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

Bauliche Anlage	geschätzter Zeitwert
1. Eingangspodest Nord	3.200 €
2. Eingangsüberdachung	1.800 €
3. Terrassenüberdachung West	16.000 €
4. Kelleraußentreppe West	1.900 €
5. Balkonanlage Süd	10.500 €
6. Carport - bereits sep. ermittelt	-
<b>Summe</b>	<b>33.400 €</b>

**Der Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 33.000 €.**

### Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.9 näher beschrieben. Sie weisen einen durchschnittlichen Standard auf.

In der Fachliteratur<sup>17</sup> werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen. Die Außenanlagen im Bereich des südlichen Privatgartens zum Wertermittlungsstichtag erst zwei Jahre alt sind, werden nach Abwägung zum Ansatz gebracht

**5 % der baulichen Anlagen.**

### Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur auf den Wertermittlungsstichtag vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2021 = 100,0):

Baukostenindex, <b>2010 Ø</b>	<b>70,8</b>
Baukostenindex, <b>IV. Quartal 2024</b>	<b>130,8</b>

<sup>17</sup> Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

## 12.8 Marktanpassung

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung.

Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, die aber oft nicht dem Wert entsprechen, da die Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor), die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Unter anderem ist der Bodenwertanteil eine entscheidende Eingangsgröße für den Sachwertfaktor. Weitere Abhängigkeiten können unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage darstellen.

### Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Eichstätt eine Regressionsgleichung zur Ableitung des Sachwertfaktors für Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>18</sup>:

$$\begin{aligned}
 \text{SW-Faktor} &= + 1,395627876 \\
 &- 0,00000048633389895080 \times \text{vorl. Sachwert} \\
 &+ 0,0025255982662798 \times \text{Restnutzungsdauer} \\
 &- 0,000335386855975031 \times \text{Grundstücksfläche} \\
 \\
 \text{vorl. Sachwert} &1.441.673 \text{ € (siehe Zif. 12.12 „vorl. Sachwert“)} \\
 \text{Restnutzungsdauer} &44 \text{ Jahre (siehe Ziffer 12.6)} \\
 \text{Grundstücksgröße} &1.107 \text{ m}^2 \text{ (siehe Ziffer 1.1)} \\
 \\
 \text{SW-Faktor} &= + 1,659637704 \\
 &- 0,00000048633389895080 \times 1.441.673 \text{ €} \\
 &+ 0,0025255982662798 \times 44 \text{ Jahre} \\
 &- 0,000335386855975031 \times 1.107 \text{ m}^2 \\
 \\
 \text{SW-Faktor}_{\text{GAA EI}} &= 0,61
 \end{aligned}$$

### Gewählter Ansatz

Der Sachwertfaktor basiert auf veralteten Eingangsparametern von 2020 bis 2022 und erfasst nicht die rückläufige Preisentwicklung am örtlichen Grundstücksmarkt seit Ende 2022 bis zum Wertermittlungstichtag.

Zudem bezieht sich dieser auf den Landkreis Eichstätt mit teils sehr ländlichen Gemeinden.

Das Bewertungsgrundstück liegt aber im Stadtgebiet Ingolstadt, wo in der Regel geringere Wertabschläge vorgenommen werden als in ländlich gelegenen Objekten mit geringeren Bodenwerten.

<sup>18</sup> Gutachterausschuss Eichstätt, Immobilienmarktbericht 2002 – 2022, Seite 65

Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks im städtischen Gebiet
- der Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks inkl. Bebauung
- der großen Grundstücksfläche
- dem regionalen Preisegefüge
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt (siehe auch Ziffer 6.8)
- der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße
- der zum Wertermittlungstichtag rezessiven Tendenzen am örtlichen Immobilienmarkt

wird nach Abwägung ein

**Sachwertfaktor von 0,70 (-30%)**

bezogen auf den vorläufigen Sachwert für realistisch angesehen und zur Anwendung gebracht.

**12.9 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse**

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

**12.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

**12.10.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden**

In Ziffer 11.9.1 wurde ermittelt ein

**Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden von -63.000 €.**

**12.10.2 Geh- und Fahrrecht an Flst. 105/11**

Das Geh- und Fahrrecht an Flst. 105/11 stellt einen wesentlichen Bestandteil des Bewertungsgrundstücks dar.

In Ziffer 11.9.2 wurde ermittelt ein

**Werteinfluss Geh- und Fahrrecht rd. -7.000 €**

**12.11 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch**

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**



## 12.12 Wertableitung im Sachwertverfahren

### Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)

BGF Wohnhaus	514 m <sup>2</sup>	x	822 €/m <sup>2</sup>	422.508 €
BGF Garage und Abstellraum	60 m <sup>2</sup>	x	540 €/m <sup>2</sup>	32.400 €
BGF Carport	27 m <sup>2</sup>	x	185 €/m <sup>2</sup>	4.995 €
<hr/>				459.903 €
Normalherstellungskosten 2010				
./.	Baukostenindex	2010	70,8	
x	Baukostenindex	IV. Quartal 2024	130,8	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				849.651 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)				-45 %
				<hr/> -382.343 €

Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen 467.308 €

### Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen

zzgl. sonstige bauliche Anlagen				33.000 €
zzgl. Außenanlagen	5 %	von	467.308 €	<hr/> 23.365 €
Sachwert der baulichen Anlagen				523.673 €

### Bodenwert

zzgl. Bodenwert				<hr/> 918.000 €
vorläufiger Sachwert				1.441.673 €
Sachwertfaktor	0,70		-( 30,00 % )	<hr/> -432.502 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				1.009.171 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden				-63.000 €
Werteinfluss Geh- und Fahrrecht (Barwert der anteiligen Instandhaltungspflicht)				<hr/> -7.000 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen				939.171 €

### Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

keine				<hr/> 0 €
Sachwert				939.171 €
Rundungsbetrag			-( 0,02 % )	<hr/> -171 €
<b>Sachwert</b>				<hr/> <b>rd. 939.000 €</b>

## 13 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren zusammenfassend dargestellt:

Ertragswert	925.000 €
Sachwert	939.000 €

Für das zu begutachtende Bewertungsgrundstück ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

### Fazit

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren**, da das Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke regelmäßig unter dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt wird. Kaufinteressenten, welche das Objekt unter dem Gesichtspunkt von Renditeerwägungen erwerben wollen, müssen in Bieterwettstreit mit den potentiellen Eigennutzern treten.

Das Ertragswertverfahren dient daher der Plausibilisierung und Überprüfung des Sachwerts.

Der Ertragswert weicht aber nur geringfügig vom Sachwert ab, sodass dieser den Sachwert verifiziert.

