

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der

Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss des Hauses A
nebst Kellerraum Nr. K-A2
einschl. dem Sondernutzungsrecht an einer
Gartenfläche mit Terrasse, bezeichnet mit SNR We A02

und dem
Tiefgaragenstellplatz TG-15

Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt

VERKEHRSWERT

336.000,- €

Sondereigentum an der Wohnung Nr. A2 im EG samt Sondernutzungsrecht
an der Gartenfläche mit Terrasse Nr. SNR We A02

VERKEHRSWERT

18.000,- €

Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-15

Aktenzeichen: 2 K 16/24

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag: 04.12.2024

Das Gutachten umfasst:	1	Titelseite
	1	Seite Inhaltsverzeichnis
	2	Seiten Allgemeine Grundlagen und Hinweise
	1	Seite Literaturverzeichnis
	32	Text- und Berechnungsseiten
	3	Seiten Flächenberechnungen
	1	Lageplan
	2	Fotoseiten mit 6 Fotos
	6	Seiten Grundrisse und Schnitt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken	Seite	3 - 4
2.	Literaturverzeichnis	Seite	5
3.	Allgemeines	Seite	6 - 8
4.	Daten aus dem Grundbuch	Seite	9 - 11
5.	Grundstück	Seite	12 - 14
6.	Gebäude	Seite	15 - 19
7.	Außenanlagen	Seite	20
8.	Bodenwerte	Seite	21 - 23
9.	Wert der baulichen Anlagen	Seite	24 - 27
10.	Sachwerte	Seite	28
11.	Ertragswerte	Seite	29 - 32
12.	Zusammenfassung der Werte	Seite	33 - 34
13.	Verkehrswerte	Seite	35 - 36
14.	Schlussbemerkung	Seite	37
	Berechnungen der Gebäudeflächen	Seite	38 - 40
	Lageplan	Seite	41
	Fotodokumentation	Seite	42 - 43
	Grundrisse und Schnitt	Seite	44 - 49

**1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN UND HINWEISE
ZUR WERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN**

BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der neuesten Fassung	
BauGB	Baugesetzbuch in der neuesten Fassung	
ImmoWertV (2021)	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	
WaldR 2000	Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR2000)	
LandR 19	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19)	
Statistisches Bundesamt:	Fachserie 17, Reihe 4 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke	
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung:	Preise; Kaufwerte für Grundstücke	
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)	Nov. 2003
DIN 276	Kosten im Bauwesen, Ausgabe	Februar 2005
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau	Februar 2005
DIN 18960	Nutzungskosten im Hochbau	Februar 2008

Hinweise:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht wie der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten).

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Das Wertgutachten wurde ausschließlich für den als Auftraggeber bezeichneten Personenkreis und den angegebenen Zweck erstellt.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Die Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Urheberrecht des Kartenmaterials:

Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslageplan, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Orthophotographien) ist ausschließlich für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf diesem für eine anderweitige Nutzung nicht entnommen werden.

2. LITERATURVERZEICHNIS

ImmoWertV (2021)	Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstü- cken Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Marktwernermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber 9. neu bearbeitete Auflage 2022 Reguvis Fachmedien GmbH
BKI Baukosten	Statistische Kostenkennwerte für Gebäude Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung Verlag Luchterhand

3. ALLGEMEINES

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 2 K 16/24 Beschluss vom 12.08.2024
Auftrag:	Verkehrswertermittlung
Zweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungs- und Qualitätsstichtag:	04.12.2024
Bewertungs- objekt:	Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss des Hauses A nebst Kellerraum Nr. K-A2 und dem Sonder- nutzungsrecht an einer Gartenfläche einschließlich Terrasse, bezeichnet mit „SNR We A02“ und dem Tiefgaragenstellplatz TG-15 Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 04.12.2024 statt.
Art der Ortsbesichtigung:	Mit Schreiben vom 21.11.2024 wurden die betrei- bende Gläubigerin, der Verfahrensbevollmächtigte, der Schuldner und dessen gerichtlicher Betreuer so- wie das Amtsgericht vom geplanten Ortstermin ver- ständigt. Auf Hinweis des gerichtlichen Betreuers wurde der Ortstermin von 15:00 Uhr auf 12:00 Uhr vorverlegt. Sämtliche Beteiligten wurden über die Termin- änderung in Kenntnis gesetzt. Da der Gläubiger nicht zum Ortstermin erschienen war, konnte lediglich eine Außenbesichtigung der Tiefgarage und des Wohnhauses mit Gartenanteil durchgeführt werden.

- 7 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

Anwesende:	Manfred Törmer, Dipl. Ing. (FH) Architekt	Gutachter
Unterlagen:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 2 K 16/24	
	Beschluss	vom 12.08.2024
	Grundbuchauszug (Wohnungs- u. Teileigentums- grundbuch) Ausdruck Seiten 1-9	vom 13.09.2024
	Grundbuchauszug (Teileigentumsgrundbuch) Ausdruck Seiten 1-9	vom 13.09.2024
	Teilungserklärung nach § 8 WEG, samt Gemeinschafts- ordnung und Baubeschreibung URNr. 2043/2015 M Dr. Klaus Macht, Notar in Ingolstadt	vom 23.07.2015
	Nachtrag (-1-) zur Teilungs- erklärung samt Gemeinschafts- ordnung URNr. 2255/2015 M Dr. Klaus Macht, Notar in Ingolstadt	vom 18.08.2015
	Nachtrag (-2-) zur Teilungs- erklärung samt Gemeinschafts- ordnung URNr. 2422/2015 M Dr. Klaus Macht, Notar in Ingolstadt	vom 02.09.2015

- 8 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

Nachtrag (-3-) zur Teilungs-
erklärung samt Gemeinschafts-
ordnung URNr. 2540/2015 M
Dr. Klaus Macht,
Notar in Ingolstadt

vom 18.09.2015

Genehmigungsplanung zum
Neubau von 2 Mehrfamilien-
wohnhäusern mit 30 Wohnein-
heiten und einer Tiefgarage auf
dem Grundstück Egerlandstr. 2,
bautechnisch geprüft

am 15. 06.2025

Tektur zum Bauantrag
Neubau von 2 Mehrfamilien-
wohnhäusern mit 30 Wohnein-
heiten und einer Tiefgarage auf
dem Grundstück Egerlandstr. 2,
bautechnisch geprüft

am 17.07.2015

Auszug aus dem Liegenschafts-
kataster
Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung
Ingolstadt

vom 10.09.2024

Auskunft aus der Kaufpreis-
sammlung des Gutachterauss-
schusses der Stadt Ingolstadt

vom 21.11.2024

Auskunft aus dem Altlasten-
kataster des Umweltamtes
der Stadt Ingolstadt

vom 11.09.2024

Auskünfte der Hausverwaltung

vom 18.12.2024

Ortsbesichtigung

vom 04.12.2024

4. DATEN AUS DEM GRUNDBUCH

4.1 WOHNUNGS- U. TEILEIGENTUMSGRUNDBUCH WOHNUNG Nr. A2

Amtsgericht: Ingolstadt
Grundbuch von: Ingolstadt

Grundbuch-
bezeichnung: Blatt
58201
(Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Gemarkung: Ingolstadt

Flurstück-Nr.: 5078/8

Grundstücksgröße: 1.656 m²

Grundbuch
Bestandsverzeichnis: 38,605/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Egerlandstraße 2, 2a, Gebäude- und Freifläche.

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnungseinheit im Erdgeschoss des Hauses A und dem mit Nr. K-A2 bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss Nr. A2 laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte, auch gemeinschaftliche, sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse, welche mit „SNR We A02“ bezeichnet ist, zugeordnet.

Grundbuch
Erste Abteilung: Eigentümer
Lfd.Nr. 2 der Eintragungen
Schuldner

Grundbuch
Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1
gelöscht

Lfd.Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 16/24); eingetragen am 18.03.2024.

