



VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in	85049 Ingolstadt (Altstadt Nordost) Esplanade 19b und 19c
	Flurstück Nr. 3096/255 Größe ca. 2.576 m ²
Objektart	2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerabteil ca. 53 m ² Wohnfläche
Lage im Gebäude	Esplanade 19c Wohnung Nr. 7 (1. Obergeschoss links)
Anteil am Grundstück	24,84/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt Blatt 46323
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	06.12.2024



Verkehrswert am 06.12.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 260.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.2	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
2	Allgemeine Projektdaten	5
3	Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch	8
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	9
4.1	Bauplanungsrecht	9
4.2	Erschließungszustand	9
4.3	Kontaminationen	10
4.4	Denkmalschutz.....	10
4.5	Gebäudeenergiegesetz	11
4.6	Barrierefreiheit.....	11
5	Lage des Grundstücks	12
6	Beschreibung des Grundstücks	14
7	Beschreibung der Gebäude	16
7.1	Wohnung Nr. 7 (Hausnummer 19c).....	20
8	Flächenangaben und -berechnungen	22
9	Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
9.1	Allgemein	23
9.2	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	23
9.3	WEG-Verwaltung	24
9.4	Photovoltaikanlage	25
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
10.1	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	26
11	Zubehör	28



12	Wertermittlung	29
12.1	Bodenwert.....	30
12.2	Vergleichswert.....	33
12.3	Ertragswert.....	35
12.3.1.1	Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete).....	35
12.3.1.2	Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete).....	36
12.3.1.3	Bewirtschaftungskosten.....	39
12.3.1.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.....	39
12.3.1.5	Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil.....	41
12.3.1.6	Restnutzungsdauer	41
12.3.1.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
12.3.1.8	Ertragswertberechnung	42
12.4	Verkehrswert.....	43
13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	44
14	Anlagenverzeichnis	45
14.1	Anlagenteil	45
14.2	Bildteil	45
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-8
	Bildteil	1-9



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 30/24, dienen.

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

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

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

1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

85049 Ingolstadt (Altstadt Nordost), Esplanade 19c, Wohnung Nr. 7	
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt
Gemarkung	Ingolstadt
Blatt	46323
Flurstück Nr.	3096/255
Größe des Grundstücks	2.576 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	24,84/1.000
Objektart	2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerabteil
Lage im Objekt	1. Obergeschoss links
Neubau einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilien-Wohnhäusern mit insgesamt 48 Wohneinheiten und Tiefgaragenanteilen	2003
Wohnfläche ca.	53 m ²
Vergleichswert	nicht vorhanden
Ertragswert	260.000,00 €
Verkehrswert am 06.12.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	260.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

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



Tag der Besichtigung: 06.12.2024

Anwesende Personen: - der Geschäftsführer der Antragstellerin mit Ehefrau
- ein Nachbar als Vertreter des Mieters
- der Sachverständige

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 06.12.2024

Ausfertigungsdatum: 13.02.2025

Mieter/Nutzer: vermietet

Verfügbare Unterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.10.2024
- amtliche Flurkarte vom 17.10.2024
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Bau-
beschreibung vom 17.01.2001
- 1. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 23.08.2001
- 2. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 18.10.2001
- 3. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 01.04.2003
- Kopien der Baueingabe-/Teilungspläne
- Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte und Unterlagen des Stadtplanungsamtes der
Stadt Ingolstadt
- Auskünfte des Tiefbauamtes der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte und Unterlagen der Ingolstädter Kommunal-
betriebe AöR
- Auskünfte des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt
- Auskünfte der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH
- Unterlagen des Grundbuchamtes des Amtsgerichts In-
golstadt
- Auskünfte und Unterlagen des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmal-
pflege
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisie-
rung, Breitband und Vermessung
- Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023
- Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München
Wohnimmobilien - Kaufobjekte Herbst 2024 des IVD-
Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und
Berufsbildung mbH
- Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München
Wohnimmobilien - Mietobjekte Herbst 2024 des IVD-
Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und
Berufsbildung mbH



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



3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuches von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 46323, ist das Objekt (auszugsweise) wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	24,84/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 3096/255	Esplanade 19b, 19c, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung WE-Nr. 7 laut Aufteilungsplan; Die Teilungserklärung hat sich in der Weise geändert, dass bei jedem Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 24 (Blatt 46317 bis 46340) nun auch das Sondereigentum an dem Kellerraum mit gleicher Nummer verbunden ist;		25	76



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

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

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ingolstadt ist das Grundstück als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

4.2 Erschließungszustand

Vom Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt wurde mit Schreiben vom 21.10.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Bei dem (...) Grundstück handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück, welches von der „Esplanade“ erschlossen wird. Diese Anlage ist im relevanten Bereich erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB. Es werden keine weiteren Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.“

Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Ver- und Entsorgung, vom 22.10.2024, wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

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

Der Kanalbeitrag ist für die Grundstücksfläche von 2.576 m² und für eine Geschossfläche von 2.678,64 m² (= Altbestand 12/66) abgegolten. Die Tiefgarage unterlag bisher keiner Beitragspflicht, da diese nach unseren Unterlagen nicht am Kanal angeschlossen ist.