**14 Ergebnis**

Für das Bewertungsgrundstück,

- Flurstück Nr. 105/9 der Gemarkung Oberhaunstadt
- eingetragen im Grundbuch von Oberhaunstadt, Blattstelle 2916
- unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Sachwert festgestellt mit

**939.000 €**

**(in Worten | neunhundertneununddreißigtausend Euro).**

**14.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren**

Vorteile/Chancen	Nachteile/Gefahren
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulandreserveflächen im Bereich der westlichen Grundstückshälfte</li> <li>- noch zeitgemäßer energetischer Standard</li> <li>- zwei Garagen und ein Carport vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden gegeben, insbesondere im Bereich der Kelleraußenwände</li> <li>- keine Barrierefreiheit gegeben</li> </ul>

## 15 Vermeintliches Zubehör

Das vermeintliche Zubehör ist in Ziffer 4.10 beschrieben.

Gemäß Fachliteratur<sup>19/20</sup> werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt. Es wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt. Ausgehend von diesem Wert kann eine lineare Alterswertminderung (Abschreibung) unterstellt werden, jährlich also rd. 6,67 %.

Bei Zubehörgegenständen, die älter als 10 Jahre sind, führen freie Schätzungen des Zeitwerts in der Regel zu realistischeren Werten.

### 15.1 Küche im EG

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung liegen folgende Informationen vor:

Küche, Baujahr ca. 2013, Neupreis	ca. 23.000 € (Angabe)
Alter zum WE-Stichtag	12 Jahre
Zustand	gut/sehr gut

Ableitung Zeitwert

Geschätzt	11.000 €
-----------	----------

**Zeitwert Einbauküche rd. 11.000 €**

### 15.2 Badmöbel EG

Unterschrank/Spiegelschrank	
Baujahr ca. 2013, Neupreis	n.b.
Alter zum WE-Stichtag	12 Jahre
Zustand	gut

Ableitung Zeitwert

Geschätzt	1.500 €
-----------	---------

**Zeitwert Einbauküche rd. 1.500 €**

### 15.3 Küche im OG

Küche, Baujahr ca. 2009, Neupreis	ca. 6.000 € (Angabe)
Alter zum WE-Stichtag	16 Jahre
Zustand	gut

Ableitung Zeitwert

Geschätzt	4.000 €
-----------	---------

**Zeitwert Einbauküche rd. 4.000 €**

### 15.4 Badmöbel OG

Unterschrank/Spiegelschrank	
Baujahr ca. 2013, Neupreis	n.b.
Alter zum WE-Stichtag	12 Jahre
Zustand	gut

Ableitung Zeitwert

Geschätzt	1.500 €
-----------	---------

**Zeitwert Einbauküche rd. 1.500 €**

<sup>19</sup> Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670

<sup>20</sup> Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummierten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375

**15.5 Zusammenfassung Zeitwert verm. Zubehör**

1. Küche EG, Baujahr ca. 2013	11.000 €
2. Badmöbel EG, Baujahr ca. 2013	1.500 €
3. Küche EG, Baujahr ca. 2009	4.000 €
4. Badmöbel EG, Baujahr ca. 2013	1.500 €
Summe der Einzelzeitwerte vermeintliches Zubehör	18.000 €

**Zeitwert vermeintliches Zubehör 18.000 €**

**(in Worten | achtzehntausend Euro)**

## **16 Versicherung und Urheberrecht**

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht für den unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

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

Ingolstadt, 07.06.2025

Klaus A. Braun  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,  
ö.b.u.v. Sachverständiger

## Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	10
3	Auszug aus der Umgebungskarte	11
4	Auszug aus der Ortskarte	12
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	13
6	Grundriss Kellergeschoss (KG)	14
7	Grundriss Erdgeschoss (EG)	15
8	Grundriss Obergeschoss (OG)	16
9	Gebäudeschnitt Wohnhaus	17
10	Ansichten Süd und Nord	18
11	Ansichten West und Ost	19
12	Auszug Urkunde Geh- und Fahrrecht	20
13	Auszug aus dem Energieausweis	23

Zufahrtsfläche zum Bewertungsgrundstück ist das Flst. 105/11. Dem Bewertungsgrundstück ist hier ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht zugeordnet.



Ansicht aus Richtung Osten (Hofansicht)