4.2 TEILEIGENTUMSGRUNDBUCH TIEFGARAGENSTELLPLATZ TG-15

Amtsgericht:
Grundbuch von:

Ingolstadt
Ingolstadt

Grundbuch-
bezeichnung:

Blatt
58244
(Teileigentumsgrundbuch)

Gemarkung:

Ingolstadt

Flurstück-Nr.:

5078/8

Grundstücksgröße:

1.656 m²

Grundbuch
Bestandsverzeichnis:

1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Egerlandstraße 2, 2a, Gebäude- und Freifläche.

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-15 laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte, auch gemeinschaftliche, sind vereinbart.

Grundbuch
Erste Abteilung:

Eigentümer

Lfd.Nr. 2 der Eintragungen
Schuldner

- 11 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

Grundbuch
Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1
gelöscht

Lfd.Nr. 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 16/24);
eingetragen am 18.03.2024.

5. GRUNDSTÜCK

Makrolage:

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt ist Oberzentrum der Region 10 und hat derzeit ca. 145.445 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km², so dass Ingolstadt zu den dicht besiedelten Gebieten Deutschlands zählt.

Die Verkehrslage ist als günstig einzustufen. Die Stadt liegt im Zentrum Bayerns. Die Großstädte München, Nürnberg, Augsburg und Regensburg sind nur ca. 70 bis 90 km entfernt.

Die Autobahn (BAB 9) München-Nürnberg bindet Ingolstadt an das nationale und internationale Autobahnnetz an.

Durch das Stadtgebiet führen weiterhin vier Bundesstraßen.

Die Hauptader des Schienenverkehrs ist die Bundesbahnstrecke München-Nürnberg. Am Hauptbahnhof halten die Intercity-Züge von und nach Norddeutschland mit Anschlussverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Der Hauptbahnhof Ingolstadt ist Knotenpunkt der Bahnstrecken Ingolstadt-München, Ingolstadt-Nürnberg, Ingolstadt-Augsburg, Ingolstadt-Ulm und Ingolstadt-Regensburg.

Ingolstadt und das unmittelbare Umland ist Standort von AUDI AG, Media / Saturn, Edeka Südbayern, u. v. m.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Südosten des Stadtgebiets im Monika-Viertel, einem ruhigen Wohnviertel südlich der Donau und westlich der Bundesautobahn A9.

Das Zentrum Ingolstadts (Rathausplatz) ist über die angrenzende Peisserstraße, die Südliche Ringstraße (B13) und die Schlossländer in ca. 7 Autominuten (Entfernung ca. 3 km) erreichbar.

An der Südlichen Ringstraße, südwestlich des zu bewertenden Grundstücks liegen Lebensmittel-

markt, Restaurants, das Freizeitbad Donautherme, die Eislaufhalle SATURN-Arena und zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Im Westen, jenseits der B13 und der Bahnlinie befindet sich der Klenzepark (ehemaliges Landesgartenschau Gelände) mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

In östlicher Richtung sind in wenigen Gehminuten der Kindergarten St. Monika und das Sportgelände „Sports Field“ erreichbar. In etwa 3 km Entfernung liegt das Naherholungsgebiet Auwaldsee mit einem Gasthaus, Campingplatz, Bootsverleih und Tennisplätzen.

Die Autobahnanschlussstelle Ingolstadt Süd (A9) ist ca. 3 km entfernt.

Über die Buslinien 40, 52 und N9, der VGI besteht ab Haltestelle Peisserstraße (ca. 2 Gehminuten vom zu bewertenden Anwesen entfernt) Verbindung u. a. zum Rathausplatz, ZOB, Audi-Sportpark und der Technische Hochschule.

Grundstück:

Das mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A, Egerlandstr. 2 mit 10 Wohneinheiten, Haus B Egerlandstr. 2a mit 20 Wohneinheiten) und einer gemeinsamen Tiefgarage bebaute Grundstück zeigt einen trapezförmigen Zuschnitt und liegt unmittelbar an der Kurve Egerlandstraße / Peisserstraße. Das Grundstück ist als Eckgrundstück zu bezeichnen, ist vermessen und größtenteils eingefriedet. Unmittelbar im Norden und Osten grenzen weitere Mehrfamilienhausanlagen an, in weiterer Entfernung befindet sich Reihen- und Doppelhausbebauung. Im Westen, jenseits der Egerlandstraße liegen ebenfalls Mehrfamiliengebäude. Im Süden wird das Grundstück von der Peisserstraße begrenzt. Jenseits der Peisserstraße befinden sich überwiegende Reihen- und Doppelhäuser.

Die Erschließung sowie die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über die Egerlandstraße.

Das Grundstück liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße und ist als eben zu bezeichnen.

- 14 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

Wohn- bzw. Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung. Eine Geschäftslage besteht nicht.
Erschließung:	Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekomanschluss sind im Grundstück/Gebäude vorhanden. Die Egerlandstraße als Erschließungsstraße ist voll ausgebaut, asphaltiert und besitzt beidseitig gepflasterte Gehwege.
Bauleitplanung:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 „Peiserstraße“
Altlasten:	Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass das o. g. Objekt nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) registriert ist.

6. GEBÄUDE

6.1 GEBÄUDEBESCHREIBUNG HAUS A, EGERLANDSTRASSE 2

Allg. Beschreibung: Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit 10 (Egerlandstr. 2) bzw. 20 Wohneinheiten (Egerlandstr. 2a). Beide Gebäude sind 4-geschossig und mit einer Tiefgarage voll unterkellert. Das gegenüber den drei Obergeschossfassaden zurückgesetzte voll ausgebauten Dachgeschoss zeigt ein Pultdach.

Im Erdgeschoss, im 1. und 2. Obergeschoss des Hauses A, Egerlandstraße 2 liegen jeweils drei Wohnungen (zwei 2-ZiWO und eine 3-ZiWo), ausgestattet mit Terrassen bzw. Balkonen. Im Dachgeschoss existiert eine großzügige 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus und einen Aufzug.

Der Zugang zum Wohnhaus Egerlandstraße 2 findet direkt von der Egerlandstraße aus statt. Die Tiefgarageneinfahrt ist eingehaust und liegt nord-östlich des vorgenannten Hauseingangs.

Der Zugang zum Haus Egerlandstraße 2a verläuft an der Tiefgarageneinfahrt vorbei in den hinteren Teil des Grundstücks.

Baujahr: Ca. 2016

Konstruktion und Beschreibung: Grundlage: Genehmigungspläne und Baubeschreibung aus Teilungserklärung.

Bodenplatte, Geschossdecken, Umfassungswände im Keller und der Tiefgarage sowie Treppenhaustrennwände und Geschosstreppen in Stahlbeton.

Umfassungswände in den Obergeschossen als Mauerwerk, 17,5 bis 24 cm stark, mit ca. 16 cm starkem Wärmedämmverbundsystem.

Dachstuhl als flachgeneigtes Pultdach als Holzkonstruktion. Dacheindeckung unbekannt. Regenrinnen und Fallrohre in Titanzink.

Balkone mit Stahlbetonbodenplatten auf Stahlbetonstützen, der Fassade vorgestellt und entkoppelt. Geländer mit Edelstahlstützen und Handlauf, Ausfachung mit Glasplatten, matt.
Außenfenster und -türen in Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung und Rollläden ausgestattet.
Hauseingangstürelement, 1-flügelig, teilverglast.
Aufputz-Klingelanlage neben der Eingangstür.
Die Briefkästen für sämtliche 30 Wohneinheiten befindet sich an der Wand der Tiefgarageneinfahrt.

Wohnungstrennwände und tragende Innenwände in Stahlbeton oder als Füllsteinmauerwerk.
Nichttragende Innenwände als Ständerwände mit beidseitig 2-facher Gipskartonbeplankung.

Allgemeinflächen:

Treppe als geradläufige Treppe in Stahlbeton, mit Granitplatten belegt, Geländer Stahl, lackiert mit Edelstahl-Handlauf. Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und weiß gestrichen.
Fenster im Treppenhaus in Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung.

Weitere Allgemeinflächen können nicht beschrieben werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Informationen aus der Baubeschreibung als Bestandteil der Teilungserklärung, URNr. 2043/2015 M.

Eine Überprüfung der Angaben durch den Unterzeichner ist nicht erfolgt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Technische
Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt über einen Personenaufzug im Treppenhaus.

