



VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in

85049 Ingolstadt (Altstadt Nordost)
Esplanade 19 und 19a

Flurstück Nr. 3096/254
Größe ca. 2.402 m²

Objekt 1

2-Zimmer-Eigentumswohnung
mit Kellerabteil und Sondernutzungsrecht
an einer Gartenfläche vor der Wohnung
ca. 54 m² Wohnfläche

Lage im Gebäude

Esplanade 19a

Anteil am Grundstück
Grundbuch

Wohnung Nr. 25 (Erdgeschoss rechts)
26,07/1.000 Miteigentumsanteil
Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt
Blatt 47044

Objekt 2

Lage im Gebäude

Tiefgaragenstellplatz

Anteil am Grundstück
Grundbuch

Tiefgarage
Stellplatz Nr. T 55
0,5/1.000
Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt
Blatt 47081

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.10.2024



Verkehrswert Objekt 1 am 25.10.2024
Verkehrswert Objekt 2 am 25.10.2024

260.000,00 €
23.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.1.1	Auftragsinhalt	4
1.1.2	Nichtzugänglichkeit.....	4
1.2	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	5
1.2.1	Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a).....	5
1.2.2	Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55.....	6
2	Allgemeine Projektdaten	7
3	Beschreibung der Objekte nach dem Grundbuch.....	10
3.1	Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)	10
3.2	Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55	10
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	11
4.1	Bauplanungsrecht	11
4.2	Erschließungszustand	11
4.3	Kontaminationen	12
4.4	Denkmalschutz.....	12
4.5	Gebäudeenergiegesetz	13
4.6	Barrierefreiheit.....	13
5	Lage des Grundstücks	14
6	Beschreibung des Grundstücks	16
7	Beschreibung der Gebäude	18
7.1	Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)	22
7.2	Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55	23
8	Flächenangaben und -berechnungen (Objekt 1)	24
9	Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
9.1	Allgemein	25
9.2	Nichtzugänglichkeit (Objekt 1).....	25
9.3	WEG-Verwaltung	26
9.4	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	27
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
10.1	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	28
10.1.1	Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a).....	28
10.1.2	Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55.....	30
10.2	Reparatur- und Instandhaltungsstau	32
11	Zubehör	33



12	Wertermittlung	34
12.1	Bodenwerte	35
12.1.1	Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)	37
12.1.2	Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55	38
12.2	Vergleichswerte	39
12.2.1	Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)	39
12.2.2	Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55	41
12.3	Ertragswerte	42
12.3.1	Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)	42
12.3.1.1	Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)	42
12.3.1.2	Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)	42
12.3.1.3	Bewirtschaftungskosten	45
12.3.1.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	45
12.3.1.5	Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil	47
12.3.1.6	Restnutzungsdauer	47
12.3.1.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
12.3.1.8	Ertragswertberechnung	49
12.3.2	Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55	50
12.3.2.1	Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)	50
12.3.2.2	Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)	50
12.3.2.3	Bewirtschaftungskosten	51
12.3.2.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	51
12.3.2.5	Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil	51
12.3.2.6	Restnutzungsdauer	52
12.3.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	53
12.3.2.8	Ertragswertberechnung	53
12.4	Verkehrswerte	54
12.4.1	Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)	54
12.4.2	Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55	55
13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	56
14	Anlagenverzeichnis	57
14.1	Anlagenteil	57
14.2	Bildteil	57
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-11
	Bildteil	1-6



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

1.1.1 Auftragsinhalt

Die durch das Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte sollen als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 17/24, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

1.1.2 Nichtzugänglichkeit

Der Termin der Ortsbegehung wurde den Eigentümern/Schuldnern schriftlich mitgeteilt. Die Eigentümer/Schuldner wurden gebeten, den Termin zu bestätigen und den Zugang zu den Objekten zu ermöglichen. Diese kamen weder der Bitte um Übermittlung von Unterlagen und Informationen zum Objekt nach, noch wurde der festgelegte Ortstermin bestätigt.

Bei dem Ortstermin am 25.10.2024 waren zwei Vertreter der Gläubigerin/WEG-Verwaltung anwesend. Eine Zugänglichkeit zu der zu bewertenden Wohnung (Objekt 1) wurde von den Eigentümern/Schuldnern trotz mehrmaligem Klingeln und Klopfen an der Wohnungstür nicht gewährt. Eine Besichtigung der Wohnung konnte somit nicht erfolgen.

Durch die beim Ortstermin anwesenden Vertreter der Gläubigerin/WEG-Verwaltung war die Zugänglichkeit zu den Gemeinschaftsflächen möglich. Die Gemeinschaftsflächen und der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz (Objekt 2) konnten somit besichtigt werden.

Die Verkehrswertermittlung des Objektes 1 (Wohnung Nr. 25) erfolgt somit auftragsgemäß überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileiten.

Etwaige Abweichungen hinsichtlich der Darstellung des Bewertungsobjektes 1, insbesondere des baulichen Zustandes, müssen demnach auftragsgemäß hingenommen werden. Eine abschließende Richtigkeit der vorrangig auf Unterstellungen basierten Verkehrswertermittlung des Objektes 1 kann von dem Sachverständigen nicht gewährleistet werden.



1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.2.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)

85049 Ingolstadt (Altstadt Nordost), Esplanade 19a, Wohnung Nr. 25	
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt
Gemarkung	Ingolstadt
Blatt	47044
Flurstück Nr.	3096/254
Größe des Grundstücks	2.402 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	26,07/1.000
Objektart	2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerabteil und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche vor der Wohnung
Lage im Objekt	Erdgeschoss rechts
Neubau einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilien-Wohnhäusern mit insgesamt 48 Wohneinheiten und Tiefgaragenanteilen	2003
Wohnfläche ca.	54 m ²
Vergleichswert	nicht vorhanden
Ertragswert	260.000,00 €
Verkehrswert am 25.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	260.000,00 €

**1.2.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55**

85049 Ingolstadt (Altstadt Nordost), Esplanade 19 und 19a, Stellplatz Nr. T 55	
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt
Gemarkung	Ingolstadt
Blatt	47081
Flurstück Nr.	3096/254
Größe des Grundstücks	2.402 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	0,5/1.000
Objektart	Tiefgaragenstellplatz
Lage im Objekt	Tiefgarage
Neubau einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilien-Wohnhäusern mit insgesamt 48 Wohneinheiten und Tiefgaragenanteilen	2003
Vergleichswert	nicht vorhanden
Ertragswert	23.000,00 €
Verkehrswert am 25.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	23.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	85049 Ingolstadt (Altstadt Nordost) Esplanade 19 und 19a
Objektart:	Objekt 1: 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerabteil und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche vor der Wohnung Objekt 2: Tiefgaragenstellplatz
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Sachverständiger:	Daniel Meyer-Rohrbach • Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken) • Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024 • Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten • Recognised European Valuer - REV („Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter“) • Staatlich geprüfter Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit) • Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Mauthstraße 2 85049 Ingolstadt Telefon 0841 / 993 57 50 Telefax 0841 / 993 57 51 Internet: www.meyer-rohrbach.de E-Mail: info@meyer-rohrbach.de
Zweck des Gutachtens:	Feststellung der Verkehrswerte nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren



Tag der Besichtigung: 25.10.2024

Anwesende Personen: - zwei Vertreter der Gläubigerin/WEG-Verwaltung
- der Sachverständige

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 25.10.2024

Ausfertigungsdatum: 19.12.2024

Mieter/Nutzer: nicht bekannt

Verfügbare Unterlagen:

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 27.08.2024
- amtliche Flurkarte vom 22.08.2024
- Kopie der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Baubeschreibung und Verwaltervertrag vom 14.05.2002
- Kopien der Baueingabe-/Teilungspläne
- Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte und Unterlagen des Stadtplanungsamtes der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte des Tiefbauamtes der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte und Unterlagen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR
- Auskünfte des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt
- Auskünfte der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH
- Unterlagen des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Ingolstadt
- Auskünfte und Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023
- Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
- Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH



- City Report Ingolstadt 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
- Immobilienmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- Liegenschaftszinssätze Berichtszeitraum 2020-2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt
- Grundstücksmarktbericht 2020-2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Immobilienmarktbericht 2012-2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen
- Auskünfte und Unterlagen der WEG-Verwaltung
- Internetrecherche



3 Beschreibung der Objekte nach dem Grundbuch

3.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuches von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 47044, ist das Objekt wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	26,07/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 3096/254	Esplanade 19, 19a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 25 laut Aufteilungsplan; Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche vor der Wohnung zugeordnet.		24	02

3.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55

Im Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuches von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 47081, ist das Objekt wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	0,5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 3096/254	Esplanade 19, 19a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55 laut Aufteilungsplan;		24	02



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“, rechtskräftig seit 18.06.1998, u. a. mit folgenden Festsetzungen.

- WA Allgemeines Wohngebiet (Hausnummer 19a)
- MI Mischgebiet (Hausnummer 19)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (Allgemeines Wohngebiet)
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl (Mischgebiet)
- III+S Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Vollgeschosse + Staffelgeschoss)
- g geschlossene Bauweise (Hausnummer 19)
- o offene Bauweise (Hausnummer 19a)
- E nur Einzelhäuser zulässig (Hausnummer 19a)
- festgelegte Baugrenzen
- festgelegte Baulinien
- höchstzulässige Bruttogeschossflächen in qm pro Gebäude

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ingolstadt ist das Grundstück im Bereich der Hausnummer 19 mit einer Fläche von ca. 2/3 des Grundstücks als „Gemischte Baufläche“ und im Bereich der Hausnummer 19a mit einer Fläche von ca. 1/3 des Grundstücks als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

4.2 Erschließungszustand

Vom Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt wurde mit Schreiben vom 28.08.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Das (...) Grundstück wird von der Esplanade erschlossen. Diese Anlage ist im relevanten Bereich erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB. Es werden keine weiteren Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.“

Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Ver- und Entsorgung, vom 16.10.2024, wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Das Grundstück ist durch leitungsgebundene Einrichtungen (Kanal- und Wasserleitung) erschlossen und die Beiträge wurden wie folgt abgegolten/festgesetzt.

Der Kanalbeitrag ist für die Grundstücksfläche von 2.402 m² und für eine Geschossfläche von 2.562,06 m² (= tatsächliche Geschossfläche) abgegolten. Die Tiefgarage unterlag bisher keiner Beitragspflicht, da diese nach unseren Unterlagen nicht am Kanal angeschlossen ist.



Der Wasserbeitrag ist ebenfalls für die Grundstücksfläche von 2.402 m² und für eine Geschossfläche von 2.562,06 m² (= tatsächliche Geschossfläche) abgegolten. Die Tiefgarage unterlag bisher keiner Beitragspflicht, da diese nach unseren Unterlagen nicht an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist.

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 2.562,06 m².

Noch ausstehende Beitragszahlungen oder Maßnahmen, die derzeit einen Beitrag auslösen würden, sind uns für Kanal- und Wasserbeiträge für oben genanntes Grundstück nicht bekannt.“

Von der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH wurde mit E-Mail vom 27.08.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Für die Objekte Esplanade 19 und 19a, wurden in den Jahren 2002 die Netzanschlüsse für Strom, Fernwärme und Trinkwasser erstellt.

Die Rechnungsstellung erfolgte auf den damaligen Bauträger ([REDACTED], [REDACTED]) und diese wurden auch vollständig beglichen.“

Das Grundstück ist somit als voll erschlossen anzusehen.

4.3 Kontaminationen

Mit Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 11.09.2024 wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Nach eingehender Prüfung aller uns vorliegenden Informationen konnten wir keine Anhaltspunkte für den konkreten Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten für das o. g. Grundstück feststellen. Allerdings grenzt das o. g. Grundstück unmittelbar an eine Altlastenverdachtsfläche (ABuDIS-Katasternummer: 16100509).“

Mit E-Mail des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt vom 16.10.2024 wurde folgendes mitgeteilt:

„... das Grundstück wurde 2001 beim Bau des Elisa-Stifts durch Aushub vollständig saniert! Es ist somit altlastenfrei i. S. des BBodSchG.“

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

4.4 Denkmalschutz

Das Objekt ist unter der Aktennummer D-1-7234-0534 (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) wie folgt als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen:

„Untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts.“



Das Objekt ist unter der Aktennummer D-1-7234-0535 (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) wie folgt als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen:

„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Ingolstadt.“

Zudem grenzt das Grundstück an der südwestlichen Grundstücksgrenze direkt an das Ensemble der Altstadt von Ingolstadt.

4.5 Gebäudeenergiegesetz

Von der WEG-Verwaltung wurde der bestehende Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 04.07.2029, übermittelt. Der Energieausweis wurde am 05.07.2019 ausgestellt und weist einen Endenergieverbrauch von 53 kWh/(m²a) aus.

Es sind u. a. folgende Angaben zum Gebäude vorhanden:

- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus - freistehend
- Adresse: Esplanade 19a, 85049 Ingolstadt
- Baujahr Gebäude: 2003
- Baujahr Wärmeerzeuger: 2003
- Anzahl Wohnungen: 14
- wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Fern-/Nahwärme
- Art der erneuerbaren Energien: keine
- Verwendung der erneuerbaren Energien: keine

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung wurde angegeben, dass Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz nicht möglich sind.

