

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das

### Wohnungseigentum (2-Zimmer-Wohnung)

bestehend aus 135,71/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Dachgeschoss samt Balkon im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet, Sondernutzungsrecht **Nr. 25** an dem Kfz-Stellplatz im Freien zugeordnet

### Teileigentum

bestehend aus 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Kellerraum** im Aufteilungsplan mit **Nr. 13** bezeichnet

### Teileigentum

bestehend aus 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage** im Aufteilungsplan mit **Nr. 24** bezeichnet

Waldeckstraße 5  
86529 Schrobenhausen

Wertermittlungsstichtag 15. März 2023



Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt  
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -  
Schrankenstraße 3  
85049 Ingolstadt

Aktenzeichen: 2 K 25/22

Verkehrswert der Wohnung Nr. 7 und Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 25, unbelastet (ohne Berücksichtigung grundbuchlicher Lasten und Beschränkungen):	249.000 €
Vermeintliches Zubehör - Einbauküche:	2.700 €
Verkehrswert des Kellerraumes Nr. 13:	16.700 €
Verkehrswert der Garage Nr. 24:	17.000 €

Ingolstadt, den 28. Juli 2023

komprimierte Internetversion - verminderte Druckqualität

Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)  
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt  
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt, des Landkreises Eichstätt, des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	Seite 3
1.1	Auftrag	Seite 3
1.2	Nutzung / Mieter	Seite 4
1.3	Hausverwaltung / Hausmeister	Seite 4
1.4	Wertermittlungsstichtag	Seite 5
1.5	Ortstermin	Seite 5
1.6	Grundlagen des Gutachtens	Seite 6
<b>2.</b>	<b>Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt</b>	Seite 8
2.1	Amtsgericht Neuburg a.d. Donau	Seite 8
2.2	Vermessungsamt Ingolstadt	Seite 10
<b>3.</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	Seite 11
3.1	Lage und Umgebung	Seite 11
3.2	Gestalt und Beschaffenheit	Seite 12
3.3	Infrastruktur	Seite 13
3.4	Verkehrslage	Seite 13
3.5	Erschließung	Seite 14
3.6	Bauplanungsrecht	Seite 15
3.7	Beeinträchtigungen	Seite 16
<b>4.</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	Seite 17
4.1	Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 17
	Wohnfläche	Seite 18
	Nutzungsfläche	Seite 18
	Baubeschreibung Wohngebäude Nr. 5 / Wohnung Nr. 7 / Kellerraum Nr. 13 / Stellplatz Nr. 25	Seite 20
	Vermeintliches Zubehör zu Whg. Nr. 7	Seite 26
4.2	Garagengebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 27
	Nutzungsfläche	Seite 27
	Baubeschreibung Garage	Seite 28
4.3	Außenanlagen	Seite 29
<b>5.</b>	<b>Wertermittlungsverfahren</b>	Seite 30
<b>6.</b>	<b>Ableitung des Verkehrswertes</b>	Seite 31
	Verfahren - Allgemein	Seite 32
	Verfahrensbegründung - Bewertungsobjekt	Seite 32



<b>7.</b>	<b>Bodenwert / Bodenwertanteile</b> .....	Seite 33
<b>8.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b> .....	Seite 36
8.1	Ertragswertverfahren - Wohnung Nr. 7 mit Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 25.....	Seite 36
8.2	Ertragswertverfahren - Kellerraum Nr. 13.....	Seite 41
8.3	Ertragswertverfahren - Garage Nr. 24.....	Seite 45
<b>9.</b>	<b>Vergleichswertverfahren - nur informativ und stützend</b> .....	Seite 49
<b>10.</b>	<b>Zusammenstellung Ertragswert / Vergleichswert - Wohnungseigentum Nr. 7 inkl. Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 25</b> .....	Seite 52
<b>11.</b>	<b>Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023, unbelastet</b> .....	Seite 53
<b>12.</b>	<b>Schlussbemerkung</b> .....	Seite 54
	Anlagenverzeichnis.....	Seite 56

Das Gutachten umfasst: 1 Titelblatt  
2 Seiten Inhaltsverzeichnis  
54 Seiten Text, Seite 3 - 56, davon  
2 Seiten Anlagenverzeichnis  
mit  
33 Anlagenseiten, davon 11 Fotoseiten mit  
insgesamt 21 Fotos

Ausfertigungen: Das Gutachten wurde in  
- fünf gedruckten Ausfertigungen,  
davon eine Ausfertigung als Beleg sowie  
- einer Internetausfertigung  
erstellt





## 1.2 Nutzung / Mieter

Die Wohnung Nr. 7, der Kellerraum Nr. 13, die Garage Nr. 24 und der Stellplatz Nr. 25 sind zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023 vermietet.

Mietvertrag für Wohnung, Kellerraum, Stellplatz und Garage, inkl. Küche:

Mietvertrag vom	01.12.2021
Mietbeginn	01.01.2022

Kündigungsfrist	gesetzlich
monatl. Nettokaltmiete Wohnung	598 €
monatl. Nettokaltmiete Garage	50 €
monatliche Vorauszahlungen	
- für Heizung und Warmwasser	200 €
- für andere Betriebskosten	50 €
Kautions	1.794 €

Der bestehende Mietvertrag wurde nicht auf die rechtliche Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

## 1.3 Hausverwaltung / Hausmeister

Haumeister und Hausverwaltung sind vorhanden.  
Laut Unterlagen, die von der Hausverwaltung überlassen wurden:

Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2020	
- monatliches Hausgeld	129,00 €
- monatliche Instandhaltungsrücklage	29,00 €

Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2021	
- monatliches Hausgeld	157,00 €
- monatliche Instandhaltungsrücklage	29,00 €

Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2022	
- monatliches Hausgeld	256,00 €
- monatliche Instandhaltungsrücklage	29,00 €

Gesamtrücklage/Instandhaltungsrücklage	
- 31.05.2020	12.501,83 €
- 31.05.2021	15.002,70 €
- 31.05.2022	15.503,72 €



#### 1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert (unbelastet) der Objekte wird zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023 ermittelt.  
Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.

#### 1.5 Ortstermin

Der zuerst anberaumte Ortstermin am 08. Februar 2023 um 10:00 Uhr wurde auf Wunsch der Mieterin und der Schuldnerin sowie in Absprache mit dem Amtsgericht Ingolstadt verschoben.

Der Ortstermin fand am 15. März 2023 ab 10:00 Uhr statt.

Benachrichtigt wurden:

- die Schuldnerin (per Einwurfeinschreiben)
- die betreibende Gläubigerin (per Einwurfeinschreiben)
- der Verfahrensbevollmächtigte der betreibenden Gläubigerin (per Einwurfeinschreiben)
- die Mieterin (per Einwurfeinschreiben)
- Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Anwesend waren:

- die Mieterin
- Frau Bärbel Schneider (Mitarbeiterin des Büros Gersdorf-Stahn)
- Marisa Gersdorf-Stahn als Sachverständige

Die Bewertungsobjekte bzw. die Gebäude/die Wohnung wurde in möbliertem Zustand besichtigt.



## 1.6 Grundlagen des Gutachtens

### 1.6.1 Der Ortstermin am 15. März 2023

### 1.6.2 Ergänzende Auskünfte und Erkundigungen

- am 15. März 2023 bei der Mieterin
- beim Bauamt der Stadt Schrobenhausen
- bei den Stadtwerken Schrobenhausen
- beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
- beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Neuburg a.d. Donau
- bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen
- bei der Hausverwaltung

### 1.6.3 Die zur Verfügung stehenden Unterlagen:

- digitale Flurkarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
- vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Neuburg a.d. Donau bzw. zur Einsichtnahme beim Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen überlassene Unterlagen:
  - Grundbuchauszug, Blatt 9587
  - Grundbuchauszug, Blatt 9593
  - Grundbuchauszug, Blatt 9604
  - Teilungserklärung, URNr. 957/2014 vom 13. Mai 2014
  - Nachtrag zur Teilungserklärung, URNr. 1525/2014 vom 22. Juli 2014
- von der Stadt Schrobenhausen überlassene Unterlagen:
  - Genehmigungsantrag
  - Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 05.08.2013
  - Baubeschreibung und Anlage zum Bauantrag vom 06.12.2013
  - Flächenberechnungen
  - Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- von der Mieterin beim Ortstermin überlassene Unterlagen:
  - Mietvertrag
- von der Hausverwaltung überlassene Unterlagen:
  - Niederschriften Eigentümerversammlung 2020, 2021, 2022
  - Beschlussammlung
  - Energieausweis
  - Gebäudeversicherung
  - Rücklagen 2019, 2020, 2021
  - Wirtschaftsplan 2020, 2021, 2022

### 1.6.4 Auskünfte bei der Stadt Schrobenhausen über die Erschließung und Einsicht in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)

### 1.6.5 Die festgelegten Richtwerte der Gutachterausschussstelle des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, Stand 01.01.2022 und Auszug aus der Kaufpreissammlung



- 1.6. 6 Normalherstellungskosten NHK 2010
- 1.6. 7 Zeitungsinserte, Internetrecherchen, örtliche Erkundigungen und eigene Aufzeichnungen
- 1.6. 8 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- 1.6. 9 - Bundesbaugesetz (BBauG)  
- Baugesetzbuch (BauGB)  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
- Bayer. Bauordnung (BayBO)  
jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung.  
Diese Liste stellt nur einem Auszug aus der Bewertungsliteratur dar.
- 1.6.10 Die technischen Baubestimmungen, die geltenden DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik
- 1.6.11 Die einschlägige Fachliteratur

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



## 2. Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt

### 2.1 Amtsgericht Neuburg / Donau

- **Wohnungsgrundbuch** von Schrobenhausen, Blatt 9587
- Ausdruck vom 27.06.2022 - auszugsweise -

#### Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 1:

135,71/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flurstück-Nr. 1534/19 Waldeckstraße 5,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,1099 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss  
samt Balkon im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9581 bis  
Blatt 9604);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Mit-  
eigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilli-  
gung vom 13.05.2014 URNr. 957 und vom 22.07.2014 URNr. 1525 je Notar  
[REDACTED], Schrobenhausen Bezug genommen; übertragen  
aus Blatt 9075; eingetragen am 29.07.2014.

Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 25 der hier vor-  
getragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 07.01.2015 URNr.  
12 Notar [REDACTED], Schrobenhausen, eingetragen am  
13.01.2015.

#### Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lasten und Beschränkungen sind eingetragen und bleiben im Gutachten  
auftragsgemäß unberücksichtigt (Verkehrswert, unbelastet).



- **Teileigentumsgrundbuch** von Schrobenhausen, Blatt 9593
- Ausdruck vom 27.06.2022 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 1:

1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flurstück-Nr. 1534/19 Waldeckstraße 5,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,1099 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Aufteilungsplan  
bezeichnet mit Nr. 13;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9581 bis  
Blatt 9604);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Mit-  
eigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilli-  
gung vom 13.05.2014 URNr. 957 und vom 22.07.2014 URNr. 1525 je Notar  
[REDACTED] Schrobenhausen Bezug genommen; übertragen  
aus Blatt 9075; eingetragen am 29.07.2014.

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lasten und Beschränkungen sind eingetragen und bleiben im Gutachten  
auftragsgemäß unberücksichtigt (Verkehrswert, unbelastet).

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



- **Teileigentumsgrundbuch** von Schrobenhausen, Blatt 9604
- Ausdruck vom 27.06.2022 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 1:

1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flurstück-Nr. 1534/19 Waldeckstraße 5,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,1099 ha

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 9581 bis Blatt 9604);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 13.05.2014 URNr. 957 und vom 22.07.2014 URNr. 1525 je Notar [REDACTED] Schrobenhausen Bezug genommen; übertragen aus Blatt 9075; eingetragen am 29.07.2014.

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lasten und Beschränkungen sind eingetragen und bleiben im Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt (Verkehrswert, unbelastet).

**2.2 Vermessungsamt  
Ingolstadt**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Schrobenhausen,  
Kartenstand vom 06.06.2022  
M = 1:1000



### **3. Grund- und Bodenbeschreibung**

#### **3.1 Lage und Umgebung**

##### **3.1.1 Makrolage:**

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist ein Flächenlandkreis mit 739,72 km<sup>2</sup>. Er gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Region 10 und grenzt an die Landkreise Eichstätt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries sowie an die kreisfreie Stadt Ingolstadt. Im Aufbau der bayerischen Staatsverwaltung bildet das staatliche Landratsamt die untere Stufe; nächsthöhere Behörde und Rechtsaufsicht des Landkreises ist die Regierung von Oberbayern. Mit einem Einwohnerstand von 99.481 Einwohnern (06/2022) gehört der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen zu den bayerischen Landkreisen mit überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum in den vergangenen 20 Jahren und mit einer sehr positiven Bevölkerungsprognose.

Sein besonderer Vorteil liegt in der zentralen Lage. Der Südtteil liegt ca. 30 Autominuten von Augsburg entfernt. Von Neuburg a. d. Donau nach Ingolstadt und damit auf die Autobahn A9 München / Nürnberg benötigt man ca. 20 Fahrminuten. Der Flughafen von München ist nur 50 Fahrminuten vom Landkreis entfernt, der Flughafen Manching liegt unmittelbar an der Landkreisgrenze. Der Verdichtungsraum München hat sich bereits bis an die südliche Landkreisgrenze vorgeschoben. Auch Ulm / Neu Ulm und Regensburg sind über Autobahnen, Bundesstraße und Eisenbahn in relativ kurzer Zeit erreichbar.

Die Stadt Schrobenhausen befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Benachbarte Gemeinden sind in Norden Langenmosen, Berg im Gau und Brunnen, im Osten Waidhofen und im Süden die Gemeinden Aresing und Gachenbach. Im Westen schließt der Landkreis Aichach-Friedberg an die Stadt Schrobenhausen an.

Die zu bewertende Einheit befindet sich im südlichen Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, in der Stadt Schrobenhausen.

##### **3.1.2 Mikrolage:**

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1534/19 liegt ca. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich der Stadtmitte von Schrobenhausen entfernt. Das Grundstück umfasst 1.099 m<sup>2</sup>.

##### **3.1.3 Das Grundstück ist von 3 Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt, im Nordosten verläuft die Waldeckstraße.**

##### **3.1.4 Die Umgebungsbebauung besteht aus bis zu 3-geschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss, zweigeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss, einer Schreinerei, einem Gartencenter sowie Lebensmittel- und Bekleidungsdiscountern. In ca. 250 m Entfernung befindet sich der Sitz einer weltweit tätigen Firmengruppe in der Baubranche.**

##### **3.1.5 Trotz der Lage angrenzend an ein Gewerbe- bzw. Sondergebiet, handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.**



### **3.2 Gestalt und Beschaffenheit**

#### **3.2.1 Zuschnitt**

Geometrie: annähernd rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 3).