Heizung/Warmwasser:

Zentrale Luftwasser-Wärmepumpe mit einer zusätzlichen Gasbrennwerttherme (Spitzenlastunterstützung).

Die Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Lüftung:

Kontrollierte Wohnraumlüftung, dezentral mit Wärmerückgewinnung.

Elektroinstallation:

Durchschnittliche Anzahl von Lampenauslässen, Steckdosen, Lichtschaltern, einem Herdanschluss, Raumthermostate, Antennenleerdosen, Telefondose und Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner. Ausstattung als Standardprogramm. Rauchmelder sind installiert.

Wohnungsbeschreibung, allgemein:

Die 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss besteht aus Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer mit Flur und Zugang zur Terrasse sowie Küche und Bad. Vom zentralen Wohnzimmer aus werden sämtliche Räume erschlossen (Durchgangszimmer).

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil K-A2 befindet sich im nördlichen Bereich des Kellergeschosses.

Für die Waschmaschinen steht ein allgemeiner Waschkeller zur Verfügung.

Ausstattung Wohnung:

Allgemeine Ausstattung der Wohnräume

Mauerwerkswände, Betonwände und Decken verputzt und gestrichen. Ständerwände in Gipskarton, gespachtelt und gestrichen. Im Bad sind die Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Bodenbeläge in den Wohnräumen und in der Küche sind nicht bekannt.

Zimmertüren als einfache glatte Holzfertigtüren mit folienbeschichteten Holzumfassungszargen. Wohnungseingangstür als folienbeschichtetes Fertigelement, schalldämmend.

Ausstattung Bad:

Waschtisch mit Einhandmischbatterie, Handtuchhalter und Spiegel.

Wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und Papierhalter.

Badewanne und Dusche in Stahl, emailliert, mit Brausegarnitur.

Ausstattung Terrasse und Gartenfläche:

Bodenbelag aus gestrahlten Betonterrassenplatten. Gartenwasseranschluss, Wandleuchte und Steckdose. Die Einfriedung des Gartenanteils besteht aus einem ca. 1,80 m hohem Stahlstabzaun mit eingeflochtener Sichtschutzfolie.

Gartentürchen in Richtung Peisserstraße. Im Westen des Gartenabteils steht eine Kunststoff-Gartenhütte mit einer Grundfläche von ca. 2 x 2m.

Kellerabteil: Oberflächen und Ausstattung nicht bekannt.

Tiefgarage: Die nördlich des Gebäudes Egerlandstraße 2 gelegene Tiefgarageneinfahrt ist mit einem Stahlbetonbau eingehaust, Oberfläche Beton roh. Tor als Sektionaltor mit Gitteroberfläche zur Belüftung. Verkehrssteuerung mittels Ampelschaltung.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Hausgeld: Bewirtschaftungskosten u. Erhaltungsrücklagen

Wohnung A2

388,- € / monatlich (gem. Wirtschaftsplan 2024)

Tiefgaragenstellplatz K-A2

27,- € / monatlich (gem. Wirtschaftsplan 2024)

Gebäudestandard: Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 2016:
(gem. SW-RL, Anlage 2, Tabelle 2)
Standardstufe 3 - 4

Energieeinsparverordnung (EnEV): Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff, Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 liegt vor.

Ausstelldatum: 20.12.2016

Gültigkeit bis: 20.12.2026

Effizienzklasse A+ (von A+ bis H)

CO ₂ Emissionen ³ :	8,5 kg//m ² a)
Endenergie- verbrauch Gebäude:	19,4 kWh/(m ² a)
Primärenergie- verbrauch Gebäude:	32,4 kWh/(m ² a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht:	0,28 W/(m ² K)

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

Zustand:	Der innere Zustand des Wohnhauses, der zu bewertenden Wohnung einschl. Zugehörungen und der Tiefgarage kann nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
----------	---

Der Fassadenanstrich des Gebäudes Egerlandstraße 2 und die Betonoberfläche der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt zeigen deutliche Verwitterungserscheinungen und starke Oberflächenverschmutzungen.

6.2 GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnung Nr. A2, EG einschl. Zugehörungen	ca.	94 m ²
	TG-Stellplatz Nr. TG-15 einschl Anteil Allgemein- flächen	ca.	29 m ²
Wohnfläche:	Wohnung Nr. A2 im EG	ca.	63 m ²
Nutzfläche:	Kellerraum Nr. K-A2	ca.	5 m ²
	TG-Stellplatz Nr. TG-15	ca.	12 m ²
Geschossflächenzahl:	wGFZ vorhanden	ca.	1,15

7. AUSSENANLAGEN

Allg. Beschreibung:

Allgemeinflächen:

Hauszugang und Tiefgarageneinfahrt als Betonpflaster im Splittbett verlegt. Der Zugang zu den Briefkästen und zum Wohnhaus Egerlandstraße 2a ist ebenfalls mit Betonpflastersteinen befestigt. Sämtliche Gartenflächen (Sondernutzungsrechte) sind mit einem Stahlstabzaun mit eingeflochtener Sichtschutzfolie eingefriedet.

Gartenfläche mit Terrasse Nr. SNR We A02:
(Sondernutzungsrecht)

Die Gartenfläche ist nach Süden orientiert und liegt an der Peisserstraße. Einfriedung wie vor beschrieben mit einem Sichtschutzzaun, ca. 1,80 m hoch.

Die Terrasse, mit Terrassenplatten befestigt, ist nahezu komplett durch den darüber liegenden Balkon überdacht. Unmittelbar westlich an die Terrasse schließt ein Lüftungsschacht der Tiefgarage an.

Nahe dem Gebäudeeck Südwest wurde ein Obstbau gepflanzt. Im östlichen Gartenteil befindet sich eine Stechpalme. Gartenfläche allgemein als Rasenpflanzung.

Westlich zwischen Wohnhaus und der Einfriedung entlang der Egerlandstraße befindet sich ein Gerätehäuschen in Kunststoff mit einer Flächen von ca. 2 x 2 m.

Zustand:

Rasenfläche verwildert und ungepflegt, Terrasse teilweise von Unkraut überwuchert.

Nahe dem Gerätehäuschen sind Sperrmüll und zahlreiche leere Getränkekästen gelagert.

8. BODENWERT

8.1 BODENWERT SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG NR. A2

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe §§ 40 bis 45 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung
für das Grundstück Flurstück-Nr. 5078/8
Gemarkung Ingolstadt
einschließlich Erschließungskosten

Egerlandstraße 2, 2a
85053 Ingolstadt

Grundstücksgröße:	1.656 m ² x 1.070,- €/m ²	1.771.920,- €
davon 38,605/1000 Miteigentumsanteil		68.405,- €
B O D E N W E R T	(gerundet) ~	68.000,- €

Begründung:

Lt. Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt wurde zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife gemischte Bauflächen, in der Richtwertzone 1400 „Peisserstraße“ bei einer durchschnittlichen wGFZ von 0,8 ein Bodenrichtwert von 1.000,- €/m², (einschließlich Erschließungskosten), ermittelt.

Aktuelle amtliche Vergleichspreise für den Zeitraum des Bewertungsstichtages liegt laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht vor.

Ermittlung des Bodenpreises:

Ausgangswert:

Bodenrichtwert bei einer wGFZ 0,8
zum 01.01.2024

1.000,00 €/m² voll erschlossen

Wertminderung *)

Auf Grund der aktuellen Kaufzurückhaltung durch das Zusammenwirken von gestiegenen Zinsen, deutlich gestiegenen Handwerker- und Energiekosten sowie der angespannten wirtschaftlichen Gesamtsituation, vor allem bei der Automobil- und Exportindustrie, ist ein Nachfragerückgang und damit verbunden ein Preisrückgang festzustellen.

7,5% aus 1.000,- €/m²

- 75,00 €/m²

Ausgangswert baureifes Land,
marktangepasst

925,00 €/m² voll erschlossen

Da die tatsächliche wGFZ bei 1,15 liegt und damit deutlich höher als die Bezugsgeschossflächenzahl von 0,8 des Bodenrichtwertes ist, wird eine Umrechnung der jeweiligen Bezugswerte notwendig.

Grundlage der Umrechnung sind die vom Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt ermittelten GFZ-Umrechnungsfaktoren in der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.

