

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

über den Verkehrswert der

Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss
nebst Kellerraum
einschl. dem Sondernutzungsrecht an
Terrasse und Gartenfläche

Münchener Straße 17d
85051 Ingolstadt

VERKEHRSWERT

227.000,- €

Aktenzeichen: 4 K 20/25

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag: 19.11.2025

Das Gutachten umfasst:	1	Titelseite
	1	Seite Inhaltsverzeichnis
	2	Seiten Allgemeine Grundlagen und Hinweise
	1	Seite Literaturverzeichnis
	29	Text- und Berechnungsseiten
	2	Seiten Flächenberechnungen
	2	Lagepläne
	2	Seiten Grundrisse
	5	Fotoseiten mit 14 Fotos

Ingolstadt, 04.12.2025 - mt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken	Seite	3 - 4
2.	Literaturverzeichnis	Seite	5
3.	Allgemeines	Seite	6 - 8
4.	Daten aus dem Grundbuch	Seite	9 - 11
5.	Grundstück	Seite	12 - 15
6.	Gebäude	Seite	16 - 19
7.	Außenanlagen	Seite	20
8.	Bodenwert	Seite	21 - 23
9.	Wert der baulichen Anlagen	Seite	24 - 26
10.	Sachwert	Seite	27
11.	Ertragswert	Seite	28 - 30
12.	Vergleichswert	Seite	31
13.	Zusammenfassung der Werte	Seite	31
14.	Verkehrswert	Seite	32 - 33
15.	Schlussbemerkung	Seite	34
	Berechnungen der Gebäudeflächen	Seite	35 - 36
	Lagepläne	Seite	37 - 38
	Grundrisse	Seite	39 - 40
	Fotodokumentation	Seite	41 - 45

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

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

Hinweise:

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

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

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

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

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

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

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

Die Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Urheberrecht des Kartenmaterials:

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

2. LITERATURVERZEICHNIS

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

3. ALLGEMEINES

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 4 K 20/25 Beschluss vom 25.06.2025
Auftrag:	Verkehrswertermittlung
Zweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungs- und Qualitätsstichtag:	19.11.2025
Bewertungs- objekt:	Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss nebst Kellerraum einschl. dem Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 19.11.2025 statt.
Art der Ortsbesichtigung:	Mit Schreiben vom 04.11.2025 wurden der betrei- bende Gläubiger, die Verfahrensbevollmächtigte, die Schuldnerin sowie das Amtsgericht vom geplanten Ortstermin verständigt. Da zum Ortstermin keiner der Beteiligten erschienen war und auch die Mieter nicht angetroffen wurden, konnte lediglich eine Außenbesichtigung durch- geführt werden.
Anwesende:	Manfred Törmer, Dipl. Ing. (FH) Architekt Gutachter

- 7 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Unterlagen:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 4 K 20/25 Beschluss	vom 25.06.2025
	Auskünfte der Hausverwaltung	vom 26.11.2025
	Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch) Ausdruck Seiten 1-15	vom 17.09.2025
	URNr. 3082 Teilungserklärung Hanns Dieter Reiß, Notar in Ingolstadt	vom 21.12.1983
	URNr. 1803 Nachtrag zu einer Teilungserklärung Hanns Dieter Reiß Notar in Ingolstadt	vom 06.07.1984
	UrK.R.Nr. 1897 Kaufvertrag Hanns Dieter Reiß Notar in Ingolstadt	vom 27.08.1990
	URNr. 684/90 Teilungserklärung gemäß § 8 WEG für das Grundstück Flst.Nr. 5392 der Gemarkung Ingolstadt Notarin Dorothea Stegmann in Rödermark	vom 19.09.1990
	Abschrift stimmt mit der Urschrift überein, beglaubigt, Joseph Hönle, Notar in Tittmoning	vom 10.10.1991

- 8 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Urk.R.Nr. 1594 R /92
Nachtrag zur Teilungserklärung
gemäß § 8 WEG vom
10.10.1991 für das Grundstück
Flst.Nr. 5392 Gemarkung
Ingolstadt
Notar Hönle in Tittmonig vom 02.07.1992

Urk.R.Nr. 205 ?
Messungsanerkennung und Auf-
lassung zur Urkunde vom
27.08.1990, Urk.Nr. 1897, Notar
Hanns Dieter Reiß, Ingolstadt vom 29.01.1991

Urk.R.Nr. 2681
Nachtrag zu einem Kaufvertrag
Hanns Dieter Reiß, Ingolstadt vom 12.12.1991

Bestellung einer beschränkt
persönlichen Dienstbarkeit vom 19.02.1992

Genehmigungsplanung
(Tektur) zum Neubau eines
Wohnhauses vom 10.02.1992
bautechnisch geprüft am 09.06.1992

Auszug aus dem Liegenschafts-
kataster, Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Ingolstadt vom 12.09.2025

Auskunft aus der Kaufpreis-
sammlung des Gutachterauss-
schusses der Stadt Ingolstadt vom 25.11.2025

Auskunft aus dem Altlasten-
Kataster des Umweltamtes
der Stadt Ingolstadt vom 24.11.2025

Ortsbesichtigung vom 19.11.2025

4. DATEN AUS DEM GRUNDBUCH

Amtsgericht: Ingolstadt
Grundbuch von: Ingolstadt

Grundbuch-
bezeichnung: Band Blatt
871 36318
(Wohnungsgrundbuch)

Gemarkung: Ingolstadt

Flurstück-Nr.: 5392

Grundstücksgröße: 7.529 m²

Grundbuch
Bestandsverzeichnis: 82,2765/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Münchener Straße 17a, 17b, 17c, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 21a und 21b, Gebäude- und Freifläche.

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 84 bezeichnet;

Sondernutzungsrechte sind begründet; hier zugeordnet: Sondernutzungsrecht an Terrasse und Grünfläche, farbig umrandete Grundstücksfläche, Gebäudeeinheit Münchener Straße 17d;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 869 Bl. 36239 bis Bd. 875 Bl. 36472);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernutzungsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Keine

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 10.10.1991/02.07.1992 Bezug genommen;

Übertragen aus Bd. 597 Bl. 26767; eingetragen am 06.08.1992.

