Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Daniel Meyer-Rohrbach
von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(zuständige Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken)

Mauthstraße 2 | 85049 Ingolstadt
Telefon 0841 - 993 57 50 | Telefax 0841 - 993 57 51
www.meyer-rohrbach.de | info@meyer-rohrbach.de

VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in	85057 Ingolstadt Stadtbezirk Nordwest Hindenburgstraße 54 und 56 Flurstück Nr. 3155/27 Größe ca. 1.892 m²
Objektart	4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16 ca. 150 m² Wohnfläche
Lage im Gebäude	Hindenburgstraße 54 Wohnung Nr. 5 (1. Obergeschoss links)
Anteil am Grundstück	52,38/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt Blatt 45583
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10.10.2025



Verkehrswert am 10.10.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 290.000,00 €

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

2 Allgemeine Projektdaten 6

3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch 9

4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen 10
4.1 Bauplanungsrecht 10
4.2 Erschließungszustand 10
4.3 Kontaminationen 11
4.4 Denkmalschutz 12
4.5 Umwelt und Naturgefahren 12
4.6 Gebäudeenergiegesetz 13
4.7 Barrierefreiheit 14

5 Lage des Grundstücks 15

6 Beschreibung des Grundstücks 17

7 Beschreibung des Gebäudes 19
7.1 Wohnung Nr. 5 (1. Obergeschoss links) 22

8 Flächenangaben und -berechnungen 23

9 Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale 24
9.1 Allgemein 24
9.2 Nichtzugänglichkeit 24
9.3 WEG-Verwaltung 25
9.4 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit 26

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 27
10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 27
10.1.1 Abwasserleitungsverlegungs-, Unterhaltungs- und Benützungsrecht 28
10.1.2 Geh- und Fahrtrecht 29
10.2 Reparatur- und Instandhaltungsstau 29

11 Zubehör 31

12 Wertermittlung 32
12.1 Bodenwert 33
12.2 Vergleichswert 36
12.3 Ertragswert 38
12.3.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete) 38
12.3.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete) 38
12.3.3 Bewirtschaftungskosten 41
12.3.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 41
12.3.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil 43
12.3.6 Restnutzungsdauer 43
12.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 44
12.3.8 Ertragswertberechnung 45
12.4 Verkehrswert 46

13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen 48

14 Anlagenverzeichnis 49
14.1 Anlagenteil 49
14.2 Bildteil 49

Anlagen
Anlagenteil 1-12
Bildteil 1-6

1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

1.1.1 Auftragsinhalt

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 24/25, dienen.

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

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

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

1.1.2 Nichtzugänglichkeit

Der Termin der Ortsbegehung wurde dem Eigentümer/Schuldner schriftlich mitgeteilt. Der Eigentümer/Schuldner wurde gebeten den Zugang zu dem Objekt zu ermöglichen sowie Unterlagen und Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Dieser kam der Bitte um Übermittlung von Unterlagen und Informationen zum Objekt nicht nach.

Bei dem Ortstermin am 10.10.2025 war der Eigentümer/Schuldner und ein Vertreter der Gläubigerin 1/WEG-Verwaltung anwesend. Der Eigentümer/Schuldner hat den Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung nicht gestattet. Eine Besichtigung der Wohnung konnte somit nicht erfolgen.

Durch den beim Ortstermin anwesenden Vertreter der Gläubigerin 1/WEG-Verwaltung war die Zugänglichkeit zu den Gemeinschaftsflächen möglich. Die Gemeinschaftsflächen konnten somit besichtigt werden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit auftragsgemäß überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileteilen.

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

1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

85057 Ingolstadt, Stadtbezirk Nordwest, Hindenburgstraße 54, Wohnung Nr. 5	
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt
Gemarkung	Ingolstadt
Blatt	45583
Flurstück Nr.	3155/27
Größe des Grundstücks	1.892 m²
Miteigentumsanteil am Grundstück	52,38/1.000
Objektart	4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16
Lage im Objekt	1. Obergeschoss links
Baujahr (gemäß Gläubigerin 1/WEG-Verwaltung und Energieausweisen) ca.	1936
Baujahr (gemäß Gläubigerin 2) ca.	1977
Herstellung Fenster ca.	1986
Baujahr Wärmeerzeuger (gemäß Energieausweis) ca.	2000
Ausbau Dachgeschoss mit 6 Wohnungen ca.	2000
Nutzungsänderungen: Wohnungen im Erdgeschoss zu Pensionserweiterung ca.	2002/2005
Erweiterung einer Pension (EG) ca.	2009
Wohnfläche ca.	150 m²
Vergleichswert	nicht vorhanden
Ertragswert	290.000,00 €
Verkehrswert am 10.10.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	290.000,00 €

2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	85057 Ingolstadt Stadtbezirk Nordwest Hindenburgstraße 54
Objektart:	4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an zwei Kfz-Stellplätzen
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 des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren

Tag der Besichtigung:	10.10.2025
Anwesende Personen:	- ein Vertreter der Gläubigerin 1/WEG-Verwaltung - der Eigentümer/Schuldner (kurzzeitig) - der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	10.10.2025
Ausfertigungsdatum:	10.02.2026
Nutzer:	Eigentümer/Schuldner (soweit bekannt)
Verfügbare Unterlagen:	- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2025 - amtliche Flurkarte vom 21.07.2025 - Kopie der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 22.05.2000 - Kopien der Nachträge zur Teilungserklärung vom 27.06.2000 und 24.04.2002 - Kopie des Überlassungsvertrages vom 01.07.2010 - Kopie der Auflassung zum Kaufvertragsangebot vom 18.12.2000 - Kopie der Annahme zum Kaufangebot vom 03.07.2000 - Kopie des Angebotes auf Abschluss eines Kaufvertrages vom 23.05.2000 - Kopie der Bestellungsurkunde von Geh- und Fahrtrechten vom 19.06.1986 - Kopie der Bestellungsurkunde einer Grunddienstbarkeit vom 19.09.1977 - 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 Bauordnungsamtes 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 der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
- Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023
- Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Frühjahr 2025 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
- Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Frühjahr 2025 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
- Liegenschaftszinssätze Berichtszeitraum 2022-2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen
- Auskünfte und Unterlagen der Gläubigerin 1/WEG-Verwaltung
- Auskünfte und Unterlagen der Gläubigerin 2
- Internetrecherche

3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuches von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 45583, ist das Objekt wie folgt dargestellt (auszugsweise):

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	-	52,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		3155/27	Hindenburgstr. 54 und 56, Gebäude- und Freifläche		18	92
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Kellerraum Nr. 5 laut Aufteilungsplan;				
		Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16 zugeordnet;				

4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Mit E-Mail vom 22.07.2025 hat das Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt, Sachgebiet Bauleitplanung - Verwaltung und Bodenordnung, mitgeteilt, dass es für das Grundstück keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt.

Das Bauordnungsamt der Stadt Ingolstadt hat hierzu mit E-Mail vom 09.09.2025 ergänzend folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„… liegt das (…) Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit der Nutzung bzw. Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich somit nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich die Bebauung/Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Die konkreten Parameter hierfür sind vom Planer bzw. Gutachter mittels Betrachtung der Umgebungsbebauung/-nutzung zu ermitteln.

Als Hilfestellung für die Ermittlung des Verkehrswertes kann nachfolgende überschlägige, jedoch unverbindliche, Voreinschätzung des Stadtplanungsamts herangezogen werden:

- *Sowohl das angefragte Gebäude als auch die unmittelbare Nachbarschaft sind durch 2 bis 3-geschossige Gebäude geprägt. Diese weisen ausgebaute Satteldächer auf.*
- *Westlich angrenzend befindet sich ein gewerblich genutztes 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach. Sowohl dieses Objekt als auch die durch Wohnnutzung geprägten Gebäude weisen relativ große Grundflächen, vergleichbar mit sogenannten Blockstrukturen bzw. Zeilenbauten auf.*
- *Ein Bauvorhaben mit vergleichbaren Höhen und Grundflächen fügt sich gemäß Lehre nach § 34 BauGB somit ein.“*

Das Sachgebiet Stadtentwicklung und vorbereitende Bauleitplanung des Stadtplanungsamtes der Stadt Ingolstadt hat mit E-Mail vom 01.09.2025 mitgeteilt, dass das Grundstück im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

4.2 Erschließungszustand

Vom Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt wurde mit Schreiben vom 22.07.2025 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Das (…) Grundstück wird von der Hindenburgstraße erschlossen. Diese Anlage ist im relevanten Bereich erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB. Es wurde im Jahre 1982 eine Verbesserung der Fahrbahn incl. Randsteine, der Straßenentwässerung, der Beleuchtung sowie des Gehweges abgerechnet. Weiters wurde im Jahre 1995 die Verbesserung bzw. Erneuerung des Radweges abgerechnet. Es werden keine weiteren Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.“

Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Ver- und Entsorgung, vom 22.07.2025, 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 1.892 m² und für eine Geschossfläche von 3.639,13 m² (= tatsächliche Geschossfläche) abgegolten.

Der Wasserbeitrag ist ebenfalls für die Grundstücksfläche von 1.892 m² und für eine Geschossfläche von 3.639,13 m² (= tatsächliche Geschossfläche) abgegolten.

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 3.639,13 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 23.07.2025 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„… wird das von Ihnen angefragte Objekt mit Strom, Erdgas und Trinkwasser versorgt. Die jeweiligen Netzanschlüsse (Herstellungskosten) wurden auch entsprechend bezahlt. Für die Wohnung Nr. 5 existieren Strom- und Erdgaszähler, Wasserzähler logischerweise bei einem Mehrfamilienhaus auf die Hausverwaltung.“

Das Grundstück ist somit als voll erschlossen anzusehen.

4.3 Kontaminationen

Mit Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 25.07.2025 wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Nach eingehender Prüfung aller uns vorliegenden Informationen wurde für die Fl.-Nr. 3155/27 eine Altlastenverdachtsfläche festgestellt (16100751), das Grundstück grenzt links und rechts an Altlastenverdachtsflächen an. Diese sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS mit den Katasternummern 16100306 (Tankstelle, Lackiererei) und 16100313 (Betriebsstandort) genannt.

Da, soweit uns bekannt, bisher auf den genannten Grundstücken keine Untersuchungen durchgeführt wurden, können schädliche Bodenveränderungen oder verunreinigte Ablagerungen nicht ausgeschlossen werden.“

Mit E-Mail des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt vom 05.09.2025 wurde folgendes mitgeteilt:

„Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass das o. g. Objekt als militärische Altlasten / Rüstungsaltlasten (RÜVKA) „Artilleriedepot/Munitionsanlage Ingolstadt (Gesamtstandort Munitionsanlage/Sprengplatz) (Restfläche)“ in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) in der Datenbank Altlastenkataster im Sinne des BayBodSchG unter der Katasternummer 16100751 registriert ist.

Das Grundstück ist nach Luftbild-Recherchen seit min. 1956 bebaut.

Dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt sind keine Untersuchungen des o.g. Flurstückes bekannt. Das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung kann aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden.

Hinweis: Im Umkreis des Grundstückes befinden sich zudem mehrere Grundstücke die aufgrund anderweitiger Nutzung zusätzlich in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) registriert sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das o.g. Flurstück hierdurch beeinträchtigt wurde.“

Gemäß Aussage der Gläubigerin 1/WEG-Verwaltung wurde das Gebäude vor der Nutzung als Mehrfamilienhaus als Verwaltungsgebäude der US-Armee genutzt.

Der Vater des Eigentümers/Schuldner war gemäß der vorliegenden Kopie des Angebotes auf Abschluss eines Kaufvertrages vom 23.05.2000 seit ca. 1973 Mieter der zu bewertenden Wohnung.

Aufgrund der mindestens über ein halbes Jahrhundert ausgeübten unveränderten Wohnnutzung wird bei der weiteren Betrachtung davon ausgegangen, dass die militärische Vornutzung des Grundstücks und die angrenzenden Altlastenverdachtsflächen keinen marktwertbeeinflussenden Charakter haben.

Bei Neubaumaßnahmen können Bodenuntersuchungen und eine sich daraus ergebene Wertrelevanz jedoch nicht ausgeschlossen werden.

4.4 Denkmalschutz

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

4.5 Umwelt und Naturgefahren

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

Das Grundstück liegt an einer Hauptverkehrsstraße, der stark frequentierten vierspurigen Hindenburgstraße.