Bodenwert, marktangepasst bei wGFZ 0,8 zum 01.01.2024		=	925,- €/m ²
wGFZ 0,80	Umrechnungskoeffizient (UK)	=	0,918
wGFZ 1,15	Umrechnungskoeffizient (UK)	=	1,0615

Bodenwert wGFZ 0,8	x	$\frac{\text{UK (gesucht)}}{\text{UK (Bodenrichtwert)}}$	=	Bodenwert (gesucht)
925,- €/m ²	x	$\frac{1,0615}{0,918}$	=	1.069,59 €/m ²
Bodenwert bei der vorh. wGFZ 1,15	(gerundet)	=	1.070,- €/m ²	

Zusammenfassend erscheint, entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der mittleren, verkehrsgünstigen Wohnlage, der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt und der Grundstücksausnutzung mit einer wGFZ von 1,15 ein Preis von 1.070,- €/m² einschl. der Erschließungskosten als angemessen.

8.2 BODENWERT SONDEREIGENTUM AM TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Bodenwertermittlung
für das Grundstück Flurstück-Nr. 5078/8
Gemarkung Ingolstadt
einschließlich Erschließungskosten

Egerlandstraße 2, 2a
85053 Ingolstadt

Grundstücksgröße:	1.656 m ²	x	1.070,- €/m ²	1.771.920,- €
davon 1/1000 Miteigentumsanteil				1.772,- €
B O D E N W E R T		(gerundet)	~	2.000,- €

Begründung siehe Punkt 8.1

9. WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

9.1 WERT DER BAULICHEN ANLAGEN SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG NR. A2

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche	Preis €/ m ²	Bauwert / €
a)	Wohnung Nr. A2, EG	8 Jahre	~ 94 m ²	1.736,-	163.184,-
b)	Außenanlagen, anteilig	8 Jahre	~ 3% aus	a)	4.896,-
	Normalherstellungskosten			€	168.080,-

Abzüglich linearer Alterswertminderung gemäß ImmoWertV auf Grundlage der
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 1
(ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 1)

	Wertminderungsfaktor Alter		Werterhöhungsfaktor Instandhaltungszustand ***)	
a)	GND = 80 Jahre RND = 72 Jahre	10%	1%	= - 16.318,- € 1.632,- €
b)	GND = 40 Jahre RND = 32 Jahre	20%	---%	= - 979,- €
	149.151,- €			
	W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~ 149.000,- €			

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

- 25 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Mehrfamilienwohnhaus

Herleitung Preis / m² BGF nach NHK 2010

MFH (7 bis 20 WE) Ausstattungsstandard	Gebäudetyp Stufe 3 - 4	Nr. 4.2
Brutto-Grundflächenpreis	900,- €/m ²	(einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 19%)
Baupreisindex Wohngebäude	2010	= 70,9 (2021 = 100)
Baupreisindex Wohngebäude	4. Quartal 2024	= 130,8 (2021 = 100)
Wertermittlungsstichtag	04.12.2024	
an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	$\frac{130,8}{70,9} \times 900,00 \text{ €/m}^2$	= 1.660,37 €/m ²
Korrekturfaktoren		
A. Land	Bayern	1,10
B. Ortsgröße	bis 500.000 Einw.	1,00
C. Grundrissart	Dreispänner	0,97
D. Wohnungsgröße	ca. 63 m ²	0,98
Kombinierter Korrekturfaktor:	$1,10 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,98$	= 1,0457
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:	$1.660,37 \text{ €/m}^2 \times 1,0457$	= 1.736,25 €/m ²
Herstellungskosten	gerundet	= 1.736,- €/m²

9.2 WERT DER BAULICHEN ANLAGEN SONDEREIGENTUM AN TIEFGARAGENSTELLPLATZ NR. TG-15

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche	Preis €/ m²	Bauwert / €
a)	TG-Stpl. Nr. TG-15	8 Jahre	~ 29 m²	1.218,-	35.322,-
b)	Außenanlagen, anteilig	8 Jahre	~ 3% aus	a)	1.060,-
	Normalherstellungskosten			€	36.382,-

Abzüglich linearer Alterswertminderung gemäß ImmoWertV auf Grundlage der
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer
Anlage 1
(ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 1)

	Wertminderungsfaktor		Werterhöhungsfaktor	
		Alter	Instandhaltungszustand ***)	
a)	GND = 60 Jahre RND = 52 Jahre	13%	1%	= - 4.592,- € 353,- €
b)	GND = 40 Jahre RND = 32 Jahre	20%	---%	= - 212,- €
				31.225,- €
W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~				31.000,- €

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

- 27 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Tiefgarage

Herleitung Preis / m² BGF nach NHK 2010

Tiefgarage Ausstattungsstandard	Gebäudetyp Stufe 3 - 4	Nr. 14.3
Brutto-Grundflächenpreis	600,- €/m ²	(einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 15%)
Baupreisindex Wohngebäude	2010	= 70,9 (2021 = 100)
Baupreisindex Wohngebäude	4. Quartal 2024	= 130,8 (2021 = 100)
Wertermittlungstichtag	04.12.2024	
an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	$\frac{130,8}{70,9}$	
	$\frac{130,8}{70,9} \times 600,- \text{ €/m}^2$	= 1.106,91 €/m ²

Korrekturfaktoren

A.	Land	Bayern	1,10
B.	Ortsgröße	bis 500.000 Einw.	1,00
C.	Grundrissart	---	---
D.	Wohnungsgröße	---	---
Kombinierter Korrekturfaktor:	1,10 x 1,00	=	1,10
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:	1.106,91 €/m ² x 1,10	=	1.217,60 €/m ²
Herstellungskosten	gerundet	=	1.218,- €/m²

10. SACHWERTE

10.1 SACHWERT SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG NR. A2

(auf- bzw. abgerundet)		
Bodenwert		68.000,- €
Wert der baulichen Anlagen		149.000,- €
SACHWERT	WOHNUNGSEIGENTUM	217.000,- €
ohne Marktanpassung		

Der Sachwert dient hier nur der Plausibilitätsprüfung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren hergeleitet.

10.2 SACHWERT SONDEREIGENTUM AN TIEFGARAGENSTELLPLATZ NR. TG-15

(auf- bzw. abgerundet)		
Bodenwert		2.000,- €
Wert der baulichen Anlagen		31.000,- €
SACHWERT	TIEFGARAGENSTELLPLATZ	33.000,- €
ohne Marktanpassung		

Der Sachwert dient hier nur der Plausibilitätsprüfung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren hergeleitet.

11. ERTRAGSWERTE

Allgemeines:

Die Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss des Wohnhauses Egerlandstraße 2 einschl. des Sondernutzungsrechts an der Garten- und Terrassenfläche „SNR We A02“ wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Da kein Mietvertrag mit Angabe eines aktuellen Mietzinses vorliegt, wird für die Ertragsberechnung eine nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete angesetzt.

Der qualifizierte Mietspiegel für Ingolstadt 2023 gibt für die Wohnanlage keine Vergleichsmiete an. Ein Mietspiegel für das Jahr 2024 ist derzeit noch nicht erschienen. Ein namhaftes Immobilienportal gibt für den Stadtbezirk Südost einen durchschnittlichen Mietpreis für 2024 von 12,09 €/m² an

Folgende aktuelle Vergleichsmieten liegen dem Unterzeichner von:

85053 Ingolstadt	3-Ziwo	63 m ²	15,78 €/m ²
85053 Ingolstadt	2 Ziwo	65 m ²	10,00 €/m ²
85053 Ingolstadt	3-Ziwo	56 m ²	13,57 €/m ²
85053 Ingolstadt	3-Ziwo	74 m ²	11,92 €/m ²
85051 Ingolstadt	2-Ziwo	68 m ²	14,34 €/m ²
85053 Ingolstadt	2-Ziwo	55 m ²	12,73 €/m ²
85051 Ingolstadt	2-Ziwo	69 m ²	13,77 €/m ²
85053 Ingolstadt	2-Ziwo	64 m ²	15,00 €/m ²
durchschnittliche Netto-Kaltmiete (Summe : 8)			13,39 €/m ²

Auf Basis von Recherchen im Internet sowie auf Grund von Aufzeichnungen des Unterzeichners wird für die 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss unter Berücksichtigung des Sondernutzungsrechtes am Garten mit Terrasse von einer Netto-Kaltmiete von 13,50 €/m² ausgegangen.