Die Breite beträgt ca. 26,00 m, die Tiefe ca. 42,00 m.

Das Grundstück ist vermessen und z.T. eingefriedet, es ist eben und liegt auf Höhe des Straßenniveaus.

#### **3.2.2 Bodenverhältnisse**

Der Boden wurde nicht untersucht, es wird davon ausgegangen, dass der Boden normal tragfähiger Boden ist.

Das Gebiet ist nicht Grundwasser gefährdet (Annahme).

Die Bodenschichten sind unbekannt.

Das Auftreten von Schicht- oder Hangwasser ist möglich.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten zugrunde gelegt.

- In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht in Bezug auf Bodendenkmäler keine Eintragung.

- Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegt die zu bewertende Fläche außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen.



### 3.3 Infrastruktur

#### 3.3.1 Örtlichkeit

Das Grundstück befindet sich ca. 1 km nordwestlich der Stadtmitte von 86529 Schrobenhausen.

Die Stadt Schrobenhausen hat zum Stichtag 30.06.2022 ca. 17.680 Einwohner.

#### 3.3.2 Geschäfte und Ämter

Geschäftslage in der Wohnung ist nicht gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf in Schrobenhausen, z.T. in der Nähe.

#### 3.3.3 Kindergärten, Schulen und Universität

Kindergärten, Grundschulen, Mittelschule und Gymnasium in Schrobenhausen.

Weiterführende Schulen, Fachhochschule und Universität in Ingolstadt, Neuburg a.d. Donau, Eichstätt, Augsburg und München.

#### 3.3.4 Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser

Ärzte und Apotheken in Schrobenhausen.

Krankenhäuser in Schrobenhausen, Neuburg a.d. Donau, Pfaffenhofen a.d. Ilm, Klinikum in Ingolstadt.

#### 3.3.5 Freizeit und Erholung

Sportplätze, Tennisplatz, Hallen- und Freibad in Schrobenhausen, Golfplatz in Gerolsbach.

#### 3.3.6 Arbeitsmöglichkeiten

Ein Großteil der arbeitenden Bevölkerung orientiert sich in der Umgebung sowie nach Ingolstadt, Augsburg, Pfaffenhofen a.d. Ilm und nach München.

### 3.4 Verkehrslage

#### 3.4.1 Straßenanbindung

Das Grundstück liegt ca. 320 m von der Staatsstraße St 2044 / ND3 und ca. 120 m von der Staatsstraße St 2045 entfernt.

Die B300 Augsburg - Ingolstadt ist in ca. 2,0 km erreichbar.

Die B13 Pfaffenhofen - Ingolstadt - Eichstätt ist in ca. 18 km, die B16

Regensburg - Ingolstadt - Neuburg ist in ca. 17 km erreichbar. Die

A9 München - Nürnberg ist in ca. 21 km mit der Anschlussstelle 64

Langenbruck erreichbar. Das Autobahndreieck 65/55 Holledau ist

ca. 25 km, die BAB A8 München - Stuttgart mit der Anschlussstelle

Dasing 74 ist ca. 23 km entfernt. Alle Messungen in Luftlinien.

#### 3.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Busverbindungen sind gut, der Stadtbus fährt fast im Stundentakt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof von Schrobenhausen liegt ca. 400 m (Luftlinie) entfernt.



### 3.5 Erschließung

#### 3.5.1 Straße

Das Grundstück ist von Nordosten durch die Waldeckstraße erschlossen.

Die Fahrbahn der Waldeckstraße ist asphaltiert, ein Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist befestigt.  
Straßenkörper und Gehweg mit Beleuchtung.

#### 3.5.2 Brauchwasser

Das Grundstück ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

#### 3.5.3 Kanal

Abwässer fließen in die Kanalisation.

#### 3.5.4 Strom

Ein Stromanschluss ist vorhanden.

#### 3.5.5 Sonstige Anschlüsse

Ein Telefonanschluss ist vorhanden.

#### 3.5.6 Erschließungskosten

- Gemäß Schreiben der Stadt Schrobenhausen vom 27.06.2022:  
„... Für das o.g. Grundstück sind zum Stichtag keine offenen Erschließungskosten nach dem BauGB vorhanden. ...“

- Gemäß Schreiben der Stadtwerke Schrobenhausen vom 07.06.2022:  
„... hiermit bestätigen wir Ihnen, dass für o.g. Liegenschaft die Herstellungsbeiträge für die Wasserver- und Abwasserentsorgung abgegolten wurden. ...“

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach § 127 bzw. § 128 BauGB und nach KAG (Kommunalabgabengesetz) bereits abgerechnet sind bzw. noch zu zahlende und / oder ausstehende (noch nicht fällig gestellte) Erschließungskosten zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden sind.



### 3.6 Bauplanungs- recht

- Gemäß Schreiben der Stadt Schrobenhausen vom 27.06.2022:  
„... Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.  
Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldeckstraße Erstfassung“,  
der am 15. Juni 1999 in Kraft getreten ist und auch Aussagen zur GRZ trifft. ...“

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan „Waldeckstraße Erstfassung“ vom 15. Juni 1999. Folgende Festsetzungen sind u.a. enthalten:

Mischgebiet

MI 1

GRZ: 0,4

Wandhöhe max. 6,0 m

Dachneigung 40 - 45 °

Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsseite

- Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht keine Eintragung.



### 3.7 Beeinträchtigungen

#### 3.7.1 Lärm

Mit Lärmbeeinträchtigungen durch das anschließende Gewerbe- bzw. Sondergebiet sowie durch die stark befahrene Pöttmeser Straße ist zu rechnen.

Im Umweltatlas Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsobjekt ca. 130 m Luftlinie von einem Gebiet mit bis zu 75 db(A) entfernt.

#### 3.7.2 Betriebe

Durch die Lage an einem Gewerbe- bzw. Sondergebiet sind Betriebe vorhanden.

#### 3.7.3 Geruch

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

#### 3.7.4 Altlasten

Das Grundstück wurde nicht in Hinblick auf Altlasten geprüft. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Ergänzend wurden Anfragen bei Behörden vorgenommen:

- Gemäß Schreiben der Stadt Schrobenhausen vom 27.06.2022: „... Altlasten: Hierzu ist uns nichts bekannt. ...“

- Gemäß Schreiben des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 08.06.2022:

„... teilen wir mit, dass das angefragte Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen ist. ...“

Die Informationen im Altlastenkataster geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Eine Einstufung als „nicht altlastenrelevant“ ist daher nicht gleichbedeutend mit „schadstofffrei“. Es können (Rest-)Belastungen vorhanden sein, die jedoch keinen Altlastenverdacht oder daraus resultierende öffentlich-rechtliche Forderungen begründen.

Eventuell vorhandene belastete Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Bewertung. ...“

#### 3.7.5 Immissionen / Sonstiges

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.



#### 4. Gebäudebeschreibung

##### 4.1 Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahr

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten sowie Garagengebäude mit insgesamt 8 Garagen.

Das Wohngebäude ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss mit einem Satteldach, das in Ost-West-Richtung verläuft. Das Gebäude wurde 2015 fertiggestellt.

In dem Wohngebäude befinden sich insgesamt 8 Wohneinheiten: Erd- und Obergeschoss jeweils 3 Wohneinheiten, Dachgeschoss mit 2 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 liegt im Dachgeschoss rechts. Der Wohnung Nr. 7 wurde ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 25 zugeordnet. Der Stellplatz Nr. 25 befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich, von der Straße aus gesehen vor dem Wohngebäude, links vor dem Hauseingang, im Nordosten des Grundstücks.

Der zu bewertende Kellerraum Nr. 13 befindet sich im Kellergeschoss des o.g. Gebäudes.

Die zu bewertende Garage Nr. 24 befindet sich im südlichen Grundstücksbereich, von der Straße aus gesehen hinter dem Wohngebäude, auf der südlichen Grundstücksgrenze, im Osten. Die Garage ist die östliche einer Doppelgarage.

Abmessungen, Wohngebäude Waldeckstraße 5,  
lt. vorliegenden Planunterlagen:

ca.	18,050 m	*	11,050 m	*	6,395 m
(	L	*	B	*	Traufhöhe )
Firsthöhe	ca.	10,995 m			



## Wohnfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen, in Anlehnung an vorliegende Wohnflächenberechnung und nach Messungen vor Ort. Die Wohnflächen wurden nur stichprobenartig überprüft und z.T. übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Da sich die in den Plänen angegebenen Flächen - und Maßangaben auf Rohbaumaße beziehen, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für die Putz- und Wandflächenverkleidung ein pauschaler Abzug von 3 % vorgenommen. Ansonsten wurde die Berechnung in Anlehnung an die WoFIV (Wohnflächenberechnung) vorgenommen. Der Balkon wurden anteilig mit  $\frac{1}{2}$  der Fläche angerechnet. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen. Vgl. Anlage 14 und 15.

### Wohnung Nr. 7, Dachgeschoss rechts

Diele	ca.	5,56 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	6,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	1,23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca.	28,64 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	7,66 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.	12,99 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		62,68 m <sup>2</sup>

abzgl. 3 % Putz	ca.	1,88 m <sup>2</sup>
	ca.	<hr/>
		60,80 m <sup>2</sup>

Balkon, anteilig 1/2	ca.	3,57 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		64,37 m <sup>2</sup>

**Gesamte Wohnfläche rd. 64,00 m<sup>2</sup>**

## Nutzungsfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen, in Anlehnung an vorliegende Nutzflächenberechnung und nach Messung vor Ort. Die Nutzungsfläche wurden nur stichprobenartig überprüft und z.T. übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen. Vgl. Anlage 16

**Kellerraum Nr. 13 16,57 m<sup>2</sup>**

**Gesamte Nutzungsfläche rd. 17,00 m<sup>2</sup>**

Nutzungsflächen sind im Kellergeschoss (Gemeinschaftsräume) vorhanden.



**Das Wohngebäude Nr. 5 /  
Whg. Nr. 7 / Kellerraum Nr. 13 beinhalten**

KG: Treppenhaus, Flure, Waschküche (lt. Plan Wäsche), Wärmepumpenraum / Hausanschlussraum, Kellerräume davon

Kellerraum Nr. 13

EG: Treppenhaus;  
3 Wohneinheiten

OG: Treppenhaus;  
3 Wohneinheiten

DG: Treppenhaus;  
2 Wohneinheiten, davon

Wohnung Nr. 7 (rechts) mit  
Diele, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer/Esszimmer (lt. Plan Wohnen/Essen), Balkon, Küche, Schlafzimmer (lt. Plan Schlafen).

Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein. Z.T. konnten die Gemeinschaftsräume im Keller nicht besichtigt werden.

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



**Baubeschreibung Wohngebäude Nr. 5 / Wohnung Nr. 7 / Kellerraum Nr. 13 / Stellplatz Nr. 25**

Nach Augenschein und laut vorliegenden Unterlagen und nach Angaben vor Ort.  
In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Bodenplatte:</b>	Beton (Annahme)
<b>Kellerumfassungswände:</b>	Stahlbeton, d = 25 cm und 10 cm Dämmung (lt. Plan)
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk, d = 36,5 cm (lt. Plan)
<b>Innenwände:</b>	• Wohnung Nr. 7 DG: - Mauerwerk, d = 11,5 cm bis 24 cm (lt. Plan)
<b>Decken:</b>	• Wohnhaus Stahlbetondecken
<b>Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:</b>	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
<b>Treppen:</b>	• Wohnhaus KG-DG: - Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Marmor belegt, Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf
<b>Aufzug:</b>	• Wohnhaus nicht vorhanden
<b>Dach:</b>	• Wohnhaus - symmetrisches Satteldach - Dachneigung 40° (lt. Plan) - gedämmter Dachstuhl aus Holz - Dacheindeckung mit Profildachpfannen - Zwerchgiebel mit Satteldach, Dachneigung 25° - vorgezogener Hauseingangsbereich, Dach mit Blech verkleidet



**Dachrinnen und  
Fallrohre:**

- Wohnhaus  
Stahlblech verzinkt

**Fensterbänke:**

- Wohnung Nr. 7  
DG: - Naturstein

**Fensterbleche:**

- Wohnung Nr. 7  
DG: - pulverbeschichtetes Aluminiumblech

**Rollläden:**

- Wohnung Nr. 7  
DG: - Kunststoffrollos z.T. elektrisch betrieben

**Balkon:**

- Wohnung Nr. 7  
DG: - nicht überdachter Balkon, Boden mit Natursteinbelag,  
Edelstahlgeländer mit einer Ausfachung aus Milchglas;  
Entwässerungsrinne vor der Balkontür

**Versorgungs-  
einrichtungen:**

- Wohnhaus  
Strom, Wasser, Telefon, Kabelfernsehen (Annahme)

**Abwasser-  
beseitigung:**

- Wohnhaus  
über Revisionsschacht in das Kanalsystem

**Sanitäre  
Einrichtungen:**

- Wohnhaus  
KG: - Wäscheraum:  
Anschlüsse und Abläufe für Waschmaschinen und Anschlüsse für  
Wäschetrockner mit jeweils eigenem Stromzähler,  
Kunststoffwaschbecken mit Einhebelwandauslass, Bodenablauf
- Wohnung Nr. 7  
DG: - Bad:  
Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Einbaubadewanne mit  
Wannenfüll- und Brausebatterie und Brausegarnitur, Einbaudusche  
mit Brausebatterie und Brausegarnitur, Waschbecken mit  
Einhebelbatterie, Kalt- und Warmwasserzähler

**Elektrische  
Installation:**

- Wohnhaus  
KG: - Hausanschlussraum:  
Stromzähler (lt. Angabe der Mieterin)
- Wohnung Nr. 7  
DG: - Abstellraum:  
Elektroverteilung mit Drehstromzähler



- Heizung:**
- Wohnhaus  
KG: - Heizung und Warmwasser mittels einer Luftwärmepumpe,  
Regelung für die Luftwärmepumpe im Hausanschlussraum (Annahme)  
Fernwärmeübergabestation mit Luftwärmepumpe
  - Wohnung Nr. 7  
DG: - Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
- Diele:  
Verteilung und Regelung für die Fußbodenheizung  
- Bad:  
Handtuchtrockner
- Lüftung:**
- Wohnung Nr. 7  
DG: - dezentrale Entlüftungsgeräte
- Weitere technische Geräte:**
- Wohnung Nr. 7  
DG: - Diele:  
Haustürsprechanlage mit Gegensprechanlage
- Lichte Höhen:**
- Wohnhaus  
KG: - ca. 2,32 m im Treppenhaus
  - Wohnung Nr. 7  
DG: - ca. 2,79 m in der Diele  
- ca. 1,18 m Kniestock im Bad  
- ca. 0,69 m Kniestock im Wohnzimmer / Esszimmer
  - Kellerraum Nr. 13  
KG: - ca. 2,35 m
- Fußböden:**
- Wohnhaus  
KG: - Fliesen im Treppenhaus, Wäscheraum
  - Wohnung Nr. 7  
DG: - Kunststoffbelag in Holzoptik, Fliesen
  - Kellerraum Nr. 13  
KG: - Estrich beschichtet