Der über 24 Stunden gemittelte Immissionspegel (Lärm) wird für das Grundstück mit 58-74 dB(A) angegeben. Für die Beurteilungszeit in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) ist ein Immissionspegel (Lärm) von 50-64 dB(A) angegeben.

Dabei bezeichnet dB(A) den A-bewerteten Schalldruckpegel, eine Maßeinheit für Lautstärke, die das menschliche Hörempfinden berücksichtigt. Typische Beispiele gängiger dB(A)-Werte sind für 50-60 dB(A) ein normales Gespräch, 70-75 dB(A) für vorbeifahrende Autos und 80-85 dB(A) bei starkem Verkehr.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im südlichen Gebäudebereich des Mehrfamilienhauses Richtung Hindenburgstraße.

Die gegebenen Immissionen, die einen wertmindernden Einfluss haben, werden bei der weiteren Betrachtung zum einen bei der Bodenwertermittlung (lageangepasster objektspezifischer Bodenwert) und zum anderen über den Ansatz der Basisdaten im Ertragswertverfahren (Miete und Liegenschaftszinssatz) zur Berücksichtigung gebracht.

4.6 Gebäudeenergiegesetz

Von der Gläubigerin 1/WEG-Verwaltung wurden mit E-Mail vom 27.07.2025 zwei bestehende Energieausweise (nach Bedarf) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 24.03.2030, übermittelt. Die Energieausweise wurden am 25.03.2020 ausgestellt und weisen einen Endenergiebedarf von 132 kWh/(m²a) (Durchschnitt Wohngebäudebestand) aus.

Es sind u. a. folgende Angaben zum Gebäude vorhanden:
- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus - einseitig angebaut
- Adresse: Hindenburgstraße 54, 85057 Ingolstadt (Energieausweis 1)
  Hindenburgstraße 56, 85057 Ingolstadt (Energieausweis 2)
- Baujahr Gebäude: 1936
- Baujahr Wärmeerzeuger: 2000
- Anzahl Wohnungen: 14 (Energieausweis 1)
  13 (Energieausweis 2)
- Gebäudenutzfläche: 1.530 m² (Energieausweis 1)
  1.534 m² (Energieausweis 2)
- wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas
- 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.

4.7 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht barrierefrei und rollstuhlgerecht. Vor dem Hauseingang, Hausnummer 54, ist ein Treppenpodest ohne Rampe o.ä. vorhanden. Die vertikale Erschließung im Gebäude erfolgt ausschließlich über einen Treppenlauf. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

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

5 Lage des Grundstücks

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt mit ihren derzeit ca. 141.000 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. 1,45 km Luftlinie nordwestlich des Rathausplatzes im Stadtbezirk „II Nordwest" und dort im Unterbezirk „AUDI-Bezirk", direkt angrenzend an den Bezirk „Gabelsbergerstraße". Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hindemithstraße" mit den Linien 15, 44, 70 und N6 befindet sich unmittelbar vor dem Bewertungsgrundstück. Die nächstgelegenen Supermärkte befinden sich ca. 600 m bis 1 km Luftlinie östlich und westlich des Bewertungsgrundstückes.

Sämtliche Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Berufs- und Fachschulen sind in ca. 800 m bis 1,1 km Luftlinie südlich des Grundstücks im Bereich der Altstadt zu erreichen. Nordwestlich des Grundstücks befindet sich in ca. 650 m Luftlinie eine weitere Grundschule.

Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Theodor-Heuss-Straße und Richard-Wagner-Straße sowie die ca. 400 m Luftlinie südlich verlaufende Bundesstraße 13 sowohl an die Innenstadt als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord" der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 3 km Luftlinie Entfernung östlich des Bewertungsgrundstückes.

Das Grundstück liegt in der Hindenburgstraße, einer stark befahrenen vierspurigen Hauptverkehrsstraße.

Die Umgebungsbebauung stellt sich im Norden und Osten überwiegend mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, östlich angrenzend mit Ladenlokalen im Erdgeschoss (u. a. Frisör, Bäcker), dar.

Im Westen befinden sich gewerblich und gemischt genutzte Grundstücke mit zwei- bis dreigeschossigen Büro- und Hallenkomplexen mit unterschiedlichen Nutzungen (u. a. Automobilzulieferer) sowie ein fünfgeschossiges Wohngebäude.

Im Süden, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hindenburgstraße, befinden sich eine Kindertagesstätte sowie ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, teilweise mit Mischnutzung.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in einfacher Wohnlage von Ingolstadt.
(Quellen: Straßenverzeichnis zum Qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2025 / City Report Ingolstadt des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH)

6 Beschreibung des Grundstücks

Allgemein

Bei dem Ortstermin hat der Eigentümer/Schuldner den Zutritt zur Wohnung nicht gestattet. Die Besichtigung des Grundstücks bzw. der Gemeinschaftsflächen war jedoch möglich.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Süden an die Hindenburgstraße, über welche auch die Erschließung stattfindet, an. Mit den übrigen Grundstücksgrenzen wird das Grundstück von bebauten Nachbargrundstücken abgegrenzt.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 3155/27, einen Flächeninhalt von 1.892 m².

Das Grundstück hat eine längliche und annähernd rechteckige Grundstücksform mit einem kleinen Versatz im Nordosten. Die durchschnittliche Grundstückstiefe auf der Nord-/Südachse beträgt ca. 70 m und auf der Ost- / Westachse ca. 27 m. Das Grundstück ist eben und liegt auf einer Höhe von 373 m ü. NHN.

Auf dem Grundstück wurde, annähernd in Grenzbebauung zum westlichen Nachbargrundstück, ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus errichtet.

Das Grundstück wird im Südosten vom Gehweg der Hindenburgstraße aus offen befahren und begangen. Entlang der Hindenburgstraße ist keine Abgrenzung vorhanden, hier befindet sich Busch- und Pflanzwerk.

Die nachfolgende Zufahrtsfläche im östlichen Grundstücksbereich entlang der offenen Grundstücksgrenze ist in Pflastersteinen versiegelt. Die Zufahrt wird mit dem östlichen Nachbargrundstück gemeinsam genutzt.

Der übrige östliche Außenbereich, westlich der Zufahrt/Zuwegung, stellt sich an der Ostfassade des Mehrfamilienhauses mit offenen Kfz-Stellplätzen, in Verbundsteinen versiegelt, dar. Hier befinden sich Revisionsschächte.

Der nordöstliche Grundstücksbereich ist als Rasenfläche ausgeführt. Hier sind Fahrradabstellplätze vorhanden mit daneben befindlicher ca. 50 cm hoher Brüstungsmauer in Beton. Umlaufend um das Objekt befindet sich eine Art Zuwegung, in Betonsteinen ausgeführt.

An der Nordfassade des Mehrfamilienhauses befindet sich eine Art Abfahrtsrampe, in Pflastersteinen ausgeführt, annähernd vollständig mit Rasen begrünt, mit rechtsseitiger Stützmauer, in Beton ausgeführt. Die zum Kellergeschoss führende Rampe diente ursprünglich vermutlich der Anlieferung.

Von der Rampe aus wird über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, vermutlich der Flurbereich im Kellergeschoss begangen. Davon rechtsseitig befindet sich eine weitere zweiflügelige Holztür.

Der südliche Grundstücksbereich ist mit Verbund- und Pflastersteinen versiegelt und teilweise in Kies ausgeführt. Weiter befindet sich hier eine Zuwegung in Betonsteinen mit einer Zugänglichkeit zum Hochparterre an der Südfassade des Mehrfamilienhauses.

An der Südfassade des Mehrfamilienhauses befindet sich eine Außentreppe, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug belegt und ein Eingangsbereich mit einer freistehenden Briefkastenanlage mit zehn Briefkästen.

An der Außentreppe sind massive Beschädigungen vorhanden.

Links- und rechtsseitig sind Geländer in Metall vorhanden. Der Eingangsbereich ist durch eine Metall-Holzkonstruktion überdacht.

In der südöstlichen Grundstücksecke, linksseitig der Zufahrt, befindet sich ein Müllhaus. Das Müllhaus wurde in Holzkonstruktion mit flachgeneigten Satteldach, Eindeckung in Blech, errichtet und wird im Osten über eine Holzlattentür begangen.

Im Außenbereich des Müllhauses lagert Haus- und Unrat sowie Müll. Weiterhin ist hier neben dem Müllhaus ein Schrottauto abgestellt.

Die Abgrenzung zum nördlichen Nachbargrundstück erfolgt überwiegend über die Grenzbebauung der Nachbargebäude.

Zum östlichen Nachbargrundstück ist im Bereich der gemeinsamen Zufahrts- und Zuwegungsfläche keine Abgrenzung vorhanden.

Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt über eine ca. 2,50 m hohe Beton-Fertigteilmauer, einen Metallzaun und annähernd über die Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem einfachen Gesamtzustand dar.

Teilung

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 22.05.2000 (mit Nachtrag vom 27.06.2000) einer Teilung nach WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil zu 52,38/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links hinten vom Hauseingang Nr. 54 gesehen und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet,

darstellt.

Mit 2. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 24.04.2002 wurde der Wohnung Nr. 5 das Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16 zugeordnet.

7 Beschreibung des Gebäudes

Allgemein

Der Eigentümer/Schuldner war bei dem Ortstermin anwesend und hat die Zugänglichkeit zu der Wohnung nicht gestattet. Die Besichtigung der zu bewertenden Wohnung war daher nicht möglich. Durch den beim Ortstermin anwesenden Vertreter der Gläubigerin 1/WEG-Verwaltung konnten die Gemeinschaftsflächen besichtigt werden.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren demnach teilweise auf Basis der Aktenlage sowie auf den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileteilen und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Baujahr / bauliche Veränderungen

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses ist nach Recherche bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt nicht bekannt.

Von dem Bauordnungsamt der Stadt Ingolstadt wurden folgende Bauplanunterlagen übermittelt:

- 2000
  Ausbau des Dachgeschosses mit sechs Wohneinheiten (im bestehenden Mehrfamilienhaus)
  bauaufsichtliche Genehmigung vom 13.06.2000
- 2001
  Aufteilung einer bestehenden Wohnung in zwei Wohneinheiten innerhalb eines Mehrfamilienhauses (Wohnung Nr. 1 und 27)
  bauaufsichtliche Genehmigung vom 05.04.2001
- 2002
  Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in gewerbliche Nutzung (Wohnung im Erdgeschoss wird zu Pension mit sieben Betten)
  bauaufsichtliche Genehmigung vom 11.12.2002
- 2005
  Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in gewerbliche Nutzung (Wohnung wird Pensionserweiterung um acht Betten)
  bauaufsichtliche Genehmigung vom 12.09.2005
- 2009
  Umbau einer Pension von sieben auf acht Zimmer sowie Erweiterung der Betten von sieben auf 17 Betten
  bauaufsichtliche Genehmigung vom 26.08.2009

Von der WEG-Verwaltung, die die Gläubigerin 1 vertritt, wurde das Baujahr mit Beantwortung des Fragebogens mit ca. 1936 angegeben. Weiter wurde von der WEG-Verwaltung beim Ortstermin mitgeteilt, dass das Gebäude vor der Nutzung als Mehrfamilienhaus als Verwaltungsgebäude der US-Armee genutzt wurde.

Nach der vorliegenden Kopie des Angebotes auf Abschluss eines Kaufvertrages vom 23.05.2000 war der Vater des Eigentümers/Schuldner seit ca. 1973 Mieter der zu bewertenden Wohnung. Das Gebäude wird somit seit über einem halben Jahrhundert als Mehrfamilienhaus genutzt.

Von der Gläubigerin 2 wurde das Baujahr mit Beantwortung des Fragebogens mit ca. 1977 angegeben.

Von dem Eigentümer/Schuldner wurde der Fragebogen nicht beantwortet.

In den vorliegenden Energieausweisen ist das Baujahr des Gebäudes mit 1936 und das Baujahr des Wärmeerzeugers mit 2000 angegeben (siehe Punkt 4.6).

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass die Fenster im Treppenhaus 1986 hergestellt wurden (Fensterfalz).

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

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 26 Wohnungen (gemäß Teilungserklärung) wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, als Hochparterre ausgeführt, zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, mit Walmdach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet.

Auf dem Walmdach befinden sich im Norden und Süden jeweils eine eingeblechte Flachdachgaube, im Osten 20 eingeblechte Flachdachgauben und im Westen 18 eingeblechte Flachdachgauben.

Die Fassaden sind grob verputzt und gestrichen.