Für den Tiefgaragenstellplatz wird eine Miete von 60,- € angesetzt. Grundlage sind auch hier Recherchen im Internet und Aufzeichnungen des Sachverständigen.

11.1 ERTRAGSWERT FÜR DIE WOHNUNG NR. A2 IM ERDGESCHOSS

Wohnung Nr. A2	63 m ² x 13,50 € x 12 Monate		10.206,- €
Jahresrohmiete (Rohertrag)	=		10.206,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Stand Januar 2024) (ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Ansatz 5 Satz 2))			
1. Verwaltungskosten je Eigentumswohnung	-		420,- €
2. Instandhaltungskosten 14,00 € x 63 m ²	-		882,- €
3. Mietausfallwagnis 2% aus 10.206,- €	-		204,- €
Jahresreinmiete (Reinertrag)	=		8.700,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens bei einem Liegenschaftszinssatz von 2%			
2,0 % von 68.000,- €	-		1.360,- €
Reinertragsanteil der Gebäude	=		7.340,- €
Vervielfältiger bei ca. 72 Jahren durchschnittlicher Restnutzungsdauer und 2,0 % Sollzinsen = 37,98 (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV)			
Gebäudeertragswert 7.340,- € x 37,98	=		278.773,- €
zuzüglich Bodenwert	+		68.000,- €
	=		346.773,- €
- Renovierungsrückstau Fassadenanstrich (anteilig)	-		1.632,- €
			<u>345.141,- €</u>
ERTRAGSWERT	(gerundet)	~	345.000,- €
Wohnung Nr. A2 Erdgeschoss			

11.2 ERTRAGSWERT FÜR DEN TIEFGARAGENSTELLPLATZ Nr. TG-15

TG-Stpl. Nr. TG-15	60,- € x 12 Monate		720,- €
Jahresrohmiete (Rohertrag)	=		720,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Stand Januar 2024) (ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Ansatz 5 Satz 2))			
1. Verwaltungskosten je Garage	-		46,- €
2. Instandhaltungskosten je Garage	-		104,- €
3. Mietausfallwagnis 2% aus 720,- €	-		14,- €
Jahresreinmiete (Reinertrag)	=		556,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens bei einem Liegenschaftszinssatz von 2%			
2,0 % von 2.000,- €	-		40,- €
Reinertragsanteil des Stellplatzes	=		516,- €
Vervielfältiger bei ca. 52 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0% Sollzinsen = 32,14 (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV)			
Ertragswert Stellplätze 516,- € x 32,14	=		16.584,- €
zuzüglich Bodenwert	+		2.000,- €
- Renovierungsrückstau Fassadenanstrich (anteilig)	-		18.584,- € 353,- €
ERTRAGSWERT	(gerundet)		
Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-15	~		18.000,- €

- 32 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

jährliche Anpassung

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, III Gesetzliche Grundlagen, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten

Die Anpassung der Werte für die nachfolgend nach den Nummern 1 Verwaltungskosten und 2 Instandhaltungskosten erfolgt jährlich auf der Grundlage der nachfolgend genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandsetzungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Wertermittlungstichtag mit Feststellung des Liegenschaftszinssatzes	11.07.2024			
Verbraucherpreisindex zum Basismonat	Oktober 2001	=	77,1	(2020 = 100)
Verbraucherpreisindex vor Bewertungsjahr	Oktober 2023	=	117,8	(2020 = 100)
angepasste Verwaltungskosten Eigentumswohnung (Stand Januar 2024)	$\frac{117,8}{77,1}$	x	275,- €	= 420,- €
angepasste Verwaltungskosten Garage od. Stellplatz (Stand Januar 2024)	$\frac{117,8}{77,1}$	x	30,- €	= 46,- €
angepasste Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (Stand Januar 2024)	$\frac{117,8}{77,1}$	x	9,00 €/m ²	= 14,- €/m ²
angepasste Instandhaltungskosten Garage od. Stellplatz (Stand Januar 2024)	$\frac{117,8}{77,1}$	x	68,- €	= 104,- €

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

12. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

12.1 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

WOHNUNGSEIGENTUM

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert (Miteigentumsanteil)	68.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	149.000,- €
Sachwert, ohne Markanpassung	217.000,- €
Ertragswert	
Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss einschl. Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenfläche „SNR We A02“	345.000,- €

Bei einer Wohnfläche von ca. 63 m² und einem Ertragswert von 345.000,- € errechnet sich für die Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss samt Kellerabteil Nr. K-A2 und dem Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche „SNR We A02“ ein m²-Preis von ca. 5.476,- €/m².

Folgende aktuelle Vergleichspreise für m²-Wohnfläche liegen dem Unterzeichner von:

85053 Ingolstadt	3 Zi.-Wohnung für 2022	78 m ²	5.808,- €/m ²
85053 Ingolstadt	2 Zi.-Wohnung für 2022	78 m ²	5.603,- €/m ²
85053 Ingolstadt	2 Zi.-Wohnung für 2022	55 m ²	4.873,- €/m ²
85053 Ingolstadt	2 Zi.-Wohnung für 2023	60 m ²	4.950,- €/m ²
Durchschnittlicher m ² -Preis (Summe : 4)			5.309,- €/m ²

Die Vergleichspreise dienen nur der Plausibilitätsprüfung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren hergeleitet.

12.2 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE
SONDEREIGENTUM AN TIEFGARAGENSTELLPLATZ NR. TG-15

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert (Miteigentumsanteil)	2.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	31.000,- €
Sachwert, ohne Markanpassung	33.000,- €
Ertragswert	18.000,- €

13. VERKEHRSWERTE

13.1 VERKEHRSWERT

SONDEREIGENTUM AN WOHNUNG NR. A2 MIT SONDERNUTZUNGS- RECHT AN GARTENFLÄCHE MIT TERRASSE NR. SNR We A02

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV 2021- § 6 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss einschließlich dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und Terrasse „SNR We A02“, Egerlandstraße 2 in 85053 Ingolstadt ist aus der Ertragswertberechnung (§§ 27 bis 34) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung einer Eigentumswohnung ausschlaggebend ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu würdigen, ggfs. sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen (Marktanpassung).

Marktanpassungen sind nicht vorzunehmen, da bereits im Wertermittlungsverfahren marktübliche Ansätze (z. B. Vergleichswerte zur Bodenpreisermittlung, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) Eingang gefunden haben.

Sicherheitsabschlag

Da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung und der Allgemeinflächen innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses nicht ermöglicht wurde und der bauliche Zustand sowie der Ausstattungsstandard der Wohnung einfacher/schlechter sein könnte als der äußere Eindruck des Wohnhauses und die zur Verfügung stehenden Unterlagen nahelegen, wird vom ermittelten Ertragswert ein Sicherheitsabschlag von 2,5% angesetzt.

Ertragswert: 345.000,- €

abzgl. 2,5% Sicherheitsabschlag - 8.625,- €

Verkehrswert: 336.375,- €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungszeitpunkt **04.12.2024** folgenden

Verkehrswert:	336.000,- €	(gerundet)
in Worten	dreihundertsechsunddreißigtausend	Euro

Der geminderte Verkehrswert entspricht einem m²-Preis von ca. 5.333,- €/m².

13.2 VERKEHRSWERT SONDEREIGENTUM AN DEM TIEFGARAGENSTELLPLATZ NR. TG-15

Der Verkehrswert des Sondereigentums an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-15 ist im Ertragswertverfahren zu ermitteln, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung eines Tiefgaragenstellplatzes innerhalb einer Mehrfamilienwohnanlage ausschlaggebend ist.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungs- und Qualitätsstichtag **04.12.2024** folgenden

Verkehrswert:	18.000,- €	(gerundet)
in Worten	achtzehntausend	Euro

BauGB § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

14. SCHLUSSBEMERKUNG

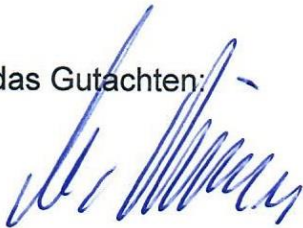
Die Angaben in der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben, vorhandenen Unterlagen bzw. Vermutungen.