**Innenputz:**

- Wohnhaus  
KG: - z.T. Putz vorhanden  
EG-DG: - Putz vorhanden
- Wohnung Nr. 7  
DG: - Putz vorhanden
- Kellerraum Nr. 13  
KG: - kein Putz vorhanden

**Wandbehandlung:**

- Wohnhaus  
KG: - Putz und Anstrich, Beton mit Anstrich  
KG-DG: - Putz und Anstrich
- Wohnung Nr. 7  
DG: - Putz und Anstrich, raumhoch gefliest im Bad
- Kellerraum Nr. 13  
KG: - Beton mit Anstrich

**Ansichten:**

- Wohnhaus  
Außenputz mit Fassadenanstrich und glatter Sockelputz

**Hausein-  
gangstür:**

- Wohnhaus  
EG: - pulverbeschichtetes Aluminiumtürblatt mit Lichtausschnitt und  
Verglasung sowie einem feststehenden Seitenteil mit Lichtausschnitt  
und Verglasung in Zarge  
- außen liegende Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprechanlage

**Wohnungsein-  
gangstür:**

- Wohnung Nr. 7  
DG: - kunststoffbeschichtetes Türblatt in Zarge mit Obertürschließer

**Innentüren:**

- Wohnhaus  
KG: - kunststoffbeschichtetes Türblatt in Zarge vom Flur zum Wäscheräum
- Wohnung Nr. 7  
DG: - kunststoffbeschichtete Türblätter, z.T. mit Lichtausschnitt und  
Verglasung in Zarge
- Kellerraum Nr. 13  
KG: - Stahltürblatt n Stahlzarge



**Fenster:**

- Wohnhaus  
KG: - Kunststoffkellerfenster mit Isolierverglasung  
EG-DG: - Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung
- Wohnung Nr. 7  
DG: - Dachliegefenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung,  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung,  
zweiflügelige Balkontür aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Kellerraum Nr. 13  
KG: - Kunststoffkellerfenster mit Isolierverglasung

**Decken-  
untersichten:**

- Wohnhaus  
KG-DG: - Putz und Anstrich  
KG: - Putz und Anstrich, Beton mit Anstrich
- Wohnung Nr. 7  
DG: - Verkleidung mit Gipskartonplatten
- Kellerraum Nr. 13  
KG: - Anstrich

**Stellplatz Nr. 25:**

Die Stellplatzfläche Nr. 25 befindet sich links neben dem Hauseingang. Die Stellplatzfläche ist mit Betonsteinpflaster befestigt und nicht markiert. Der Stellplatz wurde als Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 7 zugeordnet.

**Energetische  
Eigenschaften:**

Ein Energieausweis liegt vor (vgl. Anlage 17 - 21)



• **Wohnhaus (Gemeinschaftseigentum)**

**Gesamter Bauzustand:** mittel (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 22)

**Ausführung:** - einfach - mittel - gut -

**Ausstattung:** - einfach - mittel - gehoben -

**Unterhaltung:** - sorgfältig - normal - nachlässig -

**Mängel / Schäden:** KG: Laut Angabe der Mieter/in:  
- Wäscheraum:  
Schimmelpilzbildung, dieser wurde vor kurzem beseitigt

• **Wohnung Nr. 7**

**Gesamter Bauzustand:** mittel (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 22)

**Ausführung:** - einfach - mittel - gut -

**Ausstattung:** - einfach - mittel - gehoben -

**Unterhaltung:** - sorgfältig - normal - nachlässig -

**Mängel / Schäden:** DG: - Fugen der Gipskartonplatten öffnen sich  
Vgl. Anlage 31, Foto 17  
- Laut Angabe der Mieter/in:  
bei hohen Außentemperaturen ist mit einem erhöhten Geräuschpegel,  
ausgehend von der Wohnungstrennwand zu Wohnung Nr. 8 und  
verursacht durch einen „arbeitenden“ Dachstuhl, zu rechnen.  
- Laut Angabe der Mieter/in:  
der Wind fängt sich am Balkon, so dass ein Aufstellen von Sonnen-  
schirmen, Liegestühlen, etc. nicht möglich ist.

• **Kellerraum Nr. 13**

**Gesamter Bauzustand:** mittel (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 22)

**Ausführung:** - einfach - mittel - gut -

**Ausstattung:** - einfach - mittel - gehoben -

**Unterhaltung:** - sorgfältig - normal - nachlässig -

**Mängel / Schäden:** KG: - senkrechter Haarriss in der Wand zum Keller Nr. 14



**Vermeintliches**  
**Zubehör zu Whg. Nr. 7**

DG: - Küche:

einzeilige Einbauküche,  
Unter- und Oberschränke, Hochschrank,  
kunststoffbeschichtete Arbeitsplatte,  
Fronten kunststoffbeschichtet,  
Kühlschrank, Einbauspülmaschine,  
Spüle mit Einhebelbatterie und Abtropfe,  
Backofen, 4-Platten-Cerankochfeld,  
Dunstabzugshaube  
Einbaujahr: unbekannt, Annahme: 2015  
Anschaffungskosten unbekannt  
geschätzter, pauschaler Zeitwert, ca.

**2.700,00 €**

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



#### 4.2 Garage Nr. 24, bauliche Nutzung und Baujahr

Das Garagengebäude, eine Fertigarage der Marke Zapf, hat ein Flachdach und wurde 2015 in Gebrauch genommen.

Die zu bewertende Garage Nr. 24 befindet sich südlich des Wohnhauses. Die Garage Nr. 24 ist die östliche Hälfte einer Doppelgarage und ist die südöstlichste Garage (vgl. Anlage 12).

Abmessungen der Garage lt. vorliegenden Planunterlagen, und nach Messungen vor Ort:

ca. 5,980 m \* 2,980 m \* 2,700 m  
( L \* B \* H )

#### Nutzungsfläche

In Anlehnung an vorliegende Planunterlagen und nach Messungen vor Ort. Die Nutzflächen wurden nur stichprobenartig überprüft und z.T. übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

Garagenraum ca. 16,22 m<sup>2</sup>  
**Gesamte Nutzungsfläche rd. 16,00 m<sup>2</sup>**

#### Die Garage beinhaltet

EG: 1 Stellplatz



### Baubeschreibung Garage Nr. 24

Nach Augenschein und laut Eingabeplan.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Konstruktion:</b>	Fertigarage aus Beton mit Flachdach
<b>Abwasser- beseitigung:</b>	innen liegende Dachentwässerung
<b>Elektrische Installation:</b>	kein Stromanschluss vorhanden
<b>Lüftung:</b>	Lüftungsschlitze vorhanden
<b>Lichte Höhen:</b>	ca. 2,17 m
<b>Fußböden:</b>	Beton mit Anstrich
<b>Wandbehandlung:</b>	Beton mit Anstrich
<b>Ansichten:</b>	Strukturputz mit Fassadenanstrich
<b>Tor:</b>	mechanisch zu betreibendes Stahlblechkipptor
<b>Decken- untersichten:</b>	Beton mit Anstrich

**Gesamter Bauzustand:** mittel (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 22)

**Ausführung:** - einfach - mittel - gut -

**Ausstattung:** - einfach - mittel - gehoben -

**Unterhaltung:** - sorgfältig - normal - nachlässig

**Mängel/Schäden:** - waagerechter Riss in der östlichen Außenmauer  
Vgl. Anlage 33, Foto 21



### 4.3 Außenanlagen

#### Bodenbefestigung:

- Gehwege und Zufahrt zum Wohnhaus Nr. 5 mit Betonsteinen gepflastert
- z.T. schmaler Kiesstreifen um das Wohnhaus
- Garagenhof mit Betonsteinen gepflastert

#### Einfriedung:

- z.T. Maschendrahtzaun

#### Gartengestaltung:

- Pflanzbeete mit Busch- und Baumbepflanzung
- Gartenauslassventil
- Mülltonnenabstellplatz:  
Einhäusung aus einer Stahlkonstruktion mit Ausfachung aus Kunststoff
- 8 oberirdische, nicht markierte Stellplatzflächen (lt. Teilungserklärung) vorhanden
- Anlage für Luftwärmepumpe vor dem Wohngebäude im Nordwesten

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



**5. Wertermittlungsverfahren**

<p><b>Unbebaute Grundstücke</b>                  Bodenwertanteil                  bebauter Grundstücke</p>	<p><b>Vergleichswertverfahren</b>                  §§ 24 bis 26                  ImmoWertV</p>	<p>→ Vergleichswert</p>
<p><b>Bebaute Grundstücke</b>                  Eigentumswohnungen</p> <p><i>Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietwohnhäuser</li> <li>- gewerblich - industriell genutzte Grundstücke</li> <li>- gemischt genutzte Grundstücke</li> <li>- öffentlich genutzte Grundstücke</li> <li>- Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien</li> </ul>	<p><b>Ertragswertverfahren</b>                  §§ 27 bis 34 ImmoWertV</p>	<p>→ Ertragswert</p>
<p><b>Preisbemessung nach verkörperten Herstellungskosten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein- und Zweifamilienhäuser</li> </ul>	<p><b>Sachwertverfahren</b>                  §§ 35 bis 39 ImmoWertV</p>	<p>→ Sachwert</p>

Internetversand für das Amtsgericht Ingolstadt



**6. Ableitung des Verkehrswertes**

<b>Vorläufiger Vergleichswert</b> §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	<b>Vorläufiger Ertragswert</b> §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	<b>Vorläufiger Sachwert</b> §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
<b>Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt</b> durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichswertfaktor		
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b> ↓	<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b> ↓	<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> ↓
<b>Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> , namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw.  <i>sowie weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.</i>		
<b>Vergleichswert</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>Sachwert</b>
<b>Bei Heranziehung mehrerer Verfahren</b> Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)		
<b>VERKEHRSWERT</b> (Marktwert)		

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



## Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheidet zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei nur Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewergrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

### **§ 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

## Verfahrens begründung - Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand ist ein Wohnungseigentum (Wohnung Nr. 7 mit Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 25) und zwei Teileigentümer (Kellerraum Nr. 13 und Garage Nr. 24). In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich der Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> WF/NF) orientiert. Dies setzt jedoch eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen voraus.

Das Vergleichswertverfahren, als zielführendes Verfahren, kann hier mangels aussagekräftiger Vergleichspreise nur stützend und nur für die Wohnung durchgeführt werden.

Der Verkehrswert wird deswegen bzw. mangels einer genügenden Anzahl an Vergleichspreisen und auch Entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Markt aus dem Ertragswert abgeleitet.



## 7. Bodenwert / Bodenwertanteile

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte bzw. eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden.

Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Wertermittlungsstichtag:	15. März 2023
Flurstück-Nr.:	1534/19
Grundstücksgröße:	1.099 m <sup>2</sup>
Zustandsstufe:	baureifes Land (bebautes Land)
Art der baulichen Nutzung:	MI = Mischgebiet
Maß der zulässigen baulichen Nutzung:	GRZ: 0,40
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	normal



## Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Waldeckstraße, die die Grenze zwischen 2 Bodenrichtwertgebieten darstellt:

Südlich der Waldeckstraße:

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 31.12.2022, beträgt für die Bodenrichtwertzone 11601 „GE westlich Bgm.-Götz-Straße / Nordwestlich Fischergasse“ 140 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei

Nördlich der Waldeckstraße:

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 31.12.2022, beträgt für die Bodenrichtwertzone 11602 „Bereich zwischen Waldeck- u. Michael-Sommer-Str.“ 480 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone 11601. Aufgrund des Baurechts und der Art der Bebauung ist das Bewertungsgrundstück eher der anschließenden Zone 11602 zuzuweisen.

Es wird daher vorerst von einem Wert von 480 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Dadurch, dass das Grundstück an 3 Seiten an ein Gewerbe- bzw. Sondergebiet anschließt, hat es schlechtere Lageeigenschaften als das durchschnittliche Richtwertgrundstück, sodass ein geschätzter, pauschaler Abschlag von 15 % anzuwenden ist.

$$480 \text{ €/m}^2 * 0,85 = 408 \text{ €/m}^2$$

## Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichswertverfahren ist das zuverlässigste Verfahren, unter der Voraussetzung, dass genügend Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Grundstücke im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Von der Gutachterausschussstelle konnten nicht genügend geeignete Verkaufsfälle ermittelt werden, sodass ein zielführendes Verfahren nicht durchgeführt werden kann.

## Bewertung / Fazit

### • zeitliche Anpassung

Nach Auskunft des Gutachterausschusses ist zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023 in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 eine Preissteigerung von ca. 25 % vorhanden.

$$408 \text{ €/m}^2 * 1,25 = 510 \text{ €/m}^2$$

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale ist für das Grundstück ein Bodenpreis von 510 €/m<sup>2</sup> angemessen.





## 8. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und dann kapitalisierten Reinertrags ermittelt.

### 8.1 Ertragswertverfahren - Wohnung Nr. 7 mit Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 25

#### Rohertrag

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der Mietertrag, von dem angenommen wird, dass er marktüblich erzielbar ist. Ein Mietspiegel existiert nicht, ebenso wurden keinerlei Mieten von Instituten wie z.B. dem IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung ermittelt. Deswegen wird hilfsweise auf Werte, die für umliegende Städte oder Gemeinden veröffentlicht wurden, zurückgegriffen. Die Ergänzung des Preisspiegels beruht auf Befragungen ortsansässiger Banken, Makler, Sachverständigen sowie auf der Auswertung der regionalen Tageszeitungen und Internetrecherche.

Mietwohnungen, Bestand, 70 m<sup>2</sup>:

	Jahr	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
<b>Aichach</b>	2023	8,70 €/m <sup>2</sup>	9,70 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Ingolstadt</b>	2023	8,40 €/m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	10,30 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Pfaffenhofen a.d. Ilm</b>	2023	8,60 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>

In Bezug auf die Lage wird von einem mittleren Wohnwert ausgegangen. Die Ausstattung entspricht einem guten Wohnwert.