4.6 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums barrierefrei und rollstuhlgerecht. Der Hauseingang und das Treppenhaus mit Fahrstuhl sind ebenerdig erreichbar. Die vertikale Erschließung erfolgt neben dem Treppenlauf vom Keller- bis zum 3. Obergeschoss über einen Personenaufzug.

Eine stufenlose Erreichbarkeit des Gebäudes, der einzelnen Stockwerke und der Wohnungen ist somit gegeben.



5 Lage des Grundstücks

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt mit ihren derzeit ca. 142.000 Einwohnern ist die zweitgrößte Stadt Oberbayerns und die fünftgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km², so dass Ingolstadt zu den dicht besiedelten Gebieten Deutschlands zählt.

Die Entfernung in die Nachbarstädte Gaimersheim, Manching, Lenting, Wettstetten und Neuburg beträgt ca. zwischen 7 und 8 km. Die Verkehrslage ist als sehr 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 München-Nürnberg bindet Ingolstadt an das nationale und internationale Autobahnnetz an. Das Stadtgebiet ist über zwei Anschlüsse, Ingolstadt-Nord und Ingolstadt-Süd, zu erreichen. Die Autobahn zwischen München und Nürnberg ist seit 1983 auf sechs Spuren ausgebaut. 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.

Einen Verkehrsflughafen hat Ingolstadt nicht, in der Region gibt es jedoch Sonderlandeplätze und Militärflughäfen in Manching und Neuburg. Zwischen dem Flughafen München Franz-Josef-Strauß und Ingolstadt besteht eine öffentliche Verbindung. Der Flughafen Augsburg ist ca. 80 km von Ingolstadt entfernt. Zum größten Arbeitgeber zählt die Audi AG. In den 1960'er Jahren wurde Ingolstadt zum Zentrum der Energiewirtschaft in Bayern. Eine wichtige Rolle spielt in Ingolstadt auch die Elektro- und Bekleidungsindustrie. Im Jahre 1995 ging in Ingolstadt das erste Güterverkehrszentrum in Bayern in Betrieb.

Das Grundstück liegt ca. 650 m Luftlinie nordöstlich des Rathausplatzes im Stadtbezirk „I Mitte“ und dort im Unterbezirk „Altstadt Nordost Weißes Viertel“. Zum ZOB Busbahnhof von Ingolstadt im Westen beträgt die Entfernung ca. 300 m Luftlinie. Das nächstgelegene Lebensmittelgeschäft befindet sich ca. 400 m bis 450 m Luftlinie südwestlich des Bewertungsgrundstückes in der Altstadt.

Sämtliche Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Berufs- und Fachschulen und die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt sind in ca. 500 m bis 1 km Luftlinie westlich und südwestlich des Grundstücks zu erreichen. Die Technische Hochschule Ingolstadt befindet sich südöstlich des Bewertungsgrundstückes in ca. 300 m bis 600 m Entfernung.

Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Rechbergstraße und Heydeckstraße mit jeweils anschließender Bundesstraße 13 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 2,4 km Luftlinie Entfernung nordöstlich des Bewertungsgrundstückes.



Das Grundstück liegt an der Straße „Esplanade“, einer häufig befahrenen Straße nördlich und nordöstlich der Altstadt. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich im Osten und Südwesten mit fünf weiteren, überwiegend baugleichen, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Im Nordosten sind mehrere aneinandergebaute fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser, teilweise mit Ärzten und Läden im Erdgeschoss, vorhanden. Hier befindet sich die „Alloheim Senioren Residenz Elisa“ mit ambulantem Pflegedienst.

Im Nordwesten befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Feuerwache der Feuerwehr Ingolstadt-Mitte. Südwestlich des Grundstücks ist ein Grünzug mit Spielplatz entlang der Stadtmauer vorhanden.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in guter bzw. sehr guter Wohnlage von Ingolstadt.

(Quellen: Straßenverzeichnis zum Qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023 / City Report Ingolstadt des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH)



6 Beschreibung des Grundstücks

Allgemein

Bei dem Ortstermin waren die Eigentümer/Schuldner nicht anwesend. Die Besichtigung des Grundstücks bzw. der Gemeinschaftsflächen war jedoch möglich.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Nordosten an die Straße Esplanade, über welche auch die Erschließung stattfindet, an. Mit seiner weiteren nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze wird das Grundstück von bebauten Nachbargrundstücken abgegrenzt. Mit den übrigen Grundstücksgrenzen im Nordwesten und Südwesten grenzt das Grundstück an einen Grünzug mit Spielplatz entlang der Stadtmauer.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 3096/254, einen Flächeninhalt von 2.402 m².

Das Grundstück hat eine längliche und annähernd rechteckige Grundstücksform. Die durchschnittliche Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse beträgt ca. 33 m und auf der Nordwest- / Südostachse ca. 74 m. Das Grundstück ist eben und liegt auf einer Höhe von 375 m ü. NHN.

Auf dem Grundstück wurden zwei baugleiche freistehende Mehrfamilienhäuser mit jeweils 14 Wohnungen und einer zusammenhängenden Tiefgarage, jeweils mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss, als Staffelgeschoss ausgeführt, errichtet.

Das Grundstück wird im Nordosten vom Gehweg der Straße Esplanade aus befahren und begangen. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3096/15, erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser Hausnummer 19, 19a, 19b und 19c.

In dem nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Parkplatz mit insgesamt 11 bis 12 offenen Pkw-Stellplätzen. Die mittige Zufahrtsfläche ist in Schwarzdecke versiegelt. Die links- und rechtsseitigen Kfz-Stellplatzflächen sind in Betonstein ausgeführt. Die weiteren Außenflächen im Nordwesten sind mit Hecken und einer Zuwegung in Betonstein zum Hauseingang, Hausnummer 19, ausgeführt. In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Stromhaus, in Massivbauweise ausgeführt.

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist fortlaufend eine Zuwegung in Betonstein versiegelt vorhanden. Entlang der Nordostfassaden der Mehrfamilienhäuser ist teilweise Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Die übrigen Außenflächen sind mit Rasen begrünt.

Der zentrale Bereich zwischen den Hausnummern 19 und 19a ist als Feuerwehrezufahrt ausgeführt. Weiter ist dieser Grundstücksbereich mit einer Zuwegung in Betonstein ausgeführt. Die übrigen Außenflächen zwischen der Hausnummer 19 und der Hausnummer 19a sind überwiegend mit Rasen und teilweise Busch- und Pflanzwerk begrünt. Weiter befindet sich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern eine Lichtkuppel der Tiefgarage.



Rechtsseitig der Lichtkuppel ist im Außenbereich ein Fahrradständer in Metall-Konstruktion vorhanden. Entlang der Nordwestfassade des Mehrfamilienhauses Hausnummer 19a sind Pflanzbeete mit Busch- und Pflanzwerk vorhanden.

Den Erdgeschosswohnungen sind einzelne Gärten vorgelagert, jeweils im Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken erfolgen überwiegend offen bzw. über Hecken.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem gepflegten Gesamtzustand dar.

Teilung

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 14.05.2002 einer Teilung nach WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt 1 (Wohnung) mit einem Miteigentumsanteil zu 26,07/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses 19a; der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche vor der Wohnung zugeordnet. Die das Sondernutzungsrecht umgrenzende Hecke ist vollumfänglich Bestandteil des Sondernutzungsrechts;
- Bewertungsobjekt 2 (Tiefgaragenstellplatz) mit einem Miteigentumsanteil zu 0,5/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. T 55 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;

darstellt.



7 Beschreibung der Gebäude

Allgemein

Bei dem Ortstermin waren die Eigentümer/Schuldner nicht anwesend. Die Besichtigung der zu bewertenden Wohnung (Objekt 1) war daher nicht möglich. Durch die beim Ortstermin anwesenden Vertreter der Gläubigerin/WEG-Verwaltung konnten die Gemeinschaftsflächen und der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz (Objekt 2) besichtigt werden. Die nachfolgenden Ausführungen basieren demnach teilweise auf Basis der Aktenlage sowie auf den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Baujahr / bauliche Veränderungen

Die Wohnanlage mit insgesamt vier Mehrfamilienhäusern (Hausnummer 19, 19a, 19b und 19c) mit insgesamt 52 Wohneinheiten und einer Tiefgarage wurde nach Recherche bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt gemäß vorliegender Baufallanzeige am 13.05.2003 abschließend fertig gestellt. Die bauaufsichtliche Genehmigung wurde am 17.05.2002 erteilt.

Von der WEG-Verwaltung, die die Gläubigerin vertritt, wurde das Baujahr mit Beantwortung des Fragebogens mit 2002/2003 angegeben und mitgeteilt, dass keine baulichen Veränderungen vorhanden sind.

Von den Eigentümern/Schuldnern wurde der Fragebogen nicht beantwortet.

In dem vorliegenden Energieausweis ist das Baujahr mit 2003 angegeben (siehe Punkt 4.5).

Weitere Informationen und/oder Unterlagen zu dem Baujahr und baulichen Veränderungen des Gebäudes liegen nicht vor.

Bei der weiteren Betrachtung wird aufgrund der Baufertigstellungsanzeige von einem Baujahr 2003 ausgegangen.

Beschreibung

Die Mehrfamilienhäuser wurden in Massivbauweise, voll unterkellert mit zusammenhängender Tiefgarage, mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss, als Staffelgeschoss ausgeführt, mit flachgeneigtem Walmdach, Eindeckung in Pfannen, errichtet.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

An der Südostfassade der Mehrfamilienhäuser sind den Wohnungen in den Obergeschossen massiv ausgeführte Balkone vorgelagert.

Das Mehrfamilienhaus Hausnummer 19a wird an der Nordwestfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz mit links- und rechtsseitig feststehenden Holz-Isolierglaselementen, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Vor der Hauseingangstür ist ein Fußrost vorhanden. Linksseitig der Hauseingangstür ist die Klingelanlage mit Gegensprech- und Videofunktion integriert.



Der Hauseingangsbereich vor und nach der Tür ist durch ein in den Baukörper integriertes Pultdach, in Holz-Isolierglaskonstruktion ausgeführt, überdacht.

Erdgeschoss

Im nachfolgenden Treppenhaus mit Fahrstuhl ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung, und im Bereich des Hauseinganges mit der Holz-Isolierglaskonstruktion ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über den Hauseingangsbereich mit Hauseingangstür. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. Linksseitig nach der Hauseingangstür ist eine freistehende Briefkastenanlage im Treppenhaus positioniert.

Im Fußbodenbereich ist eine Rissbildung vorhanden.

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf in Beton ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Links- bzw. rechtsseitig befinden sich Geländer in Metall mit Handläufen in Holz. Weiter erfolgt die vertikale Erschließung über einen Fahrstuhl für acht Personen oder 630 kg.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus linksseitig des Fahrstuhls offen begangen.

Treppenhausflur (lt. Plan Treppe B)

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Im Fußbodenbereich sind Wassereintritte vorhanden. Augenscheinlich handelt es sich hier um Wassereintritte über Rohre im benachbarten Raum (laut Plan Schleuse B1).

Schleuse B1

Wird vom Treppenhausflur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Kinderwagen-/Fahrradraum

Wird von der Schleuse aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Holz-Isolierglas. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt.

Müllraum

Wird von der Schleuse aus über eine zweiflügelige Tür, Zarge und Blätter in Metall, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Wasserablauf. Die Wände sind in Beton ausgeführt und verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich ein Wasseranschluss und im Wand-/Deckenbereich die Lüftung der angrenzenden Tiefgarage.



Tiefgarage

Wird von der Schleuse aus über eine zweiflügelige Tür, Zarge und Blätter in Metall, begangen. Weiter wird die Tiefgarage über ein elektrisches Sektionaltor in Metall-Kunststoffkonstruktion erschlossen bzw. befahren. Die Tiefgaragenzufahrt verfügt - gemäß Aussage der WEG-Verwaltung - über eine Rampenheizung und ist in profiliertem Beton ausgeführt. Hier befindet sich eine Wasserrinne. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Im Fußbodenbereich befinden sich Wasserabläufe. Die Wände sind in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Deckenbereich über eine Lichtkuppel, Kunststoff-Isolierglas mit Belüftungsautomatik. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Flur B5

Wird vom Treppenhausflur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Beton ausgeführt und verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Von hier aus werden links- und rechtsseitig über Metall-Lattentüren Kellerabteile begangen.

Flur B2

Wird vom Treppenhausflur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Flur B1

Wird vom Flur B2 aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Elektro

Wird vom Flur B1 aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich. Die Tür war verschlossen.

Fernwärmeübergabestation/Wasseranschlussraum

Wird vom Flur B1 aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Beton ausgeführt bzw. verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Holz-Isolierglas. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich die Heizungsanlage mit Fernwärmeübergabestation und ein Warmwasserspeicher/Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 Litern. Weiter befinden sich hier ein Abgussbecken, Wasseranschlüsse und eine Enthärtungsanlage mit einem Fassungsvermögen von 140 Litern.

Im Fußbodenbereich rechtsseitig der Eingangstür sind Feuchtigkeitsstellen und Ausblühungen vorhanden.