- 10 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Grundbuch
Erste Abteilung:

Eigentümer

Lfd.Nr. 3 der Eintragungen
Schuldnerin

Grundbuch
Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Vergericht vordbuch von		Ingolstadt Ingolstadt	Band 871	Blatt 36318	Zweite Abteilung	Einlagebogen 4
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
1	1	Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 5391/2; gemäß Bewilligungen vom 21.12.1983/6.7.1984; eingetragen am 17.9.1986; Inhalt geändert gemäß Bewilligungen vom 27.8.1990/29.1.1991; eingetragen am 29.4.1991; übertragen am 06.08.1992  Appel  Hofmann				
2	1	Geh- und Fahrrecht für Stadt Ingolstadt; gemäß Bewilligungen vom 21.12.1983/6.7.1984; eingetragen am 17.9.1986; Inhalt geändert gemäß Bewilligungen vom 27.8.1990/29.1.1991; eingetragen am 29.4.1991; übertragen am 06.08.1992.  Appel  Hofmann				
3	1	Bauabstandsflächenübernahme; auflösend bedingt; für jeweilige Eigentümer von Flst. 5391/2; gemäß Bewilligungen vom 21.12.1983/6.7.1984; Gleichrang mit II/4; eingetragen am 17.9.1986; übertragen am 06.08.1992.  Appel  Hofmann				
4	1	Bauabstandsflächenübernahme; auflösend bedingt; für Stadt Ingolstadt; gemäß Bewilligungen vom 21.12.1983/6.7.1984; Gleichrang mit II/3; eingetragen am 17.9.1986; übertragen am 06.08.1992.  Appel  Hofmann				
5	1	Bebauungsbeschränkung für Stadt Ingolstadt; gemäß Bewilligungen vom 21.12.1983/6.7.1984; eingetragen am 17.9.1986; übertragen am 06.08.1992.  Appel  Hofmann				
6	1	Abstellplatzbenützungs- sowie Geh- und Fahrrecht für jeweilige Wohnungseigentümer, vorgetragen in Band 732 Blatt 31444 bis 31467; Rang vor III/1; gemäß Bewilligung vom 29.1.1991; eingetragen am 29.4.1991; Inhalt geändert gemäß Bewilligung vom 19.2.1992; eingetragen am 22.7.1992; übertragen am 06.08.1992  Appel  Hofmann				

OS 124 Rev. 1. 1997

Ingolstadt Ingolstadt 36318 - Geändert am 16.04.2025 - Ausdruck vom 17.09.2025 - Seite 6 von 15

- 11 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Amtsgericht Grundbuch von		Ingolstadt Ingolstadt	Band 871 Blatt 36318	Zweite Abteilung	Einfachbogen
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
7	1	Abstellplatzbenützungs- sowie Geh- und Fahrrecht für Stadt Ingolstadt; Rang vor III/1; gemäß Bewilligung vom 29.1.1991; eingetragen am 29.4.1991; Inhalt geändert gemäß Bewilligung vom 19.2.1992; eingetragen am 22.7.1992; übertragen am 06.08.1992  			
8	1	Loggien- und Balkonnutzungsrecht für jeweilige Wohnungseigentümer, vorgetragen in Band 732 Blatt 31461, 31463, 31465 und 31467; Rang vor III/1; gemäß Bewilligung vom 20.1.1991; eingetragen am 29.4.1991; übertragen am 06.08.1992  			
9	1	Abstellplatzbenützungs- sowie Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Teileigentümer, vorgetragen in Band 732 Bl. 31468; Rang vor III/1 und III/2; gemäß Bewilligungen vom 18.9.1990/12.12.1991; eingetragen am 3.2.1992; übertragen am 06.08.1992  			
10	1	Abstellplatzbenützungs- sowie Geh- und Fahrrecht für die Stadt Ingolstadt; Rang vor III/1 und III/2; gemäß Bewilligungen vom 18.9.1990/12.12.1991; eingetragen am 3.2.1992; übertragen am 06.08.1992  			
11	1	Trafostationsrecht, Hoch- und Niederspannungsleitungsrecht für Stadt Ingolstadt; Rang vor III/1,2 und 3; gemäß Bewilligung vom 19.2.1992; eingetragen am 30.3.1992; übertragen am 06.08.1992  			
12	1	Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 5393 und 5392/2; Rang vor III/1,2 und 3; gemäß Bewilligung vom 10.10.1991; eingetragen am 22.7.1992; übertragen am 06.08.1992  			

Lfd.Nr. 13
gelöscht

Lfd.Nr. 14
gelöscht

Lfd.Nr. 15

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt -Vollstreckungsgericht-, AZ: 4 K 20/25); eingetragen am 16.04.2025.

5. GRUNDSTÜCK

Makrolage:

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

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

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

Durch das Stadtgebiet führen weiterhin vier Bundesstraßen.

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

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

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Süden des Stadtgebiets, südlich der Donau, überwiegend in zweiter Baureihe zwischen der Münchener Str. im Osten und der Haunwöhrer Straße im Westen. Durch die Lage nahe der Kreuzung Brückenkopf / Südliche Ringstraße (B13) / Westliche Ringstraße und Münchener Straße (B13) ist die Anbindung an das örtliche und überregionale Straßennetz als sehr gut zu bezeichnen.

Das Zentrum Ingolstadts (Rathausplatz) ist über den Brückenkopf in ca. 4 Autominuten (1,5 km), die Autobahn -Anschlussstelle Ingolstadt Süd / A9 in ca. 6 Autominuten (Entfernung ca. 3 km) erreichbar.

An der Südlichen Ringstr. und an der Münchener Straße liegen Lebensmittelmarkt, Restaurants, das Freizeitbad Donautherme, die Eislaufhalle SATURN-Arena und zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Vom zu bewertenden Grundstück in südwestlicher Richtung sind in etwa 1,5 km Kindergärten, das Schulzentrum Südwest, Sportzentrum und Hallenbad zu erreichen.

Luitpoldpark und Klenzepark (ehemaliges Landeskartenschaugelände) mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig in jeweils ca. 5 Minuten erreichbar.

Über die Buslinien 10, 11, 15, 16, 22, 31, 540, 9221, 9223, 9226, N12, N14, und N16, der VGI besteht ab Haltestelle Rankestraße und Haltestelle Haunwöhrer Straße (jeweils etwa 2 Gehminuten vom zu bewertenden Anwesen entfernt) Verbindung ins gesamte Stadtgebiet sowie nach Reichertshofen, Langenbruck Geisenfeld, Manching, Kösching, Riedenburg, Beilngries, Denkendorf und Kipfenberg.

Grundstück:

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück mit Anbindung an die Münchener- und Haunwöhrer Straße befindet sich jeweils in zweiter Baureihe und zeigt im Zentrum der Grundstücksfläche einen annähernd quadratischen Zuschnitt. Das Grundstück ist mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern an der Münchener Straße und im Zentrum mit einer Wohnanlage mit insgesamt ca. 102 Wohneinheiten und einer Tiefgarage bebaut. Die Erschließung findet über die Münchener Straße statt, die das Grundstück im Osten begrenzt. Hier befinden sich auch benachbarte Geschosswohnungsbauten in geschlossener Bauweise als Sicht- und Schallschutz zur Münchener Straße.

Im Norden an der Münchener Straße grenzt eine Tankstelle an.

Nach Westen bis zur Haunwöhrer Straße führt ein schlauchartiger Grundstücksstreifen mit Tiefgaragenausfahrt und Feuerwehrezufahrt.

Im Westen, entlang der Haunwöhrer Straße zeigen sich noch unbebaute Grundstücke sowie an die Zufahrt angrenzend ein Gastronomiebetrieb.

Im Südwesten und Süden grenzen Geschosswohnbauten an, im Süden als geschlossene Bebauung.