Geschätzter Ausgangswert: 10,00 €/m<sup>2</sup>

Wohn- und damit mieterhöhend ist die Größendifferenz 64 m<sup>2</sup> WF (errechnet vom Ausgangswert für eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung) sowie das Alter (Baujahr 2015).

Es wird ein pauschaler, geschätzter Zuschlag von 10 % vorgenommen.

$$10,00 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 1,10 \quad = \quad 11,00 \text{ €/m}^2$$

Wohn- und damit mietermindernd ist das Fehlen eines Kellerraums. Es wird eine geschätzte, monatliche Pauschale von 50 € in Abzug gebracht.



Für das Sondernutzungsrecht an dem außen liegenden Kfz-Stellplatz Nr. 25 werden pauschal 25 €/Monat angesetzt.

Danach ergibt sich folgender Mietertrag:  
Wohnung Nr. 7 und Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 25

64 m <sup>2</sup>	*	11,00 €/m <sup>2</sup>	+		
25 €		(Außenstellplatz)	-		
50 €		(fehlender Kellerraum)	=	rd.	679 €
<b>Jahresrohertrag</b>					
679 €	*	12	=		8.148 €

Der Mietwert einer Immobilie kann jedoch nicht schematisch oder formelmäßig berechnet werden. Eine Vielzahl von Imponderabilien bleibt unberechenbar.

Der marktüblich erzielbare Mietertrag des Objektes wird auch unter erhöhter Gewichtung allgemeiner Marktkenntnisse und Vergleichsmieten geschätzt.

Die Schätzung des marktüblich erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu erzielen.

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale wird von einer marktüblichen Miete von rd. 679 €/Monat ausgegangen.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beträgt in dieser Region, auch unter Berücksichtigung der in dem Marktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt und des Landkreises Pfaffenhofen und der in der Fachliteratur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zurzeit im Durchschnitt etwa

**0,55 % bis 4,50 %**

Unter Beachtung aller Lage- und Zustandsmerkmale wird ein Zinsfuß von **2,25 %** der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.



### Alter, Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer stellt letztlich eine Prognose über den Zeitraum dar, über den die Gebäude voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen, das Baujahr ist 2015. Grundsätzlich ist von einer linearen Alterswertminderung auszugehen.

Baujahr		2015
Alter		8 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	72 Jahre

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV 21, Anlage 3 (zu §12 Abs. 5 Satz 2).

• Verwaltungskosten			
Wohnung			412,00 €
Außenstellplatz			45,00 €
• Instandhaltungskosten			
Wohnhaus	64 m <sup>2</sup>	* 13,50 € pro m <sup>2</sup>	864,00 €
Außenstellplatz			34,00 €
• Mietausfallwagnis			
ca. 2 % vom Rohertrag	2,00%	von 8.148,00 €	<u>162,96 €</u>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>rd. 1.518,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag</b>			<b>19%</b>



### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen Mängel und Schäden am Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum (soweit erkennbar) vor. Der Berücksichtigung dieser objektspezifischen Grundstücksmerkmalen kommt regelmäßig eine große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Erträgen ermittelten Grundstückwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
  - andere geeignete Weise zu berücksichtigen,
- und zwar insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau nach aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Trotzdem darf die Wertminderung nicht mit den Kosten gleichgesetzt werden. Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau wertmindernd berücksichtigt.

In dem hier vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass der Grundstücksmarkt sich auch an den Kosten orientiert.

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden am Sondereigentum und anteilig am Gemeinschaftseigentum (soweit erkennbar) wird auf 2.000 € geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Abzug nicht um eine kalkulierte Kostenschätzung, sondern um einen Werteinfluss handelt.



**Wertermittlung im Ertragswertverfahren  
Wohnung Nr. 7 und SNR an Stellplatz 25**

Bodenwertanteil	76.064,00 €	
Jahresrohertrag des Grundstücks		8.148,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten, prozentual vom Rohertrag	19%	-1.518,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		6.630,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag 2,25 % von 76.064,00 €		-1.711,44 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		4.918,56 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) bei LZ 2,25 % RND 72 Jahre * Barwertfaktor 35,49		
Ertragswert der baulichen Anlage		174.559,69 €
zuzüglich Bodenwertanteil		76.064,00 €
vorläufiger Ertragswert		250.623,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel und Schäden am Sondereigentum und anteilig am Gemeinschaftseigentum pauschal, geschätzt		-2.000,00 €
		248.623,69 €

**Ertragswert der Wohnung Nr. 7 mit  
Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 25  
zum Wertermittlungsstichtag  
15. März 2023**

rd. **249.000,00 €**

Das Ergebnis entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von  
**30,56**

und einem Wert von rd.

**3.916 €/m<sup>2</sup> WF**

(mit Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz, ohne Kellerraum und ohne  
Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale)



## 8.2 Ertragswertverfahren - Kellerraum Nr. 13

### Rohrertrag Keller Nr. 13

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der Mietertrag, von dem angenommen wird, dass er marktüblich erzielbar ist.

Ein Mietspiegel existiert nicht, ebenso wurden keinerlei Mieten von Instituten wie z.B. dem IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung ermittelt. Auch für umliegende Städte wurden keine Mieten für Kellerräume veröffentlicht.

Die Miete beruht auf Befragungen ortsansässiger Banken, Makler sowie Sachverständigen.

Für den Kellerraum wird eine geschätzte Pauschale von 50 € in Ansatz gebracht.

Danach ergibt sich folgender Mietertrag  
Kellerraum Nr. 13

50 €		=	rd.	50 €
<b>Jahresrohertrag</b>				
50 €	*	12	=	600 €

Der Mietwert einer Immobilie kann jedoch nicht schematisch oder formelmäßig berechnet werden. Eine Vielzahl von Imponderabilien bleibt unberechenbar.

Der marktüblich erzielbare Mietertrag des Objektes wird auch unter erhöhter Gewichtung allgemeiner Marktkenntnisse und Vergleichsmieten geschätzt.

Die Schätzung des marktüblich erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu erzielen.

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale wird von einer marktüblichen Miete von rd. 50 €/Monat ausgegangen.



### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beträgt in dieser Region, auch unter Berücksichtigung der in dem Marktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt und des Landkreises Pfaffenhofen und der in der Fachliteratur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zurzeit im Durchschnitt etwa

**0,55 % bis 4,50 %**

Unter Beachtung aller Lage- und Zustandsmerkmale wird ein Zinsfuß von **2,25 %** der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

### Alter, Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer stellt letztlich eine Prognose über den Zeitraum dar, über den die Gebäude voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen, das Baujahr ist 2015. Grundsätzlich ist von einer linearen Alterswertminderung auszugehen.

Baujahr		2015
Alter		8 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	72 Jahre

### Bewirtschaftungskosten Keller Nr. 13

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV 21, Anlage 3 (zu §12 Abs. 5 Satz 2). Die Instandhaltungskosten wurden in Anlehnung an Lagerflächen/Nutzflächen angesetzt.

• Verwaltungskosten				
Kellerraum				45,00 €
• Instandhaltungskosten				
Kellerraum	17 m <sup>2</sup>	*	4,10 € pro m <sup>2</sup>	69,70 €
• Mietausfallwagnis				
ca. 2 % vom Rohertrag		2,00%	von 600,00 €	<u>12,00 €</u>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				rd. <b>127,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag</b>				<b>21%</b>



### **Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Es liegen Mängel und Schäden am Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum (soweit erkennbar) vor. Der Berücksichtigung dieser objektspezifischen Grundstücksmerkmalen kommt regelmäßig eine große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Erträgen ermittelten Grundstückwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
  - andere geeignete Weise zu berücksichtigen,
- und zwar insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau nach aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Trotzdem darf die Wertminderung nicht mit den Kosten gleichgesetzt werden. Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau wertmindernd berücksichtigt.

In dem hier vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass der Grundstücksmarkt sich auch an den Kosten orientiert.

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden am Sondereigentum und anteilig am Gemeinschaftseigentum (soweit erkennbar) wird auf 200 € geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Abzug nicht um eine kalkulierte Kostenschätzung, sondern um einen Werteinfluss handelt.

Internetversion für das Immobilienportal



**Wertermittlung im Ertragswertverfahren  
Kellerraum Nr. 13**

Bodenwertanteil	560,00 €	
Jahresrohertrag des Grundstücks		600,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten, prozentual vom Rohertrag	21%	-127,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		473,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag 2,25 % von 560,00 €		-12,60 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		460,40 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) bei LZ 2,25 % RND 72 Jahre * Barwertfaktor 35,49		
Ertragswert der baulichen Anlage		16.339,60 €
zuzüglich Bodenwertanteil		560,00 €
vorläufiger Ertragswert		16.899,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel und Schäden am Sondereigentum und anteilig am Gemeinschaftseigentum pauschal, geschätzt		-200,00 €
		16.699,60 €
<b>Ertragswert des Kellerraums Nr. 13 zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023</b>	rd.	<b><u>16.700,00 €</u></b>



### 8.3 Ertragswertverfahren - Garage Nr. 24

#### Rohrertrag Garage Nr. 24

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der Mietertrag, von dem angenommen wird, dass er marktüblich erzielbar ist.

Ein Mietspiegel existiert nicht, ebenso wurden keinerlei Mieten von Instituten wie z.B. dem IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung ermittelt. Auch für umliegende Städte wurden keine Mieten für Kellerräume veröffentlicht.

Die Miete beruht auf Befragungen ortsansässiger Banken, Makler sowie Sachverständigen.

Für die Garage wird eine geschätzte Pauschale von 60 € in Ansatz gebracht.

Danach ergibt sich folgender Mietertrag  
Garage Nr. 24

60 €	=	rd.	60 €
<b>Jahresrohertrag</b>			
60 €	*	12	= 720 €

Der Mietwert einer Immobilie kann jedoch nicht schematisch oder formelmäßig berechnet werden. Eine Vielzahl von Imponderabilien bleibt unberechenbar.

Der marktüblich erzielbare Mietertrag des Objektes wird auch unter erhöhter Gewichtung allgemeiner Marktkenntnisse und Vergleichsmieten geschätzt.

Die Schätzung des marktüblich erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu erzielen.

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale wird von einer marktüblichen Miete von rd. 60 €/Monat ausgegangen.



### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beträgt in dieser Region, auch unter Berücksichtigung der in dem Marktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt und des Landkreises Pfaffenhofen und der in der Fachliteratur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zurzeit im Durchschnitt etwa

**0,55 % bis 4,50 %**

Unter Beachtung aller Lage- und Zustandsmerkmale wird ein Zinsfuß von **2,25 %** der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

### Alter, Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer stellt letztlich eine Prognose über den Zeitraum dar, über den die Gebäude voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen, das Baujahr ist 2015. Grundsätzlich ist von einer linearen Alterswertminderung auszugehen.

Baujahr		2015
Alter		8 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	60 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	52 Jahre

### Bewirtschaftungskosten Garage Nr. 24

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV 21, Anlage 3 (zu §12 Abs. 5 Satz 2).

• Verwaltungskosten				
Garage				45,00 €
• Instandhaltungskosten				
Garage				102,00 €
• Mietausfallwagnis				
ca. 2 % vom Rohertrag	2,00%	von	720,00 €	<u>14,40 €</u>

**Bewirtschaftungskosten** rd. **161,00 €**

**Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag** **22%**



### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen Mängel und Schäden am Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum (soweit erkennbar) vor. Der Berücksichtigung dieser objektspezifischen Grundstücksmerkmalen kommt regelmäßig eine große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Erträgen ermittelten Grundstückwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
  - andere geeignete Weise zu berücksichtigen,
- und zwar insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau nach aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Trotzdem darf die Wertminderung nicht mit den Kosten gleichgesetzt werden. Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau wertmindernd berücksichtigt.

In dem hier vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass der Grundstücksmarkt sich auch an den Kosten orientiert.

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden am Sondereigentum und anteilig am Gemeinschaftseigentum (soweit erkennbar) wird auf 200 € geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Abzug nicht um eine kalkulierte Kostenschätzung, sondern um einen Werteinfluss handelt.



**Wertermittlung im Ertragswertverfahren  
Garage Nr. 24**

Bodenwertanteil	560,00 €	
Jahresrohertrag des Grundstücks		720,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten, prozentual vom Rohertrag	22%	-161,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		559,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag 2,25 % von 560,00 €		-12,60 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		546,40 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) bei LZ 2,25 % RND 52 Jahre * Barwertfaktor 30,47		
Ertragswert der baulichen Anlage		16.648,81 €
zuzüglich Bodenwertanteil		560,00 €
vorläufiger Ertragswert		17.208,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel und Schäden am Sondereigentum und anteilig am Gemeinschaftseigentum pauschal, geschätzt		-200,00 €
		17.008,81 €
<b>Ertragswert der Garage Nr. 24 zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023</b>	rd.	<b><u>17.000,00 €</u></b>



## 9. Vergleichswertverfahren - nur informativ und stützend

### Wertermittlungsstichtag 15. März 2023

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV geregelt. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert von Wohnungseigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich der Teilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> WF) orientiert. Dies setzt jedoch eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen voraus.

Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Eigentumswohnungen können

- einzelne Vergleichspreise für Eigentumswohnungen oder
- die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Richtwerte (Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche) einer vergleichbaren Eigentumswohnung sein

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen hat lediglich Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Berichtszeitraum 2020-2021 veröffentlicht, sodass auf Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zurückgegriffen wurde.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise und / oder Angebotspreise (evtl. mit Abschlägen) heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmen.

Nachstehend erfolgt eine nur rein überschlägige Wertermittlung im Vergleichswertverfahren über €/ m<sup>2</sup> WF, um das Ergebnis des Ertragswertverfahrens zu stützen und zu plausibilisieren.

Bei den Preisen handelt es um Preise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen, wobei es sich bei allen Objekten um Neubauobjekte bzw. um Neubau Erstbezug handelt.

Dieses Verfahren dient hier nur zur überschlägigen Ermittlung, da die Grundstücke/Wohnungen nicht besichtigt wurden.