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge oder verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile ist nicht vorgenommen worden; Hinweise hierauf liegen nicht vor.

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der gemachten Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Für das Gutachten:



Manfred T Ö R M E R
Dipl. - Ing. (FH) Architekt
Freier Sachverständiger

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt

FLÄCHENBERECHNUNGEN

Grundlage der Flächenermittlung ist die Tekturplanung vom Juni 2015, baurechtlich genehmigt mit Bescheid vom 17. Juli 2015.

BRUTTO - GRUNDFLÄCHE BGF gem. DIN 277 (Ausgabe 1987)

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m ²
Wohnung Nr. A2	Erdgeschoss Haus A	
Treppe EG	$1,80 \times 2,10 + 3,30 \times 2,10 + 7,10 \times 1,30$ + $7,37 \times 1,50 \text{ m} : 2 \text{ WE}$	15,50 m ²
Wohnung Nr. A2	$1,375 \times 3,98 + 4,85 \times 4,64 + 6,32 \times 6,15 \text{ m}$	66,84 m ²
Keller Nr. K-A2	$3,45 \times \frac{0,90 + 2,90 \text{ m}}{2}$	6,56 m ²
Keller, allg. Haus A und B	$(11,83 \times 2,95 + 7,15 \times 5,22 + 7,15 \times \frac{2,50 + 7,25 \text{ m}}{2})$ + $12,50 \times 1,20 + 13,50 \times 1,20 + 3,10 \times 7,25 \text{ m}$ + $2,00 \times 2,10 \text{ m} : 30 \text{ WE}$	5,50 m ²
BGF	Wohnung Nr. A2 mit Zugehörungen	ca. 94,40 m²

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m ²
TG-Stpl. TG-15	$[16,83 \times 37,11 \text{ m} - (5,00 \times 5,00 + 5,50 \times 6,65 + 2,00 \times 2,80 + 1,50 \times 0,60 \text{ m}) + 16,11 \times 16,83 \text{ m} - 4,20 \times 0,60$ + $11,80 \times 3,22 \text{ m}] : 30 \text{ WE}$	28,77 m ²
BGF	TG-Stpl. Nr. TG-15 einschl. Allgemeinflächen	ca. 28,77 m²

- 39 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

gem. WoFIV 11 / 2003

1. Wohnfläche WF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
Wohnung Nr. A2	Erdgeschoss Haus A	
Diele	1,20 x 3,98 m	4,78 m ²
Bad	3,00 x 1,70 m	5,10 m ²
Küche	3,00 x 2,42 m	7,26 m ²
Zimmer	3,00 x 3,00 m	9,00 m ²
Schlafen	3,83 x 2,80 m	10,72 m ²
Wohnen	4,13 x 3,00 + 3,30 x 1,22 + 1,80 x 1,68 m	19,44 m ²
Terrasse	(8,00 x 3,20 m) : 4	6,40 m ²
WF Wohnfläche Wohnung Nr. A2 EG Haus A		ca. 62,70 m²

2. Nutzfläche NF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
Keller Nr. K-A2		
Kellerabteil	$3,25 \times \frac{0,60 + 2,60}{2} \text{ m}$	5,20 m ²
NF Nutzfläche Kellerraum Nr. K-A2		ca. 5,20 m²

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
TG-Stellplatz	2,40 x 5,00 m	12,00 m ²
NF Nutzfläche Tiefgaragen-Stellplatz Nr. TG-15		ca. 12,00 m²

- 40 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (wGFZ)

Grundstücksgröße:		1.656 m ²
Geschossfläche:		
Haus A Egerlandstr. 2	EG:	11,00 x 17,50 - 3,63 x 1,50 m
	1.OG	11,00 x 17,50 - 3,63 x 1,50 m
	2.OG	11,00 x 17,50 - 3,63 x 1,50 m
	DG	6,88 x 14,50 + 1,425 x 5,00 + 1,55 x 3,10 + 1,50 x 4,675 m
		187,06 m ² 187,06 m ² 187,06 m ² 118,70 m ²
Haus B Egerlandstr. 2a	EG	11,00 x 30,585 + 1,95 x 4,785 - 1,425 x 1,905 m
	1.OG	11,00 x 30,585 + 1,95 x 4,785 - 1,425 x 1,905 m
	2.OG	11,00 x 30,585 + 1,95 x 4,785 - 1,425 x 1,905 m
	DG	7,25 x 6,39 - 0,335 x 0,61 + 8,15 x 3,88 + 6,725 x 5,27 + 8,15 x 5,00 + 6,34 x 3,285 + 5,845 x 2,495 m
		343,05 m ² 343,05 m ² 343,05 m ² 189,35 m ²
Geschossfläche, insgesamt		1.898,38 m ²
GFZ: 1.898,38 m ² / 1.656 m ² =		~ 1,15

- 41 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

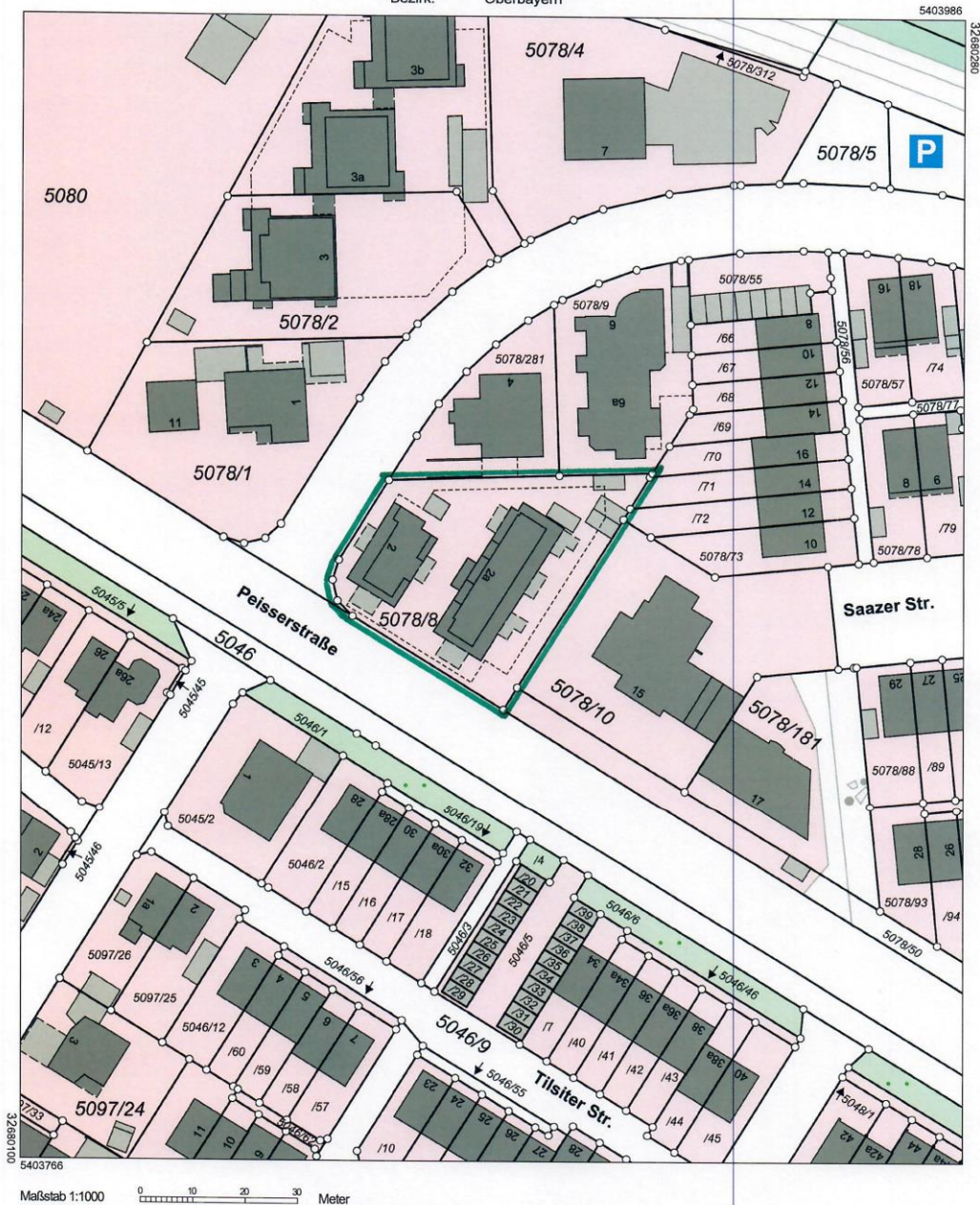
Flurstück: 5078/8
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Stadt Ingolstadt
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 10.09.2024