Das Grundstück ist vermessen, eingefriedet und liegt geringfügig über dem Niveau der Erschließungsstraßen. Über der Tiefgarage zeigt sich eine Geländewölbung.

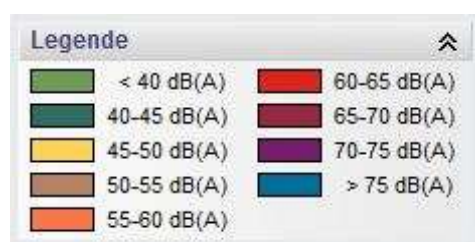
Wohn- bzw.
Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung. Durch die nahegelegenen Hauptverkehrsstraße ist trotz der Lage in zweiter Baureihe der Verkehrslärm störend wahrnehmbar (55-60 dB(A)).

Eine Geschäftslage besteht nicht.



Ausschnitt aus der Verkehrslärmkarte der Stadt Ingolstadt



- Erschließung: Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom, Gas, Glasfaserkabel und Telekomanschluss sind im Grundstück/Gebäude vorhanden.
- Die Münchener Straße als Erschließungsstraße ist voll ausgebaut, asphaltiert und besitzt beidseitig Geh- und Radwege.
- Bauleitplanung: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Im Flächennutzungsplan vom 18.04.1996 ist für das zu bewertende Grundstück gemischte Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen.
- Altlasten: Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass das o. g. Objekt als Altstandort „Münchener Straße 21a (Heizöltank)“ in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) in der Datenbank ‚Entlassene Flächen‘ unter der Katasternummer 16100386 registriert ist. Die Fläche wurde mit Datum vom 07.07.1992 aus der Datenbank, Altlastenkataster im Sinne des BayBodSchG‘ entlassen, da die Fläche saniert wurde.

6. GEBÄUDE

Allg. Beschreibung:	Auf dem Grundstück befinden sich unmittelbar an der Münchener Straße zwei Wohn- und Geschäftshäuser, 5-geschossig, voll unterkellert. Durch die Gebäude erfolgt die Einfahrt in die Tiefgarage und der Zugang bzw. die Zufahrt zum zentralen Grundstücksbereich mit der Wohnanlage Hs.Nr. 17a bis 17h mit insgesamt 102 Wohneinheiten. Die voll unterkellerten Gebäude sind 4 bzw. 5-geschossig. Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 84 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses 17d. Dieses Wohnhaus (Eingang 17d) liegt im westlichen Eckbereich der winkelförmig angeordneten Wohnanlage. In jedem Geschoss des Hauses 17d befinden sich 3 Wohneinheiten (insgesamt 12 WE). Jeder Erdgeschosswohnung ist eine Terrasse sowie ein kleiner schmaler Gartenanteil zugeordnet. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind mit Balkonen ausgestattet. Im Kellergeschoss sind die Mieterkeller, ein Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradkeller, der Zugang zur Tiefgarage und die Heizung für die gesamte Wohnanlage untergebracht. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus mit Aufzug.
Baujahr:	Ca. 1992
Konstruktion und Beschreibung:	Grundlage: Genehmigungspläne (Tektur) vom 10.05.1991, BV-Nr. 1250/90, technisch geprüft am 09.06.1992. Bodenplatte, Geschossdecken, Umfassungswände und tragende Innenwände im Keller sowie Treppenhauswände und Geschosstreppen in Stahlbeton. Umfassungswände in den Obergeschossen als Mauerwerk, 30 cm stark, beidseitig verputzt. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände als Mauerwerk, 24 cm stark. Nichttragende Innenwände Mauerwerk 11,5 cm stark, verputzt.

Dachstuhl als flachgeneigtes Satteldach mit ca. 13° Dachneigung. Dacheindeckung, Regenrinnen und Fallrohre in Titanzink.

Balkone mit Stahlbetonbodenplatten, Geländer in Rundstahl.

Außenfenster und -türen in Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung und Rollläden ausgestattet. In der Wohnung Nr. 84 als raumhohe Elemente, zum Teil mit Brüstungspaneele, terrassenseitig zwei 3-teilige Terrassentüren. Hauseingangstürelement, 1-flügelig, verglast in Aluminium. Klingelanlage neben der Eingangstür, Briefkastenanlage freistehend.

Die Gebäudefassaden sind differenziert und anspruchsvoll gestaltet. Die Eingangsfassade des Gebäudes Hs.Nr. 17d zeigt über alle Geschosse hinweg raumhohe Fensterelemente.

Die Treppenhäuser sind überwiegend komplett verglast.

Allgemeinflächen
innen:

Treppe als dreiläufige Podesttreppe in Stahlbeton, mit Juramarmor belegt, gemauerte Brüstungen, Handlauf in Stahl, lackiert.

Hausflur, Wände und Decke verputzt und mit Raufaseranstrich beschichtet. Bodenbelag als Juramarmor.

Im Treppenhaus befindet sich ein Aufzug.

Treppenhaus Keller

Oberflächen und Material wie vor. Zugang zu den Mieterkellern über T30-Stahltüren. Im Treppenhaus ist ein Flachheizkörper mit Thermostatventil montiert.

Wasch- und Trockenkeller

Wände und Decke in Beton, roh, gestrichen. Boden mit Zementlack beschichtet, Bodenablauf. Kellerfenster in Kunststoff mit vorgesetzten Kunststoff-Lichtschächten.

Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner vorhanden. Sämtliche Installationen aufputz. Im Raum befindet sich der Glasfaseranschluss der COMIN Ingolstadt.

Weitere Kellerräume waren nicht zugänglich.

Technische
Ausstattung: Das Wohnhaus verfügt über einen Personenaufzug
im Treppenhaus, Fabrikat Schmidt & Sohn, Trag-
kraft 4 Personen, 300 kg, Baujahr 1992.

Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung,
eingebaut ca. 2005. Energieträger laut Angabe der
Hausverwaltung und des Energieausweises: Gas.

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

Ausstelldatum: 10.10.2018
Gültigkeit bis: 09.10.2028

Effizienzklasse **E** (von A+ bis H)

Endenergie-

verbrauch Gebäude: 152,8 kWh/(m² a)

Primärenergie-

verbrauch Gebäude: 168,0 kWh/(m² a)

Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 84

**Eine Besichtigung der Wohnung und des
Kellerraumes wurden nicht ermöglicht.**

Wohnungs-
beschreibung,
allgemein:

Die 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss besteht
aus Diele, Abstellraum, Küche und Bad sowie
Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zur
Terrasse.

Die Terrasse ist durch den darüber liegenden
Balkon überdacht. Der Terrassenboden ist gefliest,
die schmale Gartenfläche (Sondernutzungsrecht)
mit Betonsteinen befestigt. Keine Einfriedung.

Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und
zeigt einen Lichtanschluss.

Kellerabteil:

Oberflächen und Ausstattung nicht bekannt.

Hausgeld:

Bewirtschaftungskosten u. Erhaltungsrücklagen

230,50 € monatlich.