Wasch-/Trockenraum

Wird vom Flur B2 aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Im Fußbodenbereich befinden sich ein Wasserablauf und unter einer Metallklappe eine Hebeanlage. Die Wände sind in Beton ausgeführt und gestrichen und verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Holz-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich ein Ausgussbecken, Wasseranschlüsse, zwei Münzwaschautomaten und zwei Starkstromanschlüsse.

Gesamteindruck der Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage:

Die Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage stellen sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem insgesamt guten Gesamtzustand dar. Geringfügig ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.



7.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Miteigentumsanteil von 26,07/1.000 an dem Grundstück.

Die Wohnung besteht laut Baueingabe-/Teilungsplänen aus einer Diele, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Bad und einer Terrasse. Die Wohnfläche beträgt ca. 54 m².

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil. Das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche vor der Wohnung ist eingeräumt.

Kellerabteil Nr. 25

Wird vom Flur B5 aus über eine Metall-Lattentür begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich. Die Tür war verschlossen.

Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Der Wohnung ist im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke des Mehrfamilienhauses eine Terrasse vorgelagert, in Betonstein versiegelt. Die Terrasse stellt sich überwiegend durch den darüber liegenden Balkon überdacht dar. Die übrige Gartenfläche ist mit Rasen begrünt. Im Bereich der Rasenfläche ist ein Revisionsschacht vorhanden. Der gesamte Bereich der Gartenfläche ist mit einer Hecke umgrenzt.

Wohnung

Die Wohnung wird vom Treppenhaus aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit von außen erkennbar - über Holz-Isolierglasfenster und bodentiefe Holz-Isolierglasfenster, jeweils mit Außenjalousien.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerabteil:

Zu der Wohnung kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden. Das Kellerabteil stellt sich, soweit einsehbar, nutzungstypisch in einem ordentlichen Zustand dar.



7.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Miteigentumsanteil von 0,5/1.000 an dem Grundstück.

Der Tiefgaragenstellplatz ist in Estrich ausgeführt und stellt sich als offener Kfz-Stellplatz aus-geführt dar. Auf dem Stellplatz ist ein Pkw abgestellt.

Gesamteindruck des Tiefgaragenstellplatzes:

Der Tiefgaragenstellplatz stellt sich nutzungstypisch dar.



8 Flächenangaben und -berechnungen (Objekt 1)

Allgemein

Ein Zugang zum Bewertungsobjekt 1 (Wohnung Nr. 25) war nicht möglich. Die Flächenermittlung erfolgt somit auf Basis der vorliegenden Baueingabe-/Teilungspläne.

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

Grunddaten zur Flächenermittlung

Die nachfolgend aufgeführte Wohnfläche (nach WoFIV) wurde aus den bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt recherchierten sowie aus den vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt übermittelten Baueingabe-/Teilungsplänen entnommen. Die Pläne sind nicht bemaßt, jedoch sind Flächenangaben vorhanden. Die ermittelten Flächen stimmen hinreichend mit den vorliegenden Flächenangaben überein.

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

Wohnfläche			
Diele	1,450 m x	3,300 m	4,79 m ²
Schlafen	1,450 m x	0,900 m	
	3,650 m x	3,400 m	13,72 m ²
Bad	2,100 m x	2,700 m	
	-0,300 m x	2,700 m	4,86 m ²
Kochen	2,600 m x	2,100 m	5,46 m ²
Wohnen	4,850 m x	4,800 m	23,28 m ²
			52,11 m ²
abzgl. Putz	3%		-1,56 m ²
			50,55 m ²
Terrasse	2,750 m x	2,750 m / 2	
	-0,400 m x	0,400 m / 2	3,70 m ²
Wohnfläche netto			54,25 m ²
Wohnfläche netto gerundet			54,00 m ²



9 Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 Allgemein

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

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

9.2 Nichtzugänglichkeit (Objekt 1)

Das Bewertungsobjekt 1 (Wohnung Nr. 25) konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen.

Die Wertermittlung des Objektes 1 (Wohnung Nr. 25) erfolgt somit auftragsgemäß überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 25 (Objekt 1) wurde das Gutachten somit auftragsgemäß überwiegend nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 25 (Objekt 1) ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.



9.3 WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher schriftlich wie folgt beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 01.09.2024: 160.165,60 €.
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände der Eigentümer bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 355,00 € für die Wohnung Nr. 25 (Objekt 1) und monatlich 14,00 € für den Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55 (Objekt 2).
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementar) bei der Versicherungskammer Bayern.
- Das Baujahr wurde mit 2002/2003 angegeben. Es gibt keine baulichen Veränderungen.
- Die Lage der Wohnung wurde mit „EG rechts Haus 19a“ angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit 54,44 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Fernwärme.
- Es ist nicht bekannt, ob die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz vermietet sind.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Der Verwalter ist für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.07.2025 bestellt.

Vorstehende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.

Die WEG-Verwaltung hat folgende Unterlagen beigelegt:

- Baueingabe-/Teilungsplan (Grundriss EG Villa 3)
- Lageplan
- Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 04.07.2029
- Versicherungsschein der Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 28.06.2022
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 19.07.2023
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 07.05.2024
- Kopie der Eintragungsbewilligung vom 17.01.2001 (URNr. 07/2001)
- Kopie der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 14.05.2002



9.4 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit der Objekte ist trotz der aktuell eher zurückhaltenden Nachfragesituation insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr, den Objektarten und der Größe der zu bewertenden Wohnung als gut anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine überdurchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Gemäß § 4 der Gemeinschaftsordnung (GO) soll die Wohnung samt den dazugehörigen Nebenräumen (Objekt 1) grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines freien Berufes im Sinne des § 18 Einkommensteuergesetz (EStG) und die Ausübung eines Gewerbes in der Wohnung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Diese kann verweigert oder nachträglich widerrufen werden, wenn damit eine über § 4 Ziffer 1. GO hinausgehende unzumutbare Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhebliche erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist und der Eigentümer die dadurch entstehenden erhöhten Kosten nicht angemessen entschädigt. Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt und bei Nichteinhaltung dieser Auflagen widerrufen werden.

Somit ist eine Drittverwendungsmöglichkeit im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, jedoch ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar.

Der Tiefgaragenstellplatz dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für den Tiefgaragenstellplatz ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

10.1.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Erdgeschoss rechts; Hausnummer 19a)

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 47044, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Leitungs- und Kabelrecht (Wasser-, Gas-, Strom- und Fernwärmeversorgung) für Stadt Ingolstadt - Stadtwerke -; gemäß Bewilligung vom 19.06.1997 -URNr. 821/Notar Edler von Koch, Ingolstadt-; eingetragen am 29.10.1997; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
2	1	Geh- und eingeschränktes Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15 und 3096/255; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdorff, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/3, II/4, II/5, II/6, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
3	1	Feuerwehrumfahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdorff, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/4, II/5, II/6, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.



4	1	Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15 und 3096/255; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdor, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3, II/5, II/6, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
5	1	Feuerwehrumfahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/255; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdor, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3, II/4, II/6, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
6	1	Stellplatzrecht nebst Zu- und Abfahrt für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/255; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdor, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3, II/4, II/5, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
7	1	Stellplatzrecht nebst Zu- und Abfahrt für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdor, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3, II/4, II/5, II/6; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
8	1	Geh- und Fahrrecht für die Stadt Ingolstadt; gemäß Bewilligung vom 14.05.2002 URNr. 28 sowie Nachtrag vom 7.10.2002 Notar Gniosdor, Berlin; eingetragen am 08.10.2002, als Belastung des Grundstücks.
9	1	gelöscht
10	1 Am Anteil Abt. I/2.a	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 17/24); eingetragen am 20.03.2024.
11	1 Am Anteil Abt. I/2.b	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 17/24); eingetragen am 20.03.2024.

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

**10.1.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55**

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 47081, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Leitungs- und Kabelrecht (Wasser-, Gas-, Strom- und Fernwärmeversorgung) für Stadt Ingolstadt - Stadtwerke -; gemäß Bewilligung vom 19.06.1997 -URNr. 821/Notar Edler von Koch, Ingolstadt-; eingetragen am 29.10.1997; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
2	1	Geh- und eingeschränktes Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15 und 3096/255; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdorff, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/3, II/4, II/5, II/6, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
3	1	Feuerwehrumfahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdorff, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/4, II/5, II/6, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
4	1	Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15 und 3096/255; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdorff, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3, II/5, II/6, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
5	1	Feuerwehrumfahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/255; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdorff, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3, II/4, II/6, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
6	1	Stellplatzrecht nebst Zu- und Abfahrt für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/255; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdorff, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3, II/4, II/5, II/7; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.



7	1	Stellplatzrecht nebst Zu- und Abfahrt für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 7 Notar Gniosdor, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3, II/4, II/5, II/6; eingetragen am 30.01.2001; als Belastung des Grundstücks hierher übertragen am 08.10.2002.
8	1	Geh- und Fahrrecht für die Stadt Ingolstadt; gemäß Bewilligung vom 14.05.2002 URNr. 28 sowie Nachtrag vom 7.10.2002 Notar Gniosdor, Berlin; eingetragen am 08.10.2002, als Belastung des Grundstücks.
9	1	gelöscht
10	1 Am Anteil Abt. I/2.a	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 17/24); eingetragen am 20.03.2024.
11	1 Am Anteil Abt. I/2.b	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 17/24); eingetragen am 20.03.2024.

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



10.2 Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei dem Ortstermin wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums folgende Mängel und Schäden festgestellt. Es ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

- Erdgeschoss - Treppenhaus:
Im Fußbodenbereich ist eine Rissbildung vorhanden.
- Kellergeschoss - Treppenhausflur (lt. Plan Treppe B):
Im Fußbodenbereich sind Wassereintritte vorhanden. Augenscheinlich handelt es sich hier um Wassereintritte über Rohre im benachbarten Raum (laut Plan Schleuse B1).
- Fernwärmeübergabestation/Wasseranschlussraum:
Im Fußbodenbereich rechtsseitig der Eingangstür sind Feuchtigkeitsstellen und Ausblühungen vorhanden.

Bei dem gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird davon ausgegangen, dass dieser über die Erhaltungsrücklage bezahlt wird.

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



11 Zubehör

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit des Objektes 1 (Wohnung Nr. 25) keine Aussage getroffen werden.



12 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit der Objekte, als Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz, wären die Verkehrswerte vorrangig über das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Wegen der im Nachgang aufgezeigten Situation, dass notwendige Vergleichswerte weder in quantitativer noch in qualitativer Anzahl vorhanden sind, wird die jeweilige Verkehrswertfindung über das Ertragswertverfahren zur Umsetzung gebracht.



12.1 Bodenwerte

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

Das Grundstück, Flurstück Nr. 3096/254, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 2.402 m².

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertliste/-karte zum Stichtag 01.01.2024 weist für den Bereich (Bodenrichtwertzone 6130 „Altstadt“) einen Bodenrichtwert von 1.300,00 €/m² aus.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: B (baureifes Land)
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei
- Art der Nutzung: M (gemischte Bauflächen)
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ): 1,5

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt dargestellten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks zu prüfen.

Anpassung Zeit

Zwischen dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (25.10.2024) und dem Stand der Bodenrichtwertliste/-karte (01.01.2024) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. zehn Monaten.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich von 2018 bis 2024 wie folgt verändert:

- | | | |
|---------------------|------------------------------------|---|
| • von 2018 zu 2020: | keine Erhöhung | jeweils 1.300,00 €/m ² |
| • von 2020 zu 2022: | Erhöhung um 50,00 €/m ² | von 1.300,00 €/m ² auf 1.350,00 €/m ² |
| • von 2022 zu 2024: | Senkung um 50,00 €/m ² | von 1.350,00 €/m ² auf 1.300,00 €/m ² |

Aufgrund des seit sieben Jahren (vom Zeitraum 01.01.2017 bis 01.01.2024) nur geringfügig veränderten bzw. angepassten Bodenrichtwertes ist bei der weiteren Betrachtung keine zeitliche Anpassung vorzunehmen.

Es ist aufgrund der aktuell eher stagnierenden Immobilienpreisentwicklung nicht mit einer wesentlichen wertrelevanten Bodenwertveränderung zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zu rechnen.

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht vorzunehmen.



Anpassung Dichte der Bebauung

Aus der von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR mit Schreiben vom 16.10.2024 übermittelten Geschossflächenberechnung geht eine Geschossfläche von 2.562,06 m² hervor.

Auch wenn die dem Bodenrichtwert zugeordnete wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) auch Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind und damit nicht identisch mit der GFZ (Geschossflächenzahl) nach der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung ist, wird die von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR ermittelte Geschossfläche hilfsweise zugrunde gelegt.

Bei einer Geschossfläche von 2.562,06 m² und einer Grundstücksgröße von 2.402 m² entspricht dies einer wGFZ von 1,07, gerundet 1,1 (2.562,06 m² / 2.402 m²).

Unter Berücksichtigung der Erkenntnis, dass lt. Bodenrichtwertliste/-karte vom 01.01.2024 eine wGFZ von 1,5 zum Bodenrichtwert dargestellt ist, ist eine Koeffizientenbetrachtung durchzuführen.