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

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

Lageplan

ohne Maßstab

- 42 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24



Ansicht von Nordwesten, im Vordergrund die Egerlandstraße



Westansicht, im Vordergrund Ecke Egerlandstraße / Peisserstraße



Ansicht von Südwest, im Vordergrund die Peisserstraße

- 43 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24



Ansicht von Südosten, im Vordergrund die Peisserstraße



Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche mit Terrasse

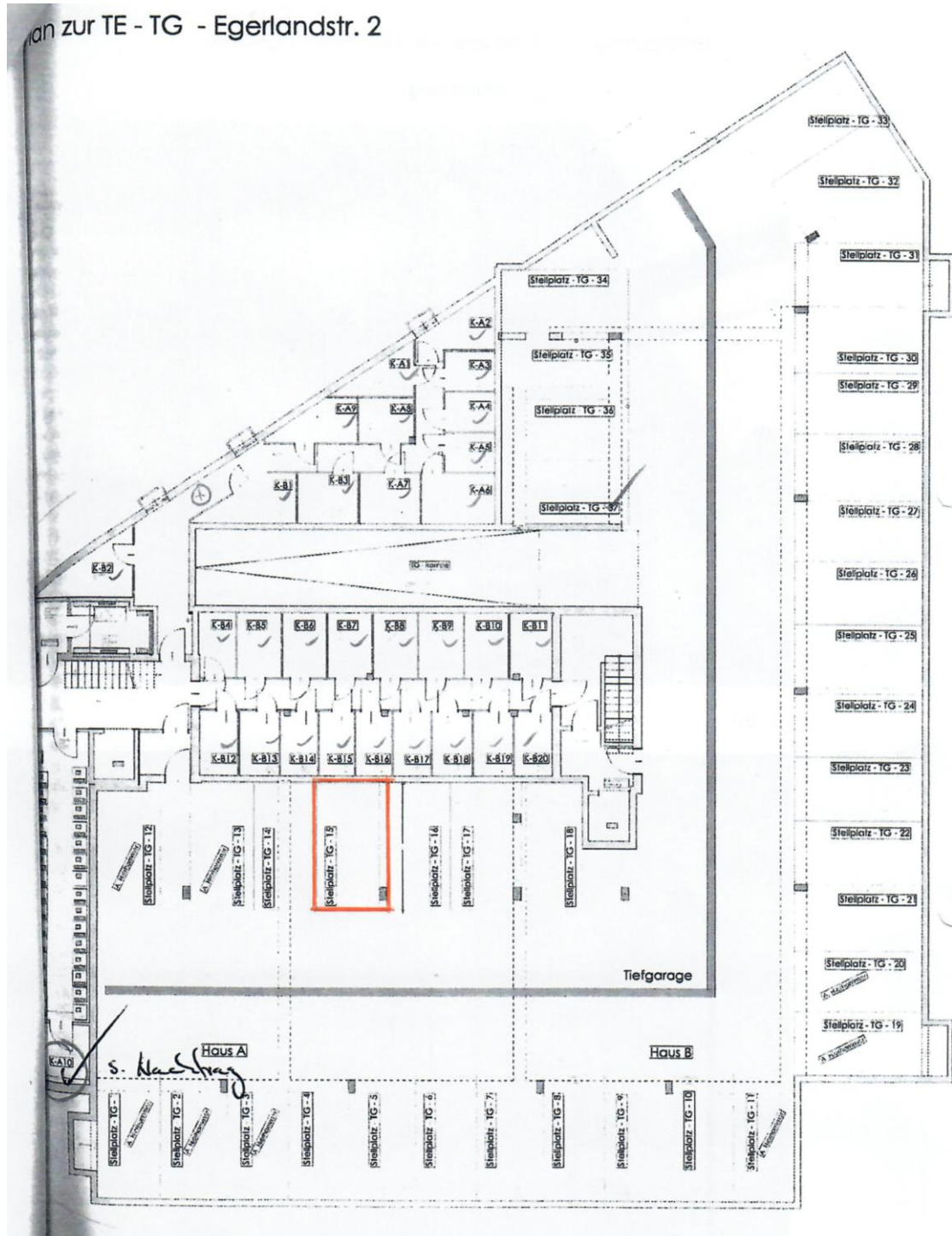


Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche mit Terrasse

[illegible]

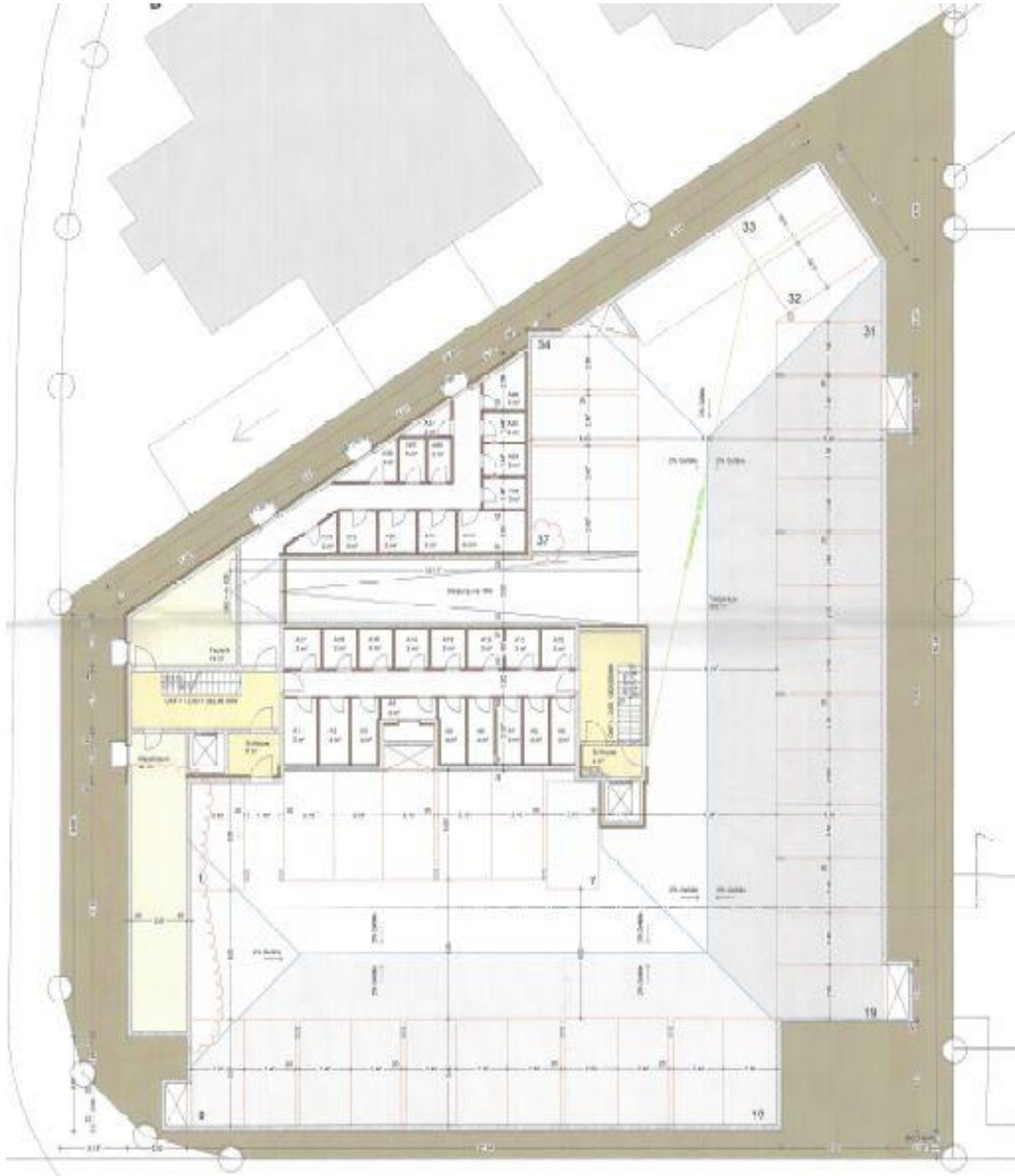
Wohnung A2, mit Sondernutzungsrecht am Garten mit Terrasse

- 45 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
 Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
 Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
 Az.: 2 K 16/24



- 46 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24

Die Darstellungen in der Genehmigungsplanung stimmen teilweise nicht mit der tatsächlichen Bauausführung überein.