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

Zustand: Der Zustand der Allgemeinflächen im Wohnhaus, sowie die Gebäudefassaden sind als gut und gepflegt zu bezeichnen.

Der Zustand der zu bewertenden Wohnung einschl. Zugehörungen kann nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnung Nr. 84, EG einschl. Zugehörungen	ca.	109 m ²
Wohnfläche:	Wohnung Nr. 84 im EG	ca.	63 m ²
Nutzfläche:	Kellerraum Nr. 84	ca.	5 m ²
Geschossflächenzahl:	wGFZ vorhanden	ca.	1,33

7. AUSSENANLAGEN

Allg. Beschreibung: Im Zentrum des Grundstücks (Hinterliegerbereich) ist über der Tiefgarage eine große Grünfläche mit Kinderspielfeld und einzelnen Sitzgelegenheiten angelegt. Diese Rasenfläche ist mit Solitärbäumen und Sträuchern von dem angrenzenden Parkplatz und den internen Erschließungswegen abgegrenzt. Die Tiefgarageneinfahrt von der Münchener Straße, die Zufahrt zum Grundstück durch das Gebäude Hs.Nr. 21a sowie die Hofflächen und die Wegeführung im Grundstücks sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Das Pflaster der Pkw-Stellplätze und einzelne Wegbereiche zeigen Rasenfugen. Die Mülltonnenstandplätze sind ebenfalls gepflastert und teilweise eingefriedet und überdacht. Im Innenhof, entlang der Gebäudefronten sind begrünte Vorgartenbereiche (Rasen und Sträucher) mit Standplätzen für Fahrräder angelegt. Die Wege zu den einzelnen Eingängen sind breit ausgeführt und temporär befahrbar (Umzüge). Die westliche Grundstückszufahrt von der Haunwöhrer Straße aus ist im Bereich der Tiefgaragenausfahrt gepflastert. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde die Zufahrt aufgekieselt und dient auch als Feuerwehrezufahrt. Die Freiflächen im Südosten, Südwesten und Nordwesten zeigen Rasenfläche, einzelne Solitärbäume und eine lockere Hinterpflanzung der Einfriedung mit Sträuchern. Im Nordwesten des Grundstücks wurde die Feuerwehrezufahrt mit Kunststoff-Wabenplatten (Rasenansaat) befestigt.

Im südlichen Grundstückseck befindet sich eine Trafostation. Die Größe entspricht etwa einer Fertigarage.

Zustand: Die Außenanlagen sind gut gestaltet und als gepflegt zu bezeichnen.

8. BODENWERT

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

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

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

Bodenwertermittlung
für das Grundstück Flurstück-Nr. 5392
Gemarkung Ingolstadt
einschließlich Erschließungskosten

Münchener Straße 17a bis 17h und 21a und 21b
85051 Ingolstadt

Grundstücksgröße:	7.529 m ²	x	823,- €/m ²	6.196.367,- €
davon	82,2765/10.000 Miteigentumsanteil			50.982,- €
B O D E N W E R T				(gerundet) ~ 51.000,- €

Begründung:

Lt. Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt wurde zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife gemischte Bauflächen, in der Richtwertzone 1040 „Münchener Straße Nord“ bei einer durchschnittlichen wGFZ von 0,95 ein Bodenrichtwert von 950,- €/m², (einschließlich Erschließungskosten), ermittelt.

- 22 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Aktuelle amtliche Vergleichspreise für den Zeitraum des Bewertungsstichtages liegt laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Bodenrichtwertzone Münchener Straße Nord nicht vor.

Aus den benachbarten Bodenrichtwertzonen liegen dem Gutachterausschuss folgende Kaufpreise für gemischte bzw. Wohnbauflächen vor:

Datum	Nutzung	BRW-Zone	Fläche	Kaufpreis €/m ²	Richtwert €/m ²	Abweichung
07/2024	Wohnbau	1150	1.209 m ²	1.042,18	1.150,-	- 9,4 %
11/2024	Wohnbau	1030	1.558 m ²	1.083,44	1.300,-	- 16,7%
03/2025	Wohnbau	1150	1.208 m ²	1.009,93	1.150,-	- 12,2%
Ø Grundstücksfläche			1.325 m ²	1.045,18		-12,7%
Ø Vergleichspreis						
Ø Abweichung Kaufpreis / Richtwert						
07/2025	Wohnbau	1420	7.649 m ²	701,16 *)	1.100,- €	- 36,3%

*) Zum Kaufpreis (teilerschlossen) wurden 80,- € Erschließungskosten addiert.

Ermittlung des Bodenpreises:

Ausgangswert:

Bodenrichtwert bei einer wGFZ 0,95
zum 01.01.2024

950,00 €/m² voll erschlossen

Wertminderung

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

Entsprechend der oben dargestellten Tabelle ist von einer Preisdämpfung von ca. 12% auszugehen.

12% aus 950,- €/m²

- 114,00 €/m²

Zwischenwert

836,00 €/m² voll erschlossen

- 23 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Zwischenwert	836,00 €/m ²	voll erschlossen
<u>Wertminderung</u> *) auf Grund der deutlich größeren Grundstücksfläche gegenüber Vergleichs- und Bodenrichtwertgrundstücken (je größer das Grundstück, desto geringer der Preis) ist eine deutliche Minderung anzusetzen. Da weder der Gutachterausschuss noch die einschlägige Fachliteratur konkrete Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen angibt, ist der Unterzeichner auf eigene Erfahrungswert angewiesen.		
15% aus 836,00 €/m ²	- 125,40 €/m ²	voll erschlossen
Ausgangswert, marktangepasst	710,60 €/m ²	voll erschlossen

Da die tatsächliche wGFZ bei 1,33 liegt und damit deutlich höher als die Bezugsgeschossflächenzahl von 0,95 des Bodenrichtwertes ist, wird eine Umrechnung der jeweiligen Bezugswerte notwendig.

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

Bodenwert, marktangepasst bei wGFZ 0,95	=	710,60 €/m ²
wGFZ 0,95 Umrechnungskoeffizient (UK)	=	0,9795
wGFZ 1,33 Umrechnungskoeffizient (UK)	=	1,1343

Bodenwert wGFZ 0,95	x	$\frac{\text{UK (gesucht)}}{\text{UK (Bodenrichtwert)}}$	=	Bodenwert (gesucht)
710,60 €/m ²	x	$\frac{1,1343}{0,9795}$	=	822,90 €/m ²
Bodenwert bei der vorh. wGFZ 1,33	(gerundet)		=	823,- €/m ²

Zusammenfassend erscheint, entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der mittleren, verkehrsgünstigen Wohnlage, der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt und der Grundstücksausnutzung mit einer wGFZ von 1,33 ein Preis von 823,- €/m² einschl. der Erschließungskosten als angemessen.
Die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt.

9. WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche	Preis €/ m²	Bauwert / €
a)	Wohnung Nr. 84, EG	33 Jahre	~ 109 m²	1.574,-	171.566,-
b)	Außenanlagen, anteilig	33 Jahre	~ 2% aus	a)	3.431,-
	Normalherstellungskosten			€	174.997,-

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

	Wertminderungsfaktor Alter		Werterhöhungsfaktor Instandhaltungszustand ***)	
a)	GND = 80 Jahre RND = 47 Jahre	41%	= -	70.342,- €
b)	GND = 40 Jahre RND = 7 Jahre	83%	= -	2.848,- €
	101.807,- €			
	W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~ 102.000,- €			

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

- 25 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Herstellungskosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Anlage 2

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus mit mehr als 20 WE
Gebäudetyp:	4.3

Bauteil	Standardstufen					Wägungs- anteil in %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			18%		5%	23 %
Dach			10%	5%		15 %
Fenster und Außentüren			11%			11 %
Innenwände und Türen			11%			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			11%			11 %
Fußböden			5%			5 %
Sanitäreinrichtungen			9%			9 %
Heizung			9%			9 %
Sonstige techn. Ausstattung			6%			6 %
Anteil in %			90%	5%	5%	100 %
Kostenkennwert in €/m² BGF:			x	x	x	
			755,-	900,-	1.090,-	
			=	=	=	
Herstellungskosten in €/m² nach NHK 2010:			679,50	45,00	54,50	Σ 779,-

Beschreibung des Gebäudestandards

Bauteil	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Einschaliges Mauerwerk, verputzt, durchschnittlicher Wärmeschutz		Aufwendig gestaltete Fassade
Dach	Durchschnittlicher Wärmeschutz	Stehfalzdeckung in Titanzink, aufwendige Anschlüsse	
Fenster u. Außentüren	Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung mit Rollos		
Innenwände u. Türen	Tragende und nicht-tragende Innenwände Mauerwerk, massiv, verputzt		
Deckenkonstruktion u. Treppen	Stahlbetondecke, verputzt, Stahlbetontreppe, dreiläufig		

- 26 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Bauteil	Standardstufe		
	3	4	5
Fußböden	Unbekannt Evtl. bauzeitlicher Standard		
Sanitäreinrichtung	1 Bad mit WC, Wanne und Waschbecken Wand- und Boden- fliesen unbekannt		
Heizung	Zentrale Heizung mit Warmwasser- versorgung, Gas		
Sonstige technische Ausstattung	Unbekannt Evtl. Standard 1992		

Brutto-Grundflächenpreis 779,- €/m² (einschl. Mehrwertsteuer und
gerundet Baunebenkosten von 17%)

Baupreisindex
Wohngebäude 2010 = 70,9 (2021 = 100)

Wertermittlungstichtag 19.11.2025

Baupreisindex
Wohngebäude 3. Quartal 2025 = 134,3 (2021 = 100)

an den Stichtag angepasster
NHK 2010 Wert $\frac{134,3}{70,9} \times 779,- \text{ €/m}^2 = 1.475,60 \text{ €/m}^2$

Korrekturfaktoren

A.	Land	Bayern	1,10
B.	Ortsgröße	bis 500.000 Einwohner	1,00
C.	Grundrissart	Dreispänner	0,97
D.	Wohnungsgröße	63 m ²	1,00

Kombinierter Korrekturfaktor: $1,10 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 = 1,067$

Herstellungskosten
zum Bewertungszeitpunkt: $1.475,60 \text{ €/m}^2 \times 1,067 = 1.574,47 \text{ €/m}^2$

Herstellungskosten gerundet = 1.574,- €/m²

10. SACHWERT

		(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert		51.000,- €
Wert der baulichen Anlagen		102.000,- €
S A C H W E R T	WOHNUNGSEIGENTUM	153.000,- €
ohne Marktanpassung		

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

11. ERTRAGSWERT

Allgemeines:

Die Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss des Wohnhauses Münchener Straße 17d einschl. des Sondernutzungsrechts an der Terrasse und Gartenfläche ist nach Augenschein vermietet. Da kein Mietvertrag mit Angabe eines aktuellen Mietzinses vorliegt, wird für die Ertragsberechnung eine nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete angesetzt.

Der qualifizierte Mietspiegel für Ingolstadt 2025 gibt für Wohnanlagen an der Münchener Straße eine Mietspanne vom 7,78 bis 11,82 €/m² an. Die mittlere Vergleichsmiete wird mit 9,85 €/m² genannt.

Nach Kenntnis des Unterzeichners sind die Mieten im qualifizierte Mietspiegel für die zu bewertende Wohnung deutlich zu niedrig dargestellt.

Die namhaften Immobilienportale nennen für 2-Zimmerwohnungen mit vergleichbarem Standard im Süden Ingolstadts Mietpreise vom 12,33 bis 13,42 €/m² (Mittelpreis: 12,87 €/m²)

Folgende aktuelle Vergleichsmieten liegen dem Unterzeichner von:

85053 Ingolstadt	2 Ziwo	65 m ²	10,00 €/m ²
85053 Ingolstadt	3-Ziwo	74 m ²	11,92 €/m ²
85051 Ingolstadt	2-Ziwo	68 m ²	14,34 €/m ²
85053 Ingolstadt	2-Ziwo	55 m ²	12,73 €/m ²
85051 Ingolstadt	2-Ziwo	69 m ²	13,77 €/m ²
durchschnittliche Netto-Kaltmiete		(Summe : 5)	12,55 €/m ²

Auf Basis von Recherchen im Internet sowie auf Grund von Aufzeichnungen des Unterzeichners wird für die 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Gartenanteil und unter Berücksichtigung, dass die Ausstattung der Wohnung nicht bekannt ist, von einer Netto-Kaltmiete von 12,50 €/m² ausgegangen.

- 29 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Ertragswertberechnung:

Wohnung Nr. 84	63 m ² x 12,50 € x 12 Monate		9.450,- €
Jahresrohmiete (Rohertrag)		=	9.450,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Stand Januar 2025) (ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Ansatz 5 Satz 2))			
1. Verwaltungskosten je Eigentumswohnung		-	429,- €
2. Instandhaltungskosten	14,00 € x 63 m ²	-	882,- €
3. Mietausfallwagnis	2% aus 9.450,- €	-	189,- €
Jahresreinmiete (Reinertrag)		=	7.950,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5% 2,5 % von 51.000,- €			
		-	1.275,- €
Reinertragsanteil der Gebäude		=	6.675,- €
Vervielfältiger bei ca. 47 Jahren durchschnittlicher Restnutzungsdauer und 2,5 % Sollzinsen = 27,47 (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV)			
Gebäudeertragswert			
6.675,- € x 27,47		=	183.362,- €
zuzüglich Bodenwert		+	51.000,- €
		=	234.362,- €
ERTRAGSWERT	(gerundet)	~	234.000,- €
Wohnung Nr. 84 Erdgeschoss			

Bei einer Wohnfläche von ca. 63 m² und einem Ertragswert von 234.000,- € errechnet sich für die Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerabteil und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Gartenanteil ein m²-Preis von ca. 3.714,- €/m².