Der Wasserbeitrag ist ebenfalls für die Grundstücksfläche von 2.576 m² und für eine Geschossfläche von 2.678,64 m² (= Altbestand 12/84) abgegolten. Die Tiefgarage unterlag bisher keiner Beitragspflicht, da diese nach unseren Unterlagen nicht an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist.



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

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

Von der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH wurde mit E-Mail vom 23.10.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Das Objekt Esplanade 19c (Fl. Nr. 3096/255) wird über einen Netzanschluss für Strom, Fernwärme und Trinkwasser versorgt. Alle Netzanschlüsse wurden 2002 errichtet und vollständig bezahlt.“

Die Zugänglichkeit zu dem hinterliegenden Bewertungsgrundstück (Flurstück Nr. 3096/255) ohne direkte Verbindung zu öffentlichem Grund ist über in Abteilung 2 der Grundbücher der nordwestlichen und nordöstlichen Nachbargrundstücke, Flurstücke Nr. 3096/15, 3096/261 und 3096/254, eingetragene Geh- und Fahrrechte dinglich gesichert.

Das Grundstück ist somit als voll erschlossen anzusehen.

4.3 Kontaminationen

Mit Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 07.11.2024 wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

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

Das Umweltamtes der Stadt Ingolstadt hat nicht auf die schriftliche Nachfrage geantwortet.

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

4.4 Denkmalschutz

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

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



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

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

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

4.5 Gebäudeenergiegesetz

Von der WEG-Verwaltung wurde der bestehende Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 01.10.2028, übermittelt. Der Energieausweis wurde am 02.10.2018 ausgestellt und weist einen Endenergieverbrauch von 62,4 kWh/(m²a) aus.

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

- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
- Adresse: Esplanade 19b+c, 85049 Ingolstadt
- Baujahr Gebäude: 2003
- Baujahr Wärmeerzeuger: 2003
- Anzahl Wohnungen: 24
- wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Fern-/Nahwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung
- Erneuerbare Energien: keine
- Verwendung der erneuerbaren Energien: keine

Als Empfehlung zur kostengünstigen Modernisierung wurde angegeben, dass Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz möglich sind. Es wurden jedoch keine Modernisierungsmaßnahmen empfohlen.

4.6 Barrierefreiheit

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

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



5 Lage des Grundstücks

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

Die Entfernung in die Nachbarstädte Gaimersheim, Manching, Lenting, Wettstetten und Neuburg beträgt ca. zwischen 7 und 8 km. Die Verkehrslage ist als sehr günstig einzustufen. Die Stadt liegt im Zentrum Bayerns. Die Großstädte München, Nürnberg, Augsburg und Regensburg sind nur ca. 70 bis 90 km entfernt.

Die Autobahn München-Nürnberg bindet Ingolstadt an das nationale und internationale Autobahnnetz an. Das Stadtgebiet ist über zwei Anschlüsse, Ingolstadt-Nord und Ingolstadt-Süd, zu erreichen. Die Autobahn zwischen München und Nürnberg ist seit 1983 auf sechs Spuren ausgebaut. Durch das Stadtgebiet führen weiterhin vier Bundesstraßen. Die Hauptader des Schienenverkehrs ist die Bundesbahnstrecke München-Nürnberg. Am Hauptbahnhof halten die Intercity-Züge von und nach Norddeutschland mit Anschlussverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Der Hauptbahnhof Ingolstadt ist Knotenpunkt der Bahnstrecken Ingolstadt-München, Ingolstadt-Nürnberg, Ingolstadt-Augsburg, Ingolstadt-Ulm und Ingolstadt-Regensburg.