Nr.	Verkauf	Gebiet	Wohnfl. ca.	Baujahr	Preis / m <sup>2</sup>	Anpassung					angepasster Preis / m <sup>2</sup>
						Preis- steiger.	Lage	Wohn- fläche	Baujahr Neubau	Zustand	
1	01/2021	11602	65 m <sup>2</sup>	2021	4.650,00 €	1,20	0,900	1,00	0,85	1,00	4.268,70 €
2	01/2021	11602	78 m <sup>2</sup>	2021	4.370,00 €	1,20	0,900	1,03	0,85	1,00	4.132,01 €
3	02/2021	11602	60 m <sup>2</sup>	2021	4.504,00 €	1,20	0,900	0,98	0,85	1,00	4.051,98 €
4	02/2021	11602	56 m <sup>2</sup>	2021	4.444,00 €	1,20	0,900	0,95	0,85	0,95	3.681,83 €
5	03/2021	11602	66 m <sup>2</sup>	2021	4.608,00 €	1,20	0,900	1,00	0,85	1,00	4.230,14 €
<b>arithmetischer Mittelwert</b>					<b>4.515,20 €</b>						<b>4.072,93 €</b>
<b>Standardabweichung</b>											<b>234,48 €</b>
<b>Median</b>											<b>4.132,01 €</b>
<b>Variationskoeffizient</b>											<b>5,76%</b>
<b>Spanne</b>		<b>3.603,97 €</b>	<b>bis</b>	<b>4.541,89 €</b>							
<b>Die Spanne wurde mittels der 2-Sigma-Regel ermittelt</b>											

Alle Vergleichsobjekte liegen in der Spanne. Der Mittelwert der bereinigten Verkaufspreise aller Objekte liegt bei rd. 4.073 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit einer Standardabweichung (Variationskoeffizient) von rd. 5,76 %, der Median liegt bei rd. 4.132 €/m<sup>2</sup>.

Der plausibelste Wert beträgt 4.073 €/m<sup>2</sup>.

Der Ertragswert der Wohnung Nr. 7 wurde mit 249.000 € ermittelt. Da bei den Vergleichsobjekten davon auszugehen ist, dass kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz mit inbegriffen ist, muss dieser noch werterhöhend berücksichtigt werden. Ebenso muss ein Kellerraum, der beim Bewertungsobjekt extra bewertet wird, in Abzug gebracht werden.

**Wohnung Nr. 7** 4.073 €/m<sup>2</sup> \* 64 m<sup>2</sup> = 260.672,00 €

• zzgl. Sondernutzungsrecht  
 an Stellplatz Nr. 25  
 pauschal, geschätzt 4.000,00 €

• abzgl. Kellerraum  
 an Kellerraum Nr. 13 -16.700,00 €

247.972,00 €

Besondere objektspezifische  
 Grundstücksmerkmale:  
 Werteeinfluss der Mängel und Schäden  
 in der Wohnung Nr. 7 und anteilig am  
 Gemeinschaftseigentum; pauschal, geschätzt -2.000,00 €  
 245.972,00 €

**Vergleichswert**  
**Wohnung Nr. 7 inkl.**  
**Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 25**  
**zum Wertermittlungstichtag**  
**15. März 2023** **246.000,00 €**



- Laut IVD-Institut Preisspiegel Bayern 2023 liegen die Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen mit 80 m<sup>2</sup> WF in Aichach mit einem guten Wohnwert bei ca. 3.600 €/m<sup>2</sup>.
- Laut IVD-Institut Preisspiegel Bayern 2023 liegen die Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen mit 80 m<sup>2</sup> WF in Neuburg a.d. Donau mit einem guten Wohnwert bei ca. 4.010 €/m<sup>2</sup>.
- Laut IVD-Institut Preisspiegel Bayern 2023 liegen die Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen mit 80 m<sup>2</sup> WF in Ingolstadt mit einem guten Wohnwert bei ca. 3.890 €/m<sup>2</sup>.
- Laut IVD-Institut Preisspiegel Bayern 2023 liegen die Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen mit 80 m<sup>2</sup> WF in Pfaffenhofen a.d. Ilm mit einem guten Wohnwert bei ca. 4.250 €/m<sup>2</sup>.
- Laut Marktspiegel für Oberbayern 2023 der Sparkassen Immo liegen die Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Schrobenhausen bei 4.000 €/m<sup>2</sup> - 5.000 €/m<sup>2</sup>.
- Der LBS Marktbericht 2022 ermittelt Eigentumswohnungen mit ca. 80 m<sup>2</sup> WF (Gebrauchtwohnungsmarkt) in Neuburg a.d. Donau von 2.300 €/m<sup>2</sup> bis 3.500 €/m<sup>2</sup> WF (häufigster Wert: 2.900 €/m<sup>2</sup> WF).

Ein Vergleichsverfahren für die Garage und den Kellerraum kann aufgrund fehlender Kaufpreise nicht durchgeführt werden.

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





**11. Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag 15. März 2023, unbelastet**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert (hier unbelastet) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes, auch unter Berücksichtigung aller Marktdaten, die mir als Gutachter und Sachverständiger bekannt sind, unter erhöhter Gewichtung / unter Heranziehung des Ergebnisses des Ertragswertverfahrens geschätzt.

<p><b>Wohnungseigentum,</b> bestehend aus 135,71 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss samt Balkon im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 7</b> bezeichnet und <b>Sondernutzungsrecht</b> an dem <b>Kfz-Stellplatz</b> im Freien <b>Nr. 25</b></p> <p>Waldeckstraße 5 86529 Schrobenhausen</p> <p>in Worten: zweihundertneunundvierzigtausend Euro</p>	<p><b><u>249.000 €</u></b></p>
<p><b>Vermeintliches Zubehör</b> - Einbauküche -</p> <p>in Worten: zweitausendsiebenhundert Euro</p>	<p><b><u>2.700 €</u></b></p>
<p><b>Teileigentum,</b> bestehend aus 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen verbunden mit dem Sondereigentum an dem <b>Kellerraum</b> im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 13</b> bezeichnet</p> <p>Waldeckstraße 5 86529 Schrobenhausen</p> <p>in Worten: sechzehntausendsiebenhundert Euro</p>	<p><b><u>16.700 €</u></b></p>
<p><b>Teileigentum,</b> bestehend aus 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen verbunden mit dem Sondereigentum an der <b>Garage</b> im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 24</b> bezeichnet</p> <p>Waldeckstraße 5 86529 Schrobenhausen</p> <p>in Worten: siebzehntausend Euro</p>	<p><b><u>17.000 €</u></b></p>



## 12. Schlussbemerkung

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge, verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile, ist nicht vorgenommen worden.

Die Beschreibung des Gebäudes / der Wohnung / des Kellerraums / der Garage beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Bei den Baubeschreibungen wurden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt. In untergeordneten Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Bei dem Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine zerstörenden Prüfungen oder Untersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten aufgrund der Augenscheinseinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Auskünften oder Vermutungen. Das Objekt wurde nicht auf versteckte Mängel untersucht.

Eine Funktionsprüfung gebäudetechnischer Anlagen, wie z.B. der Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage sowie des oder der Rauchkamine, wurde nicht vorgenommen.

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

Eintragungen in der Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die angegebenen Werte gelten nur für das unbelastete Grundstück.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

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

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

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen sowie eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.



Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen überwiegend aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren. Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängel im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden im Hochbau erforderlich. Gleiches gilt für nicht fertiggestellte Bauanteile. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist.

Das vorstehende Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen.

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

Eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder eines Teils daraus ist ohne schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Ingolstadt, den 28. Juli 2023

**Marisa Gersdorf-Stahn**

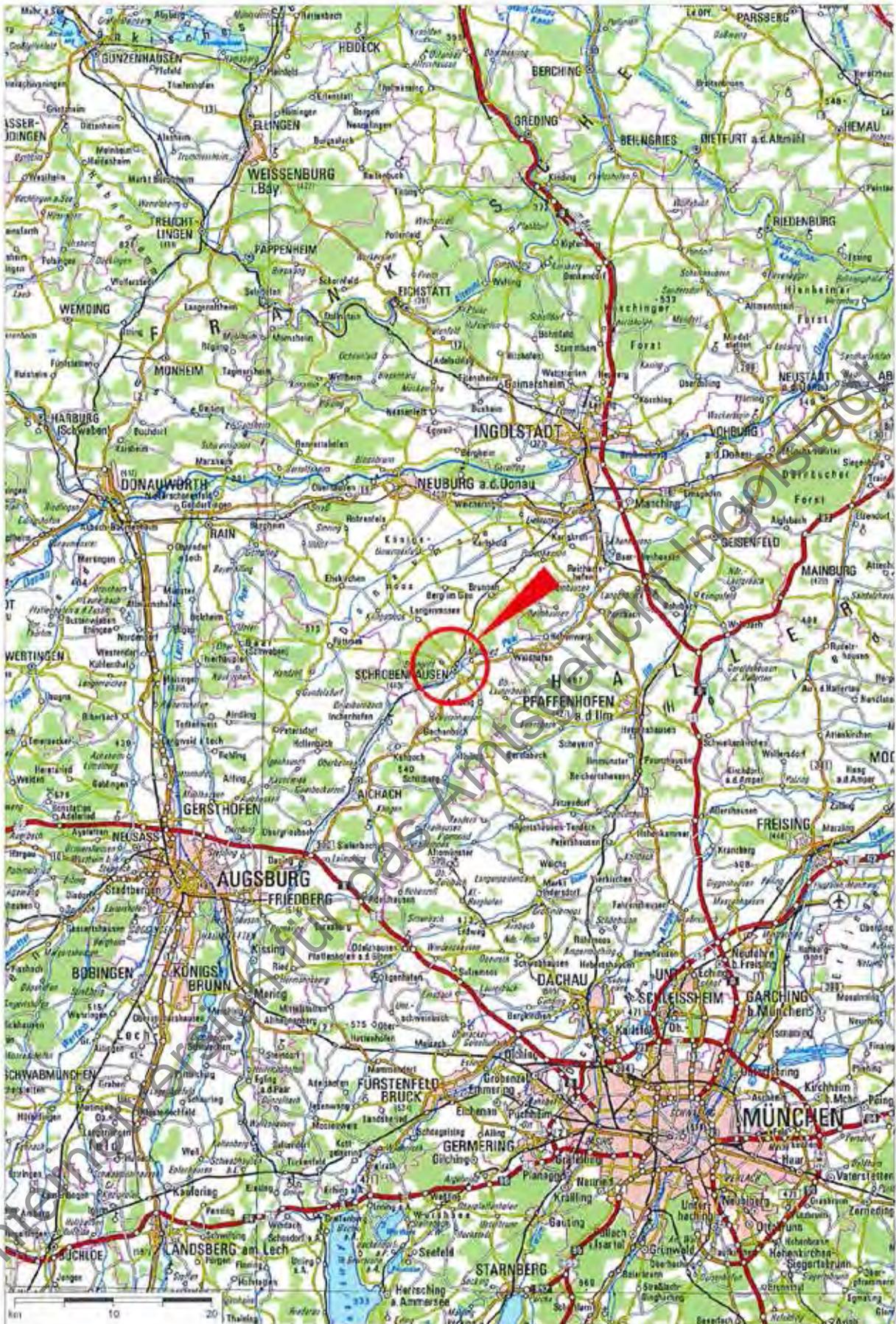
Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)  
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt  
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de



## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1** 1 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:500.000 Bayern
- Anlage 2** 1 Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte 1:10.000 Bayern
- Anlage 3** 1 Lageplan, Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Vermessungsamt Ingolstadt vom 06.06.2022 verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet, Maßstab 1:1000
- Anlage 4 - 9** Kopien der vorliegenden Planunterlagen (vom Bauamt Schrobenhausen überlassen), z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein
- Anlage 10 - 13** Kopien der vorliegenden Planunterlagen (aus der Teilungserklärung), z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein
- Anlage 14 - 16** Kopien Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 17 - 21** Kopie Energieausweis
- Anlage 22** Skala Beurteilung
- Anlage 23 - 33** 11 Fotoseiten mit insgesamt 21 Fotos





Übersichtskarte  
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Seite 1 von 1



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)  
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Digitale Ortskarte  
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Seite 1 von 1



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)  
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt  
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.06.2022

Flurstück: 1534/19  
Gemarkung: Schrobenhausen

Gemeinde: Stadt Schrobenhausen  
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen  
Bezirk: Oberbayern



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



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)  
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt  
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT 8 WE, 8 GARAGEN UND 8 STP  
IN 86529 SCHROBENHAUSEN, WALDECKSTRASSE  
TEILFLÄCHE AUS FLURNUMMER 1534/GMK SCHROBENHAUSEN

BAUHERR

NACHBARN



GENEHMIGUNGSPLAN  
ANSICHTEN  
SCHNITT

Genehmigt mit Bescheid des  
Landratsamtes  
Neuburg - Schrobenhausen  
Nr. 1100/53 v. 11. FEB. 2014

BLATT 3  
1 : 100

INGOLSTADT, 06.12.2013

ARCHITEKTURBURO

1.20  
2.67

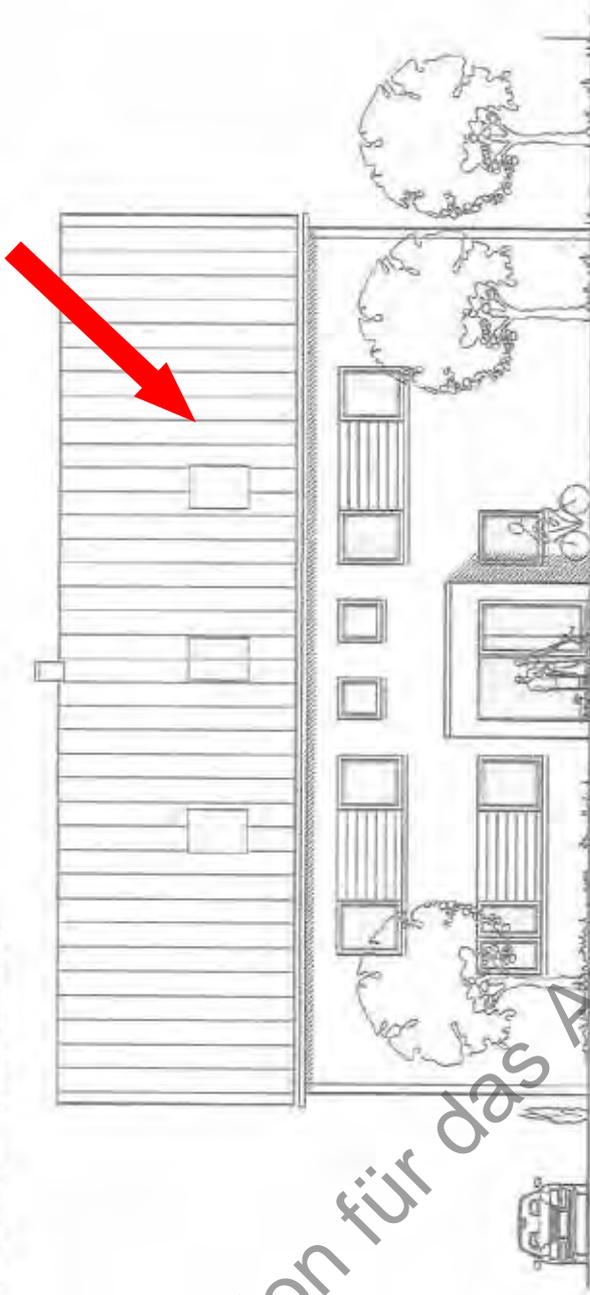
H/B = 594,0 / 8410 (0,50m<sup>2</sup>)