- 30 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

jährliche Anpassung

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

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

1. Verwaltungskosten

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

2. Instandsetzungskosten

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

Wertermittlungsstichtag mit Feststellung des Liegenschaftszinssatzes	19.11.2025		
Verbraucherpreisindex zum Basismonat	Oktober 2001	=	77,1 (2020 = 100)
Verbraucherpreisindex vor Bewertungsjahr	Oktober 2024	=	120,2 (2020 = 100)
angepasste Verwaltungskosten Eigentumswohnung (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x 275,- €	= 429,- €
angepasste Verwaltungskosten Garage od. Stellplatz (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x 30,- €	= 47,- €
angepasste Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x 9,00 €/m ²	= 14,- €/m ²
angepasste Instandhaltungskosten Garage od. Stellplatz (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x 68,- €	= 106,- €

3. Mietausfallwagnis

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

12. VERGLEICHSWERT

Laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt liegen für Wohnungen in der Wohnanlage Münchener Straße 17a bis 17h, 21a und 21b folgende Vergleichspreise vor:

Datum	Nutzung	Etage	Wohnfläche	Preis
05/2025	Wohnung	unbekannt	45 m ²	4.288,89 €/m ²
10/2025	Wohnung	Dachgeschoss	66 m ²	3.530,30 €/m ²
Ø Wohnfläche			55,5 m ²	
Ø Vergleichspreis				3.909,60 €/m ²

In der Ertragswertberechnung für die zu bewertende Wohnung Nr. 84 mit 63 m² Wohnfläche im Erdgeschoss samt Kellerabteil und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Gartenanteil in der Münchener Straße 17d wurde ein m²-Preis von ca. 3.714,- €/m² ermittelt. Dieser ermittelte Wert wird durch die in der oben dargestellten Tabelle dokumentierten Kaufpreise bestätigt.

Da der Zustand und die Ausstattung weder der zu bewertenden Wohnung noch der Vergleichswohnungen bekannt ist und erfahrungsgemäß von einander abweicht, dienen die Vergleichspreise nur der Plausibilitätsprüfung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren hergeleitet.

13. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert (Miteigentumsanteil)	51.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	102.000,- €
Sachwert, ohne Markanpassung	153.000,- €
Ertragswert	234.000,- €

14. VERKEHRSWERT

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

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

Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss mit Keller einschließlich dem Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche, Münchener Straße 17d in 85051 Ingolstadt ist aus der Ertragswertberechnung (§§ 27 bis 34) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung einer Eigentumswohnung ausschlaggebend ist.

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

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

Sicherheitsabschlag

Da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung und des Kellers nicht ermöglicht wurde und der bauliche Zustand sowie der Ausstattungsstandard der Wohnung einfacher/schlechter sein könnte als der äußere Eindruck des Wohnhauses und die zur Verfügung stehenden Unterlagen nahelegen, wird vom ermittelten Ertragswert ein Sicherheitsabschlag von 3% angesetzt.

Ertragswert:	234.000,- €
<u>abzgl. 3% Sicherheitsabschlag</u>	<u>- 7.020,- €</u>
Verkehrswert:	226.980,- €

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungszeitpunkt **19.11.2025** folgenden

Verkehrswert:	227.000,- €	(gerundet)
in Worten	zweihundertsiebenundzwanzigtausend	Euro

Der geminderte Verkehrswert entspricht einem m²-Preis von ca. 3.603,- €/m².

Auftragsgemäß bleiben die Lasten und Beschränkungen, eingetragen in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs unberücksichtigt.

BauGB § 194 Verkehrswert

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

15. SCHLUSSBEMERKUNG

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

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

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

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

Dieses Gutachten wurde nach den Grundsätzen der Sachverständigenordnung unabhängig, weisungsfrei, gewissenhaft und unparteiisch unter Berücksichtigung des aktuellen Stands von Wissenschaft und Technik erstellt.

Für das Gutachten:



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

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt

- 35 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

FLÄCHENBERECHNUNGEN

Grundlage der Flächenermittlung ist die Genehmigungsplanung (Tektur) vom 10.02.1992.

BRUTTO - GRUNDFLÄCHE

BGF

gem. DIN 277 (Ausgabe 1987)

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m²
Wohnung Nr. 84	Erdgeschoss, Münchener Straße 17d	
Flur u. Treppe	$(1,50 \times 4,50 + 4,50 \times 5,615 \text{ m}) : 3 \text{ WE}$	10,67 m²
Wohnung Nr. 84	$2,15 \times 2,35 + \frac{3,40 \times 1,50}{2} + 3,37 \times 4,50 + 6,14 \times 9,40 \text{ m}$	80,48 m²
Kellerabteil Nr. 84	$3,00 \times 1,90 \text{ m}$	5,70 m²
Keller, anteilig Hs.Nr. 17d	$[14,06 \times 15,11 - \frac{5,70 + 4,10}{2} \times 1,355 + \frac{5,50 + 4,60}{2} \times 0,80$ $\frac{4,30 \times 0,70}{2} - (4,395 \times 3,115 + 3,30 \times 5,53 + 2,85 \times 5,53$ $+ 1,50 \times 5,53 + 3,15 \times 3,60 \text{ m})] : 12 \text{ WE}$	12,00 m²
Heizung	$(9,50 \times 1,00 + \frac{9,50 + 8,30}{2} \times 1,00 + \frac{9,30 \times 1,30}{2}) : 102 \text{ WE}$	0,24 m²
BGF	Wohnung Nr. 84 mit Zugehörungen	ca. 109,09 m²

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

gem. WoFIV 11 / 2003

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m²
Wohnung Nr. 84	Erdgeschoss, Münchener Straße 17d	
Diele		5,13 m²
Abstellraum		1,64 m²
Bad		4,09 m²
Schlafen		16,27 m²
Küche		6,09 m²
Wohnen		25,15 m²
Terrasse (1/2)	überdacht	4,20 m²
WF	Wohnfläche Wohnung Nr. 84	ca. 62,57 m²

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m²
Keller Nr. 84	Nutzfläche (NF) Kellerabteil: 2,90 x 1,80 m	ca. 5,22 m²

- 36 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25

WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (wGFZ)

<u>Geschossflächen:</u>		Münchener Straße 17a bis 17c	
	EG	$\frac{40,83 + 38,83}{2} \times 17,86 \text{ m} + 6 \times \frac{2,50 \times 1,25 \text{ m}}{2}$	720,74 m²
	1.OG	$\frac{40,83 + 38,83}{2} \times 17,86 \text{ m}$	711,36 m²
	2.OG		711,36 m²
	3.OG		711,36 m²
	DG	$\frac{40,83 + 38,83}{2} \times 11,86 + 3 \times 2,00 \times 2,86 \text{ m}$	489,54 m²
		Σ Münchener Straße 17a bis 17c	3.344,36 m²