Im Bereich der Fassaden sind Witterungsschäden sowie Abnutzungserscheinungen und Alterungsspuren vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus hat an der Ostfassade zwei Hauseingänge (Hausnummer 54 und 56) und an der Südfassade einen weiteren Hauseingang. Soweit erkennbar erfolgt an der Südfassade lediglich die Zugänglichkeit zu der Pension im Erdgeschoss.

Das Mehrfamilienhaus, Hausnummer 54, wird vom Außenbereich aus an der Ostfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, kunststoffummantelt, mit linksseitig feststehendem Kunststoff-Isolierglaselement, Blatt in Kunststoff-Isolierglas, begangen.

Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Podest, in Betonwerkstein ausgeführt. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist in die Fassade das Klingelbrett mit Gegensprechanlage integriert.

In dem nachfolgenden Treppenhausflur sind linksseitig vor der Eingangstür zum Kellergeschoss insgesamt 20 Briefkästen an der Wand montiert.

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Betonwerkstein belegt. Links- bzw. rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf in Holz. Im Wandbereich sind Handläufe in Holz vorhanden. Die Fußböden sind mit Betonwerkstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Deckenuntersichten und Decken sind tapeziert und gestrichen.

Zwischen dem ersten und zweiten Obergeschoss ist im Wandbereich eine größere Feuchtigkeitsstelle bzw. Wasserschaden vorhanden.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Bereich der Zwischenpodeste über zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhausflur aus unterhalb des Treppenlaufes vom Erdzum ersten Obergeschoss über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der nachfolgende Treppenlauf ist in Beton ausgeführt. Linksseitig befindet sich ein Handlauf in Metall. Im Treppenabgang sind die Wände verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Stahlbeton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Flur 1
Wird vom Treppenlauf aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Gussasphalt ausgeführt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Im Wandbereich befinden sich die Panzersicherung, der Hauptanschluss für Telekommunikation, zwei Gaszähler, der Anschluss für Kabelfernsehen und unterhalb des Treppenlaufes alte Aggregate und Leitungen sowie der Hauptwasseranschluss mit Wasserzähler und Filter.

Flur 2
Wird vom Flur 1 aus über einen offen Durchgang, keine Zarge und Blatt, begangen. Der Fußboden ist in Gussasphalt ausgeführt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Im Wandbereich befinden sich Sicherungskästen mit Stromzählern.

Im Bereich Fußboden/Wände/Decke sind zum Teil Abnutzungserscheinungen und Putzschäden vorhanden.

Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses:

Das Mehrfamilienhaus stellt sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem überwiegend einfachen und zweckmäßigen Gesamtzustand dar. Teilweise ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.

7.1 Wohnung Nr. 5 (1. Obergeschoss links)

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Miteigentumsanteil von 52,38/1.000 an dem Grundstück.

Die Wohnung besteht laut Teilungsplan aus einer Diele, drei Zimmern, zwei Küchen, einem Gang und einem Bad/WC. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m².

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Das Sondernutzungsrecht an zwei oberirdischen Kfz-Stellplätzen ist zugeordnet.

Kellerraum Nr. 5
Wird im Kellergeschoss vom Flur 2 aus über eine Holzlattentür begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich. Die Tür war verschlossen. Soweit von außen einsehbar, erfolgen die Belichtung und Belüftung über Kelleroberlichter, in Metall ausgeführt, einfach verglast, mit Mäusegitter.

Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplätze Nr. 15 und 16
Die Kfz-Stellplätze stellen sich als offene oberirdische Kfz-Stellplätze im Bereich der Ostfassade des Mehrfamilienhauses dar und sind vollständig mit Verbundsteinen versiegelt.

Wohnung
Die Wohnung wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit von außen erkennbar - über ein- bzw. zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerraum:

Zu der Wohnung und dem Kellerraum kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

8 Flächenangaben und -berechnungen

Allgemein

Ein Zugang zum Bewertungsobjekt 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 WoFlV) wurde aus den vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt übermittelten Baueingabe-/Teilungsplänen entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Die Pläne sind überwiegend bemaßt. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend aus den Plänen heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt. Es liegen keine Flächenberechnungen, jedoch Flächenangaben vor. 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	12,640 m	x	2,500 m	31,60 m²
Zimmer	3,400 m	x	6,330 m	21,52 m²
Zimmer	2,780 m	x	6,330 m	17,60 m²
Zimmer	5,820 m	x	6,330 m	36,84 m²
Gang	2,780 m	x	2,070 m	5,75 m²
Bad+WC	2,780 m	x	4,140 m	11,51 m²
Küche	3,100 m	x	4,980 m	15,44 m²
Abstellraum	2,100 m	x	1,230 m	2,58 m²
Speis	0,880 m	x	1,230 m	1,08 m²
Küche	4,150 m	x	2,500 m	10,38 m²
				154,30 m²
abzgl. Putz	3%			-4,63 m²
Wohnfläche netto				149,67 m²
Wohnfläche netto gerundet				150,00 m²

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 (siehe Punkt 4.3).

9.2 Nichtzugänglichkeit

Das Bewertungsobjekt 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 erfolgt somit auftragsgemäß überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileteilen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung der Wohnung 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 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 27.07.2025: 67.304,79.
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 380,00 €.
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, weitere Elementargefahren, etc.).
- Das Baujahr wurde mit ca. 1936 angegeben. Es gibt keine baulichen Veränderungen.
- Die Lage der Wohnung wurde mit *„1. Geschoss 2. Einheit von links“* angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit ca. 130,00 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über Gasthermen in den Wohnungen.
- Die Wohnung ist nicht vermietet und wird von den Eltern des Eigentümers/Schuldners bewohnt.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Der Verwalter ist für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2026 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 beigefügt:

- 2 Energieausweise (nach Bedarf) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 24.03.2030
- Versicherungsschein der Wohngebäudeversicherung
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.06.2023
- Protokoll des Umlaufbeschlusses vom 15.08.2023
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.06.2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.03.2025
- Kopie der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 22.05.2000
- Kopie des Nachtrags zur Teilungserklärung vom 27.06.2000
- Kopie der Aufteilung einer Eigentumswohnung in zwei Wohnungen vom 20.02.2001
- Kopie des 2. Nachtrags zur Teilungserklärung vom 24.04.2002

9.4 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, der immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation in Ingolstadt, dem Baujahr, der Objektart und -größe und dem äußeren Gesamteindruck als mäßig anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage. Die Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung sind aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht bekannt.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß Ziffer 4.2.3 der Gemeinschaftsordnung (GO) dürfen die einzelnen als Wohnungen bezeichneten Raumeigentumseinheiten grundsätzlich nur für Wohnzwecke verwendet werden. Eine gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnungseigentumseinheiten ist insoweit zulässig, als von ihr keine Beeinträchtigungen auf die anderen Räumeigentumseinheiten ausgehen, welche die Beeinträchtigungen, die mit einer Nutzung zu Wohnzwecken verbunden sind, unzumutbar übersteigen. Andere Vorschriften, insbesondere Genehmigungsauflagen und Bestimmungen über eine Zweckentfremdung bleiben unberührt.

Eine Drittverwendungsfähigkeit ist somit im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne Kundenverkehr, vorstellbar.

Die Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrecht) dienen ausschließlich dem Zweck des Abstellens von Kraftfahrzeugen. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Abstellen 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)

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 45583, 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	Abwasserleitungsverlegungs-, Unterhaltungs- und Benützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3155/98; gemäß Bewilligung vom 19.09.1977; eingetragen am 11.10.1977; hierher sowie in die übrigen Wohnungsgrundbücher (Blatt 45579 bis 45604) übertragen am 11.07.2000.
2	1	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3155/28; gemäß Bewilligung vom 19.06.1986; eingetragen am 07.10.1986; hierher sowie in die übrigen Wohnungsgrundbücher (Blatt 45579 bis 45604) übertragen am 11.07.2000.
3	1	gelöscht
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 4 K 24/25); eingetragen am 13.05.2025.

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

Mit Auftrag vom 10.07.2025 wurde neben der Verkehrswertermittlung für das Objekt auch um eine gesonderte Bewertung der im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

10.1.1 Abwasserleitungsverlegungs-, Unterhaltungs- und Benützungsrecht

Gemäß vorliegender Kopie der Bestellung einer Grunddienstbarkeit vom 19.09.1977, Urkunde Nr. 618, stellt sich das Abwasserleitungsverlegungs-, Unterhaltungs- und Benützungsrecht wie folgt dar:

„II.
Herr [redacted] belastet hiermit sein Grundstück Fl. Nr. 3155/27 der Gemarkung Ingolstadt zugunsten des jeweiligen Eigenturners des Grundstücks Fl. Nr. 3155/98 der Gemarkung Ingolstadt mit einer Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

1.
Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück eine Abwasserleitung zu legen, zu unterhalten und zu benutzen. Die Abwasserleitung soll parallel zur Hindenburgstraße über das dienende Grundstück verlegt werden und das Werk [redacted] mit dem öffentlichen Abwasserkanal in der Spretistraße verbinden. Der Verlauf der Abwasserleitung über das dienende Grundstück ist in der beigehefteten Planskizze näher dargestellt. Die Abwasserleitung soll eine Nennweite von 500 mm haben.

2.
Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf die zu verlegende Abwasserleitung für sein Grundstück mitbenutzen. Er übernimmt die Kosten des zur Aufnahme der Abwässer aus diesem Grundstück notwendigen Einlaufschachtes.

3.
Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, nach Verlegung der Abwasserleitung den alten Zustand des Grundstücks wieder herzustellen und alle entstandenen Schäden zu beseitigen und ist berechtigt, die zum dauernden Betrieb der Leitung nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen, bei Verpflichtung der Berechtigten, von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Flurschäden - gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten - zu ersetzen.

4.
Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle dem Bestand oder Betrieb … (nicht lesbar) … *Maßnahmen zu unterlassen. Von Baumaßnahmen in der Nähe der Leitung ist der Berechtigte rechtzeitig zu verständigen.“*

Die Abwasserleitung verläuft gemäß der der Urkunde beigefügten Planskizze entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Es ist somit grundsätzlich keine Einschränkung in der Nutzung bzw. Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes durch die Abwasserleitung gegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Bebauung auf dem Grundstück und der Lage der Abwasserleitung wird dem Recht im derzeitigen Bestand keine Wertrelevanz zugeschrieben. Somit wirkt sich die Grunddienstbarkeit nicht wertmindernd auf den Verkehrs-/Marktwert aus.

10.1.2 Geh- und Fahrtrecht

Gemäß vorliegender Kopie der Bestellung von Geh- und Fahrtrechten vom 19.06.1986 stellt sich das Geh- und Fahrtrecht wie folgt dar:

„III.
Die Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 3155/27 und 3155/28 Gemarkung Ingolstadt räumen sich hiermit gegenseitig das immerwährende und unentgeltliche Geh- und Fahrtrecht an ihren Grundstücken ein, wobei jedem Berechtigten ein ca. 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Mitbenützung zusteht. Die den Geh- und Fahrtrechten unterliegenden Grundstücksflächen sind im beigefügten Lageplan, der den Beteiligten zur Einsichtnahme vorgelegt wurde, farbig gekennzeichnet und zwar

a) die Fläche, welche dem Eigentümer von Fl. Nr. 3155/28 zur Mitbenützung zusteht gelb,
b) die Fläche, welche dem Eigentümer von Fl. Nr. 3155/27 zur Mitbenützung zusteht, rot.

Die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung der den Geh- und Fahrtrechten unterliegenden Grundstücksteile obliegen jeweils dem Eigentümer des dienenden und herrschenden Grundstücks zu gleichen Teilen. Dies gilt auch für die Verkehrssicherungspflicht. Die erstmalige Anlegung der Geh- und Fahrtfläche obliegt jeweils dem Eigentümer des dienenden Grundstücks.“

Der drei Meter breite Grundstücksstreifen, der von dem östlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3155/25, mitbenutzt werden kann, verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der bestehenden Zufahrts- und Zuwegungsfläche auf einer Länge von ca. 55 m.

Es ist grundsätzlich keine Einschränkung in der Nutzung bzw. Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes durch das Geh- und Fahrtrecht gegeben, da die Fläche von dem Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 3155/27, in gleicher Art und Weise, als Zufahrts- und Zuwegungsfläche, genutzt wird.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Bebauung sowie dem Verlauf des Geh- und Fahrtrechtes wird dem Recht im derzeitigen Bestand keine Wertrelevanz zugeschrieben. Somit wirkt sich das Geh- und Fahrtrecht nicht wertmindernd auf den Verkehrs-/Marktwert aus.