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt wurden folgende Umrechnungskoeffizienten herausgegeben:

wGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,1	1,041
1,5	1,204

Berechnung:

$$\frac{1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 1,041}{1,204} = 1.124,00 \text{ €/m}^2$$

Es wird bei der weiteren Betrachtung somit ein an die Dichte der Bebauung angepasster Bodenwert von 1.124,00 €/m² berücksichtigt.

Anpassung Grundstücksgestalt (Größe, Zuschnitt, Topografie)

Es sind hinsichtlich des Zuschnitts, der Topografie sowie der Größe keine durchschnittlichen Werte in Bezug auf den Bodenrichtwert dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück stellt sich mit der in der Richtwertzone vorherrschenden bzw. durchschnittlichen Grundstücksgröße und -tiefe sowie dem Zuschnitt und der Topografie üblich bzw. vergleichbar dar.

Es ist aufgrund der Grundstücksgestalt somit keine Anpassung zum Bodenrichtwert vorzunehmen.



Anpassung Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone ist zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordöstlichen Bereich der Bodenrichtwertzone, die sich überwiegend als schmale Zone entlang der nördlich, nordöstlich und nordwestlich der Altstadt verlaufenden Straßen „Unter Graben“ und „Oberer Graben“ mit Teilbereichen der Straße „Esplanade“ darstellt.

Aufgrund der Lage sind keine abweichenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks gegenüber der im Richtwertgebiet vorherrschenden bzw. durchschnittlichen Lage zu berücksichtigen.

Eine Anpassung aufgrund der Lage ist somit nicht vorzunehmen.

Ansatz Bodenwert

Weitere objektspezifische Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 1.124,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung

$$2.402 \text{ m}^2 \times 1.124,00 \text{ €/m}^2 = 2.699.848,00 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert	2.699.848,00 €
---	-----------------------

12.1.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 26,07/1.000.

Berechnung

$$\frac{2.699.848,00 \text{ €} \times 26,07}{1.000} = 70.385,04 \text{ €}$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert	70.385,04 €
--	--------------------



12.1.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 0,5/1.000.

Berechnung

$$\frac{2.699.848,00 \text{ €} \times 0,5}{1.000} = 1.349,92 \text{ €}$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert

1.349,92 €



12.2 Vergleichswerte

12.2.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt wurden mit E-Mail vom 29.10.2024 folgende Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen der Jahre 2023 bis heute übermittelt.

Straße	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis €/m²
Esplanade 19, 19a	12.2023	54 m²	2003	4.960 €
Esplanade 19b, 19c	01.2024	81 m²	2003	4.914 €

Ermittlung des Zentralwertes/Median:

$$\tilde{x} = x_{i-1} + \frac{b_i}{n_i} \left(\frac{n}{2} - N_{i-1} \right)$$

Der Zentralwert/Median ist der Merkmalswert, der von mindestens der Hälfte der Werte nicht überschritten und von mindestens der Hälfte der Werte nicht unterschritten wird.

Der Zentralwert/Median stellt sich bei der obigen Betrachtung mit 4.937,00 €/m² dar.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden u. a. auf www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de Immobilien zum Verkauf angeboten. Diese Angebote wurden in Bezug auf die Entwicklungen am Markt vom Sachverständigen ausgewertet.

Hierbei wurde lediglich ein vergleichbares Objekt vorgefunden. Dabei handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im Bereich des betreuten Wohnens an der Esplanade. Die Wohnung im 1. Obergeschoss, Baujahr 2002, mit 52,28 m² wird zu einem Preis von 260.000,00 €, somit 4.973,00 €/m² Wohnfläche, angeboten.

Immobilien-Kompass von Capital.de

Auf der Internetseite unter www.capital.de/immobilien-kompass können Marktdaten zu Immobilienpreisen abgerufen werden. Für Wohnungen liegen für „Ingolstadt-Altstadt-Nordost“ Angaben (Stichtag 01.01.2024) zu Kaufpreisen vor. Demnach liegen die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Schnitt bei 5.350,00 €/m².

**Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH**

Der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist als Preis für eine Eigentumswohnung folgende Werte aus:

Preise für Eigentumswohnungen Herbst 2024 Bestandsobjekte, 3 Zimmer, 80 m ² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz				
	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Ingolstadt	2.380,00 €/m ²	3.260,00 €/m ²	3.760,00 €/m ²	4.300,00 €/m ²

Einfacher Wohnwert:	z.B. WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage, z.B. Industrievorort.
Mittlerer Wohnwert:	z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.
Guter Wohnwert:	z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage.
Sehr guter Wohnwert:	modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnlage.

Unter Berücksichtigung der Lage des Hauses, der Faktoren Wohnungsart und -größe der zu bewertenden Wohnung sowie unter Beachtung der spezifischen Grunddatenrecherche des IVD-Instituts, wird hier ein Wertansatz des sehr guten Wohnwertes in Höhe von 4.300,00 €/m² zugrunde gelegt.

Resümee:

Ein Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden. (§ 24 ImmoWertV)

Aus den aufgezeigten Quellen sind keine Vergleichswerte in ausreichender und qualitativer Anzahl zu ermitteln. Es handelt sich zudem sowohl um Angebots- als auch Verkaufspreise. Eine Differenzierung nach Lage, Baujahr und Ausstattung ist teilweise nur grob vorhanden.

Somit ist die Verkehrswertfindung über die Ertragswertbetrachtung durchzuführen. Die ausgewählten Daten können bei der Wertfindung jedoch unterstützend zum Vergleich herangezogen werden.



12.2.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt konnten keine Vergleichspreise für wiederverkaufte Tiefgaragenstellplätze der Jahre 2023 bis heute übermittelt werden.

Der Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Punkt 12.2.1) ist jedoch zu entnehmen, dass bei einer wiederverkauften Eigentumswohnung für einen mitverkauften Tiefgaragenstellplatz ein Pauschalwert von 15.000,00 € angesetzt wurde.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden u. a. auf www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de Immobilien zum Verkauf angeboten. Diese Angebote wurden in Bezug auf die Entwicklungen am Markt vom Sachverständigen ausgewertet.

Hierbei wurden in der Goethestraße 23, in der Herschelstraße und im Stadtteil Gerolfing drei Verkaufsangebote von insgesamt vier Tiefgaragenstellplätzen zu Preisen von einmal 14.000,00 €, einmal 18.000,00 € und zweimal 18.500,00 € vorgefunden.

Immobilien-Kompass von Capital.de

Die Internetseite unter www.capital.de/immobilien-kompass weist keine Marktdaten zu Immobilienpreisen von Tiefgaragenstellplätzen aus.

Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist keine Preise für Tiefgaragenstellplätze aus.

Resümee:

Ein Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden. (§ 24 ImmoWertV)

Aus den aufgezeigten Quellen sind keine Vergleichswerte in ausreichender und qualitativer Anzahl zu ermitteln. Es handelt sich zudem sowohl um Angebots- als auch Verkaufspreise. Eine Differenzierung nach Lage und Baujahr ist teilweise nur grob vorhanden. Somit ist die Verkehrswertfindung über die Ertragswertbetrachtung durchzuführen. Die ausgewählten Daten können bei der Wertfindung jedoch unterstützend zum Vergleich herangezogen werden.



12.3 Ertragswerte

12.3.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)

12.3.1.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Von der WEG-Verwaltung als Vertreterin der Gläubigerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass nicht bekannt ist, ob die Wohnung vermietet ist.

Die Schuldner/Eigentümer haben sich nicht gemeldet und den Fragebogen nicht beantwortet. Bei dem Ortstermin war eine Zugänglichkeit zu der Wohnung nicht möglich.

Somit liegen weder ein Mietvertrag noch Daten zu einer tatsächlichen Miete vor.

12.3.1.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

Als Grundlage zur Mietzinsfindung werden

- der Qualifizierte Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023 und
- der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

herangezogen.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023

• Wohnfläche:	54 m ²
• Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche:	7,74 €/m ²
• Zu- bzw. Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale:	
Kategorie 1 - Baujahresklasse:	
Baujahre 2003 bis 2009	+22%
Kategorie 2 - Beschaffenheit:	
Mehrfamilienhaus mit individuell nutzbarem Garten (Gemeinschaftsgarten oder eigener Garten, nicht gemeint: öffentlich zugängliche Freiflächen)	+9 %
Kategorie 3 - Wohnungsausstattung:	
Die Wohnung verfügt über einen Aufzug	+6 %
Kategorie 4 - Modernisierung:	-
Kategorie 5 - Wohnlage:	
Gute Wohnlage	+ 12 %
Summe Zu-/Abschläge	+ 49 %

**Berechnungen:**

Zuschlag	7,74 €/m ² x 49 %	= 3,79 €/m ²
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,74 €/m ² + 3,79 €/m ²	= 11,53 €/m ²
Spannbreite (- 21 %)	11,53 €/m ² x 0,79	= 9,11 €/m ²
Spannbreite (+ 20 %)	11,53 €/m ² x 1,20	= 13,84 €/m ²

Mietenspiegel 2023
Wohnfläche 54 m ²
Mittelwert: 11,53 €/m ² 622,62 €
Spannbreite - 21 % / + 20 %: 9,11 €/m ² bis 13,84 €/m ² 491,94 € bis 747,36 €

**Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte
Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH**

Der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist als Mieten für Wohnungen im Bestand folgende Werte aus:

Mietpreise Wohnungen/Bestand Baujahr nach 1950 Herbst 2024 3 Zimmer, 70 m ² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz				
	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Ingolstadt	9,00 €/m ²	10,00 €/m ²	11,30 €/m ²	12,50 €/m ²

Dem einfachen Wohnwert (keine Ausstattung mit einem zentralen Heizungssystem) kommt unterschiedliches Gewicht zu. In manchen Gegenden Bayerns ist dieser Wohnungstyp wegen der starken Modernisierungsaktivitäten in den letzten 10 Jahren kaum noch anzutreffen. Dennoch wird an diesem Wohnungstyp in den Berichten festgehalten, weil damit noch untere Preissegmente markiert werden.

Der mittlere Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Als guter Wohnwert gilt gehobener Durchschnitt, d.h. keine exklusiven Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Sie sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.

Der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.



Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden Immobilien zur Vermietung angeboten. Diese Angebote wurden in Bezug auf die Entwicklungen am Markt vom Sachverständigen ausgewertet.

Es wurde u. a. auf nachfolgenden Seiten nach vergleichbaren Mietwohnungen im Stadtgebiet von Ingolstadt recherchiert:

- www.immobilienscout24.de
- www.immowelt.de

Hierbei wurde lediglich zwei vergleichbare Mietangebote, jeweils mit abweichender Lage, vorgefunden.

Zum einen wird eine 2-Zimmer-Wohnung in der Müllerbadsiedlung mit 57 m² Wohnfläche für monatlich 740,00 € Kaltmiete (12,98 €/m²) angeboten. Die Wohnung wurde gemäß Angabe 2006 errichtet, liegt im Erdgeschoss und ist renoviert. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse und einen Garten sowie eine Einbauküche und ein Kellerabteil. Es besteht eine Gas-Zentralheizung. Die monatliche Miete für den Tiefgaragenstellplatz ist mit 60,00 € angegeben.

Die weitere 2-Zimmer-Wohnung liegt in der Schubertstraße 1d und hat eine Wohnfläche von 60 m². Die Kaltmiete liegt bei monatlich 950,00 € (15,83 €/m²), wobei zwei Kfz-Stellplätze in der Angebotsmiete enthalten sind. Die Wohnung wurde gemäß Angabe 2002 errichtet, liegt im Erdgeschoss eines 7-Parteien-Hauses und weist gemäß Angabe eine gehobene Ausstattung auf. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse und einen Garten sowie eine Einbauküche und ein Kellerabteil. Es besteht eine Gas-Zentralheizung.

Immobilien-Kompass von Capital.de

Auf der Internetseite unter www.capital.de/immobilien-kompass können Marktdaten zu Immobilienpreisen abgerufen werden. Für Wohnungen liegen für „Ingolstadt-Altstadt-Nordost“ Angaben (Stichtag 01.01.2024) zu Mietpreisen vor. Demnach liegen die Preise von Mietwohnungen im Schnitt bei 13,65 €/m².

Mietansatz

Weitere Vergleichswerte und -daten liegen für die Wohnung nicht vor.

Der Ansatz der Mieten erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung des Qualifizierten Mietspiegels der Stadt Ingolstadt 2023, der Daten des Marktberichts des IVD-Instituts sowie der besonderen Objektspezifika und der Internetrecherche.

Aufgrund der Lage, der Positionierung in dem Mehrfamilienhaus sowie der Größe der Wohnung wird ein Mietansatz wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht. Die Beschaffenheit, der Zustand, die Ausstattung und die Darstellung der Wohnung sind aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht bekannt.



Einheit	Wohnfläche	Mietzins/m ²	Mietzins/Monat	Nettojahresmiete
Wohnung Nr. 25	54,00 m ²	13,00 €	702,00 €	8.424,00 €

Das Kellerabteil und das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche werden nicht separat in Ansatz gebracht, diese sind in dem Mietansatz üblicherweise berücksichtigt.