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

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

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

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



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

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

Gesamteinschätzung der Lage:

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

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



6 Beschreibung des Grundstücks

Beschreibung

Das Grundstück (Hinterliegergrundstück) grenzt im Nordosten und Nordwesten an die mit Mehrfamilienhäusern bebauten Nachbargrundstücke, Flurstücke Nr. 3096/15, 3096/261 und 3096/254, über welche auch die Erschließung zur Straße Esplanade stattfindet, an. Im Südwesten grenzt das Grundstück an einen Grünzug mit Spielplatz entlang der Stadtmauer. Mit seiner südöstlichen Grundstücksgrenze grenzt das Grundstück an ein unbebautes Nachbargrundstück, als Lager- und Abstellplatz des brach liegenden ehemaligen gewerblich genutzten Grundstückes genutzt.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 3096/255, einen Flächeninhalt von 2.576 m².

Das Grundstück hat eine längliche und rechteckige Grundstücksform. Die durchschnittliche Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse beträgt ca. 33 m und auf der Nordwest- / Südostachse ca. 78 m. Das Grundstück ist eben und liegt auf einer Höhe von 375 m ü. NHN.

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

Das Grundstück wird im Nordosten vom Gehweg der nordöstlichen Nachbargrundstücke, Flurstücke Nr. 3096/261 und 3096/15, aus begangen. Der nach Nordwesten fortlaufende Gehweg verläuft über das nordwestliche Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3096/254, Richtung der Straße „Esplanade“. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3096/15, erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser Hausnummer 19, 19a, 19b und 19c.

Der zentrale Bereich zwischen den Hausnummern 19b und 19c sowie zwischen dem nordwestlichen Nachbargebäude, Hausnummer 19a und der Hausnummer 19b, ist jeweils als Feuerwehrezufahrt ausgeführt. Weiter ist in diesen Grundstücksbereichen jeweils eine Zuwegung, in Betonstein ausgeführt, vorhanden.

Die übrigen Außenflächen zwischen den Hausnummern 19a (auf dem nordwestlichem Nachbargrundstück) und 19b sowie den Hausnummern 19b und 19c sind überwiegend mit Rasen und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Weiter befindet sich zwischen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern jeweils eine Lichtkuppel der Tiefgarage. Rechtsseitig der jeweiligen Lichtkuppel ist im Außenbereich ein Fahrradständer in Metallkonstruktion vorhanden.

Entlang der Nordostfassaden der Mehrfamilienhäuser ist teilweise Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Den Erdgeschosswohnungen sind einzelne Gärten vorgelagert, jeweils im Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Entlang der Nordwestfassade des Mehrfamilienhauses Hausnummer 19c ist links- und rechtsseitig des Hauseingangsbereiches Grobkies geschottert.

Die übrigen Außenflächen sind mit Rasen begrünt.



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

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem gepflegten Gesamtzustand dar.

Teilung

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 17.01.2001 mit Nachträgen vom 23.08.2001, 18.10.2001 und 01.04.2003 einer Teilung nach WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil zu 24,84/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung nebst mit gleicher Nummer gekennzeichneten Kellerraum

darstellt.



7 Beschreibung der Gebäude

Allgemein

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Baujahr / bauliche Veränderungen

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

Von der WEG-Verwaltung wurde das Baujahr mit Beantwortung des Fragebogens mit 2003 angegeben.

Von der Antragstellerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens angegeben, dass das Baujahr und bauliche Veränderungen nicht bekannt sind.

Von dem Vertreter der Antragsgegner wurde mitgeteilt, dass keine Angaben zu dem Baujahr und baulichen Veränderungen gemacht werden können. Es wurde auf die WEG-Verwaltung verwiesen.

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

Weitere Informationen und/oder Unterlagen zu dem Baujahr und baulichen Veränderungen der Gebäude liegen nicht vor.

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

Beschreibung

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

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

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

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



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

Erdgeschoss

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

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Es sind Geländer in Metall mit Handläufen in Holz bzw. nur Handläufe in Holz vorhanden. Weiter erfolgt die vertikale Erschließung über einen Fahrstuhl für acht Personen oder 630 kg, Baujahr 2002.

Kellergeschoss

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

Treppenhausflur (lt. Plan Treppe D)

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

Flur D1

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

Wasch-/Trockenraum

Wird vom Flur D1 aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Wasserablauf. Die Wände sind in Beton ausgeführt und gestrichen und verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Holz-Isolierglas. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich ein Ausgussbecken, Wasseranschlüsse, zwei Münzwaschautomaten, zwei Starkstromanschlüsse und ein Sicherungskasten einer Doppelpumpenanlage/Hebeanlage.



Fernwärmeübergabestation/Wasseranschlussraum

Wird vom Flur D1 aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Wasserablauf. Die Wände sind in Beton ausgeführt und gestrichen und verputzt und gestrichen. Die Decke ist grob verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Holz-Isolierglas. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich die Heizungsanlage mit Fernwärmeübergabestation, ein Warmwasserspeicher/Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 Litern, ein Ausgussbecken, Wasseranschlüsse, der Wasseranschluss mit Wasseruhr und Filter und eine Enthärtungsanlage.