10.2 Reparatur- und Instandhaltungsstau

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

- An der Außentreppe am Südgiebel sind massive Beschädigungen vorhanden.
- Im Außenbereich des Müllhauses lagert Haus- und Unrat sowie Müll. Weiterhin ist hier neben dem Müllhaus ein Schrottauto abgestellt.
- Im Bereich der Fassaden sind Witterungsschäden sowie Abnutzungserscheinungen und Alterungsspuren vorhanden.
- Zwischen dem ersten und zweiten Obergeschoss ist im Wandbereich eine größere Feuchtigkeitsstelle bzw. Wasserschaden vorhanden (Haus Nr. 54).
- Kellergeschoss - Flur 2:
  Im Bereich Fußboden/Wände/Decke sind zum Teil Abnutzungserscheinungen und Putzschäden vorhanden.

Bei dem gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird davon ausgegangen, dass dieser über die vorhandene 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 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 des Objektes, als Eigentumswohnung, wäre der Verkehrswert 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 Verkehrswertfindung über das Ertragswertverfahren zur Umsetzung gebracht.

12.1 Bodenwert

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

Das Grundstück, Flurstück Nr. 3155/27, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 1.892 m².

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertliste/-karte zum Stichtag 01.01.2024 weist für den Bereich (Bodenrichtwertzone 560 „Hindemith-/Brucknerstraße“) einen Bodenrichtwert von 900,00 €/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): 1,00

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 (10.10.2025) und dem Stand der Bodenrichtwertliste/-karte (01.01.2024) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. einem Jahr und neuneinhalb Monaten.

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

- von 2018 zu 2020: Erhöhung um 100,00 €/m² von 750,00 €/m² auf 850,00 €/m²
- von 2020 zu 2022: Erhöhung um 80,00 €/m² von 850,00 €/m² auf 930,00 €/m²
- von 2022 zu 2024: Senkung um 30,00 €/m² von 930,00 €/m² auf 900,00 €/m²

Aufgrund des seit fünf Jahren (Zeitraum vom 01.01.2019 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 bzw. nur leicht steigenden 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 22.07.2025 übermittelten Geschossflächenberechnung geht eine Geschossfläche von 3.639,13 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 Baunutzungsversordnung ist, wird die von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR ermittelte Geschossfläche hilfsweise zugrunde gelegt.

Bei einer Geschossfläche von 3.639,13 m² und einer Grundstücksgröße von 1.892 m² entspricht dies einer wGFZ von 1,92, gerundet 1,9 (3.639,13 m² / 1.892 m²).

Unter Berücksichtigung der Erkenntnis, dass lt. Bodenrichtwertliste/-karte vom 01.01.2024 eine wGFZ von 1,00 zum Bodenrichtwert dargestellt ist, ist eine Koeffizientenbetrachtung durchzuführen.

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

wGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,0	1,000
1,9	1,367

Berechnung:

$$\frac{900{,}00\ €/m^2 \times 1{,}367}{1{,}000} = 1.230{,}30\ €/m^2$$

Es wird bei der weiteren Betrachtung somit ein an die Dichte der Bebauung angepasster Bodenwert von 1.230,30 €/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 ist im südlichen Randbereich der Bodenrichtwertzone an der vierspurigen Hindenburgstraße positioniert. Bei der Straße handelt es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße.

Bei dem Bodenrichtwertgebiet handelt sich um ein großes Gebiet mit unterschiedlichen Lagequalitäten. Die Lage des Bewertungsgrundstückes stimmt nicht mit der im Richtwertgebiet vorherrschenden bzw. mehrheitlichen und somit bodenrichtwertbeeinflussenden Lage überein. Eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit angezeigt.

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Hauptstraße und den damit verbundenen hohen Immissionen (Lärm, Schmutz, Erschütterungen, Licht), ist ein Abschlag vom Richtwert vorzunehmen. Es wird ein Korrekturfaktor von 0,8 (Abschlag von 20 %) bei der weiteren Betrachtung berücksichtigt.

Berechnung:

1.230,30 €/m² x 0,8 = 984,24 €/m²

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein lageangepasster Bodenwert in Höhe von 984,24 €/m² berücksichtigt.

Ansatz Bodenwert

Weitere objektspezifische Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 984,24 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung

1.892 m² x 984,24 €/m² = 1.862.182,00 €

Objektspezifisch angepasster Bodenwert **1.862.182,00 €**

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 52,38/1.000.

Berechnung

$$\frac{1.862.182{,}00\ € \times 52{,}38}{1.000} = 97.541{,}09\ €$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert **97.541,09 €**

12.2 Vergleichswert

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 14.10.2025 folgende Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen der Jahre 2022 bis heute übermittelt.

Straße	Datum	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis €/m²
Hindenburgstraße 54, 56	03.2025	132 m²	4	2.644 €
Hindenburgstraße 54, 56	06.2022	55 m²	2	2.655 €
Hindenburgstraße 54, 56	03.2023	96 m²	3	2.979 €
Hindenburgstraße 54, 56	09.2022	87 m²	3	3.149 €

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 2.817,00 €/m² dar.

Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt mit Datum vom 13.06.2025 veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Stichtag: 01.01.2025) können nicht zum Vergleich herangezogen werden, da sich der Teilmarkt nur auf Verkäufe und Umwandlung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 130 m² und Baujahren ab 1950 bezieht.

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 ein vergleichbares Objekt vorgefunden. Dabei handelt es sich um eine baugleiche 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses in der Hindenburgstraße 54 (Wohnung Nr. 9) oberhalb der zu bewertenden Wohnung Nr. 5.

Die Wohnung wird zu einem Preis von 380.000,00 €, somit 2.568,00 €/m² Wohnfläche, angeboten. In dem Preis enthalten ist ein Kfz-Stellplatz und eine Küche mit Elektrogeräten. Gemäß Angabe wurde die Wohnung im Jahr 2006 renoviert und modernisiert (Wasserleitungen, Heizkörperaustausch, Elektrik, Bäder, Böden, etc.).

Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Frühjahr 2025 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Frühjahr 2025 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist als Preis für eine Eigentumswohnung folgende Werte aus:

Preise für Eigentumswohnungen Frühjahr 2025 Bestandsobjekte, 3 Zimmer, 80 m² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz				
	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Ingolstadt	2.350 €/m²	3.240 €/m²	3.730 €/m²	4.260 €/m²

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 im Mittel der unteren Hälfte der Spanne des einfachen und mittleren Wohnwertes in Höhe von 2.570 €/m² (2.350 €/m² + 2.790 €/m² / 2) 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)

Es liegen keine weiteren Vergleichspreise vor. Aus den aufgezeigten Quellen sind keine Vergleichswerte in ausreichender und qualitativer Anzahl zu ermitteln.

Es handelt sich zudem sowohl um einen Angebotspreis (Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet) als auch Verkaufspreise (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt).

Eine Differenzierung nach Lage, Baujahr und Ausstattung ist insbesondere bei dem Marktbericht des IVD (Preisfeststellungen stammen von Marktberichterstattern) nur grob vorhanden.

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

12.3 Ertragswert

12.3.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Von der WEG-Verwaltung als Vertreterin der Gläubigerin 1 wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass die Wohnung nicht vermietet ist und von den Eltern des Eigentümers/Schuldners bewohnt wird.

Von der Gläubigerin 2 wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass die Wohnung nicht vermietet ist und von dem Eigentümer/Schuldner bewohnt wird.

Der Eigentümer/Schuldner hat den Fragebogen nicht beantwortet. Bei dem Ortstermin hat der Eigentümer/Schuldner die Zugänglichkeit zu der Wohnung nicht gestattet.

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

12.3.2 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 Frühjahr 2025 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

herangezogen.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023

• Wohnfläche:	150 m²
• Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche:	7,20 €/m²
• Zu- bzw. Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale:	
Kategorie 1 - Baujahresklasse:	
Baujahre 1919 bis 1948	-8 %
Kategorie 2 - Beschaffenheit:	
Mehrfamilienhaus mit Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht	+4 %
Kategorie 3 - Wohnungsausstattung:	-
Kategorie 4 - Modernisierung:	-
Kategorie 5 - Wohnlage:	
Einfache Wohnlage	- 4 %
Summe Zu-/Abschläge	- 8 %

Berechnungen:

Abschlag	7,20 €/m²	x	8	%	=	0,58	€/m²
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,20 €/m²	-	0,58	€/m²	=	6,62	€/m²
Spannbreite (- 21 %)	6,62 €/m²	x	0,79		=	5,23	€/m²
Spannbreite (+ 20 %)	6,62 €/m²	x	1,20		=	7,94	€/m²

Mietenspiegel 2023
Wohnfläche 150 m²
Mittelwert: 6,62 €/m² 993 € Spannbreite - 21 % / + 20 %: 5,23 €/m² bis 7,94 €/m² 784,47 € bis 1.191,60 €

Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Frühjahr 2025 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Frühjahr 2025 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist als Mieten für Wohnungen im Bestand folgende Werte aus:

Mietpreise Wohnungen/Bestand Baujahr vor 1950 Frühjahr 2025 3 Zimmer, 70 m² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz				
	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Ingolstadt	8,70 €/m²	9,70 €/m²	10,90 €/m²	12,20 €/m²

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 und Kfz-Stellplätzen im Stadtgebiet von Ingolstadt recherchiert:

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

Wohnungen
Es wurden keine vergleichbaren Mietangebote, insbesondere aufgrund abweichender Lage sowie Größe, vorgefunden.

Stellplätze
Es werden Außenstellplätze zur Miete von 30,00 € bis 40,00 € pro Monat in Ingolstadt angeboten. Hierzu sei darauf hingewiesen, dass die Mietpreise von offenen Kfz-Stellplätzen im Wesentlichen von dem Parkplatzangebot im öffentlichen Raum und der Lage abhängig sind.

Mietansatz

Weitere Vergleichswerte und -daten liegen nicht vor.

Der Ansatz der Mieten erfolgt unter Berücksichtigung des Qualifizierten Mietspiegels der Stadt Ingolstadt und der Daten des Marktberichts des IVD-Instituts sowie der besonderen Objektspezifika. Das seit der Veröffentlichung des Mietspiegels gestiegene Mietpreisniveau wurde berücksichtigt.

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/ Anzahl	Mietzins/m²/ Stück	Mietzins/Monat	Nettojahresmiete
Wohnung Nr. 5 Kfz-Stellplätze Nr. 15/16	150,00 m² 2 Stück	8,00 € 35,00 €	1.200,00 € 70,00 €	14.400,00 € 840,00 €
			1.270,00 €	15.240,00 €

Die Nutzfläche des Kellerraumes wird nicht separat in Ansatz gebracht, diese ist in dem Mietansatz bereits berücksichtigt.

12.3.3 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:		523,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	15,50 €/m²	2.325,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	2%	304,80 €
		3.152,80 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 21%

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

Bei den Verwaltungskosten wurden sowohl die Eigentumswohnung als auch die Kfz-Stellplätze berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten wurden je Quadratmeter Wohnfläche (150 m²) in Ansatz gebracht. Die Kosten der Instandhaltung der übrigen Nutzfläche (Kellerraum) und der Kfz-Stellplätze sind hierbei berücksichtigt.

12.3.4 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)

<u>Gutachterausschuss Stadt Ingolstadt</u>

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 25 Jahren mit interpoliert 1,68 % angegeben. Ein aktuellerer Marktbericht liegt nicht vor.

Aufgrund der über acht 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 und die Fachliteratur 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.

Das Bewertungsgrundstück bewegt sich mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren außerhalb der Modellbeschreibung mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 40 Jahren. Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung (150 m²) liegt außerhalb der Beschreibung der Stichprobe mit maximal 133 m².

Für Eigentumswohnungen ist in Abhängigkeit von der Miete (hier: 8,00 €/m²) und der Wohnfläche (hier: 150 m²) ein Liegenschaftszinssatz von extrapoliert ca. 2,5 angegeben. Durch die ca. vier bis fünf Jahre alte Datenbasis, ist der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz sachverständig objektspezifisch zum Wertermittlungsstichtag 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:	8,00-10,00 €/m²	Mittelwert: 1,28	Standardabweichung: 0,63
• Restnutzungsdauer:	< 45 Jahre	Mittelwert: 0,79	Standardabweichung: 0,52
• Bodenrichtwert:	600-1000 €/m²	Mittelwert: 1,28	Standardabweichung: 0,43

Sowohl die Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt mit 150 m² außerhalb der angegebenen Stichprobe mit einer Spanne von 40 m² bis 123 m² als auch die Restnutzungsdauer mit 25 Jahren (Stichprobe Spanne von 29 bis 75 Jahren).