12.3.1.3 Bewirtschaftungskosten

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden nach Erfahrungssätzen, welche aus der II. Berechnungsverordnung und der ImmoWertV abgeleitet wurden, wie folgt berücksichtigt:

Bewirtschaftungskosten	ca. pro Jahr
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	420,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit: 13,80 €/m ²	745,20 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: 2%	168,48 €
	1.333,68 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 16%

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vollständig umgelegt werden.

Die Instandhaltungskosten wurden je Quadratmeter Wohnfläche (54 m²) in Ansatz gebracht. Die Kosten der Instandhaltung der übrigen Nutzfläche (Kellerabteil) sind hierbei berücksichtigt.

12.3.1.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)



Gutachterausschuss Stadt Ingolstadt

Laut aktueller Veröffentlichung „Der Immobilienmarktbericht Ingolstadt 2017“, herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt, wird der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren mit 2,12 % angegeben. Ein aktuellerer Marktbericht liegt nicht vor.

Aufgrund der über sieben Jahre zurück liegenden Datenbasis zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt werden hilfsweise die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse der angrenzenden Landkreise herangezogen.

Gutachterausschuss Landkreis Eichstätt

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt wurden für den Berichtszeitraum 2020-2021 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Gemäß den allgemeinen Erläuterungen zu den Liegenschaftszinssätzen, handelt es sich bei den ermittelten Liegenschaftszinssätzen um Durchschnittswerte für den gesamten Landkreis, die sich jedoch überwiegend aus Verkäufen in den städtisch geprägten Gemeinden zusammensetzen. Diese sind daher sachverständig auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstückes bewegt sich mit 1.300,00 €/m² außerhalb der angegebenen Stichprobe mit einer Spanne von 260,00 €/m² bis 900,00 €/m².

Für Eigentumswohnungen ist in Abhängigkeit von der Miete (hier: 13,00 €/m²) und der Wohnfläche (hier: 54 m²) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,85 angegeben. Durch die ca. drei bis vier Jahre alte Datenbasis, ist der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz sachverständig objektspezifisch zum Wertermittlungstichtag anzupassen.

Gutachterausschuss Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Auch von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm wurden in dem Grundstücksmarktbericht 2020-2022 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Die Liegenschaftszinssätze wurden für den gesamten Landkreis ermittelt. Anhand der Einflussgrößen Nettokaltmiete, Restnutzungsdauer und Bodenrichtwert wurden mittlere Liegenschaftszins-Werte wie folgt ausgewiesen:

- | | | | |
|----------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| • Nettokaltmiete: | > 10,00 €/m ² | Mittelwert: 1,86 | Standardabweichung: 0,67 |
| • Restnutzungsdauer: | > 55 Jahre | Mittelwert: 1,77 | Standardabweichung: 0,59 |
| • Bodenrichtwert: | > 1.000 €/m ² | Mittelwert: 1,03 | Standardabweichung: 0,37 |

Die monatliche Nettokaltmiete des Bewertungsobjektes liegt mit 13,00 €/m² außerhalb der angegebenen Stichprobe mit einer Spanne von 6,30 €/m² bis 12,80 €/m².



Gutachterausschuss Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Weiter wurden von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Immobilienmarktbericht 2012-2022 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte für den gesamten Landkreis, die sich jedoch überwiegend aus Verkäufen in den städtisch geprägten Gemeinden zusammensetzen. Diese sind daher sachverständig auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen.

In Abhängigkeit zur Höhe der Miete, wurde bei einer Miete von 13,00 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,81 angegeben. Anzumerken ist, dass sich die zu bewertende Wohnung Nr. 25 außerhalb der Modellbeschreibung mit einer Spanne des Bodenrichtwertes von 180,00 €/m² bis 520,00 €/m² (Bodenrichtwert Bewertungsobjekt: 1.300,00 €/m²) bewegt.

Ansatz objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Bei der weiteren Betrachtung wird unter Berücksichtigung der Objektspezifika (Größe, Miete, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, etc.), der überwiegend zurückliegenden Daten der Gutachterausschüsse sowie der aktuellen Immobilienmarktsituation, ein Liegenschaftszinssatz von geschätzt ca. 2,1 % zugrunde gelegt.

12.3.1.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der objektspezifisch angepasste Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.1.1 mit 70.385,04 € bei der Berechnung eingestellt.

12.3.1.6 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage stellt sich nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren dar.



Alter der baulichen Anlagen

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

Das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage wurde 2003 errichtet. Das Gebäude ist somit 21 Jahre alt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen wäre das Modell nach der ImmoWert 2021, Anlage 2 zu berücksichtigen.

Es wurden gemäß Angabe der WEG-Verwaltung keine baulichen Veränderungen bzw. Modernisierungen durchgeführt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird bei einer zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr 2003 sowie unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes mit geschätzt ca. 59 Jahren bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

12.3.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

**12.3.1.8 Ertragswertberechnung**

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			8.424,00 €
Bewirtschaftungskosten			-1.333,68 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		2,1%	
Bodenwert	x	70.385,04 €	-1.478,09 €
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.612,23 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	33,65	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			188.851,54 €
Bodenwert			70.385,04 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			259.236,58 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert des Grundstücks			259.236,58 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet			260.000,00 €



12.3.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55

12.3.2.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Von der WEG-Verwaltung als Vertreterin der Gläubigerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass nicht bekannt ist, ob der Tiefgaragenstellplatz vermietet ist.

Die Schuldner/Eigentümer haben sich nicht gemeldet und den Fragebogen nicht beantwortet. Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass der Tiefgaragenstellplatz genutzt wird. Auf dem Stellplatz war ein Pkw abgestellt.

Es liegen weder ein Mietvertrag noch Daten zu einer tatsächlichen Miete vor.

12.3.2.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

Ein Mietspiegel für Tiefgaragenstellplätze ist nicht vorhanden.

Im Internet, z. B. auf www.immoscout24.de oder www.immowelt.de, werden Tiefgaragenstellplätze zur Vermietung angeboten.

Die Mietpreise von Kfz-Stellplätzen sind im Wesentlichen abhängig von der Art des Stellplatzes (offener oberirdischer Stellplatz, Garage, Tiefgarage-Stellplatz, Duplexparker, etc.), dem Parkplatzangebot im öffentlichen Raum und der Lage. Nach Recherche im Internet werden Tiefgaragenstellplätze zur Miete von 50,00 € bis 90,00 € pro Monat in Ingolstadt angeboten.

Der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH und der Immobilien-Kompass von Capital.de weisen keine Preise für Tiefgaragenstellplätze aus.

Mietansatz

Weitere Vergleichswerte und -daten liegen nicht vor. Die Ermittlung der Basisansätze erfolgt somit überwiegend unter Berücksichtigung der Objektspezifika und der Internetrecherche.

Aufgrund der Lage des Baukörpers und der Positionierung des Stellplatzes innerhalb der Tiefgarage wird ein Mietansatz wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

Einheit	Mietzins/m ²	Mietzins/Monat	Nettojahresmiete
TG-Stellplatz Nr. T 55	pauschal	70,00 €	840,00 €



12.3.2.3 Bewirtschaftungskosten

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden nach Erfahrungssätzen, welche aus der II. Berechnungsverordnung und der ImmoWertV abgeleitet wurden, wie folgt berücksichtigt:

Bewirtschaftungskosten	ca. pro Jahr
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	46,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	104,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: 2%	16,80 €
	166,80 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 20%

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vollständig umgelegt werden.

12.3.2.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um einen Tiefgaragenstellplatz innerhalb des Mehrfamilienhauses bzw. der Eigentumswohnanlage handelt, ist - anlehnend an die zu bewertende Wohnung (Objekt 1) - ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 % zugrunde zu legen (siehe Punkt 12.3.1.4).

12.3.2.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der objektspezifisch angepasste Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.1.2 mit 1.349,92 € bei der Berechnung eingestellt.



12.3.2.6 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage stellt sich nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren dar.

Alter der baulichen Anlagen

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

Das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage wurde 2003 errichtet. Das Gebäude ist somit 21 Jahre alt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen wäre das Modell nach der ImmoWert 2021, Anlage 2 zu berücksichtigen.

Es wurden gemäß Angabe der WEG-Verwaltung keine baulichen Veränderungen bzw. Modernisierungen durchgeführt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird bei einer zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr 2003 sowie unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes mit geschätzt ca. 59 Jahren bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.



12.3.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

12.3.2.8 Ertragswertberechnung

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			840,00 €
Bewirtschaftungskosten			-166,80 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		2,1%	
Bodenwert	x	1.349,92 €	-28,35 €
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			644,85 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	33,65	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			21.699,20 €
Bodenwert			1.349,92 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			23.049,12 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert des Grundstücks			23.049,12 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet			23.000,00 €



12.4 Verkehrswerte

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

12.4.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. 25 (Hausnummer 19a)

Das zu bewertende Objekt, mit der aufgezeigten Nutzbarkeit, wird somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich vorrangig am Vergleichswert orientiert.

Wegen der aufgezeigten Situation, dass notwendige Vergleichswerte - weder qualitativ noch quantitativ - vorhanden sind, wurde die Verkehrswertfindung über das Ertragswertverfahren zur Umsetzung gebracht.

Der Ertragswert wurde mit 260.000,00 € ermittelt.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileiten basiert.

Der **Verkehrswert** für den **26,07/1.000 Anteil** an dem Grundstück

Flurstück Nr. 3096/254	Esplanade 19, 19a, Gebäude- und Freifläche zu	2.402 m ²
------------------------	--	----------------------

**verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 25
laut Aufteilungsplan;**

**Der hier vorgetragenen Einheit ist ein
Sondernutzungsrecht an einer Garten-
fläche vor der Wohnung zugeordnet;**

vorgetragen im Grundbuch von Ingolstadt
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 47044,

wird am 25.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **260.000,00 €** geschätzt,
in Worten - zweihundertsechzigtausend EURO -.



12.4.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55

Das zu bewertende Objekt, mit der aufgezeigten Nutzbarkeit, wird somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich vorrangig am Vergleichswert orientiert.

Wegen der aufgezeigten Situation, dass notwendige Vergleichswerte - weder qualitativ noch quantitativ - vorhanden sind, wurde die Verkehrswertfindung über das Ertragswertverfahren zur Umsetzung gebracht.

Der Ertragswert wurde mit 23.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **0,5/1.000 Anteil** an dem Grundstück

Flurstück Nr. 3096/254

Esplanade 19, 19a,
Gebäude- und Freifläche zu

2.402 m²

**verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55 laut
Aufteilungsplan;**

vorgetragen im Grundbuch von Ingolstadt
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 47081,

wird am 25.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **23.000,00 €** geschätzt,
in Worten - dreiundzwanzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 19.12.2024





13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

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

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

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

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

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

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

BayBO
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.
588), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden
ist

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

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

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



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

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

• Makrolage (Übersichtsplan)	1
• Mikrolage (Stadtplankopie)	2
• Flurkarte	3
• Luftbild	4
• Baueingabe-/Teilungspläne (2002/2003)	5-11

14.2 Bildteil

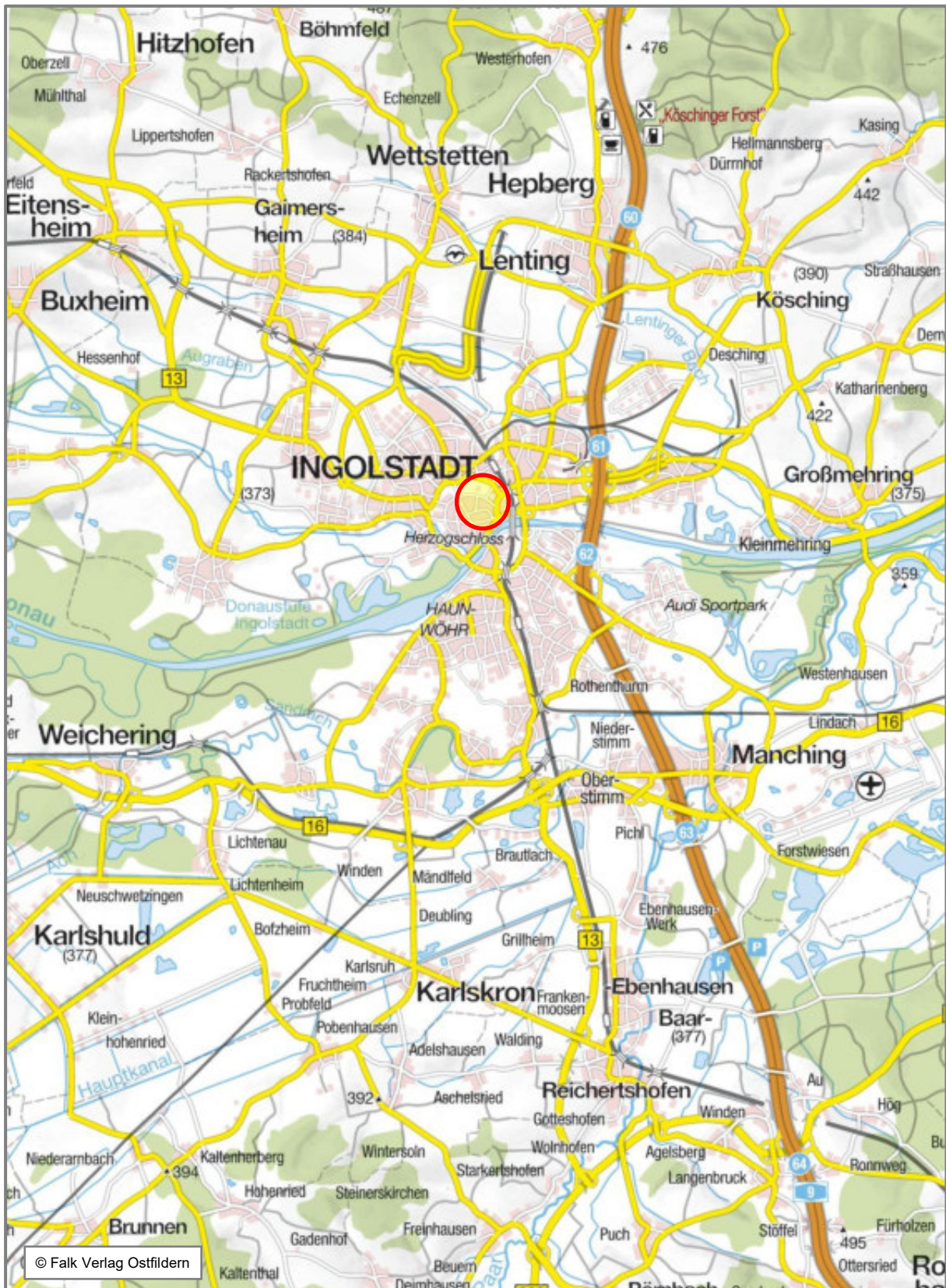
• Bildliche Darstellungen	1-6
---------------------------------	-----