Alplan

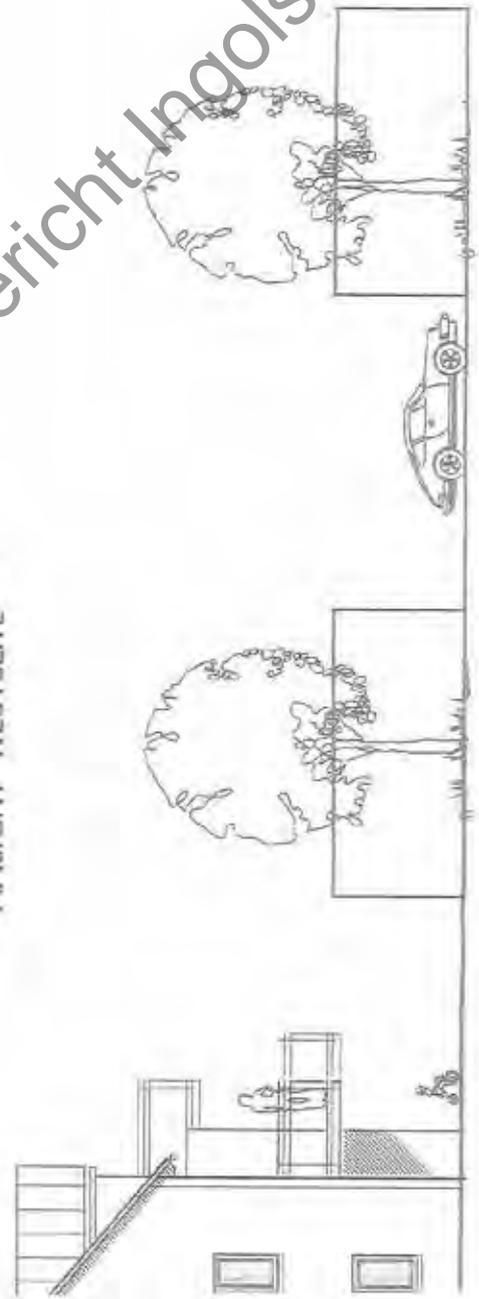
Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



ANSICHT NORDSEITE

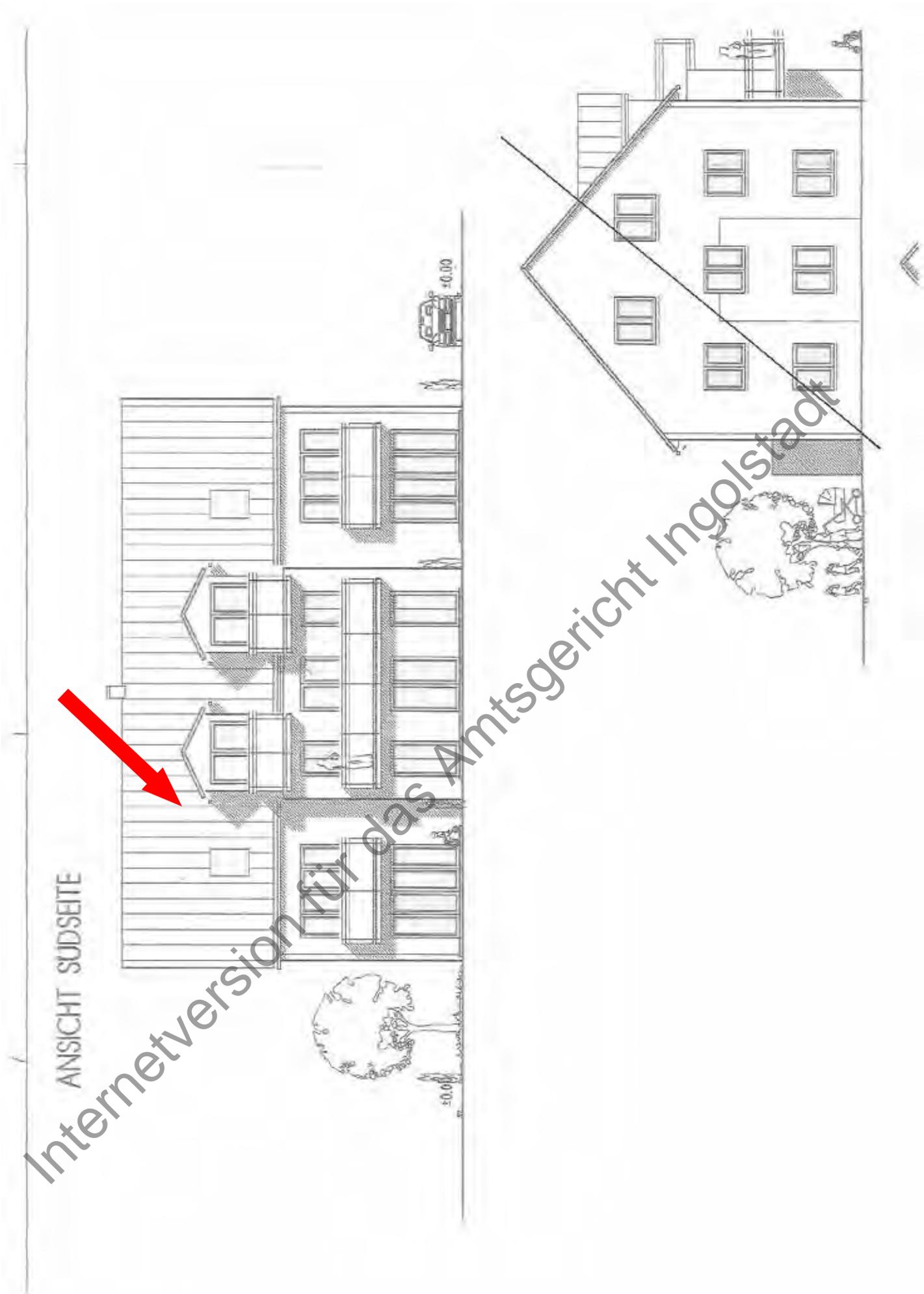


ANSICHT WESTSEITE

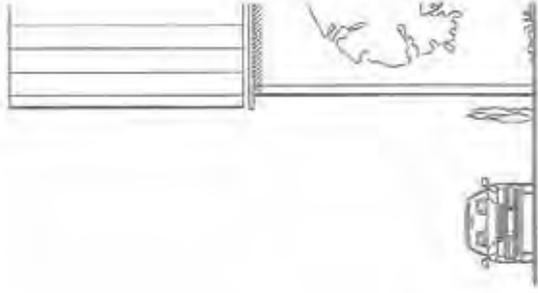


Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt

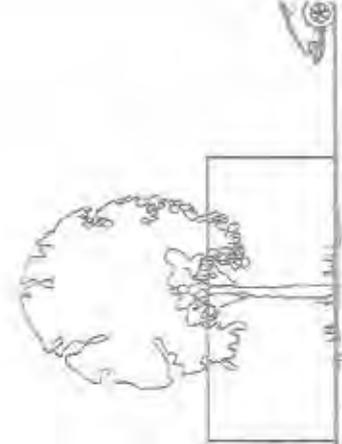




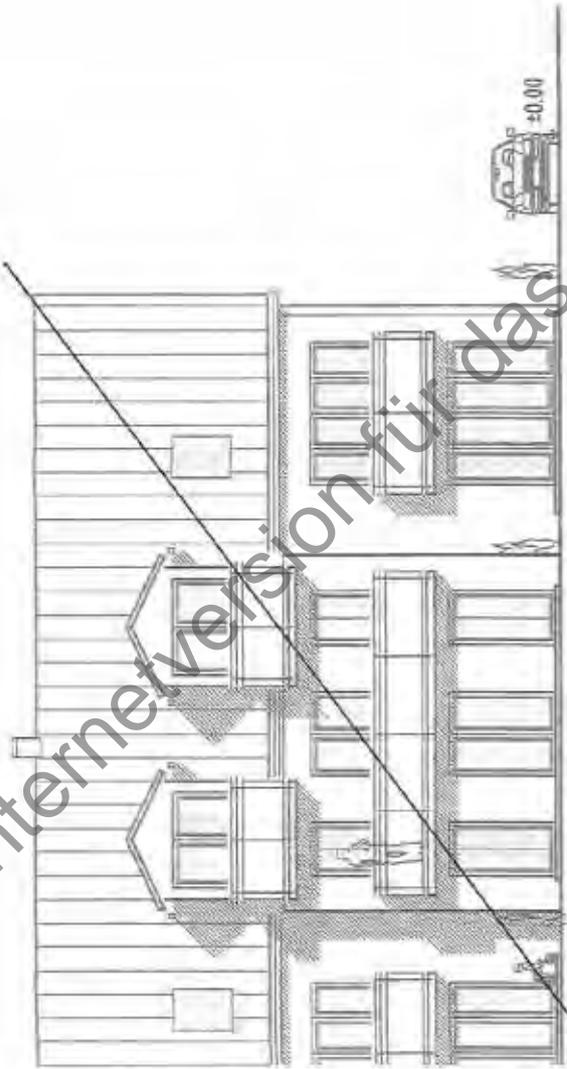
ANSICHT NORD



ANSICHT WESTSEITE



TE

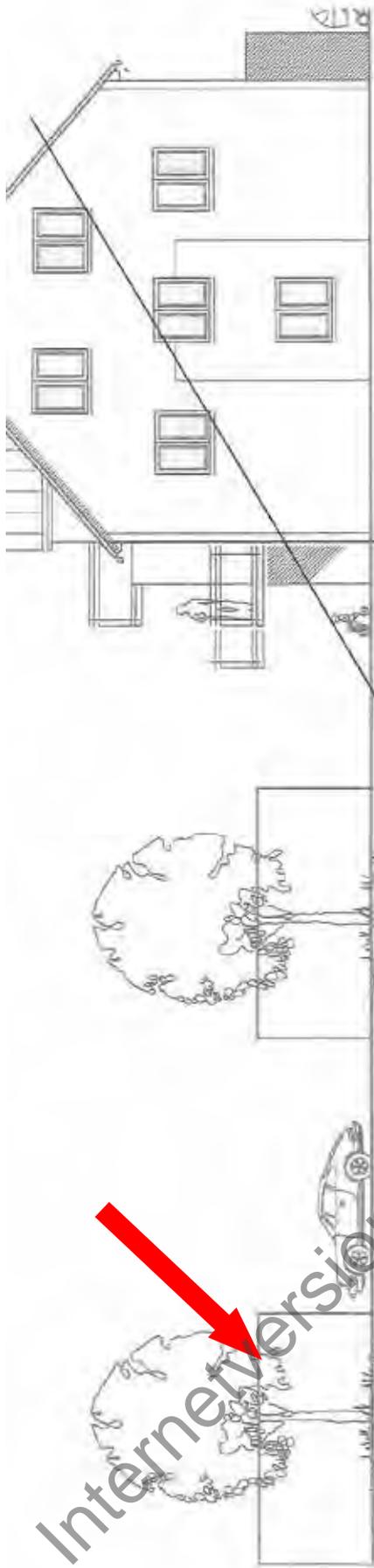


ANSICHT OSTSEITE

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt

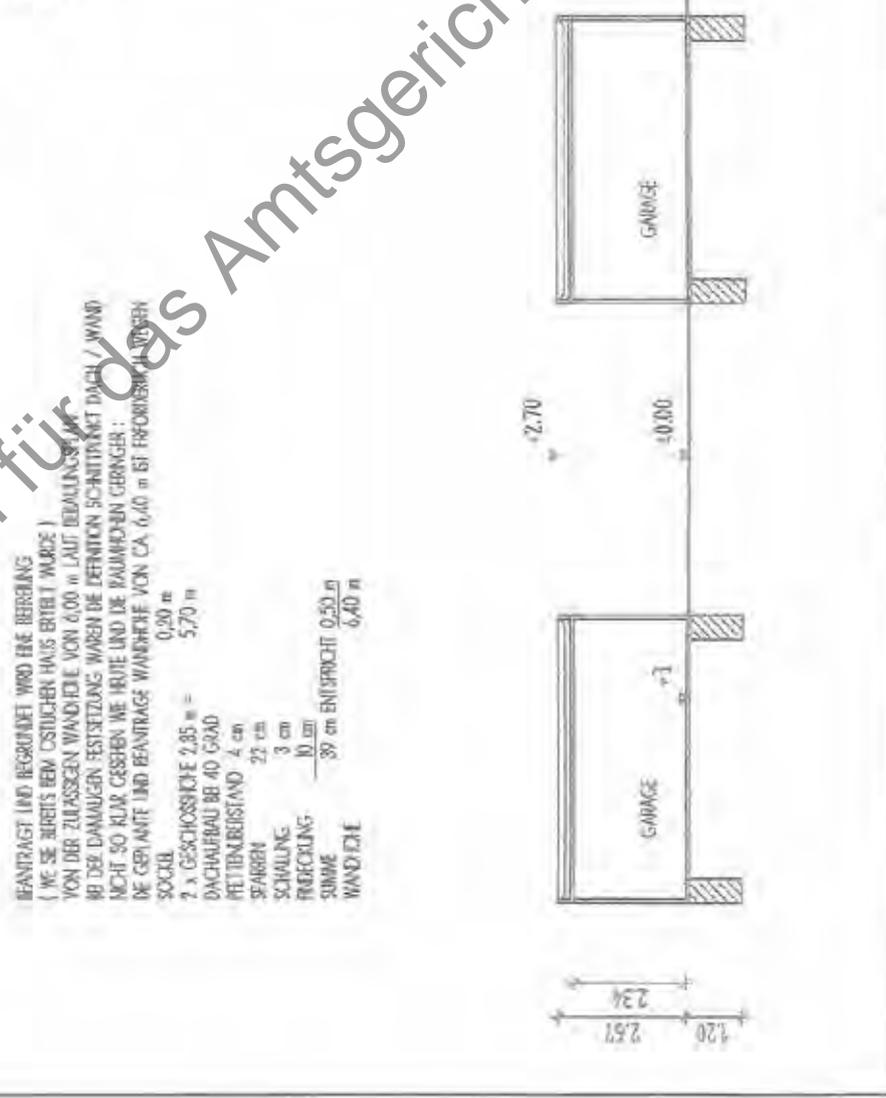
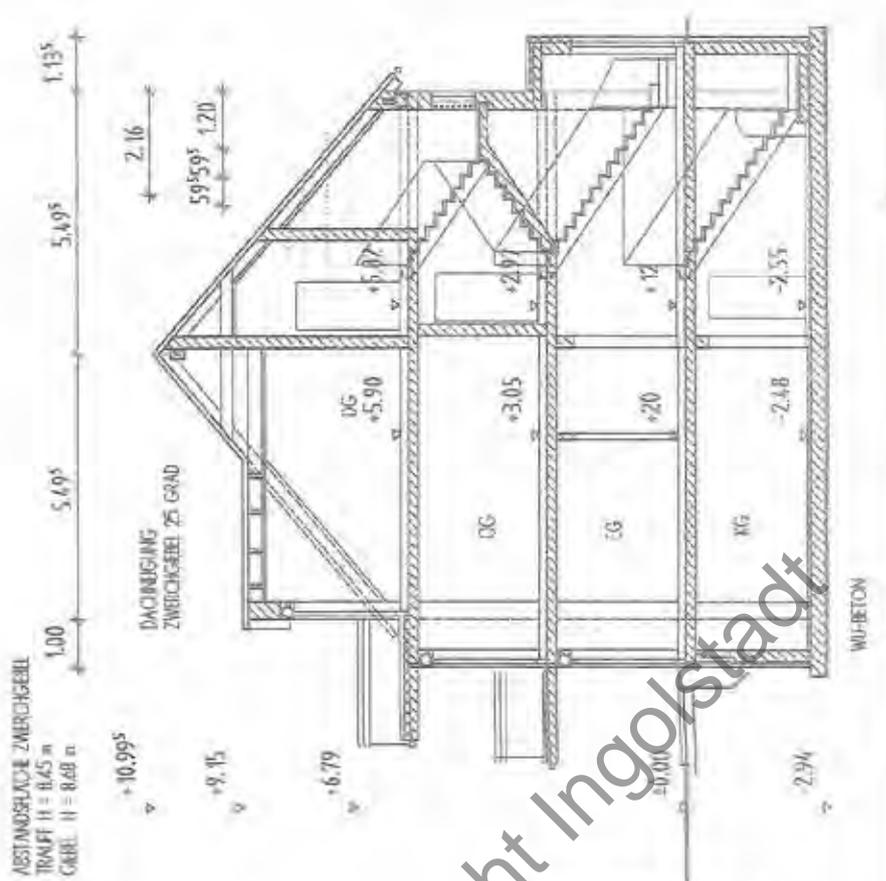