Gutachterausschuss Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Weiter wurden von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen Liegenschaftszinssätze für den Berichtszeitraum 2022-2024 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 und Wohnfläche, wurde bei einer Miete von 8,00 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von extrapoliert ca. 2,6 bis 2,65 ermittelt.

Anzumerken ist, dass sich die zu bewertende Wohnung außerhalb der Daten der Stichprobe (2024) mit einer Spanne des Bodenrichtwertes von 320,00 €/m² bis 800,00 €/m² (Bodenrichtwert Bewertungsobjekt: 900,00 €/m²) und mit einer Spanne der Wohnfläche von 35 m² bis 118 m² (Wohnfläche Bewertungsobjekt: 150 m²) bewegt.

Fachliteratur

Gemäß Fachliteratur (Kleiber) stellen sich die Liegenschaftszinsätze für Eigentumswohnungen wie folgt dar:

Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (Bandbreiten)			
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz		
	in ländlichen Gemeinden	in den übrigen Gemeinden	nach BewG
Eigentumswohnungen	3,5 %	2,5 %	

Quelle (Auszug): Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 10. Auflage 2023, Seite 1674, Abb. 17

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)

Ansatz objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

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

12.3.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der objektspezifisch angepasste Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.1 mit 97.541,09 € bei der Berechnung eingestellt.

12.3.6 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	Gesamtnutzungs-dauer
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 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 wurde vermutlich 1936 errichtet. Das Gebäude ist somit 89 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. Auch wurden bei dem Ortstermin keine zeitnahen Modernisierungen festgestellt (bis ca. 20 Jahre zurück).

In den vorliegenden Energieausweisen ist das Baujahr des Wärmeerzeugers mit 2000 angegeben und bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass die Fenster im Treppenhaus 1986 hergestellt wurden (Fensterfalz). Das Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses wurde im Jahr 2000 mit sechs Wohnungen ausgebaut.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird bei einer zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr 1936 sowie unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes mit geschätzt ca. 25 Jahren bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

12.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

12.3.8 Ertragswertberechnung

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			15.240,00 €
Bewirtschaftungskosten			-3.152,80 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		2,2%	
Bodenwert	x	97.541,09 €	-2.145,90 €
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			9.941,30 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	19,07	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			189.580,59 €
Bodenwert			97.541,09 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			287.121,68 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert des Grundstücks			287.121,68 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet			**290.000,00 €**

12.4 Verkehrswert

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

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Das zu bewertende Objekt, mit der aufgezeigten Nutzbarkeit, wird 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 290.000,00 € 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 Gebäudeteileteilen basiert.

Der **Verkehrswert** für den **52,38/1.000 Anteil** an dem Grundstück

Flurstück Nr. 3155/27	Hindenburgstr. 54 und 56, Gebäude- und Freifläche zu	1.892 m²

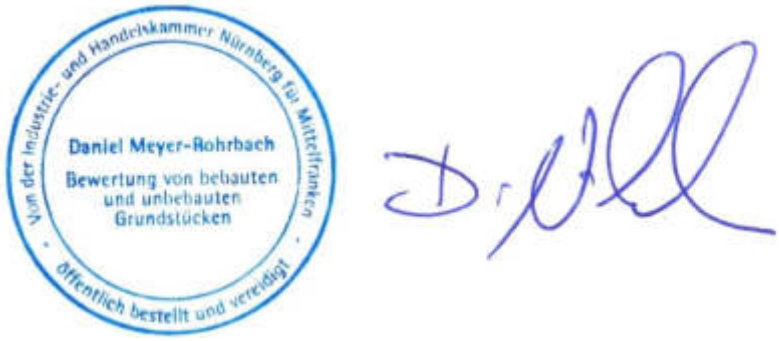
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Kellerraum Nr. 5 laut Aufteilungsplan;

Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16 zugeordnet;

vorgetragen im Grundbuch von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 45583,

wird am 10.10.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **290.000,00 €** geschätzt,
in Worten - zweihundertneunzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 10.02.2026



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 Grundstücken, Wolfgang Kleiber, 14. Auflage 2024, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

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

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

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

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

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

WoFlV
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
- Sondernutzungsrechtsplan Kfz-Stellplätze - Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16 5
- Teilungspläne (2000) 6-12

14.2 Bildteil

- Bildliche Darstellungen 1-6

Ausfertigungs-Nr.: 1467/25

Das Gutachten umfasst 49 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

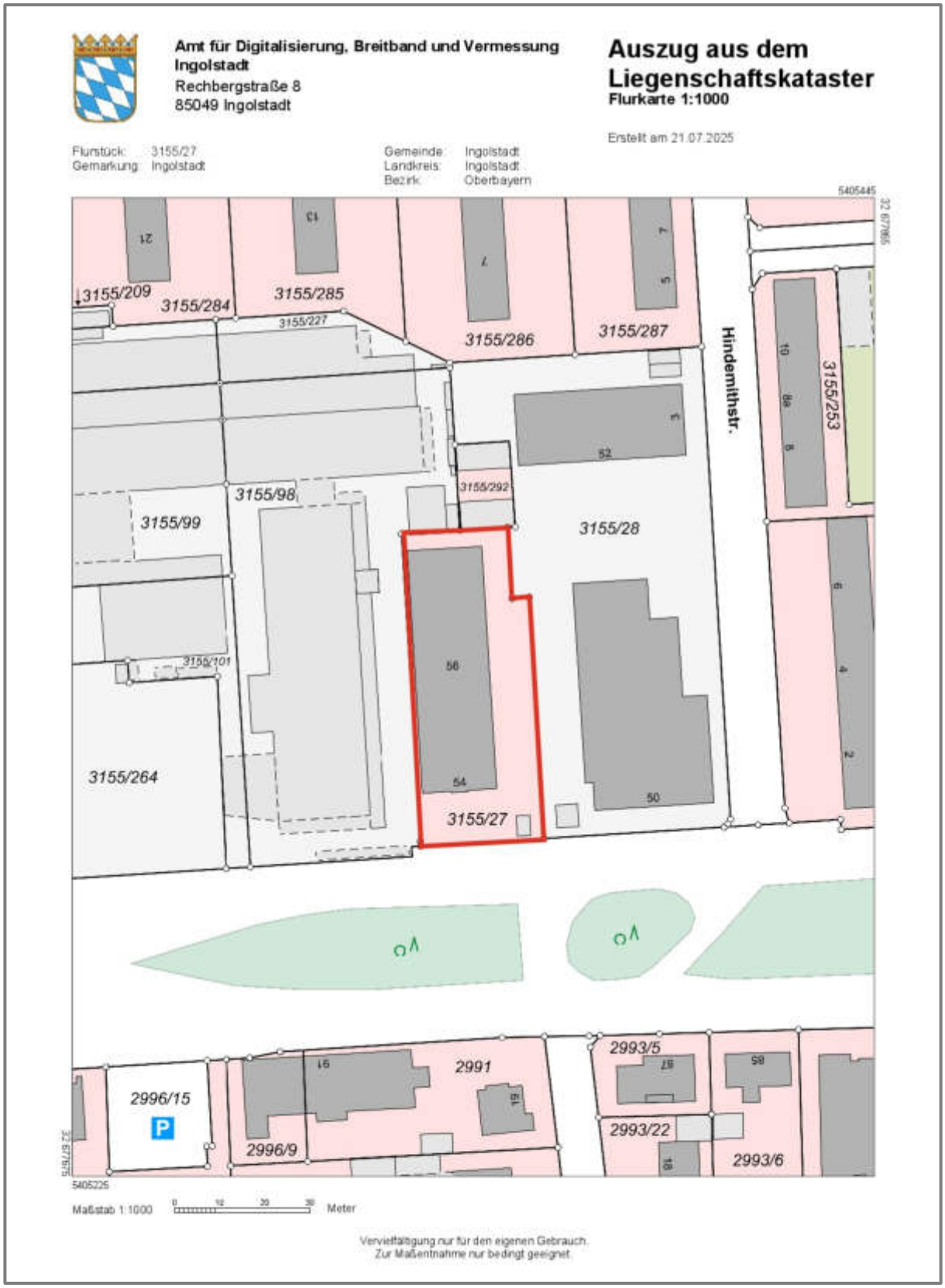
Makrolage


Schelldorf
Hofstetten
519
Appertshofen
Eichelberg
Rothenberg
487
Stammham
Baumfeld
Böhmfeld
Hitzhofen
Westerhofen
476
Mühlthal
Echenzell
Köschinger Forst
Kasing
Lippertshofen
Hellmannsberg
Dürrnhof
Wettstetten
Hepberg
Rackertshofen
Gaimers-
heim
(384)
442
Lenting
Buxheim
(390)
Straßhausen
Kösching
Hessenhof
Desching
Demling
Katharinenberg
422
INGOLSTADT
(373)
Großmehring
(375)
Herzogschloss
Kleinmehring
359
Audi Sportpark
HAUN-
WÖHR
Westenhausen
Rothenthurm
Weichering
Lindach
Nieder-
stimm
Manching
Ober-
stimm
Pichl
Lichtenau
Brautlach
Forstwiesen
Winden
Mändlfeld
Lichtenheim
Neuschwetzingen
Deubling
Ebenhausen-
Werk
Karlshuld
(377)
Bofzheim
Grillheim
Karlsruh
Fruchtheim
Karlskron
Franken-
moosen
Ebenhausen
Probfeld
Klein-
hohenried
Pobenhausen
Baar-
(377)
Adelshausen
Walding
Reichertshofen
392
Aschelsried
Au
Hög
© Falk Verlag Ostfildern