Ansicht West vom Privatgarten aus



**1 Fotodokumentation**

Ansicht West



Privatgarten West zur Bierallee



Westgrenze Bierallee mit Blickrichtung Süden

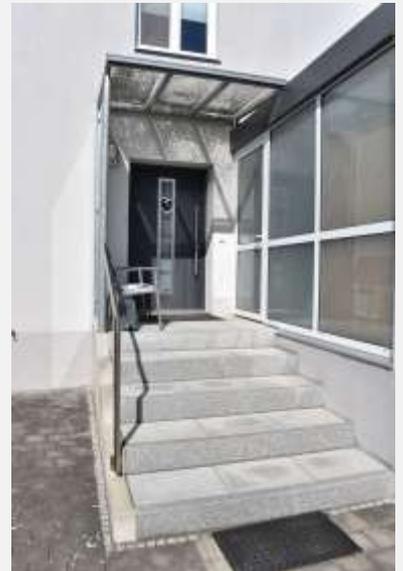


Kelleraußentreppe



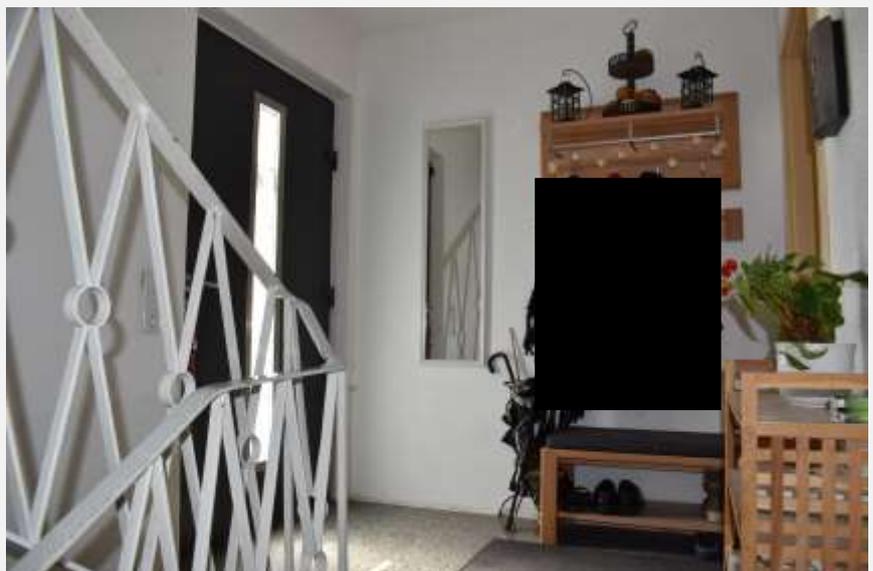
Balkonanlage

Eingangsbereich Treppenhaus



Wohnhaus

EG  
Treppenhaus



Wohnhaus

KG

Großflächige Mauerwerks-  
feuchtigkeit im Bereich  
fast aller Kellerwände



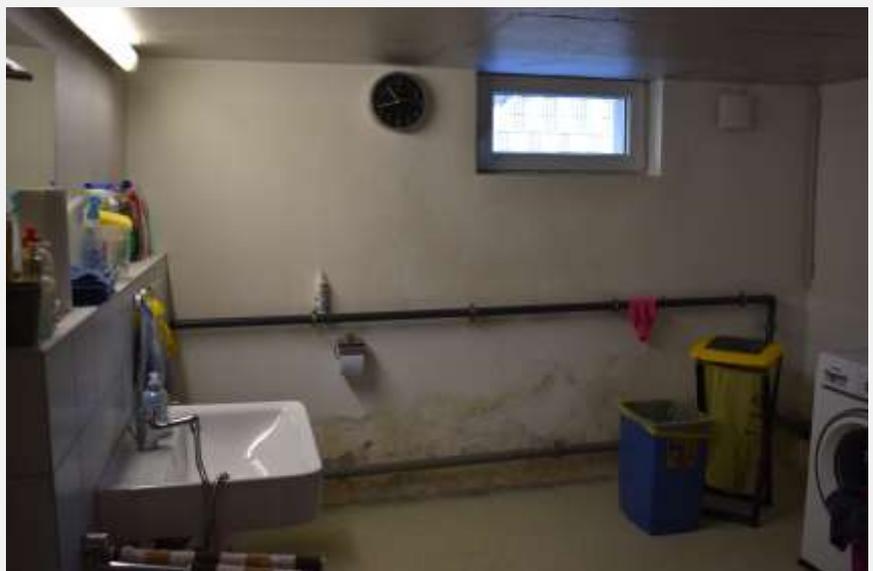
KG

Flur



KG

Waschraum



KG

Elektrozählerkasten



KG

Sicherungskasten



KG

Gastherme



KG

Heizungsraum mit  
Warmwasserspeicher



KG

Weiterer Kellerraum mit  
gut sichtbarer Mauer-  
werksdurchfeuchtung



KG

Austritt zur Kelleraußen-  
treppe

Auch hier ist Mauer-  
werksdurchfeuchtung  
gegeben.