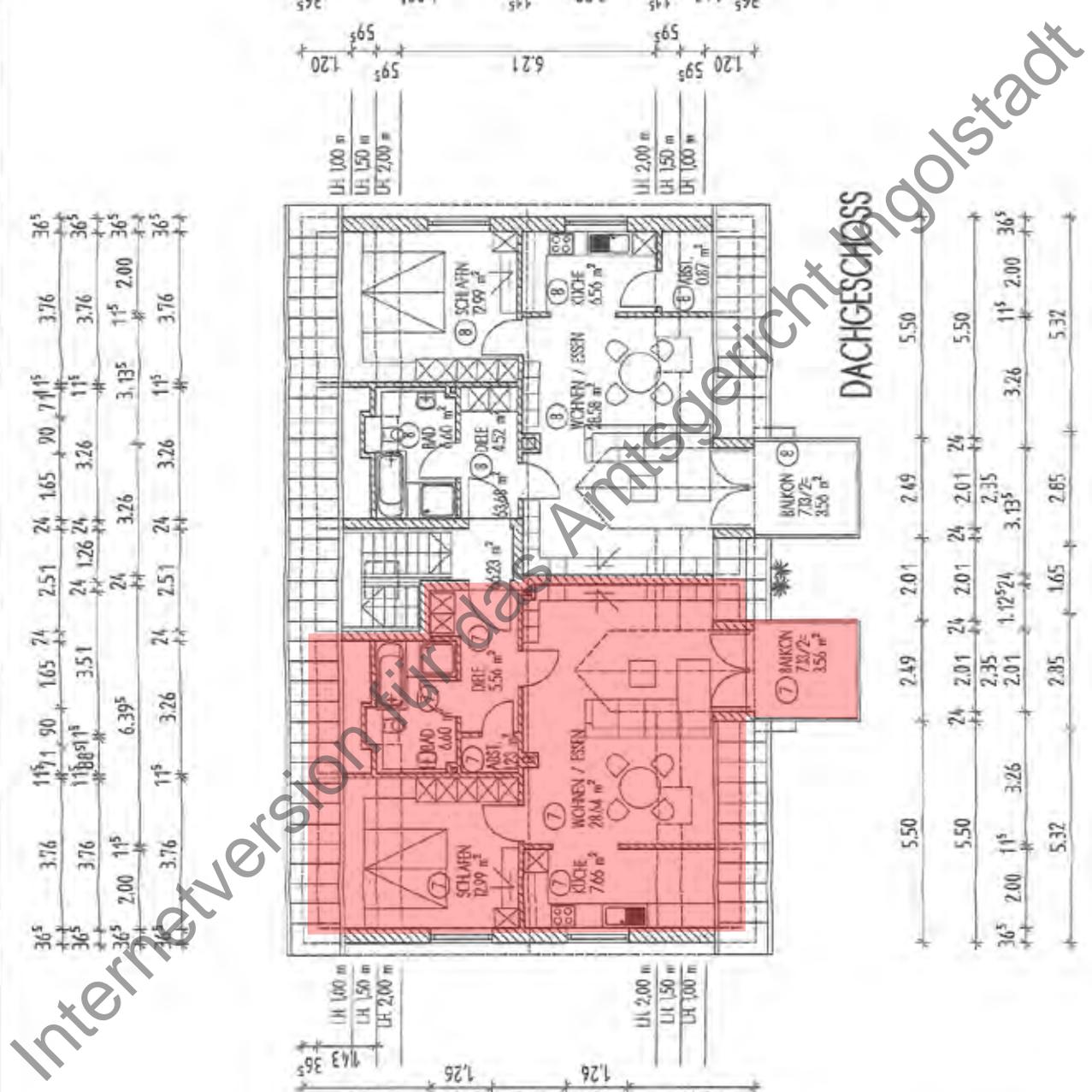
ABSTANDSLINIE ZWISCHENGIEBEL  
 TRAFFIK H = 8,65 m  
 CARREL. H = 8,68 m

BEANTRAGT UND BEGRÜNDET WIRD IHR BEBERGUNG  
 ( WE SEI BEREITS BEIM BESTEHENDE HAUS ERHÖHT WURDE )  
 VON DER ZUFÜHRUNG VON 6,00 m LAUT BEBAUUNGSPLAN  
 BEI DER ZUMAUERUNG FESTSETZUNG WAREN DIE DEFINITION SCHNITTTRIKT DACH / WAND  
 NICHT SO KLAR GEGEBEN WE HEUTE UND DIE KAMMERN GERINGER :  
 DIE GEPRÄGTE UND BEANTRAGTE WÄNDERE VON CA. 6,40 m IST FREIENSTÄNDIG  
 SOCHSEL  
 2 x GESCHOSSIGKE 2,85 m = 5,70 m  
 DACHAUFLAUF BEI 40 GRAD  
 FLETTENBEIStand 4 cm  
 SPARREN 22 cm  
 SCHÜLLUNG 3 cm  
 TRIEFKREIS 10 cm  
 SUMME 39 cm ENTSPRICHT 0,50 m  
 WÄNDERE 6,40 m



Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





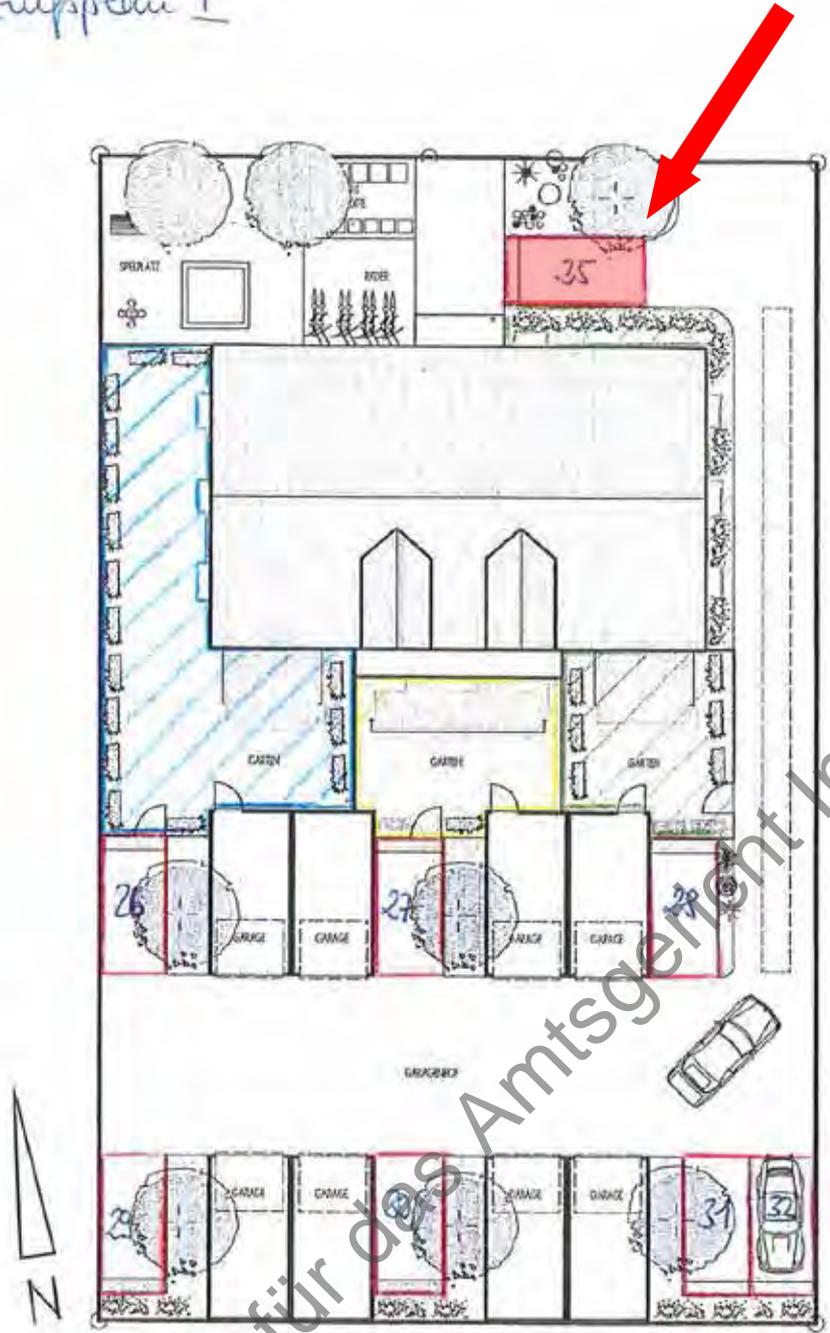
Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)  
 Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt  
 Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken





Gaude mit Gruppen I



DRAUFSICHT 1 : 250

Internetversion für das Amtsgerech Ingolstadt



## Flächenberechnung für ein 8-Fam-Wohnhaus

Stand: 05.12.2013

Seite: 7

Speicher: Waldeckstrasse Mittelhaus Dez 2013

## in Schrobenthausen, waldeckstrasse

WE Nr	Lage	Raumnr.	Raumbezeichnung	Bemerkung	Rohbau		Faktor	Teilfläche m <sup>2</sup>	Faktor plus/minus	Teilfläche m <sup>2</sup>	Gesamtlflächen brutto		Gesamtlflächen netto		%	
					Länge m	Breite m					Raum	Zw. summe	Raum	nach 3 % Putzabzug		Einheit
<b>Dachgeschoss</b>																
7	rechts	1	Diele		3,510	1,385	1,00	4,86	1,00	4,86						
			plus		1,135	0,615	1,00	0,70	1,00	0,70				5,39		
											5,56					
			2	Abstellraum		0,885	1,385	1,00	1,23	1,00	1,23			1,19		
			3	Bad		3,260	1,955	1,00	6,37	1,00	6,37					
			plus	DFF-Nische		0,900	0,250	1,00	0,23	1,00	0,23					
			minus	Schacht		0,250	0,250	1,00	0,06	0,00	0,00			6,40		
			4	Küche		2,000	5,260	1,00	10,52	1,00	10,52					
				unter 1,50 m LH keine Anrechnung		2,000	1,430	1,00	-2,86	-1,00	-2,86			7,66		
			5	Wohnen / Essen		6,395	4,630	1,00	29,61	1,00	29,61					
			plus			2,510	0,630	1,00	1,58	1,00	1,58					
			plus	Durchgang		0,115	1,580	1,00	0,18	1,00	0,18					
				unter 1,50 m LH keine Anrechnung		2,985	0,800	1,00	2,39	-1,00	-2,39					
				ditto bei Dachflächenfenstern		0,900	0,550	1,00	0,50	-1,00	-0,50					
			minus	Schacht		0,365	0,375	1,00	0,14	-1,00	-0,14					
			minus	Schacht		0,375	0,315	1,00	0,12	-1,00	-0,12					
			plus	Fenstertür		2,510	0,160	1,00	0,40	1,00	0,40			28,64		
			6	Schlafzimmer		3,760	4,885	1,00	18,37	1,00	18,37					
				unter 1,50 m LH keine Anrechnung		3,760	1,430	1,00	5,38	-1,00	-5,38			12,99		
														27,78		
														12,60		



Stand: 05.12.2013  
 Speicher: Waldeckstrasse Mittelhaus Dez 2013

Flächenberechnung für ein 8-Fam-Wohnhaus  
 in Schrobenehausen, Waldeckstrasse

Flächenberechnung		Rohbau		Teil-		Faktor		Teil-		Gesamtflächen brutto		Gesamtflächen netto		%		
WE Nr.	Lage Raum	Bezeichnung	Bemerkung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m²	Faktor plus/ minus	Teil- fläche m²	Raum brutto m²	Zw. summe m²	Raum m²	nach 3 % Putzabzug m²	Einheit	von Gesamt (von Haus)	
<b>Dachgeschoss Wohnung 7 Fortsetzung</b>																
7	Balkon	halbe Anrechnung		2,850	2,500	1,00	7,13	0,50	3,56	3,56			3,56			
<b>Summe Wohnung 7</b>												<b>66,23</b>			<b>64,35</b>	<b>13,78%</b>
		Fläche ohne Balkon													<b>60,79</b>	