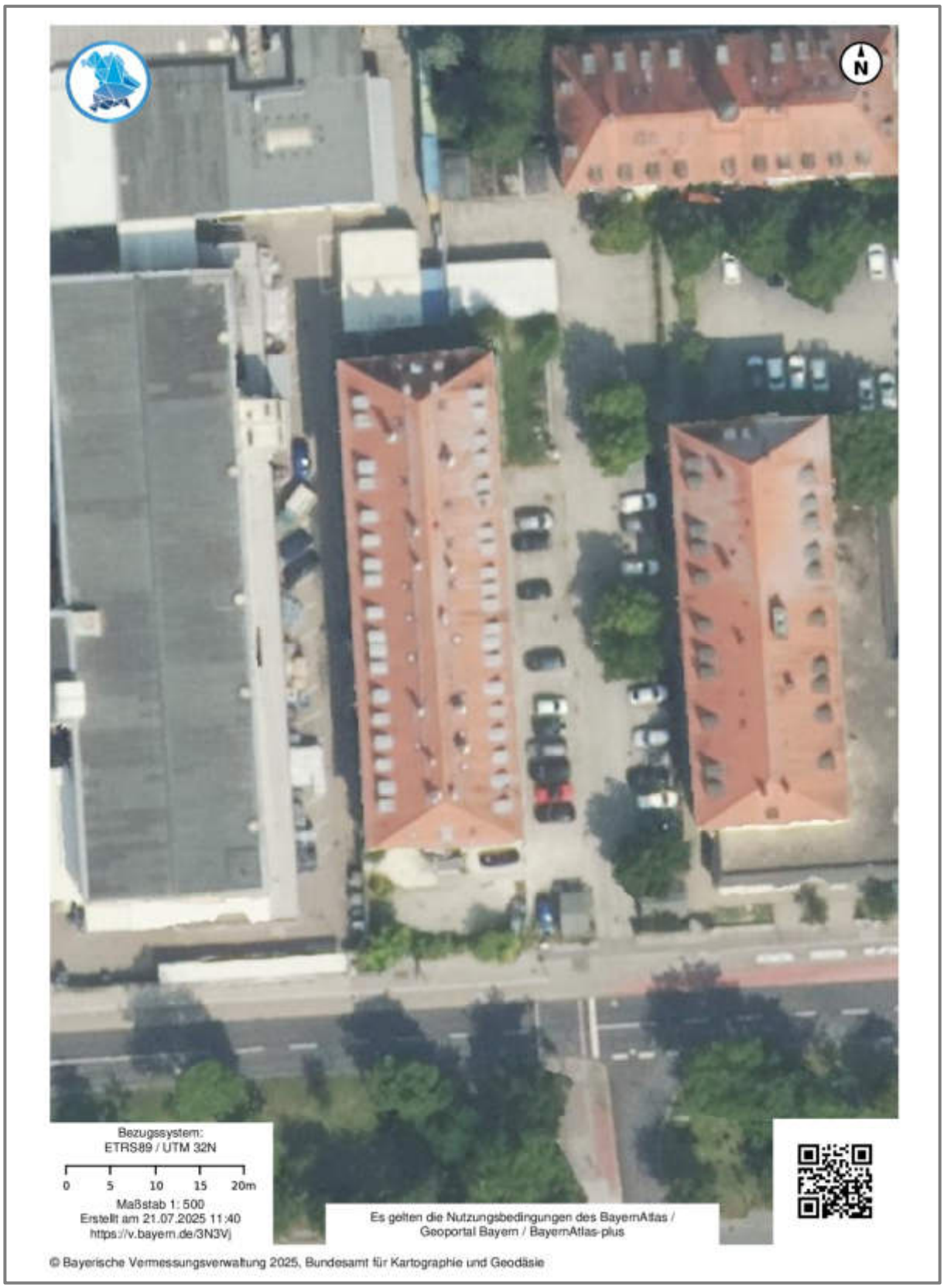
Mikrolage


Audi AG
Ingolstadt
Am Roten Kreuz
Hindenburg-
Hindenburg-Festplatz
Esplanade
ZOB
Theodor-Heuss-Str.
Ettinger Straße
Nördliche Ringstr.
Ring-
Wagner-
Gaimersheimer Str.
Westliche Ringstr.
Schloß-lände
Hindemithstr.
Senefelder-str.
Dreizehner-
Harderstr.
Graben
Unterer
Schanz
Kreuzstr.
Theresienstr.
Ludwigstr.
Schulstr.
Jesuitenstr.
Oberer
Auf der Kreuzleiten
Friedhof-str.
Friedhof
West-
Mühlweg
Mittermühlweg
Karlmühle
Winklermühle
Freibad
Anatomie
Donaustr.
Donaulände
Reduit Tilly
Turm Triva
Exerzierhaus
Klenze-
Stadttheater
Theaterplatz
Parade-pl.
Technische Hochschule
Hochschule Ingolstadt
Hochsch. Bibliothek
Neues Schloss Bayer. Armeemus.
Rathaus
Stadtarchiv
Stadtbibl.
Stadtmus.
Bezirks-sportanl.
MTV-Stadion
Mitte
Caritas Wohnhm.
Altenhm. Bienengarten
Stamitzstr.
Heppstr.
Sport-pl.
Landratsamt
Stadtverm.-amt
Forstverw.
Agentur f. Arbeit
Heydeckpl.
Heydeckstr.
Ostl. Ringstr.
Nordbahnhof
Hardenbergstr.
Ausstellungsgelände
park
Audi museum mobile
Audi Forum
Audi Piazza
Nord-Friedhof Kapelle
Zentr. Diakonie-stat.
KVB
Goeppert-Str.
Zentrum
Orlando-di-Lasso-str.
Bolz-pl.
Gundekar-
Lehar-
Waldeysenstraße
Rossini-
Pfitznerstr.
Max-Schott-straße
Ungerneder-
Lehárstr.
Brucknerstr.
Schubert-str.
Schubertstr.
Kindergarten
Kiga
St.-Johann-K.
St.-Pius-K.
Lachnerstr.
Lortzingstr.
Ewald-Kluge-Str.
Manisa
Städt. Bauhof
Städt. Fuhrpark
Sport-pl.
Straßenmeisterstelle
Petrus-Canisius-Schule
Stadtwerke
Th.-Heuss-Brücke
Hindenburgstraße
Ringlerstraße
Hanstr.
Kinder-garten
Spielstraße
Forsterstr.
Gabelsberger-str.
Reger-str.
Mozartstr.
Schumannstr.
Eingliederungshm.
Bachstr.
Schönbergstraße
Buxheimer Weg
Squash-Tennis-Anl.
Caritas Wohnhm.
Rontzerstr.
Schwanthaler-str.
Rolfinger Weg
Dieselstr.
Carl-Zeiss-Str.
Robell-str.
Roder-
Siemensstr.
Wühlerstr.
Luitpoldstraße
Frey-bergerstr.
Sport-platz
Stielerstr.
Nürnberger Straße
Bell-grieser Straße
Schnellerweg
2023
Kleingärten
Am Nordbahnhof
Alten-hm.
Eichenweg
Ostl. Ringstr.
Forst-verw.
Graben
Becker-str.
Roßmühlstr.
Neues Schloss Bayer. Armeemus.
Schloßlände
Donaustr.
Ringstr.
Kar-von-Miller-Straße
Ettinger Straße
Kehrs-zentrum
© Falk Verlag Ostfildern

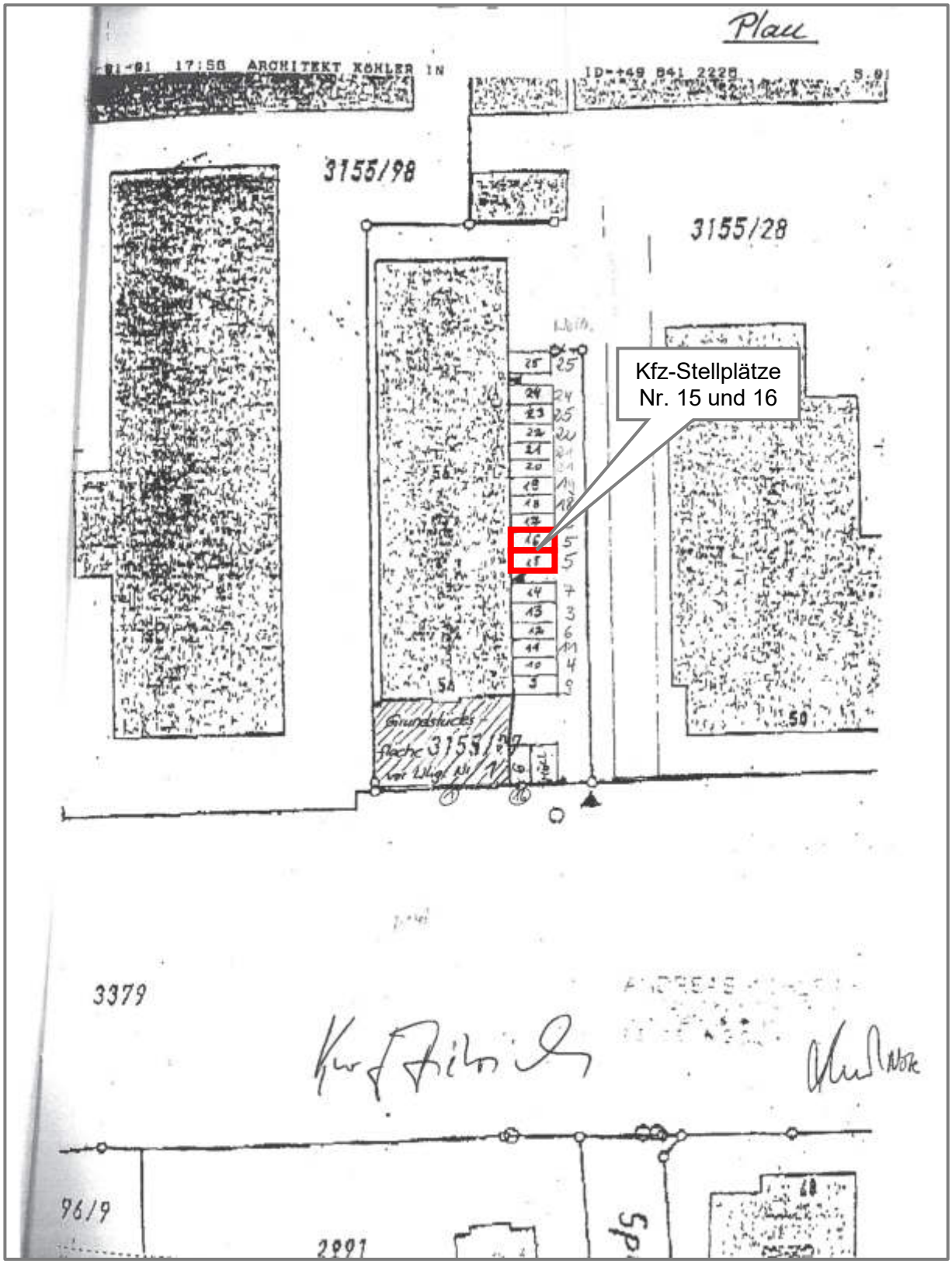
Flurkarte


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt
Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
Erstellt am 21.07.2025
Flurstück: 3155/27
Gemarkung: Ingolstadt
Gemeinde: Ingolstadt
Landkreis: Ingolstadt
Bezirk: Oberbayern
5405445
32 67865
3155/209
3155/284
3155/285
3155/227
3155/286
3155/287
Hindemithstr.
3155/253
3155/292
3155/98
3155/99
3155/28
3155/101
3155/264
3155/27
2991
2993/5
2996/15
2996/9
2993/22
2993/6
5405225
32 67575
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

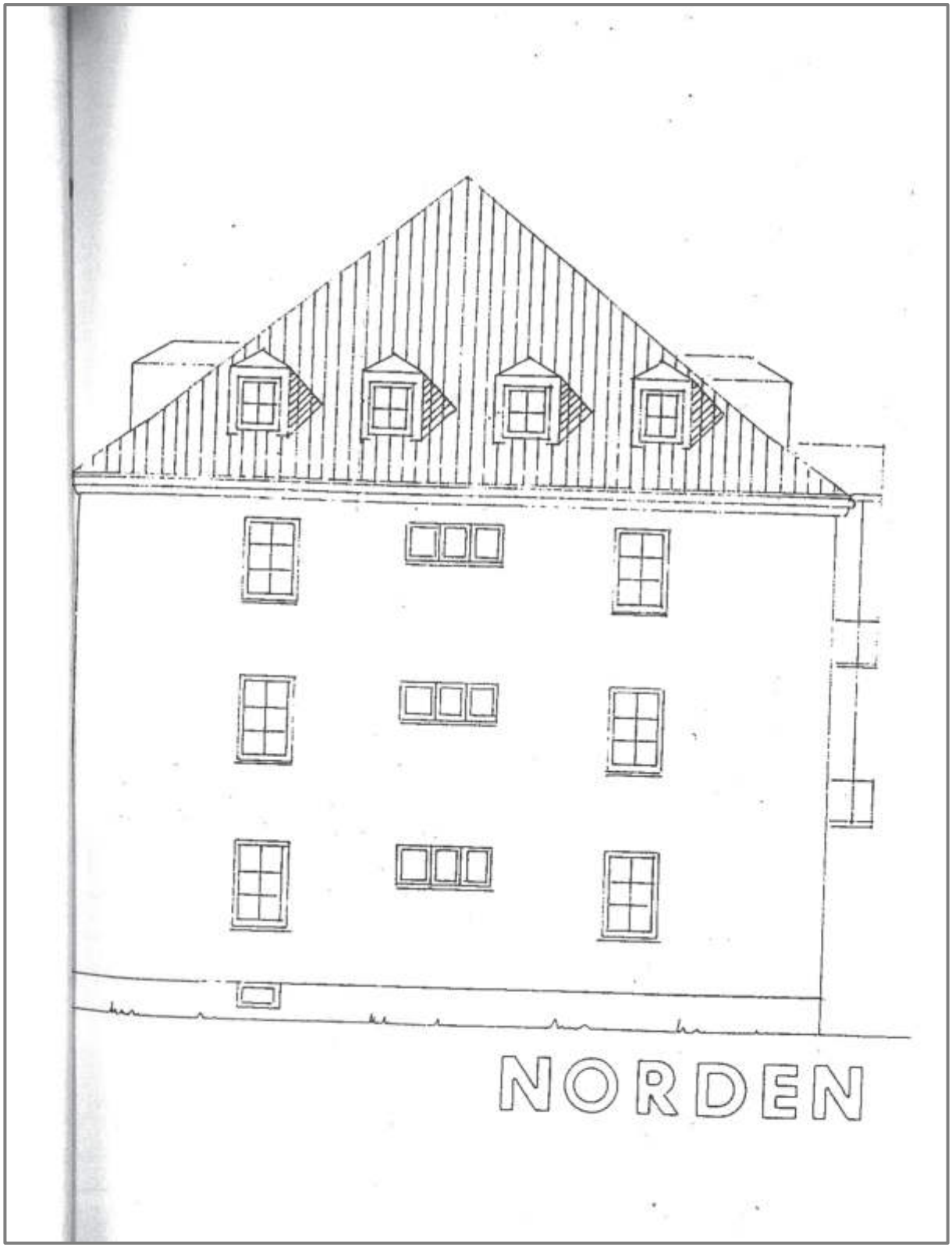
Luftbild


N
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N
0 5 10 15 20m
Maßstab 1: 500
Erstellt am 21.07.2025 11:40
https://v.bayern.de/3N3Vj
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