DG

Treppenhaus

Zugang zum Dachraum



DG

Dachraum

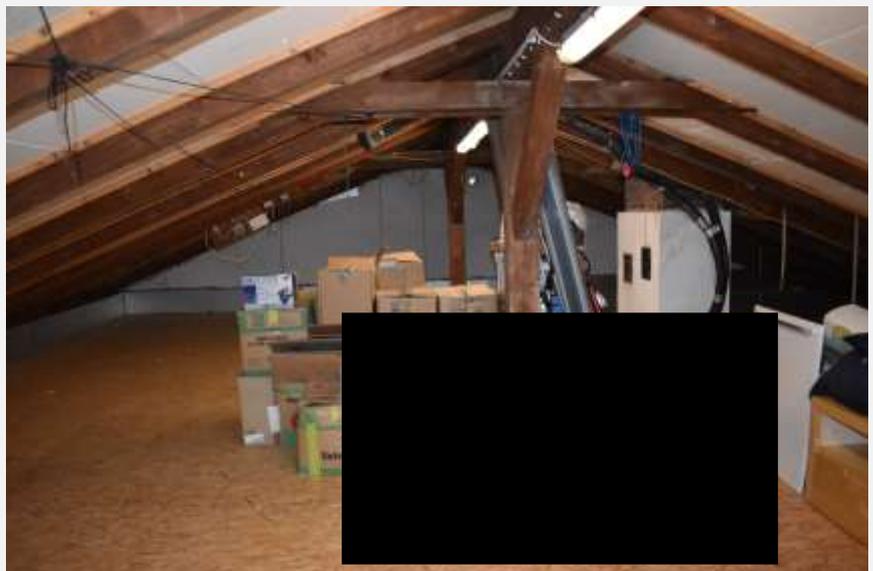
Blickrichtung Ost



DG

Dachraum

Blickrichtung West



Garage/Carport

Südansicht



Garage Nordwestseite



Carport



Garage

Abstellraum



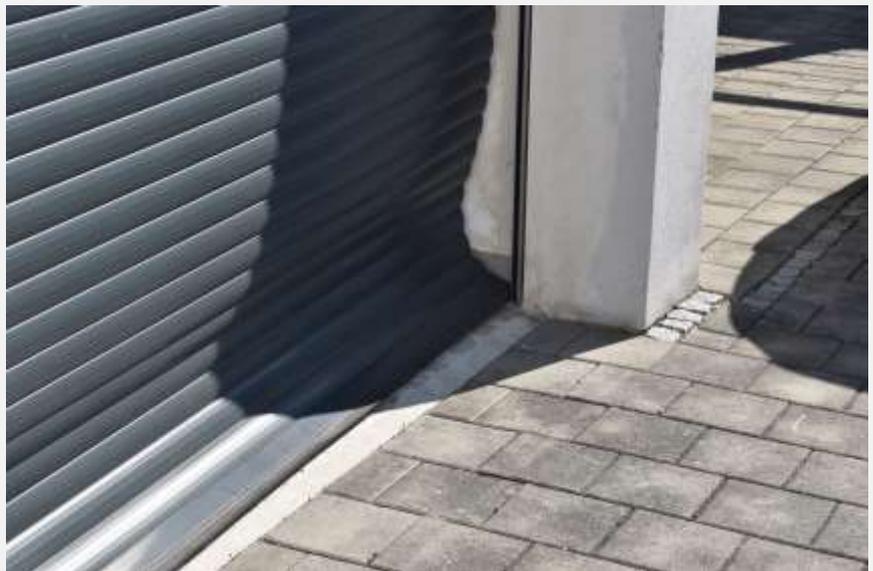
Garage

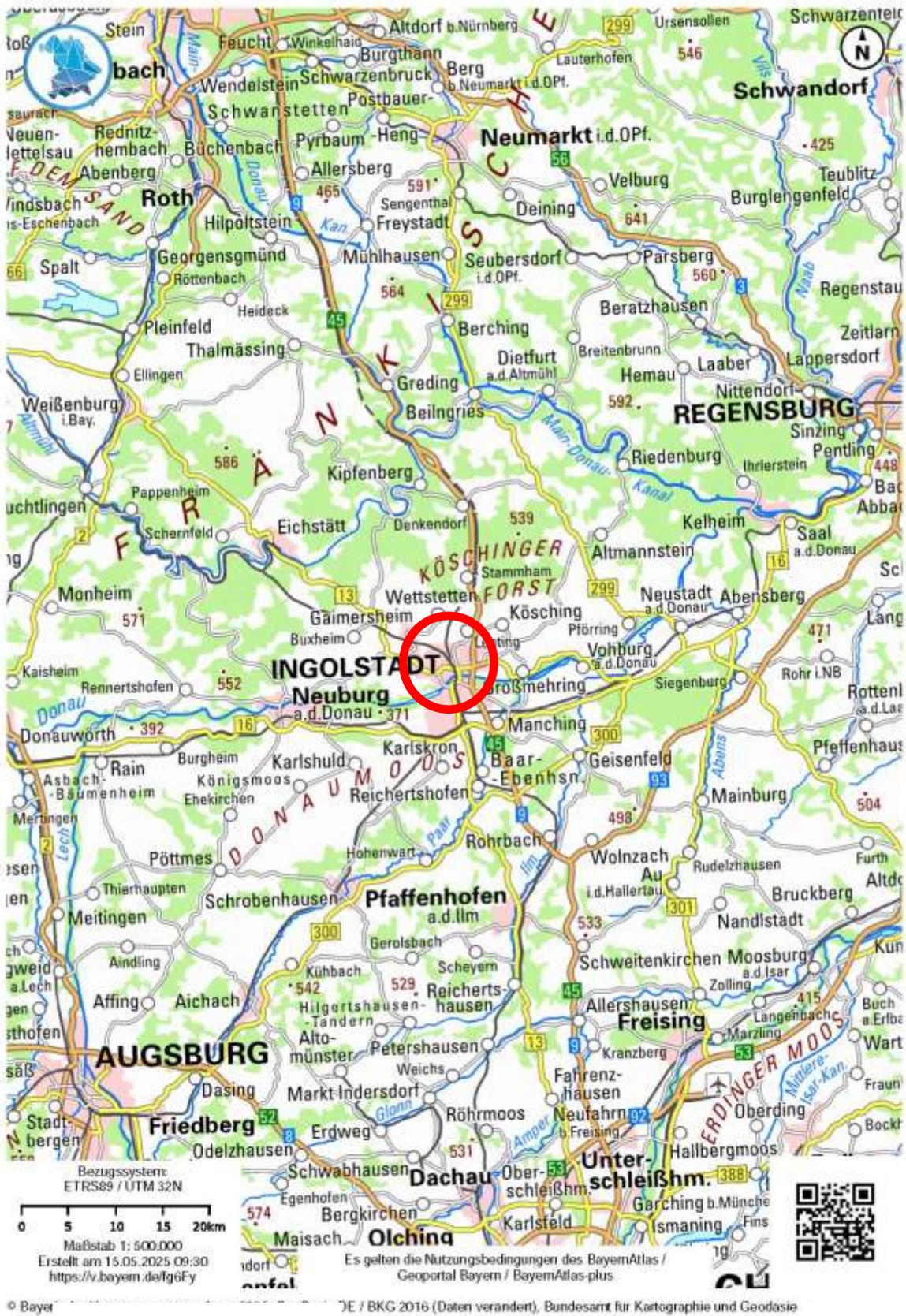
Innenraum Garage



Garage

defekte Rolltoranlage





## 2 Auszug aus der Regionalkarte



### 3 Auszug aus der Umgebungskarte



#### 4 Auszug aus der Ortskarte



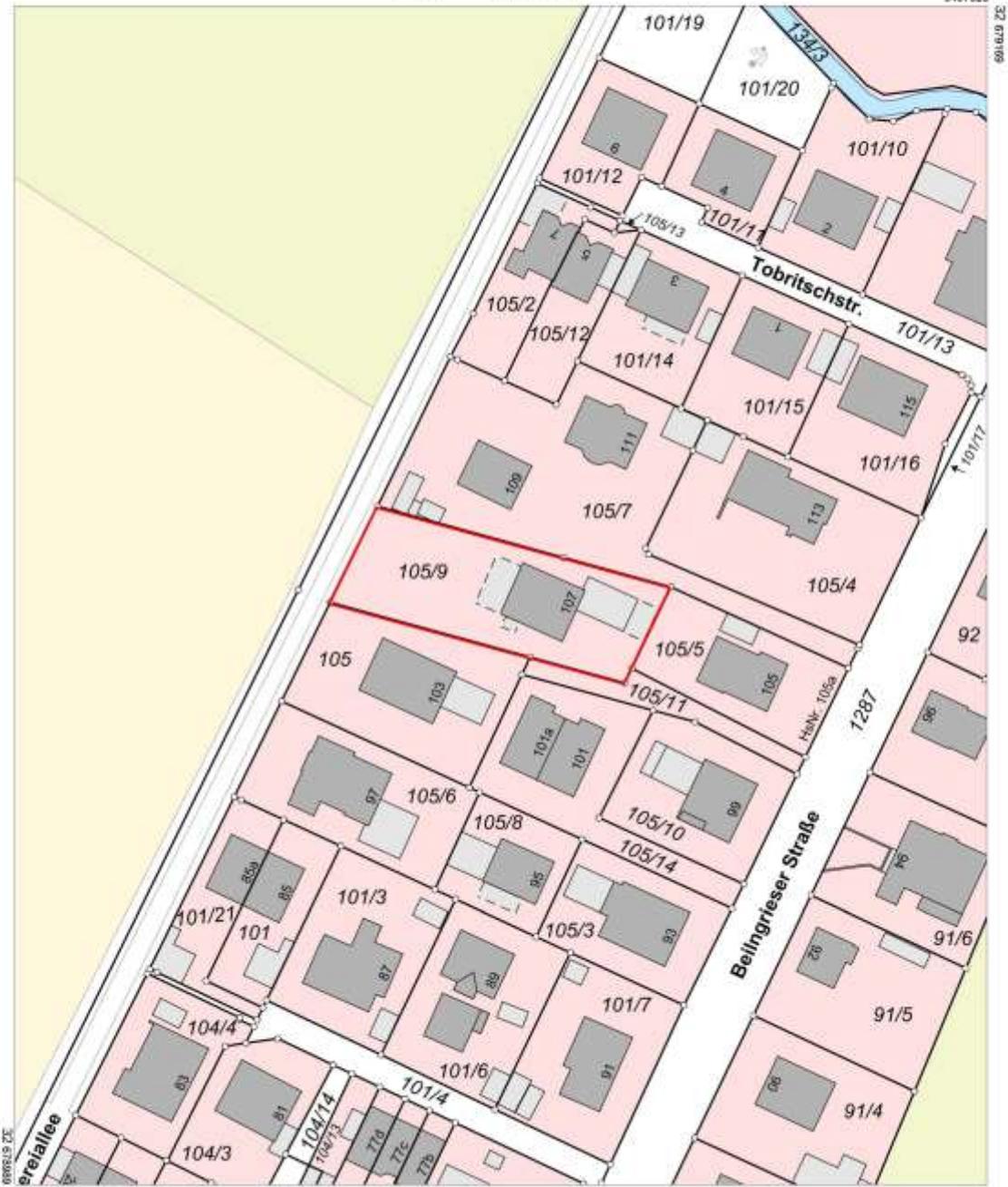
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ingolstadt**  
Rechbergstraße 8  
85049 Ingolstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 15.11.2024