<u>Geschossflächen:</u>		Münchener Straße 17d	
	EG	$14,06 \times 15,11 + 11,40 \times 1,90 + \frac{11,40 \times 1,50 \text{ m}}{2}$ + $7,50 \times 1,50 + 1,50 \times 5,75 \text{ m}$	262,53 m²
	1.OG		262,53 m²
	2.OG		262,53 m²
	DG		262,53 m²
		Σ Münchener Straße 17d	1.050,12 m²

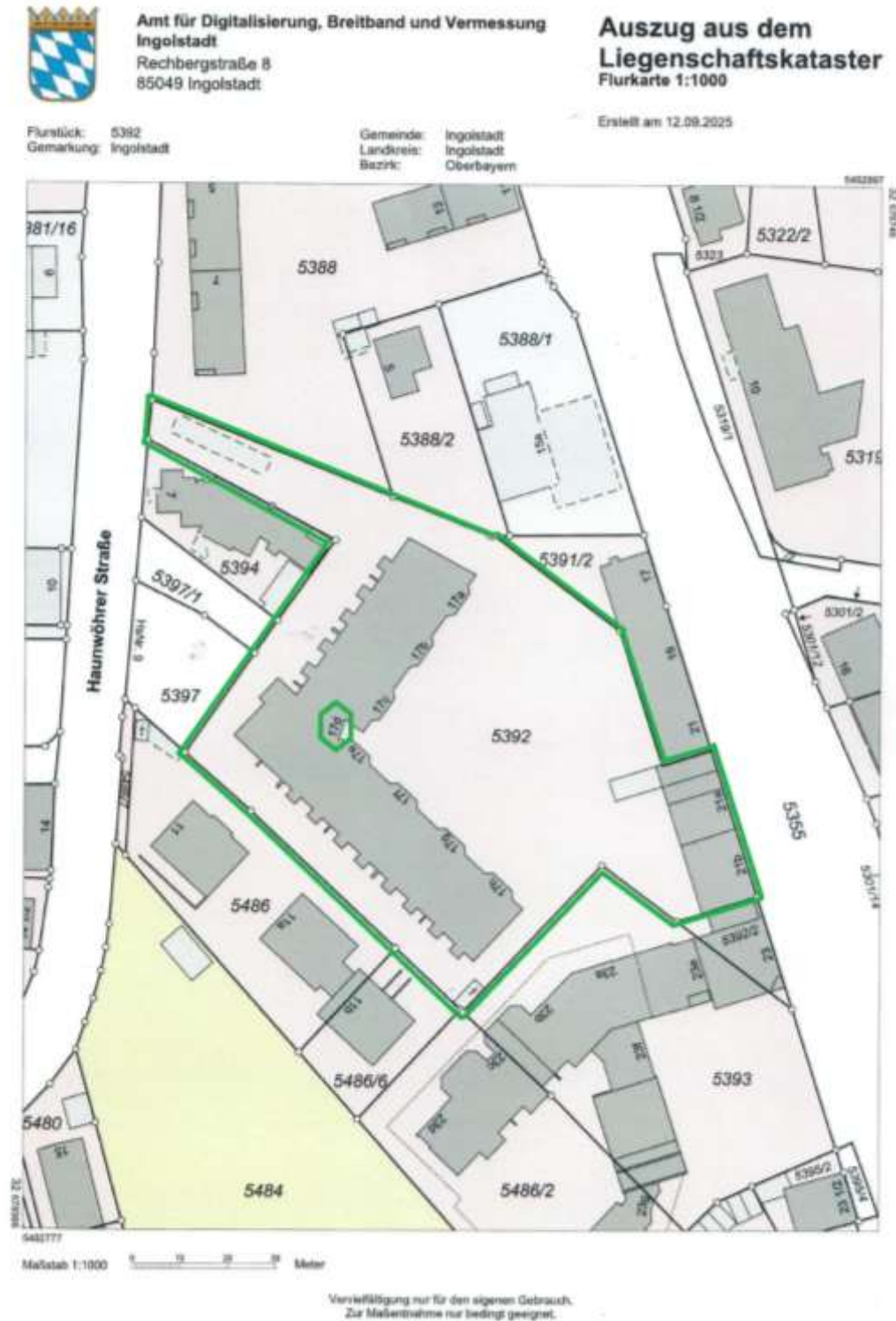
<u>Geschossflächen:</u>		Münchener Straße 17e bis 17h	
	EG	$55,02 \times 16,95 \text{ m}$ + $7 \times \frac{2,50 \times 1,25 \text{ m}}{2} - \frac{4,20 \times 2,10 \text{ m}}{2}$	939,12 m²
	1.OG	$55,02 \times 16,95 \text{ m} - \frac{4,20 \times 2,10 \text{ m}}{2}$	928,18 m²
	2.OG		928,18 m²
	DG	$55,02 \times 11,11 + 4 \times 2,00 \times 2,86 \text{ m}$	634,15 m²
		Σ Münchener Straße 17e bis 17h	3.429,63 m²

<u>Geschossflächen:</u>		Münchener Straße 21a und 21b	
	EG	$32,19 \times 12,11 \text{ m}$	389,82 m²
	1.OG	$32,19 \times 12,11 + 2 \times 2,92 \times 0,75 \text{ m}$	394,20 m²
	2.OG	$30,00 \times 12,11 + 2 \times 2,92 \times 0,75 + 2,19 \times 8,50 \text{ m}$	386,30 m²
	3.OG		386,30 m²
	4.OG		386,30 m²
	DG	$30,00 \times 8,82 + 2 \times 2,92 \times 2,40 \text{ m}$	278,62 m²
		Σ Münchener Straße 21a und 21 b	2.221,54 m²

Geschossfläche, insgesamt	10.045,65 m²
----------------------------------	---------------------