Kritikversion für das Amtsgericht Ingolstadt

## Flächenberechnung für ein 8-Fam-Wohnhaus

Stand: 05.12.2013

Speicher: Waldeckstrasse Mittelhaus Dez 2013

## in Schrobenthausen, Waldeckstrasse

Nr	WE Lage	Flächenberechnung		Rohbau		Teil- fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil- fläche m <sup>2</sup>	Faktor plus/ minus	Teil- fläche m <sup>2</sup>	Gesamflächen brutto		Gesamflächen netto		%
		Raum nr.	Raumbezeichnung Bemerkung	Länge m	Breite m						Raum brutto m <sup>2</sup>	Zw. summe m <sup>2</sup>	Raum m <sup>2</sup>	nach 3 % Putzabzug Einheit m <sup>2</sup>	
<b>Keller</b>															
	1	Keller 9		2,840	4,000	11,36	1,00	11,36	1,00	11,36	11,36		11,02		
	2	Keller 10		3,900	2,850	11,12	1,00	11,12	1,00	11,12	11,12		10,78		
	2	Keller 14		3,900	2,850	11,12	1,00	11,12	1,00	11,12	11,12		10,78		
	3	Keller 15		2,840	4,000	11,36	1,00	11,36	1,00	11,36	11,36		11,02		
	4	Keller 16		3,900	3,275	12,77	1,00	12,77	1,00	12,77	12,77		12,39		
	5	Keller 12		3,010	3,275	9,86	1,00	9,86	1,00	9,86	9,86		9,56		
	6	Keller 11 plus		1,110	5,150	5,72	1,00	5,72	1,00	5,72					
				1,670	6,150	10,27	1,00	10,27	1,00	10,27	15,99		15,51		
	7	Keller 13 minus plus		1,110	5,150	5,72	1,00	5,72	1,00	5,72					
				0,990	0,325	0,32	-1,00	-0,32	-1,00	-0,32					
				1,900	6,150	11,69	1,00	11,69	1,00	11,69	17,08		16,57		
	8	Wäsche		5,400	3,275	17,69	1,00	17,69	1,00	17,69	17,69		17,15		
	9	Heizraum minus minus		2,870	6,285	18,04	1,00	18,04	1,00	18,04					
				0,300	0,135	0,04	-1,00	-0,04	-1,00	-0,04					
				0,430	0,325	0,14	-1,00	-0,14	-1,00	-0,14	17,86		17,32		
	10	Hausanschluß Summe Keller		1,635	3,275	5,35	1,00	5,35	1,00	5,35	5,35	141,54	5,19	137,30	



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 02.06.2024

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2014-000039953

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Waldeckstraße 7, 86529 Schrobenhausen	
Gebäudeteil	MFH Waldeckstraße 7 SOB EEH 70	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2014	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014	
Anzahl Wohnungen	8	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	539m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe	Verwendung: ---
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

03.06.2014

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup>Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer ist nach deren Eingang  
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013.

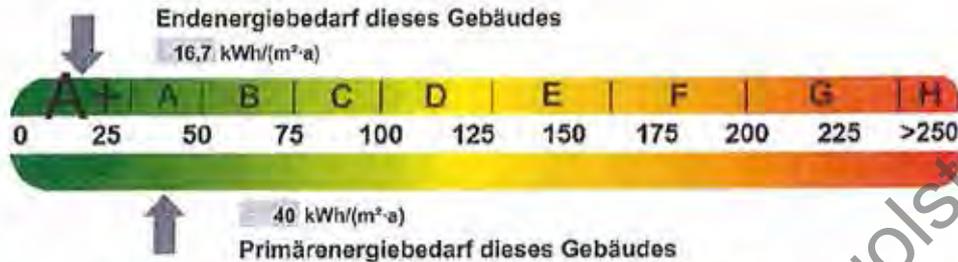
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2014-000039953  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 10 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 61 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>5</sup>

Ist-Wert 0,33 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,35 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

16,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Wärmepumpe	99 %
Art:	%
Deckungsanteil:	%
	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

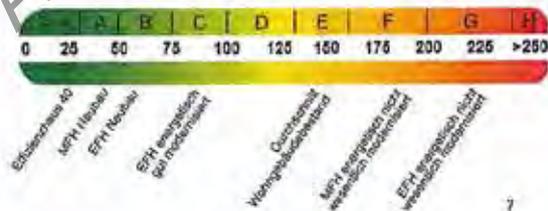
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup>nur bei Neubau  
<sup>6</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup>freiwillige Angabe  
<sup>6</sup>nur bei Neubau im Fall

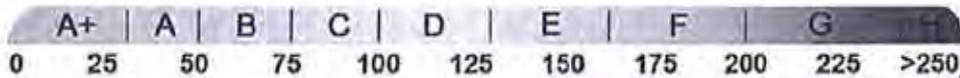


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer <sup>2</sup> **3**  
 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



<sup>1</sup>Einpendelhaus 40  
<sup>2</sup>MFH (Hausbau)  
<sup>3</sup>EFH (Hausbau)  
<sup>4</sup>EFH (Hausbau) mit Heizkessel  
<sup>5</sup>Wohngebäudebestandsbau  
<sup>6</sup>Durchschnitt  
<sup>7</sup>MFH energetisch nicht  
 wirtschaftlich modernisiert  
<sup>8</sup>EFH energetisch nicht  
 wirtschaftlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup>gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Dächer, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.



**Skala Beurteilung in Anlehnung an Schwirley**

<b>Wertziffer</b>	<b>Ausdrucksform</b>
0	wertlos
1	unzureichend
2	unbefriedigend
3	ausreichend
4	leicht unterdurchschnittlich
5	mittel
6	leicht überdurchschnittlich
7	gut
8	gehoben
9	sehr gut

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 1: Straßenansicht von Nordwest



Foto 2: Straßenansicht von Nord





Foto 3: Straßenansicht von Nordost, Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 25



Foto 4: Ansicht von Süd





Foto 5: Ansicht von Südwest



Foto 6: KG, Kellerraum Nr. 13



Foto 7: DG, Wohnung Nr. 7, Diele



Foto 8: DG, Wohnung Nr. 7, Diele



Foto 9: DG, Wohnung Nr. 7, Bad



Foto 10: DG, Wohnung Nr. 7, Bad





Foto 11: DG, Wohnung Nr. 7, Wohnzimmer



Foto 12: DG, Wohnung Nr. 7, Wohnzimmer

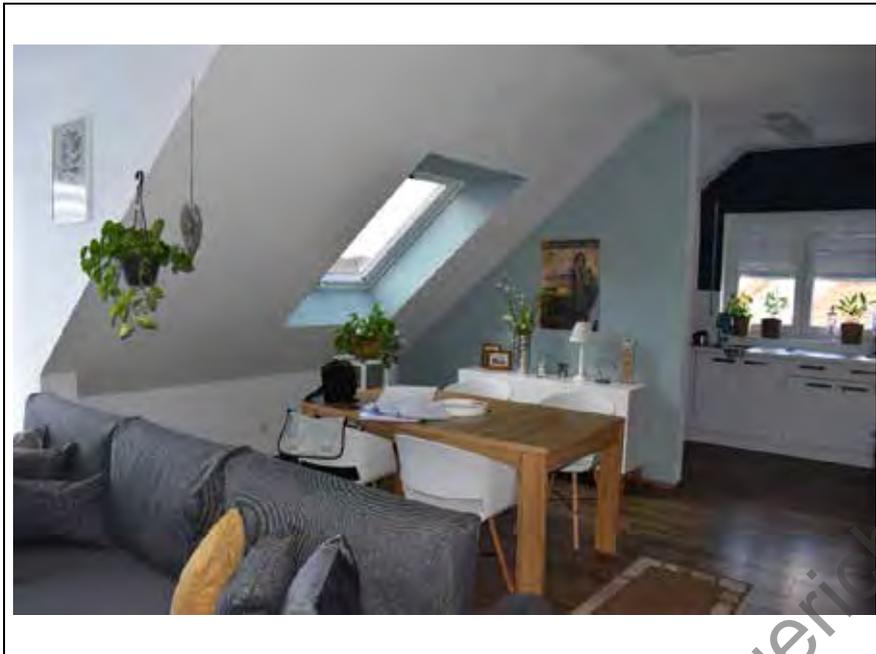


Foto 13: DG, Wohnung Nr. 7, Wohnzimmer mit Blick in die Küche

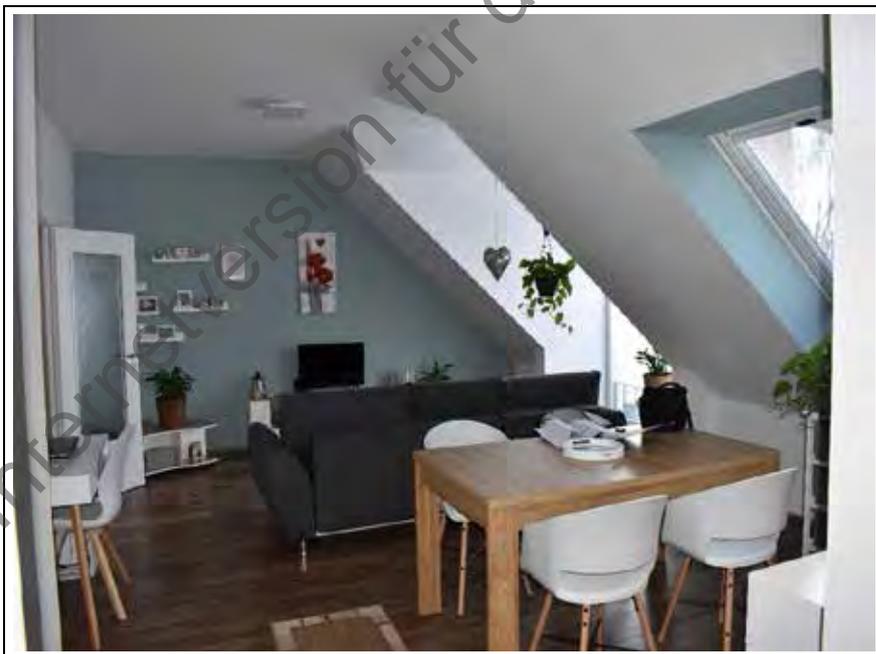


Foto 14: DG, Wohnung Nr. 7, Wohnzimmer

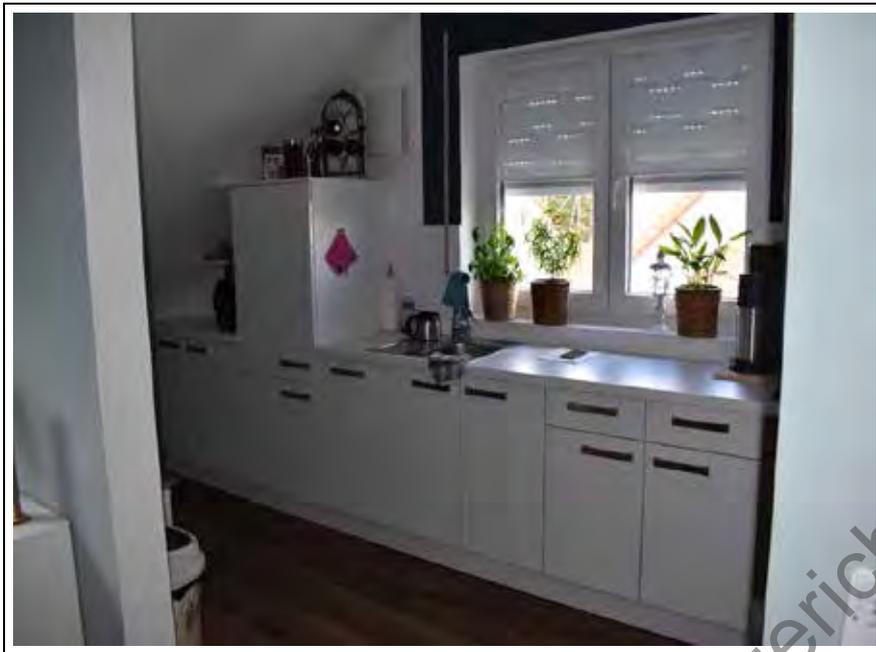


Foto 15: DG, Wohnung Nr. 7, Küche mit Einbauküche



Foto 16: DG, Wohnung Nr. 7, Schlafzimmer

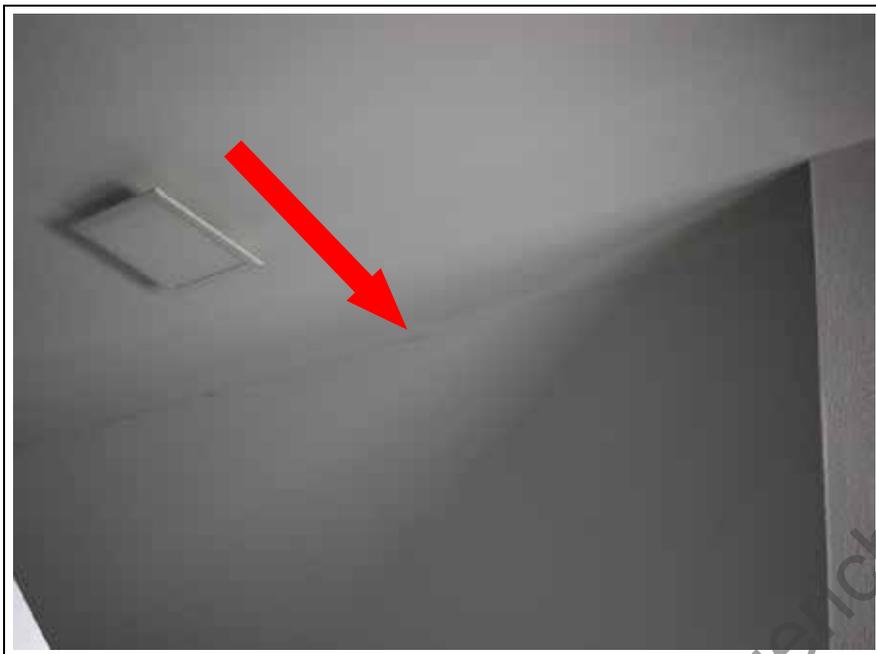


Foto 17: DG, Wohnung Nr. 7, Gipskartondecke mit sich öffnenden Fugen



Foto 18: DG, Wohnung Nr. 7, Balkon



Foto 19: Balkon mit Blick zu den Garagen, Garage Nr. 24



Foto 20: Garage Nr. 24



Foto 21: Garage Nr. 24 mit waagrechtem Riss

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt