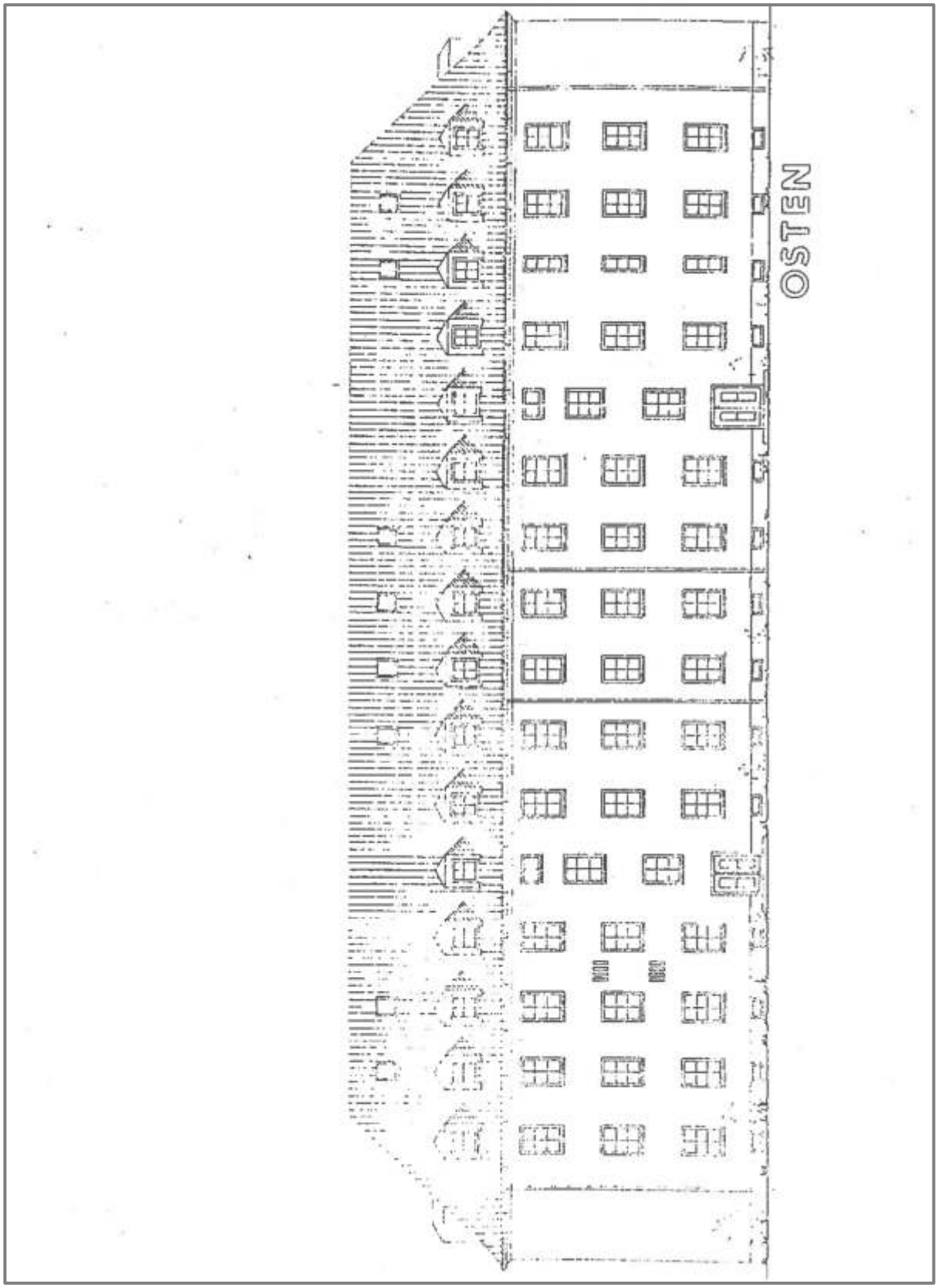
Sondernutzungsrechtsplan Kfz-Stellplätze -
Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16



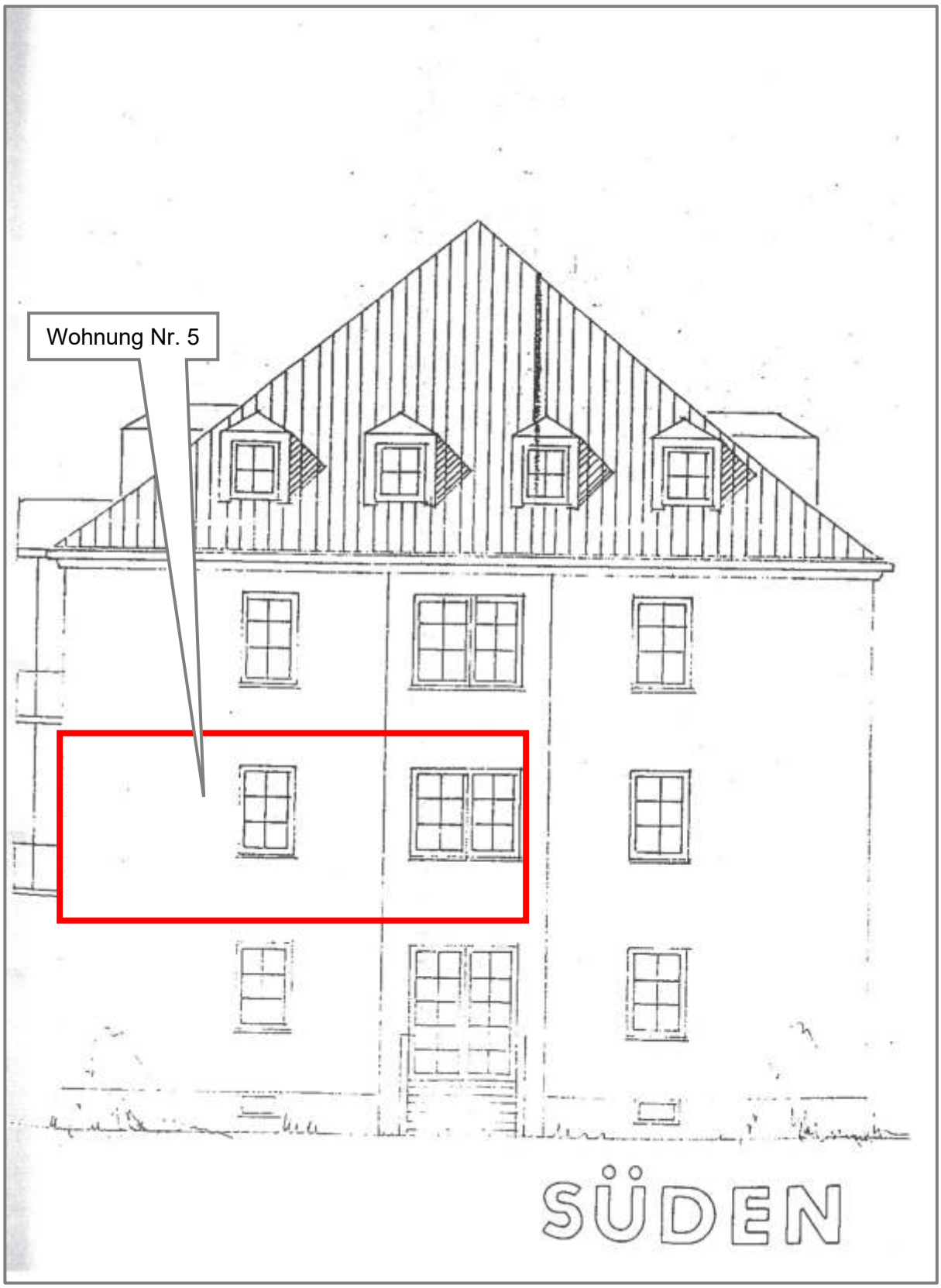
Teilungspläne (2000)
Ansichten
Nordansicht