Ausfertigungs-Nr.: 1413/24

Das Gutachten umfasst 57 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

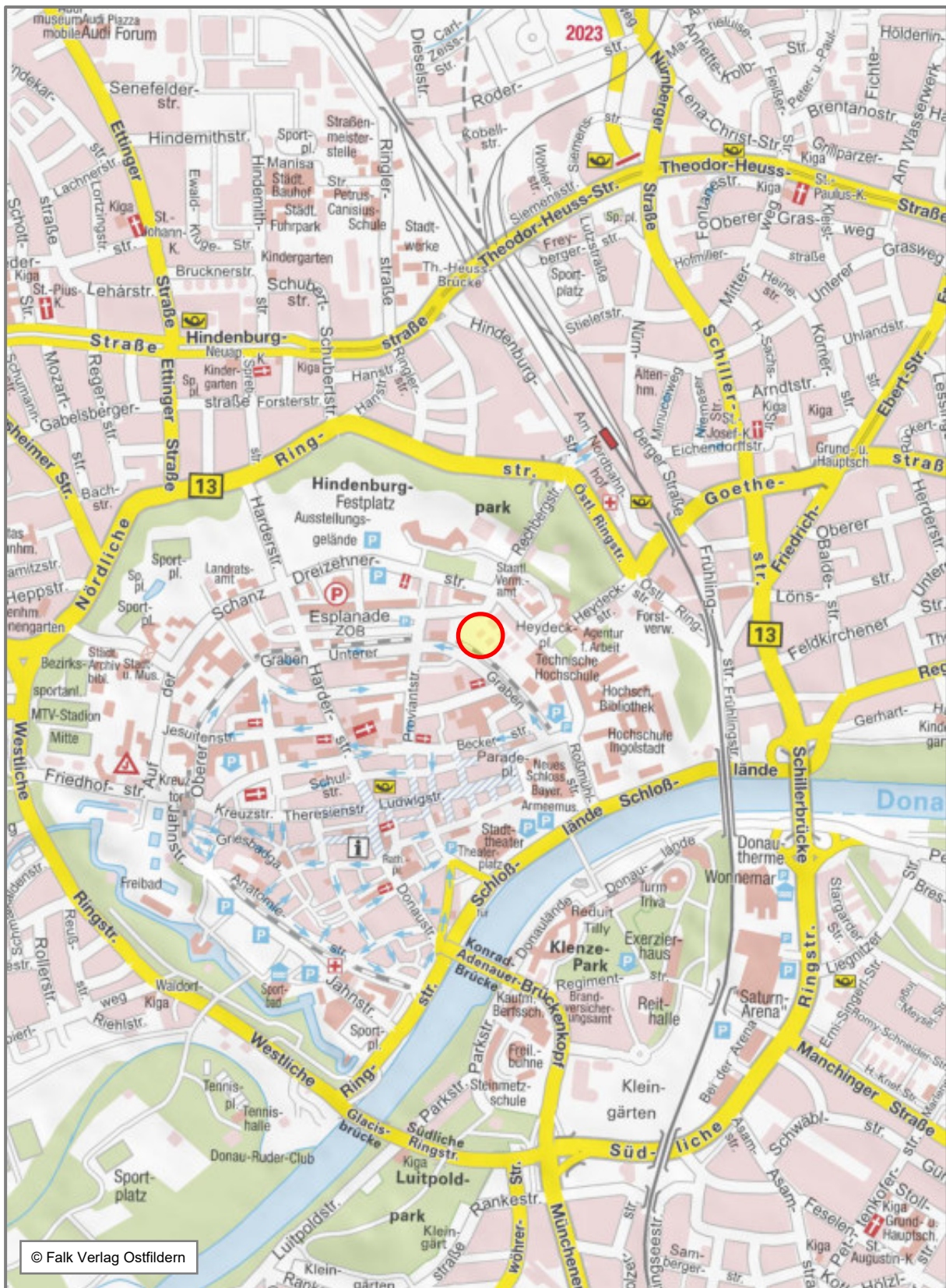


Makrolage



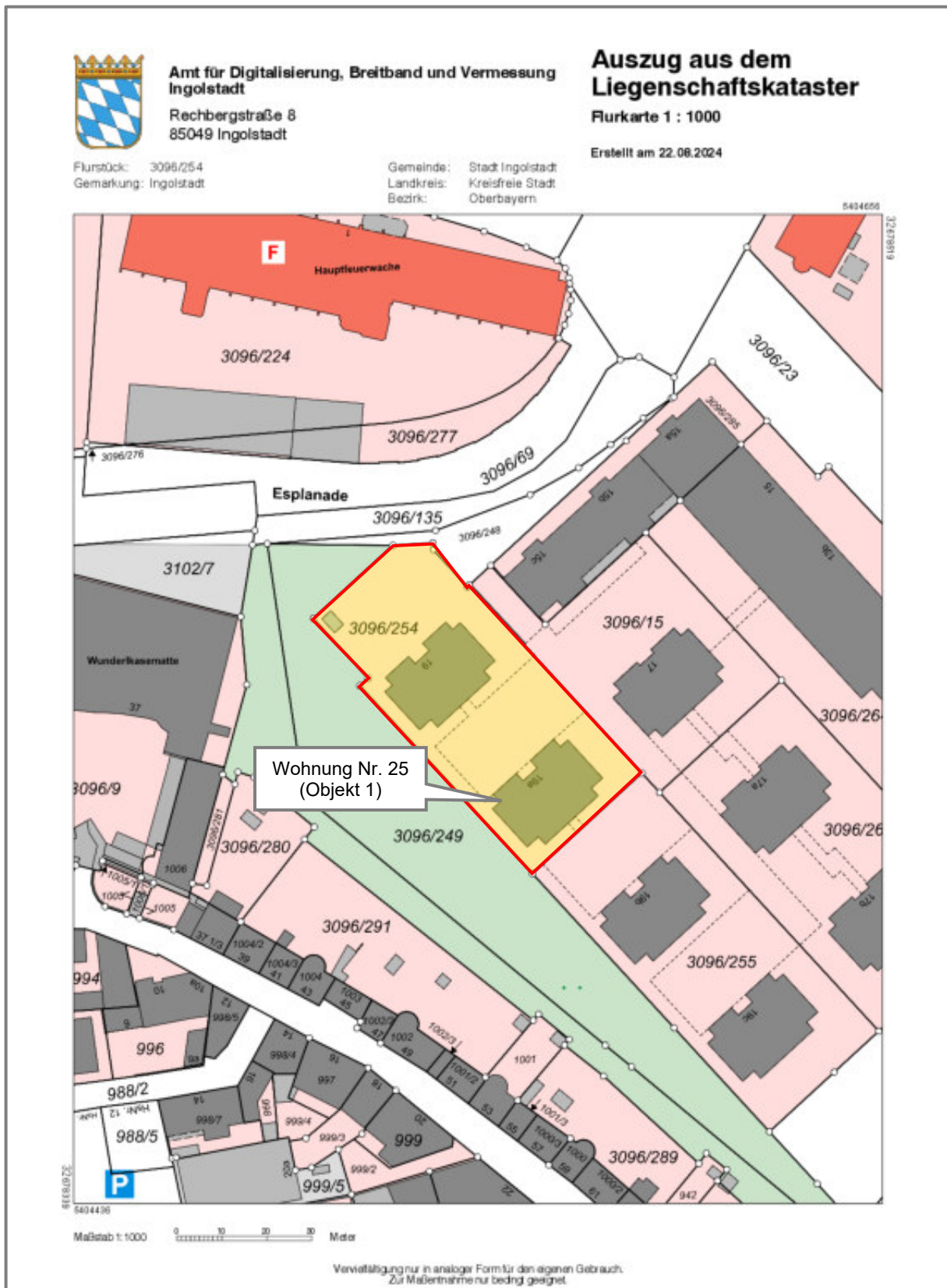


Mikrolage





Flurkarte



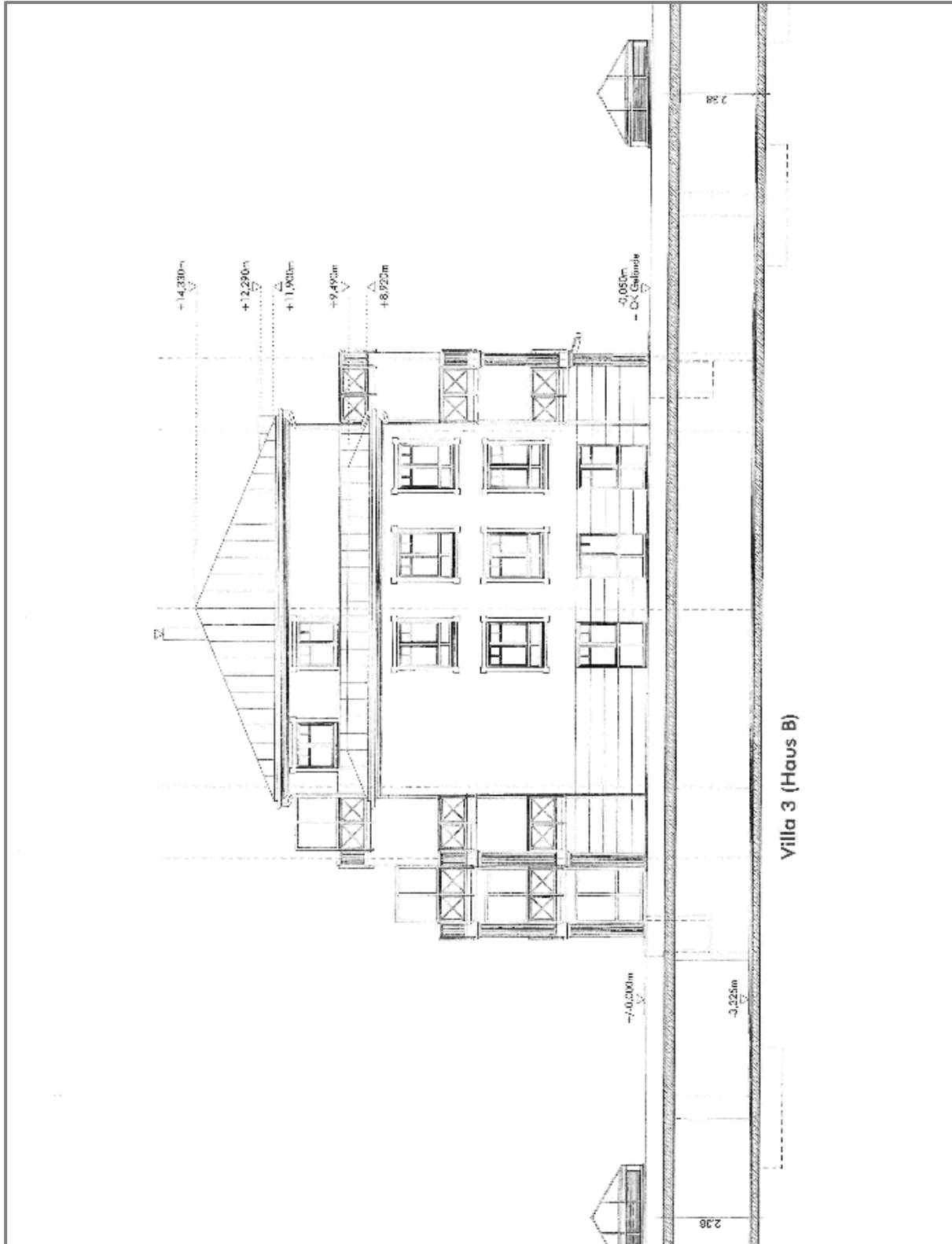


Luftbild



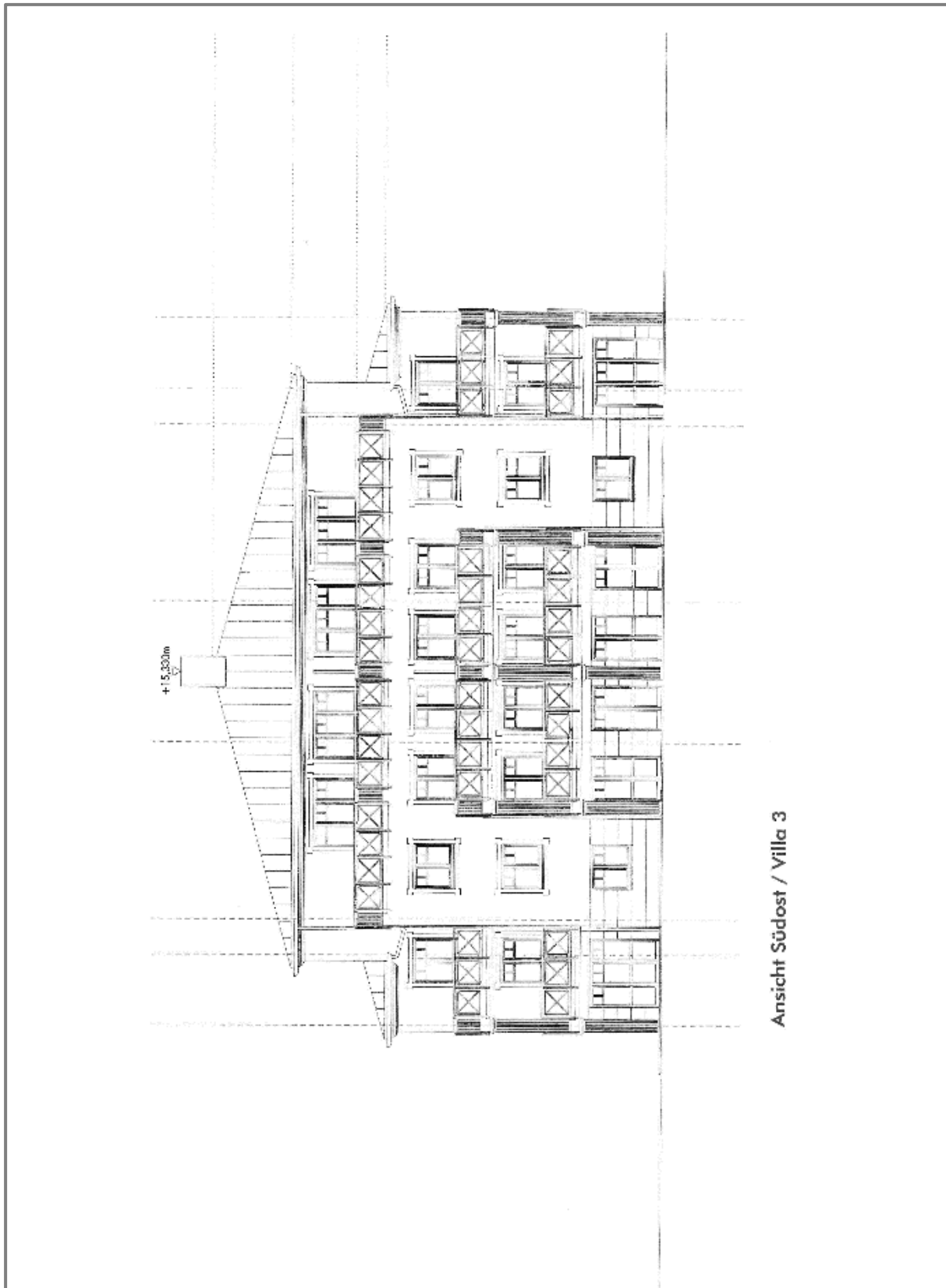


Baueingabe-/Teilungspläne (2002/2003)
Ansichten
Nordostansicht



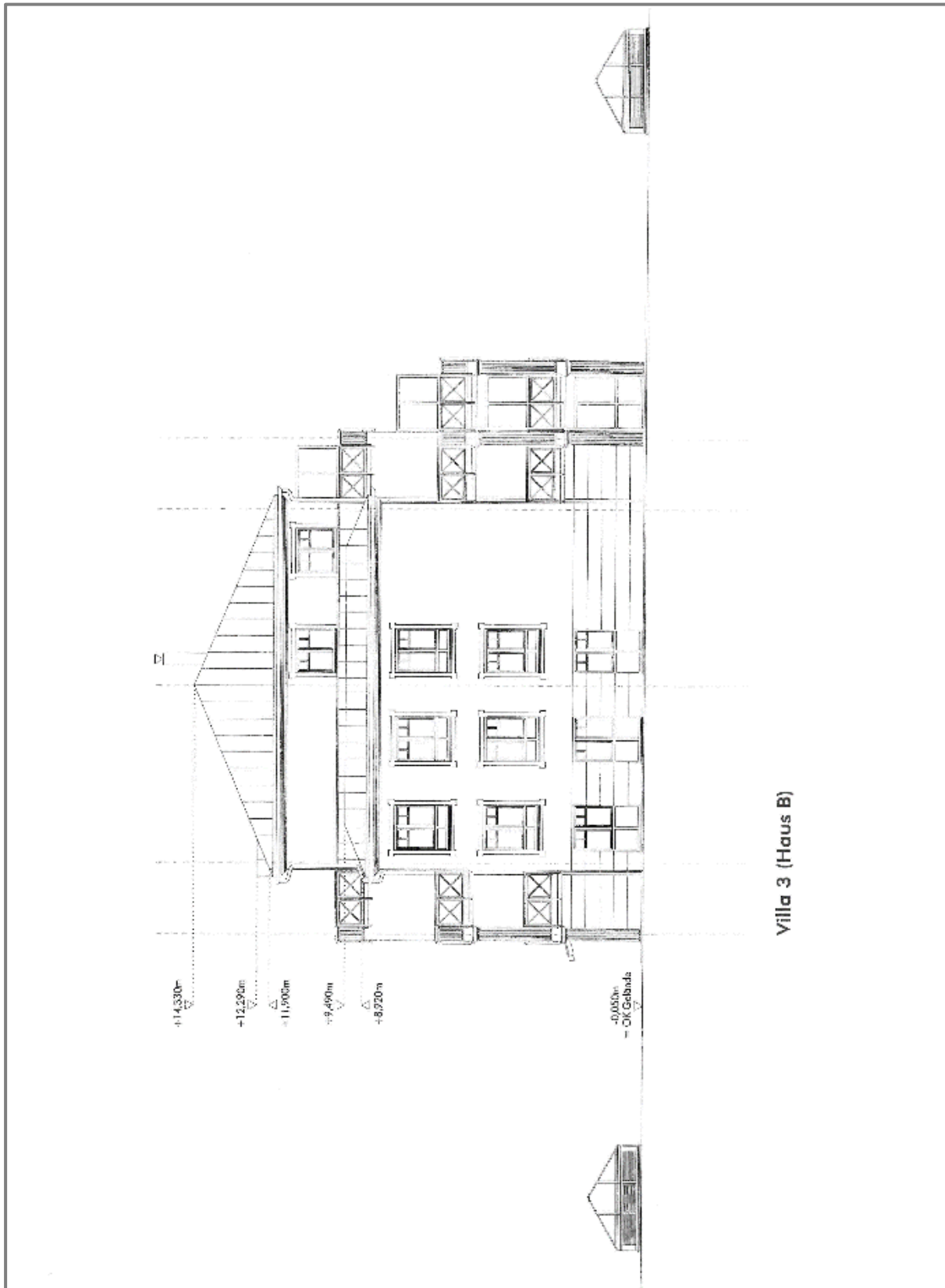


Südostansicht



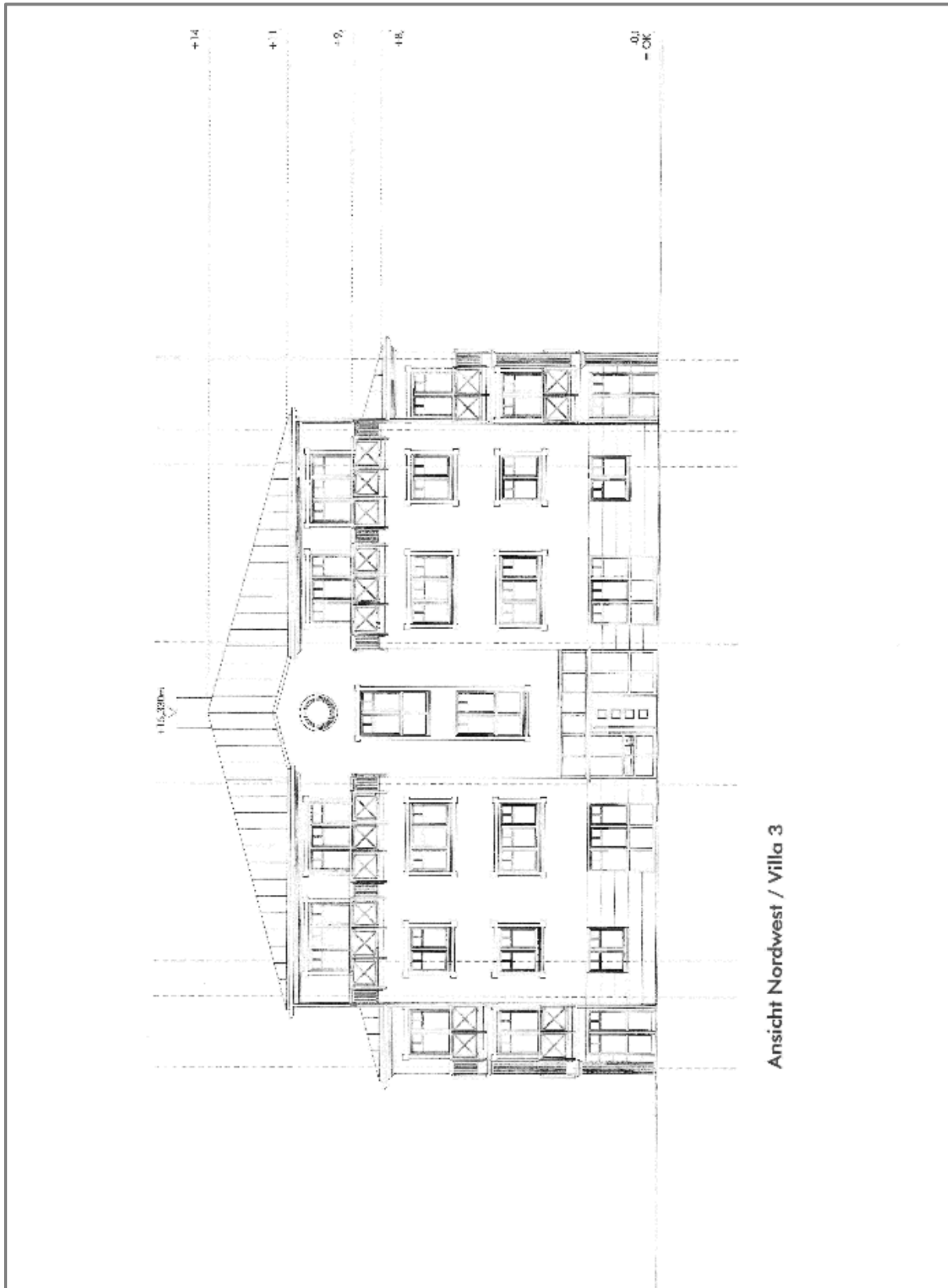


Südwestansicht

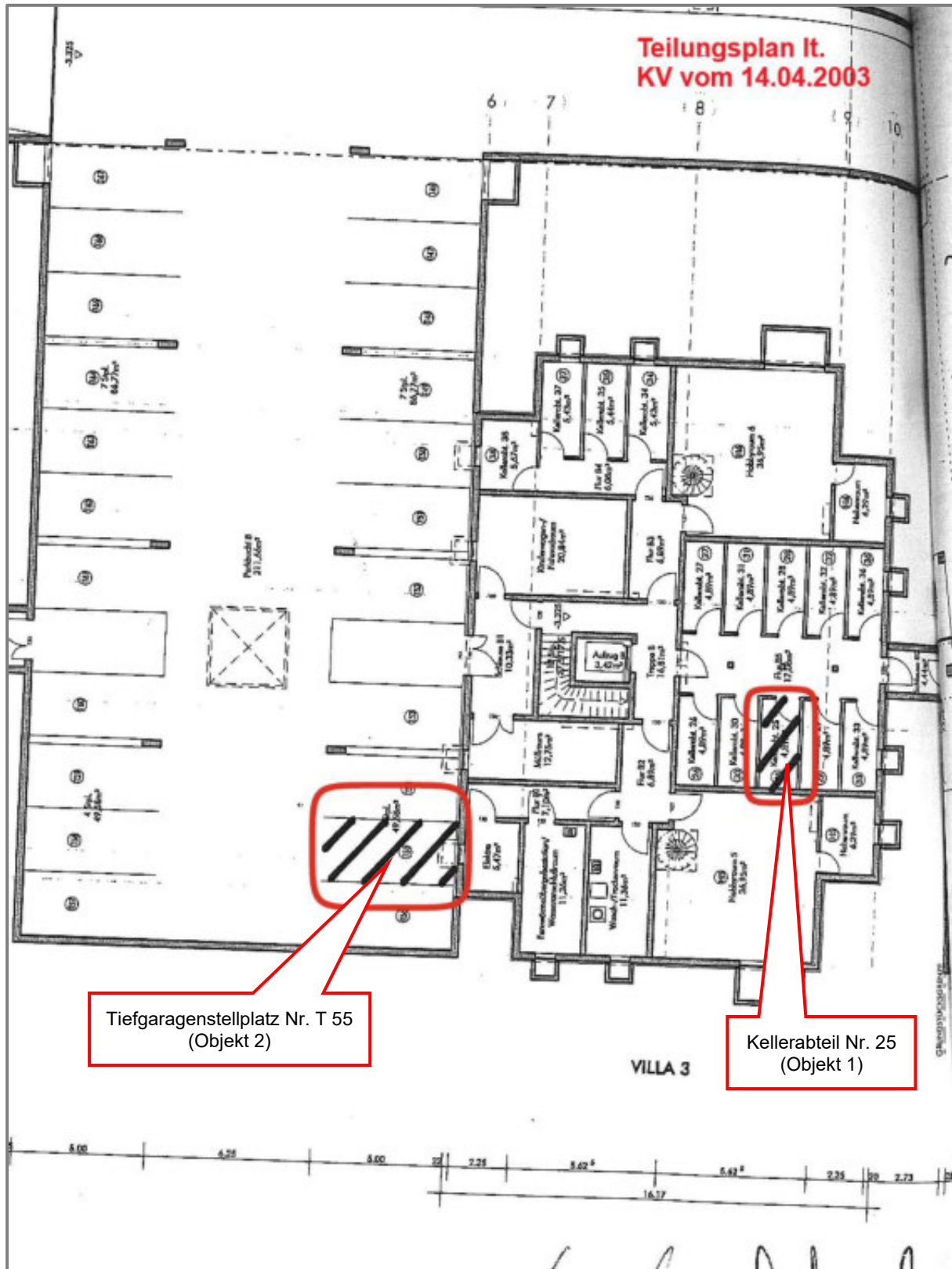