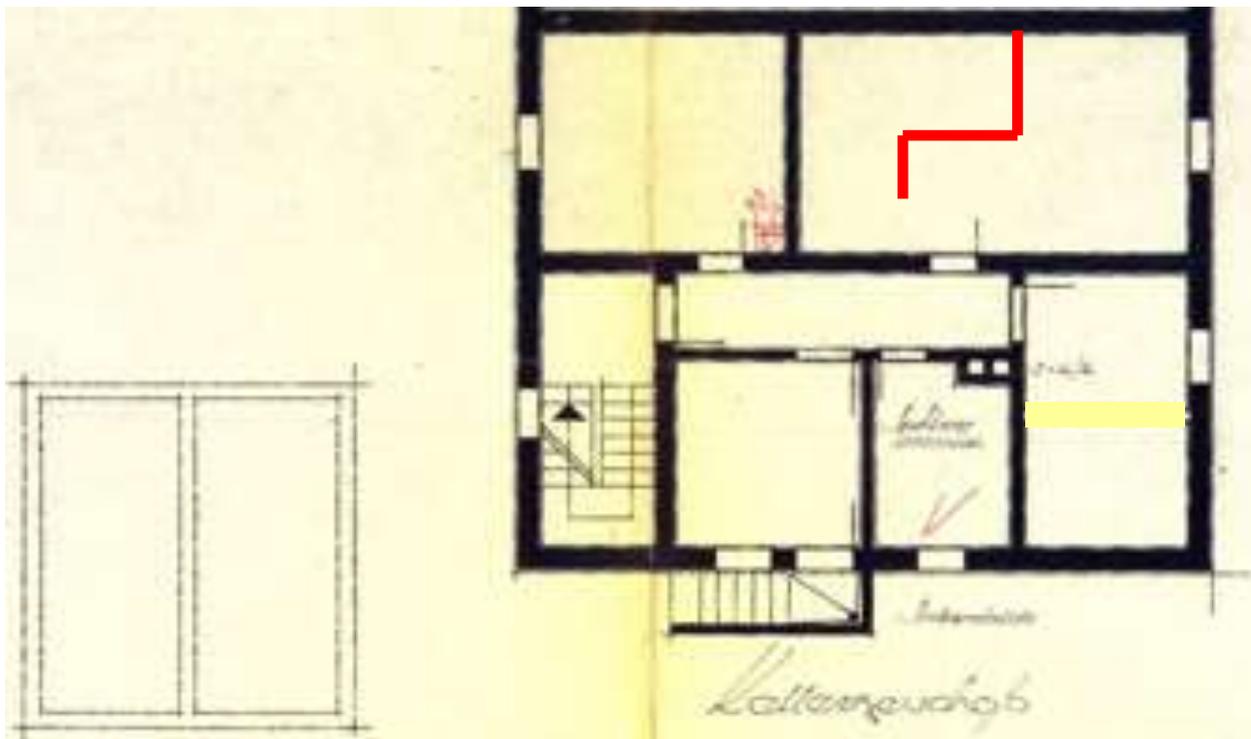
Flurstück: 105/9  
Gemarkung: Oberhaunstadt

Gemeinde: Ingolstadt  
Landkreis: Ingolstadt  
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

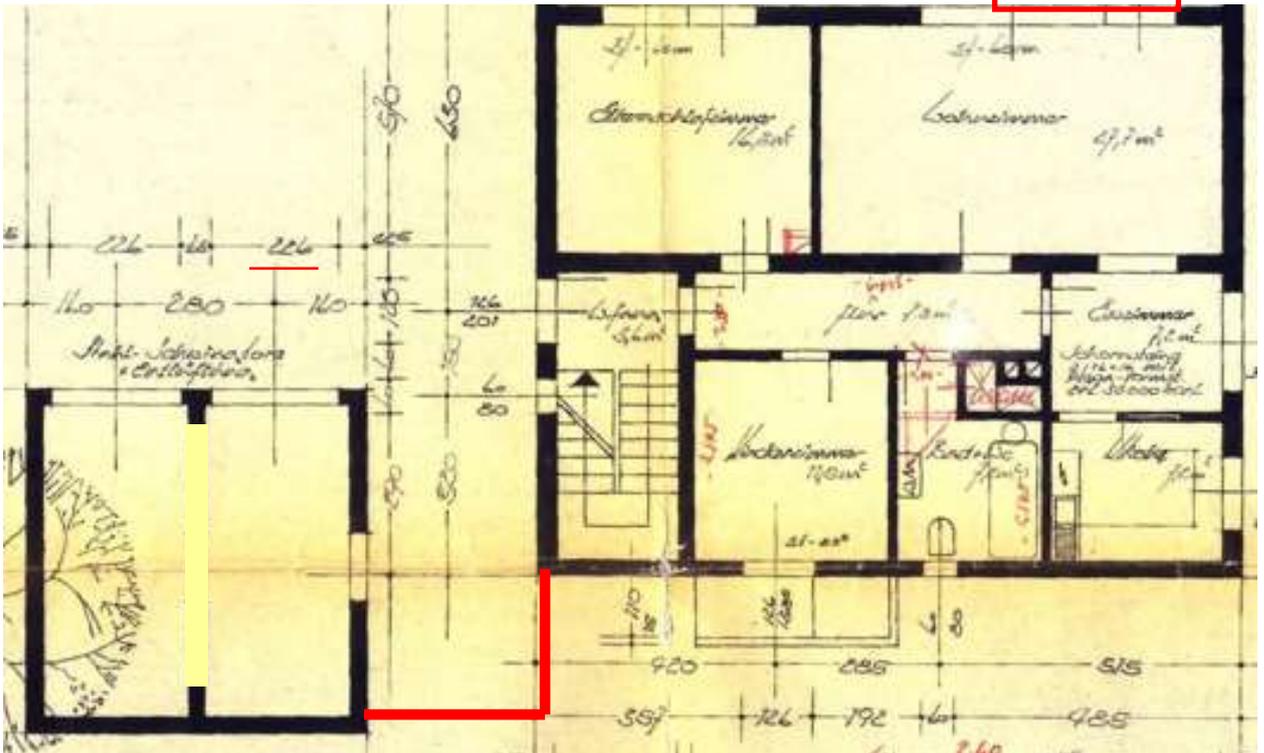
## 5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk



Wohnhaus – Grundriss KG mit Darstellung nachträglich eingebauter Wände

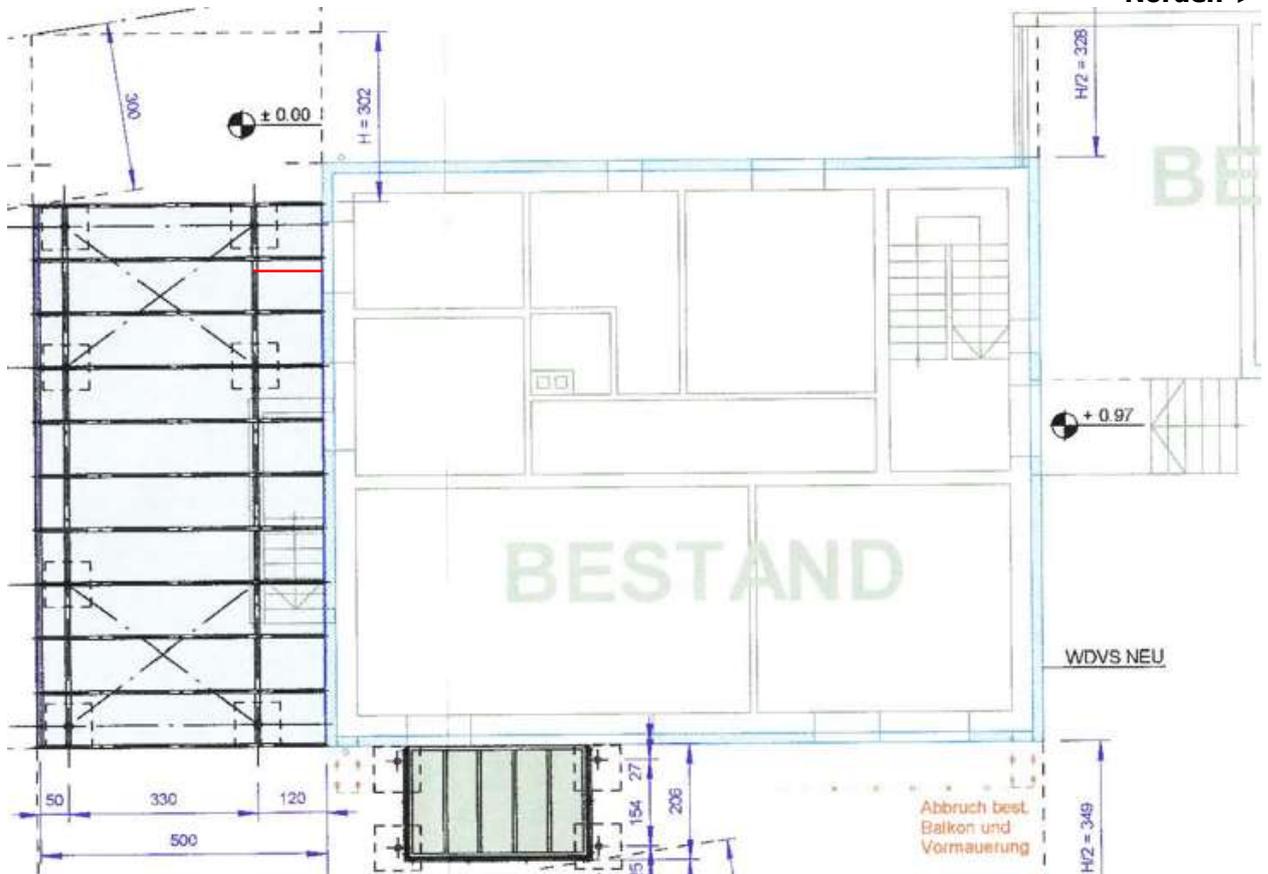
## 6 Grundriss Kellergeschoss (KG)

Norden ◀



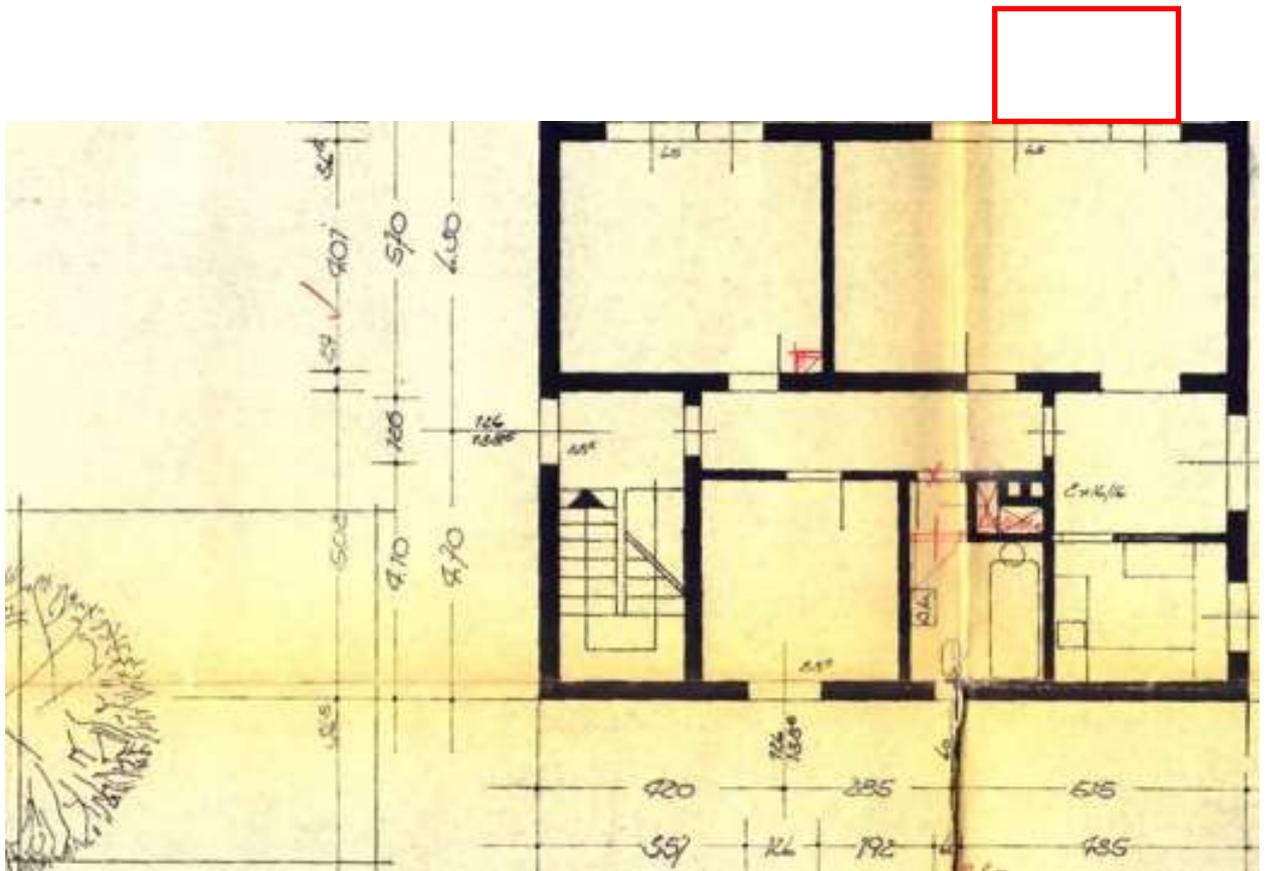
Wohnhaus – Grundriss EG mit Darstellung Balkon Süd und Darstellung eines nachträglich eingefügten Abstellraums (kein Wohnraum) zwischen Wohnhaus und Garage