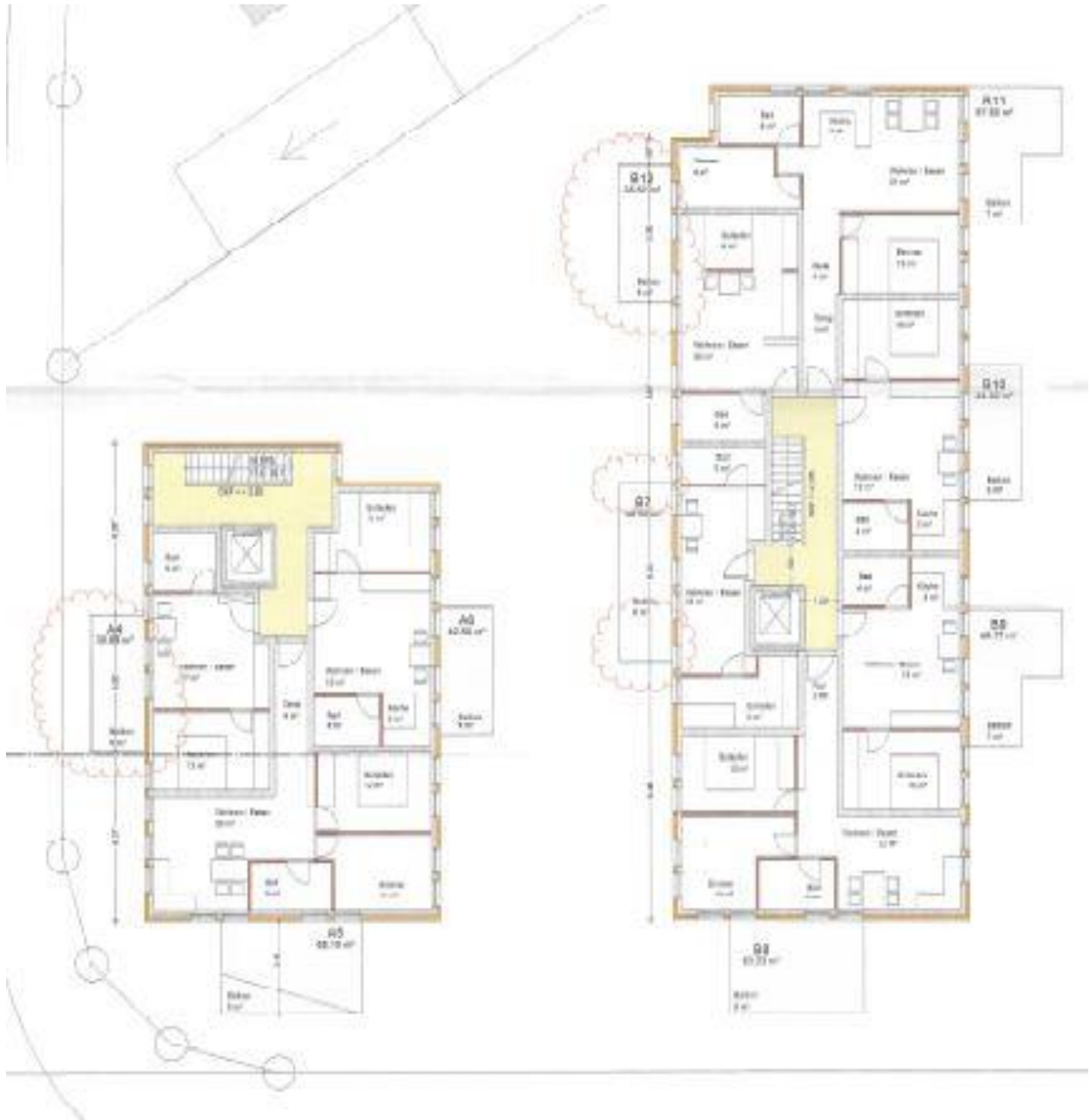
Grundriss Untergeschoss Wohnanlage Egerlandstraße 2, 2a

- 47 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
Az.: 2 K 16/24



Grundriss Erdgeschoss Wohnanlage Egerlandstraße 2, 2a

- 48 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
 Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
 Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
 Az.: 2 K 16/24

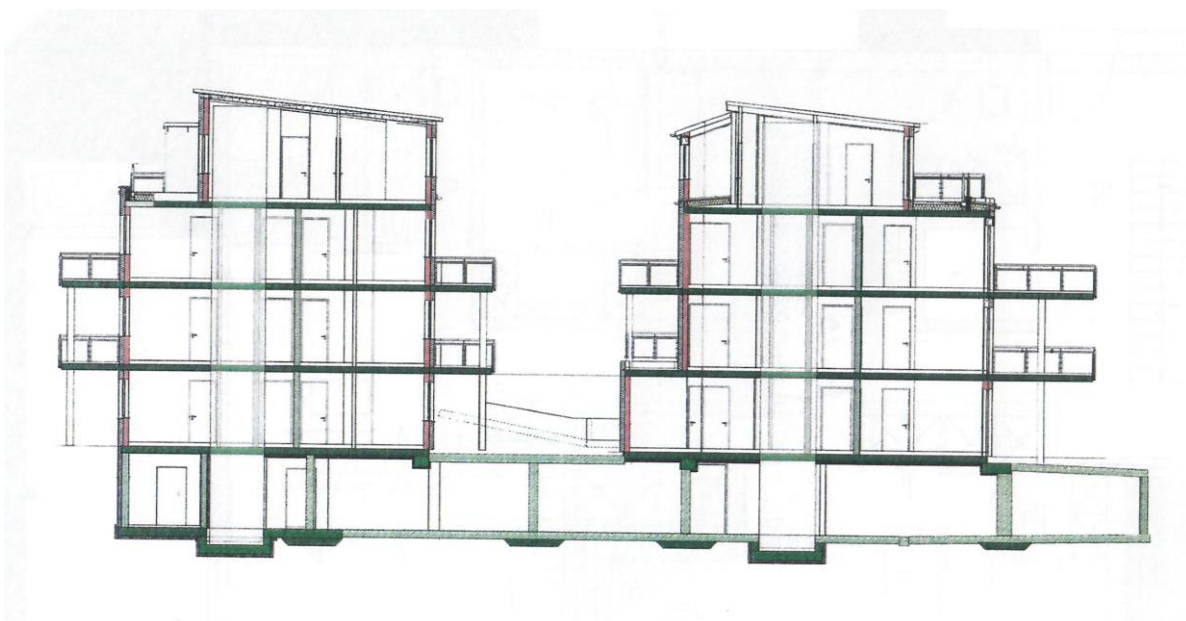


Grundriss 1. und 2. Obergeschoss der Wohnanlage Egerlandstraße 2, 2a

- 49 - Wertgutachten vom 27.01.2025 -
 Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt
 Wohnung A2 im EG Haus A samt Zugehörungen und Tiefgaragenstellplatz TG-15
 Az.: 2 K 16/24



Grundriss Dachgeschoss Wohnanlage Egerlandstraße 2, 2a



Haus A

Haus B

Schnitt