Nordwestansicht

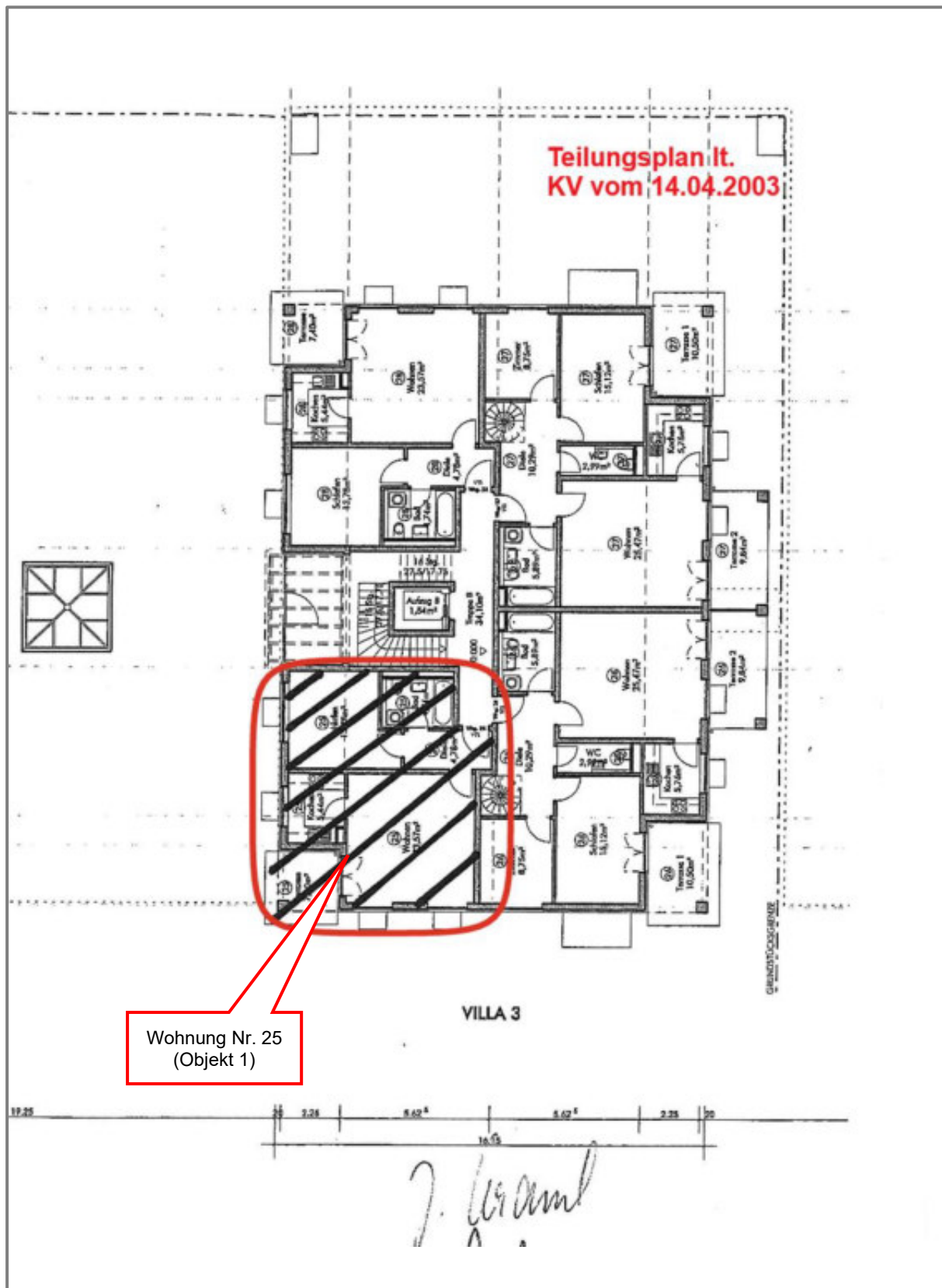


Grundrisse Grundriss Kellergeschoss/Tiefgarage

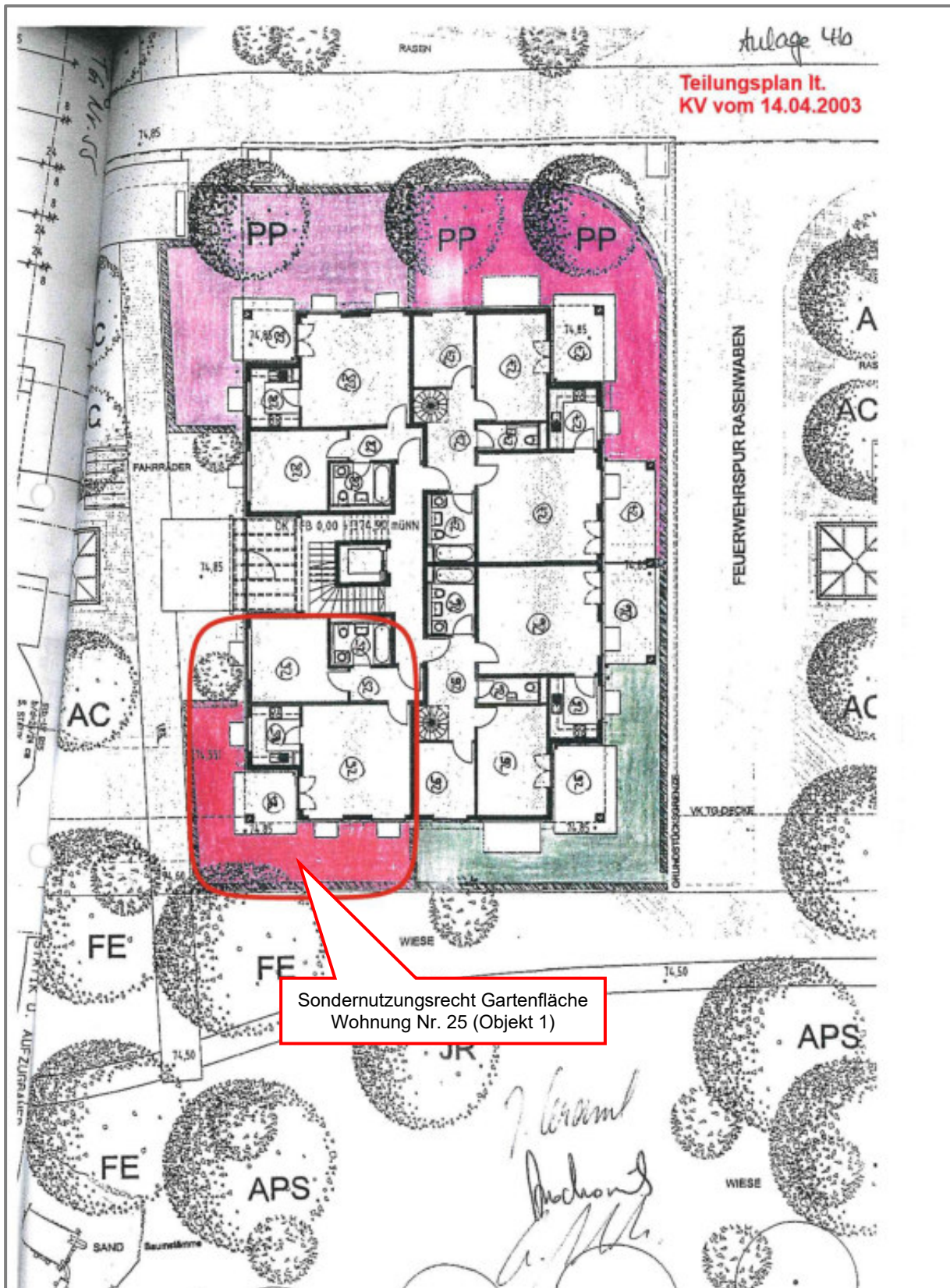




Grundriss Erdgeschoss



Sondernutzungsrechtsplan





nordwestlicher Grundstücksbereich mit Parkplatzflächen - Blick nach Westen



Tiefgaragenzufahrt von der Straße „Esplanade“
nordöstlich des Bewertungsgrundstückes über das Nachbargrundstück



mittiger Grundstücksbereich zwischen den Mehrfamilienhäusern Hausnummer 19 und 19a -
Blick nach Norden zum Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3096/15