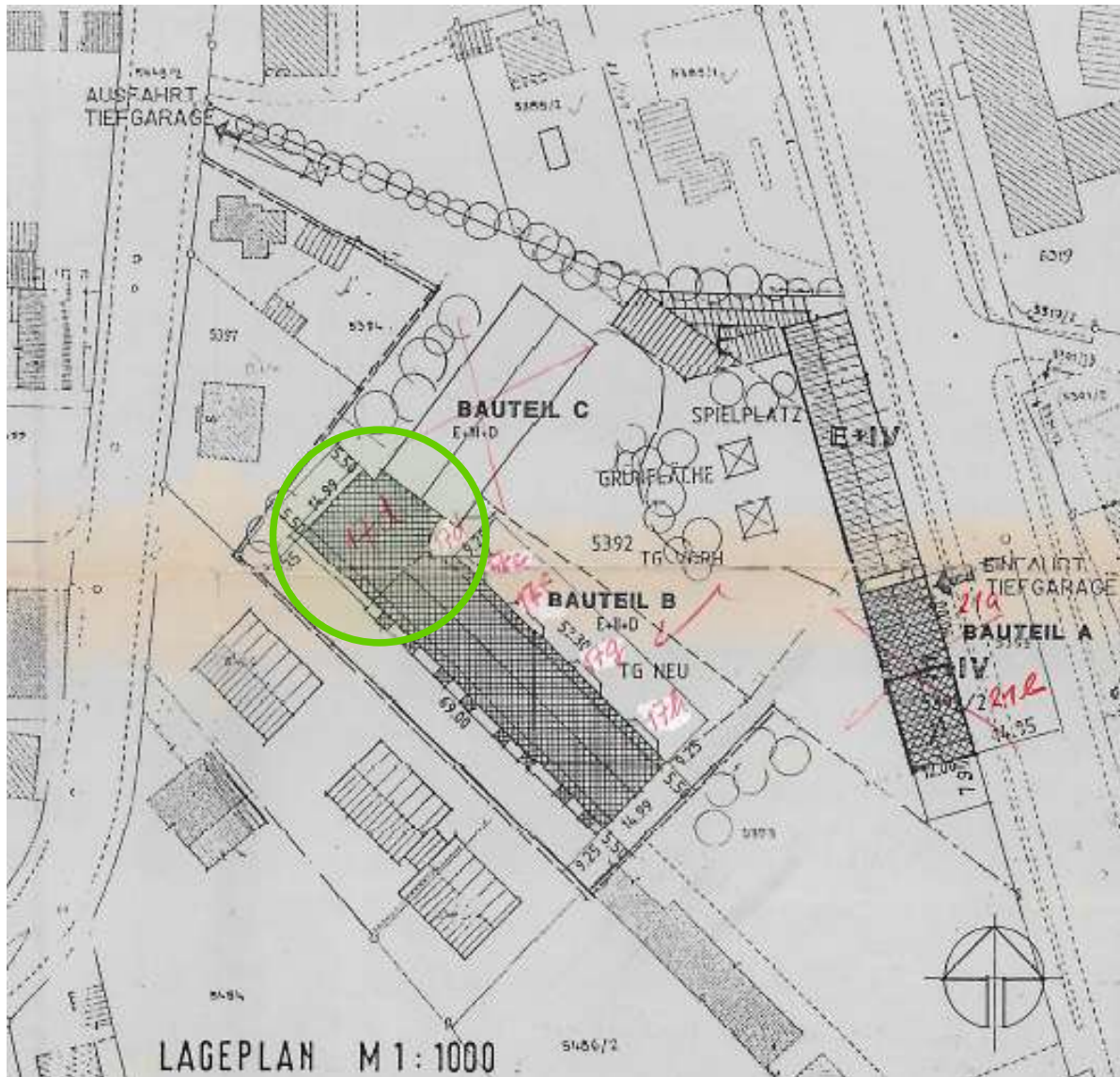
Grundstücksgröße:		7.529 m²
Geschossfläche:		10.045,65 m²
wertrelevante Geschossflächenzahl	wGFZ:	10.045,65 m² / 7.529 m² = ~ 1,33

- 37 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25



Amtlicher Lageplan

ohne Maßstab



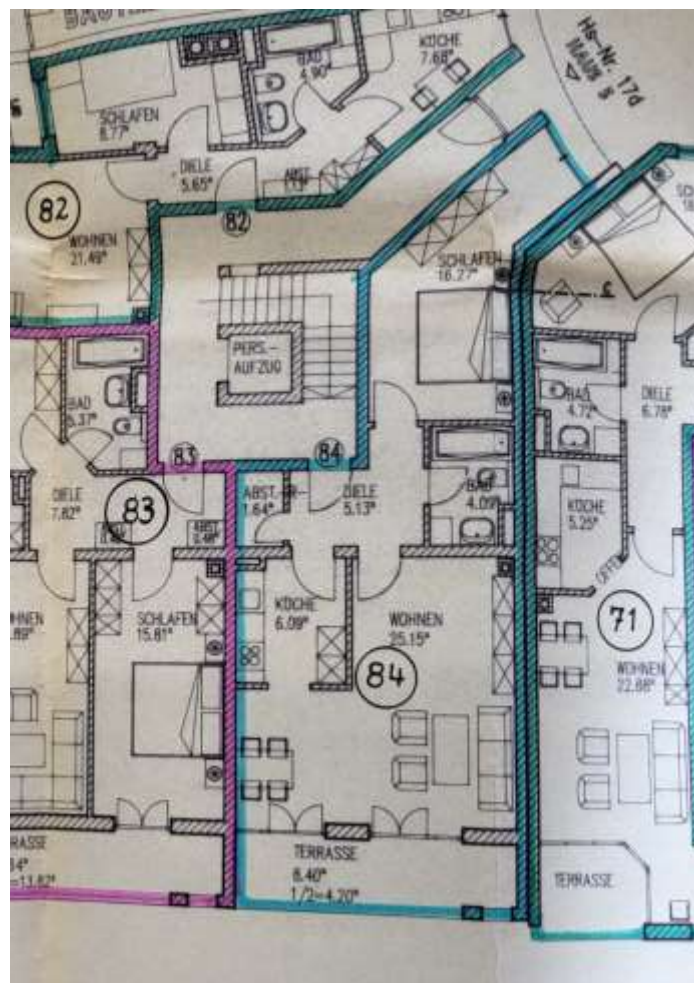
Lageplan mit Bezeichnung der Bauteile

ohne Maßstab

- 39 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25



Grundriss Erdgeschoss
Bauteil B
Münchener Straße Hs.Nrn.: 17d bis 17h



Grundriss Wohnung Nr. 84

- 40 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25



Lageplan mit markierten
Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche



Grundriss Keller mit markierten Kellerabteil Nr. 84

- 41 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25



Ansicht von Osten



Ansicht von Osten, Eingang Hs.Nr.: 17d



Ansicht von Nordwesten
Bauteil B mit den Hs.Nrn.: 17e bis 17h

- 42 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25



Bauteil C mit den Hs.Nrn. 17a bis 17 c
im Vordergrund Grünfläche mit Spielplatz über Tiefgarage



Bauteil B Bauteil C
im Vordergrund Grünfläche mit Spielplatz über Tiefgarage



Bauteil A an der Münchener Straße, Hs.Nr.: 21a und 21 b
Ansicht von Westen
im Vordergrund Innenhof mit Parkplatz

- 43 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25



Bauteil A, Münchener Straße 21a und 21b mit Grundstückszufahrt
im Vordergrund die Münchener Straße



Müllabstellplatz im Innenhof



Trafostation in der südlichen Grundstücksecke

- 44 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25



Tiefgaragenausfahrt und Feuerwehrezufahrt von der Haunwöhrer Straße



Zufahrt von Westen

aufgekieste Feuerwehrezufahrt



Bauteil B, Ansicht von Nordwesten

- 45 - Wertgutachten vom 04.12.2025 -
Münchener Straße 17d, 85051 Ingolstadt
Wohnung Nr. 84 im Erdgeschoss samt Kellerraum und Sondernutzungsrechten
Az.: 4 K 20/25



Ansicht von Westen
Wohnung Nr. 84, Terrasse und gepflasterte Gartenfläche



Wasch- und Trockenraum im Gebäude Münchener Straße 17d