Norden ▶



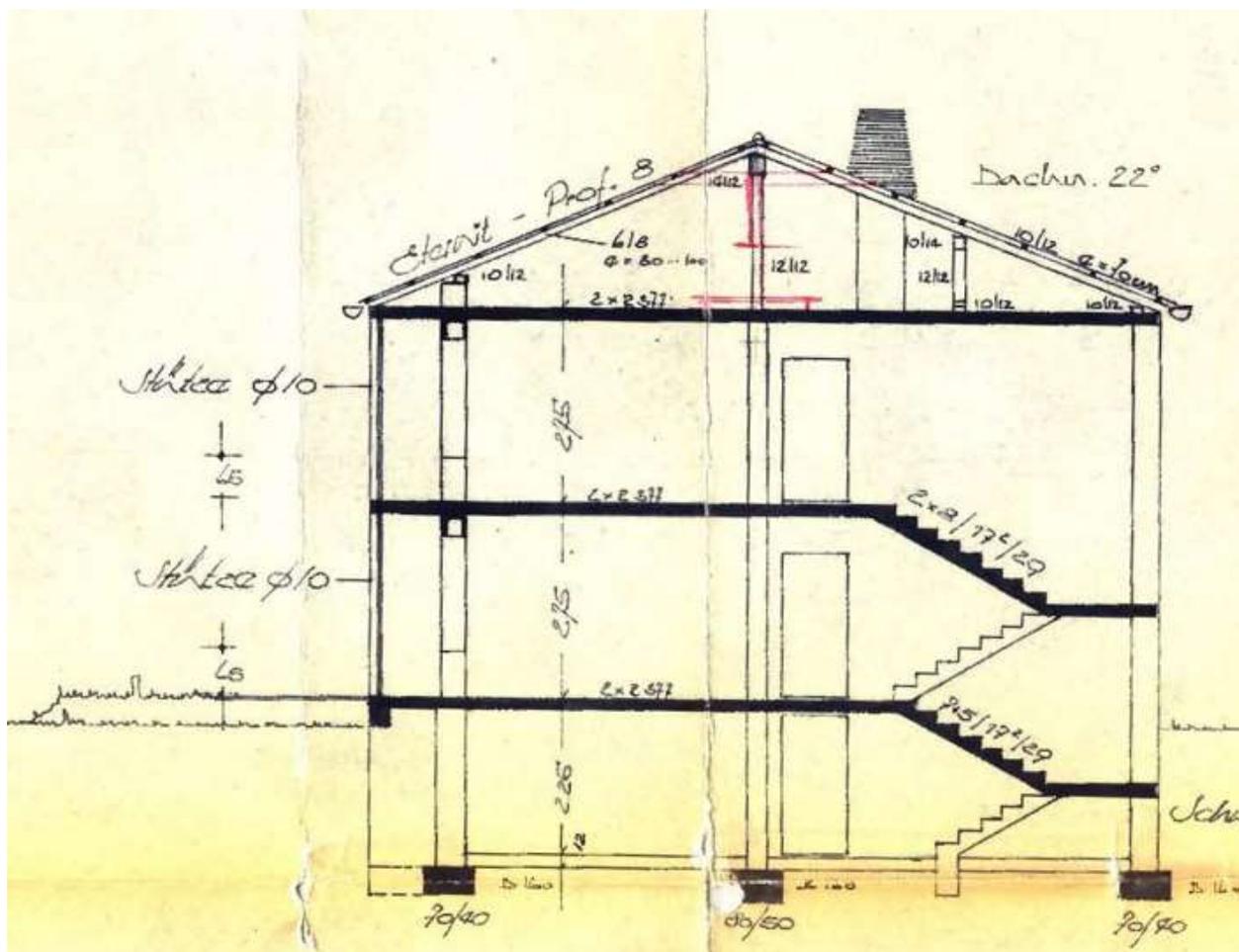
Wohnhaus – Grundriss EG mit Darstellung Balkon Süd und der westlich an das Wohnhaus angebauten Terrassenüberdachung