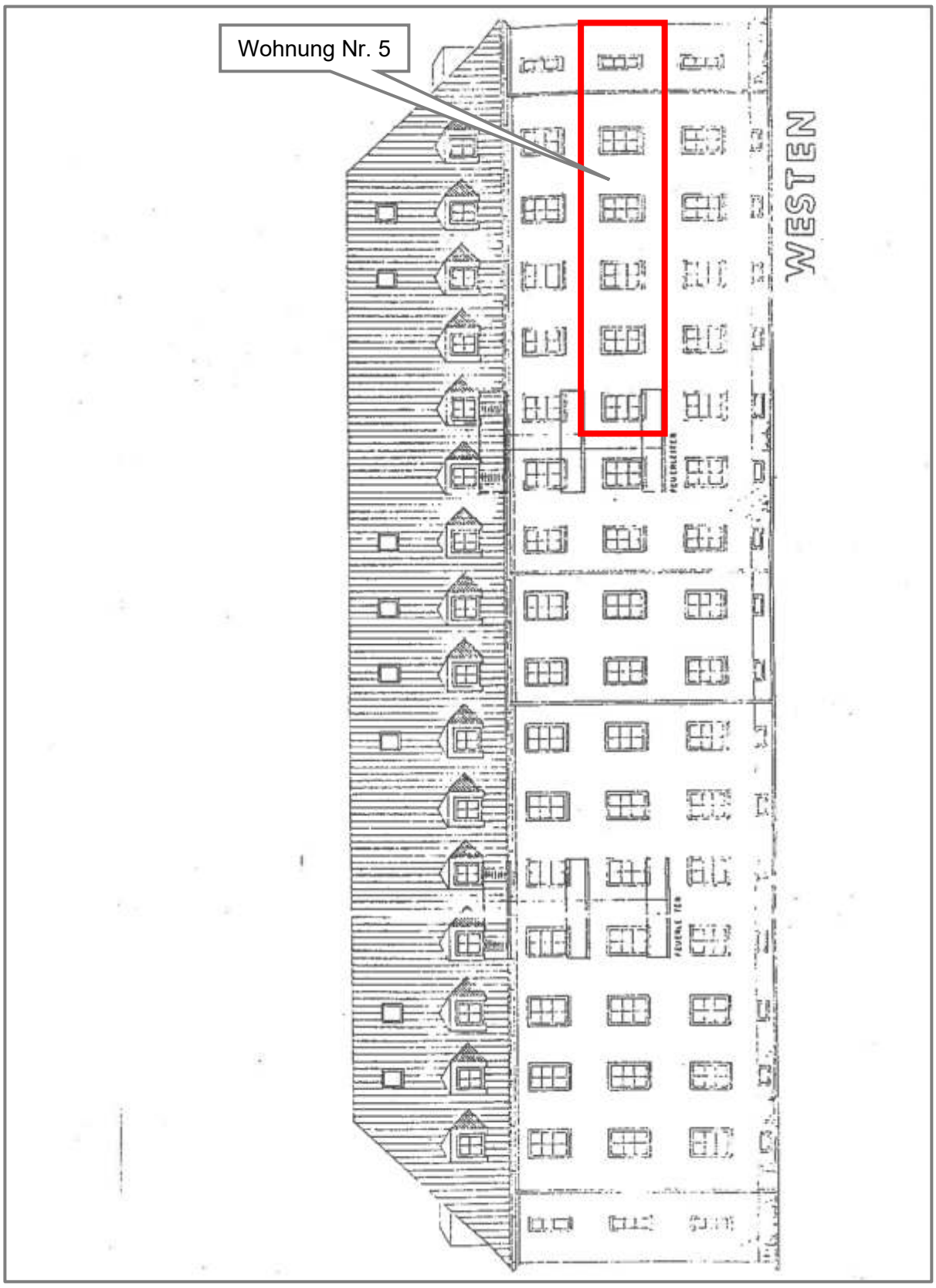
Ostansicht



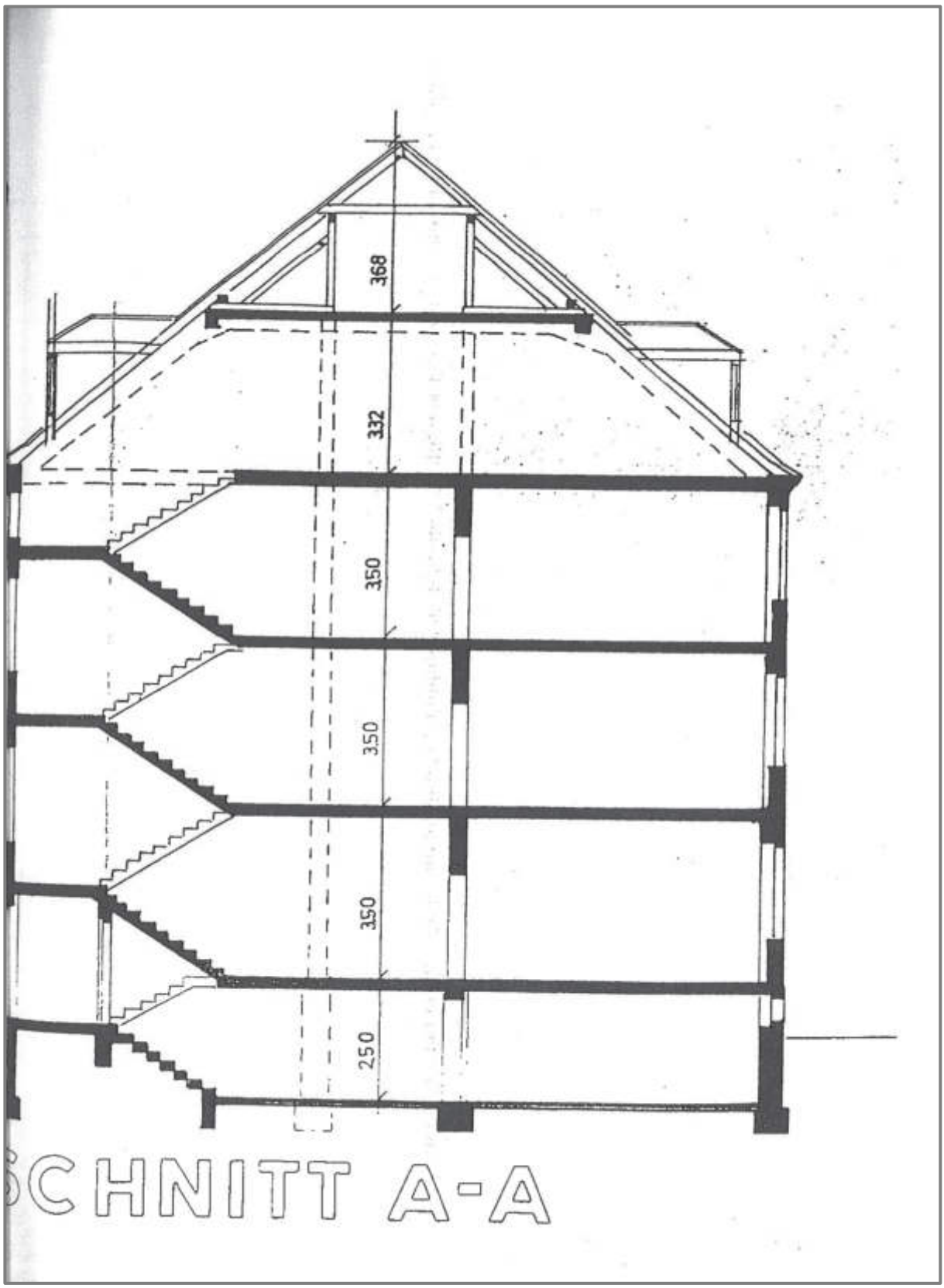
Südansicht



Westansicht

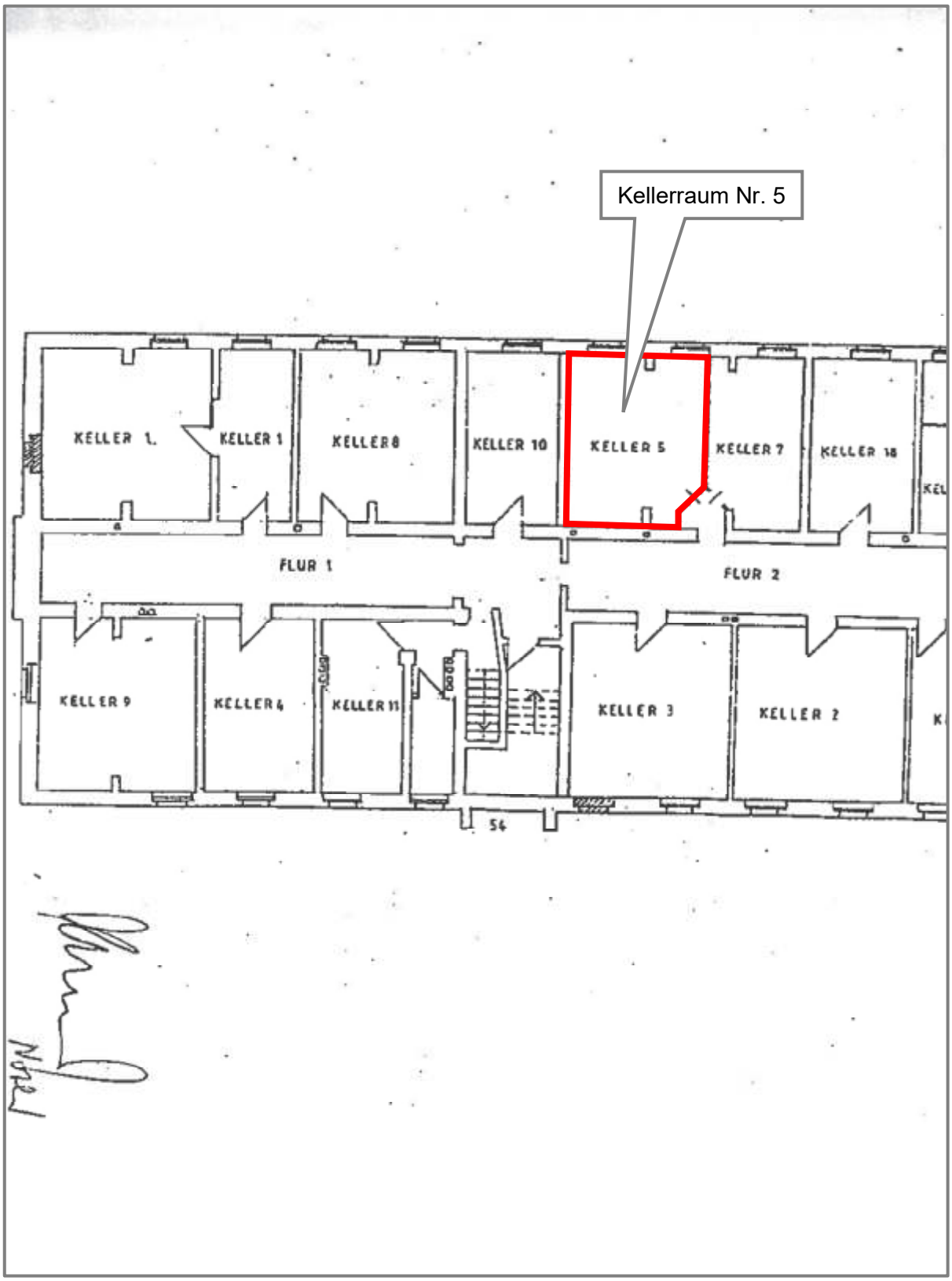


Schnitt

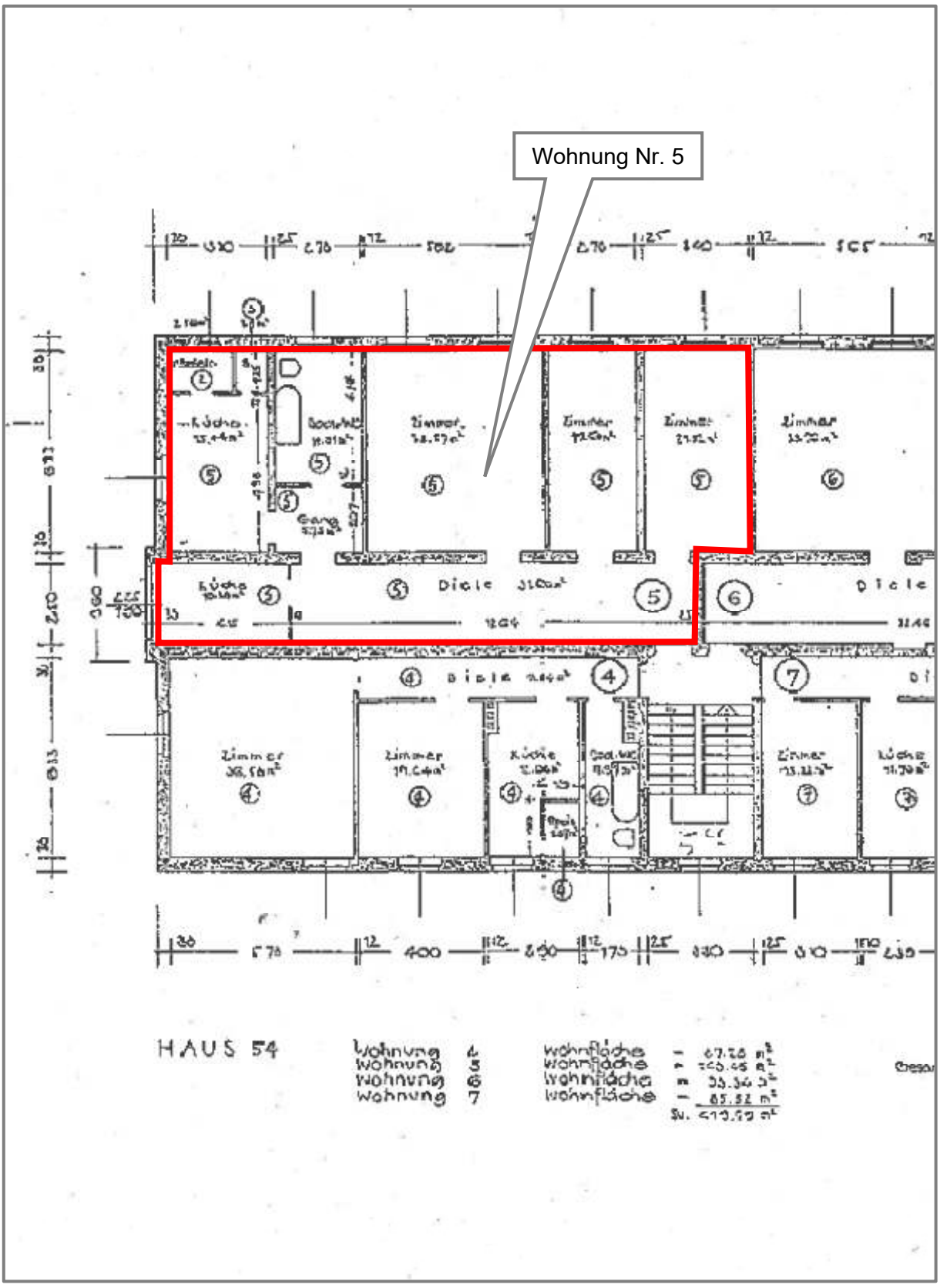


Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss - Kellerraum Nr. 5



Grundriss 1. Obergeschoss - Wohnung Nr. 5





östlicher Grundstücksbereich mit gemeinsamer Zufahrt/Zuwegung - Blick nach Norden



südlicher Grundstücksbereich mit Müllhaus - Blick nach Westen



Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16 (zu Wohnung Nr. 5)
an der Ostfassade des Mehrfamilienhauses



nordöstlicher Grundstücksbereich -
Blick nach Norden



nördlicher Grundstücksbereich - Blick nach Westen



Mehrfamilienhaus - Ansicht von Südwesten (von der Hindenburgstraße aus)



Hauseingang Haus Nr. 54
an der Ostfassade des
Mehrfamilienhauses



Treppenhaus mit Zugang zum Kellergeschoss
und Treppenlauf zum Erdgeschoss (Hochparterre)



Kellergeschoss - Flur 2



Kellergeschoss - Kellerraum Nr. 5
(zu Wohnung Nr. 5)



Treppenhaus
mit Schäden an der Wand



1. Obergeschoss -
Wohnungstür Wohnung Nr. 5