Hausnummer 19a - Ansicht von Norden



Hausnummer 19a - Ansicht von Osten



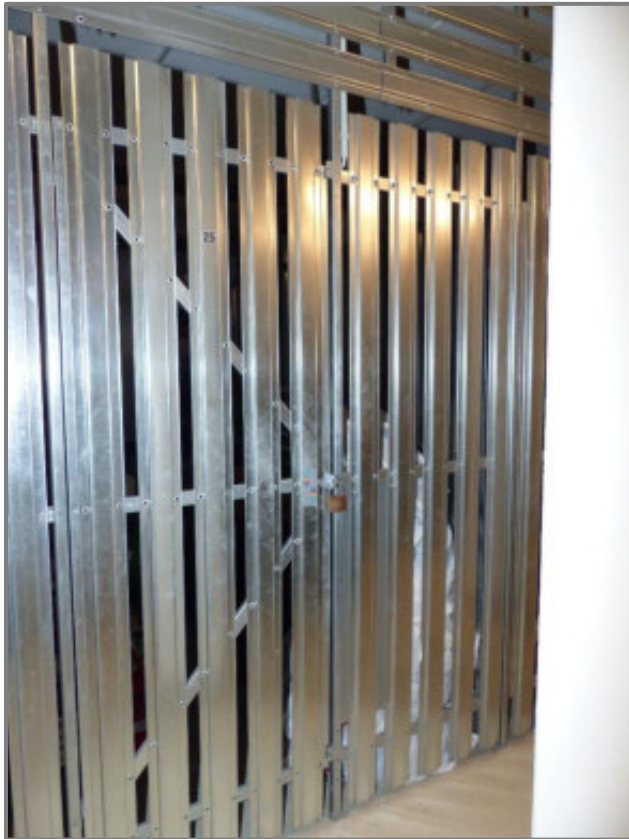
südwestliche Gebäudeecke der Hausnummer 19a



Hausnummer 19a
Kellergeschoss -
Fernwärmeübergabestation/
Wasseranschlussraum



Hausnummer 19a
Kellergeschoss -
Wasch-/Trockenraum



Hausnummer 19a
Kellergeschoss -
Kellerabteil Nr. 25 (Objekt 1)



Tiefgarage -
Tiefgaragenstellplatz Nr. T 55
(Objekt 2)



Hausnummer 19a - Erdgeschoss - Hauseingangsbereich



Hausnummer 19a
Erdgeschoss - Treppenhaus
(Blick auf die Wohnungstür der
Wohnung Nr. 25 (Objekt 1))