## 7 Grundriss Erdgeschoss (EG)

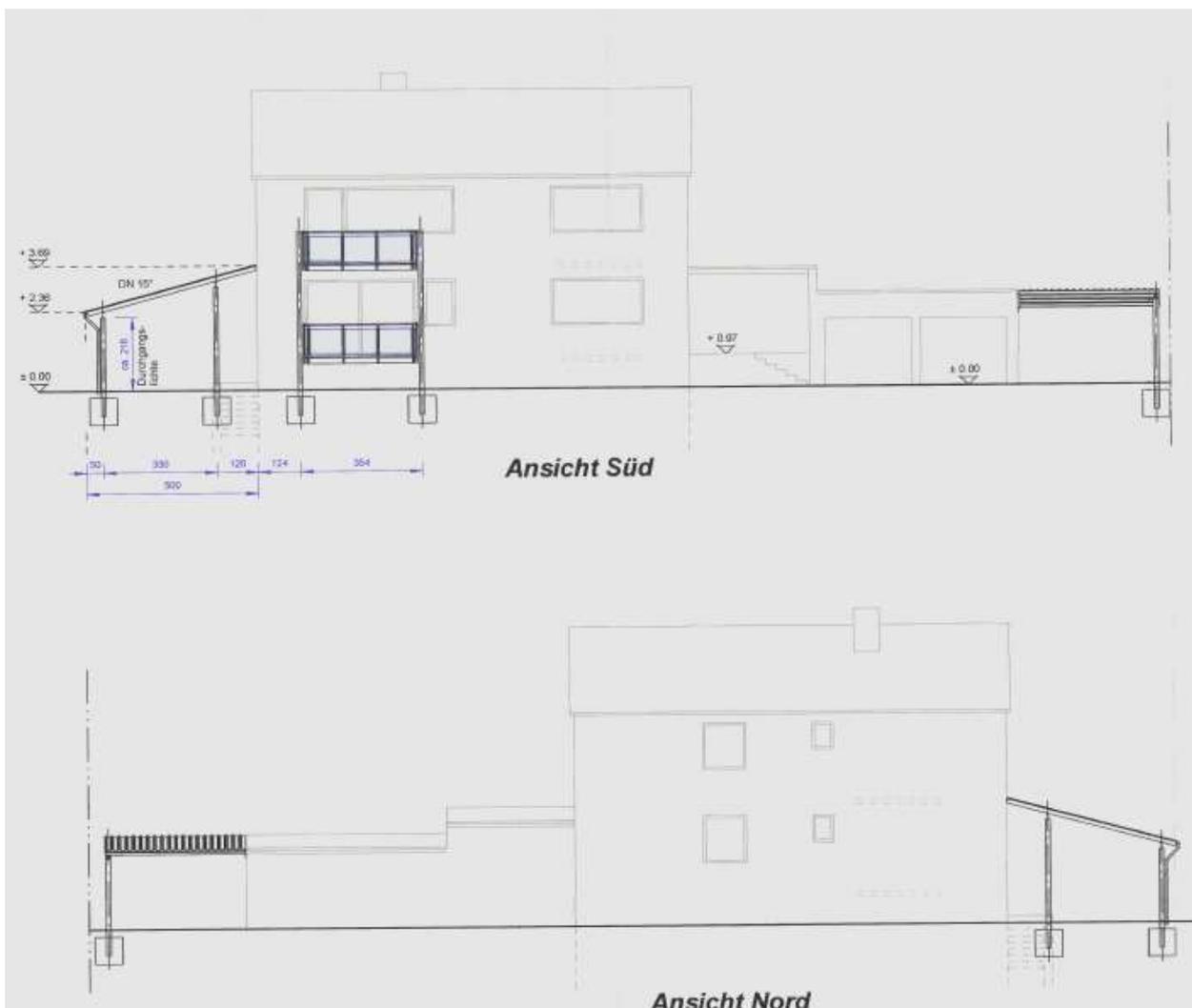


Wohnhaus – Grundriss OG mit Darstellung Balkon Süd

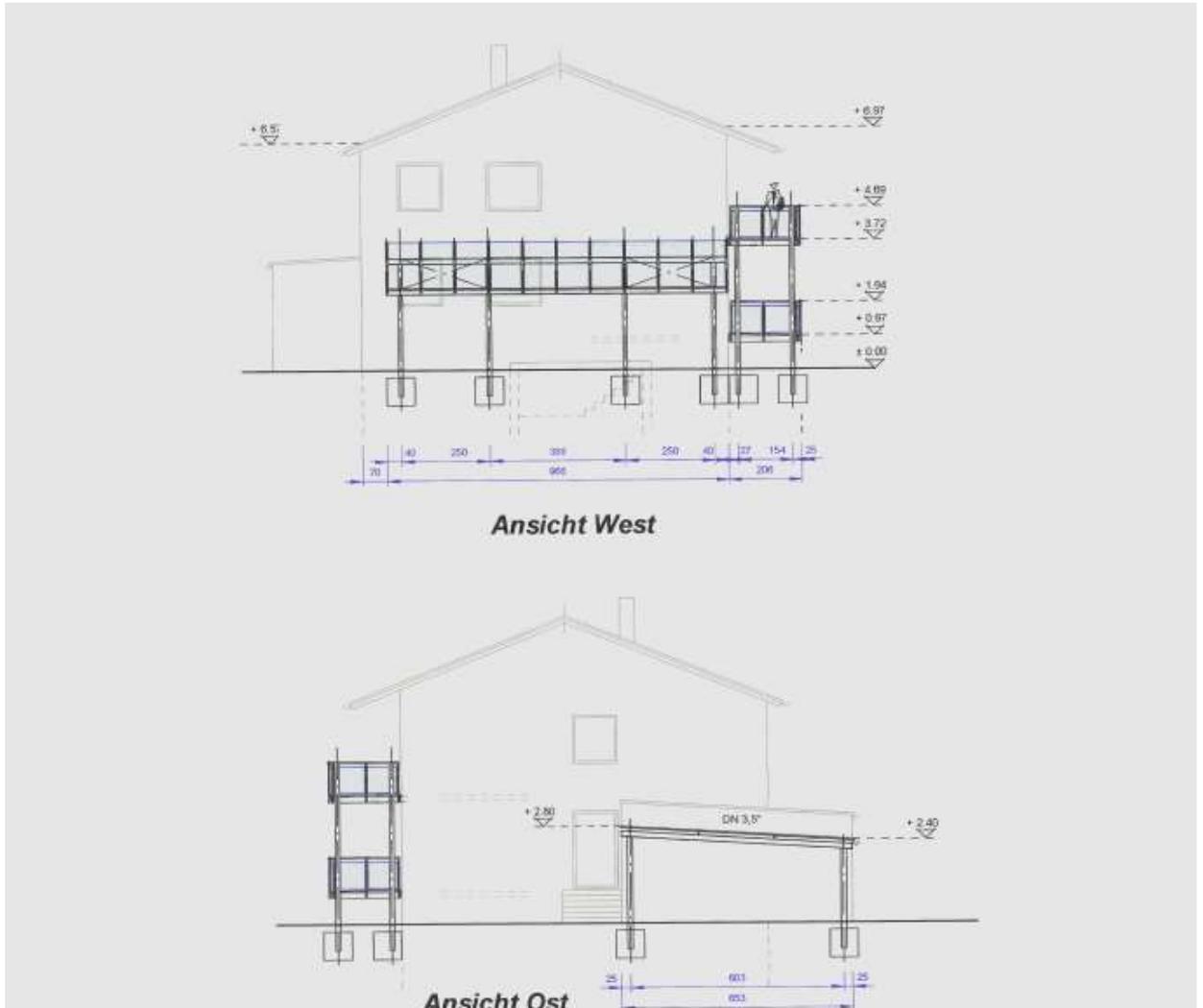
## 8 Grundriss Obergeschoss (OG)



## 9 Gebäudeschnitt Wohnhaus



## 10 Ansichten Süd und Nord



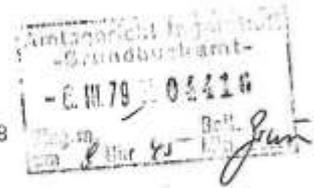
## 11 Ansichten West und Ost

Republikate Abschrift

URNr. 301/79

301/79  
01.1979

Messungsanerkennung und Auf-  
lassung zur Urkunde vom 09.06.1978  
- URNr. 1716/1978 -



Heute, den fünften Februar  
neunzehnhundertneunundsiebzig  
- 05. Februar 1979 -  
erschieden vor mir,

Berichtigung s.  
Schluß

Berichtigung s.  
Schluß

Auf Ansuchen der mir persönlich bekannten Erschie-  
nenen beurkundete ich ihnen vor mir bei gleichzeiti-

12 Auszug Urkunde Geh- und Fahrtrecht

Seite 3

III.

Die Vertragsteile sind über den Eigentumsübergang einig und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch und zwar sind die Erwerber im angegebenen Anteils- bzw. Gemeinschaftsverhältnis einzutragen.

Die Löschung der Auflassungsvormerkung auf allen übrigen Teilflächen bis auf das Vertragsgrundstück im Grundbuch sofort mit Vollzug des Veränderungsnachweises wird bewilligt und beantragt.

Löschungsantrag bezüglich der Vormerkung an dem Vertragsgrundstück ist in der Vorurkunde enthalten.

IV.

Vollzugsmitteilung hinsichtlich aller Eintragungen nach dieser Urkunde wird an den beurkundenden Notar erbeten.

V.

Der Kaufpreis ist gemäß der Vorurkunde ein Festpreis. Eine Ausgleichung hat daher nicht zu erfolgen.

VI.

Die Ehegatten als künftige Eigentümer des neu- gebildeten Grundstückes Fl.Nr. 105/11 Gemarkung Ober-

Seite 4

Seite

haunstadt räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 105/9 Gemarkung Oberhaunstadt das Recht ein, auf dem Grundstück Fl.Nr. 105/11 in seinem jeweiligen Zustand zu gehen und zu fahren.

Zur dinglichen Sicherung bestellen hiermit die Ehegatten dem jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 105/9 Gemarkung Oberhaunstadt eine

G r u n d d i e n s t b a r k e i t

und bewilligen und beantragen die Eintragung derselben an Fl.Nr. 105/11 Gemarkung Oberhaunstadt im Grundbuch.

VII.

Im übrigen bleiben die Bestimmungen der Vorurkunde in vollem Umfang aufrechterhalten.

Diese Nachtragsurkunde ist mit der Vorurkunde zu verbinden, zu vollziehen und wie diese auszufertigen.