Im Fußbodenbereich sind geringfügig Rissbildungen vorhanden.

Elektro

Wird vom Flur D1 aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Holz-Isolierglas. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich mehrere Elektroschränke mit Stromzählern und Sicherungen, die Panzersicherung, der Hauptanschluss für Telekommunikation und der Wechselrichter der Photovoltaikanlage.

Hausmeister-/Putzraum (lt. Plan Maschinenraum/Aufzug D)

Wird vom Flur D1 aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Eine natürliche Belichtung und Belüftung sind nicht vorhanden.

Flur D4

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

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

Schleuse D

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

Kinderwagen-/Fahrradraum

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

Müllraum

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



Tiefgarage

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

Gesamteindruck der Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage:

Die Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage stellen sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem guten Gesamtzustand dar.



7.1 Wohnung Nr. 7 (Hausnummer 19c)

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Miteigentumsanteil von 24,84/1.000 an dem Grundstück.

Die Wohnung besteht aus einer Diele, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Bad und einem Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 53 m².

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Kellerabteil Nr. 7

Wird im Kellergeschoss vom Flur D4 aus über eine Metalllagentür begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Beton ausgeführt und gestrichen bzw. zum Kellerabteil Nr. 8 mit einem Metalllattenzaun ausgeführt. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Wohnung

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

Diele

Wird über die Wohnungseingangstür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Wohnzimmer

Wird von der Diele aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zwei zweiflügelige Holz-Isolierglasfenster, jeweils mit feststehendem Unterlicht, Holz-Isolierglas und mechanischen Außenjalousien, sowie eine zweiflügelige Balkontür, Holz-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über zwei Radiatoren. Im Wandbereich befindet sich eine Gegensprechanlage mit Videofunktion.

Balkon

Wird vom Wohnzimmer aus begangen. Der Fußboden ist mit Betonplatten belegt. Die Brüstung ist in Metallkonstruktion mit Metall-Glaspaneelen ausgeführt. Der Balkon stellt sich durch den darüberliegenden Balkon vollständig überdacht dar.

Küche

Wird vom Wohnzimmer aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind überwiegend bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen, ansonsten verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie.



Schlafzimmer

Wird von der Diele aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein dreiflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Bad

Wird von der Diele aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden, Innenbelüftung. An Sanitärgegenständen sind eine Badewanne, ein Waschbecken und ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten vorhanden. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator, als Handtuchheizkörper ausgeführt. Weiter befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerabteil:

Die Wohnung weist einen mittleren Ausstattungsstandard auf und macht einen gepflegten Gesamteindruck.



8 Flächenangaben und -berechnungen

Allgemein

Eine Überprüfung der Grunddaten des Planmaterials wurde vom Sachverständigen nicht vorgenommen, hier wurde deren Richtigkeit unterstellt.

Grunddaten zur Flächenermittlung

Die nachfolgend aufgeführte Wohnfläche (nach WoFIV) wurde aus den bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt recherchierten Baueingabe-/Teilungsplänen entnommen. Die Pläne sind geringfügig bemaßt. Es sind Flächenangaben vorhanden. Die ermittelten Flächen stimmen hinreichend mit den vorliegenden Flächenangaben überein.

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

Zur Plausibilitätskontrolle wurden bei der Ortsbegehung folgende Kontrollmaße mit dem Bosch Lasergerät Zamo genommen:

Wohnzimmer: Tiefe 4,874 m
Breite 4,779 m

Wohnfläche			
Diele	1,450 m x	3,300 m	4,79 m ²
Schlafen	0,850 m x	1,450 m	
	3,400 m x	3,700 m	13,81 m ²
Bad	1,800 m x	2,650 m	4,77 m ²
Kochen	2,600 m x	2,100 m	5,46 m ²
Wohnen	4,900 m x	4,800 m	23,52 m ²
			52,35 m ²
abzgl. Putz	3%		-1,57 m ²
			50,78 m ²
Balkon	2,200 m x	2,300 m / 2	
	-0,400 m x	0,400 m / 2	2,45 m ²
Wohnfläche netto			53,23 m ²
Wohnfläche netto gerundet			53,00 m ²



9 Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 Allgemein

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

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

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

9.2 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

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



Drittverwendungsmöglichkeit

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

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

9.3 WEG-Verwaltung

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

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023: 80.583,04 € + 35.926,67 €.
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden Sonderumlagen beschlossen (Installation PV-Anlage; bereits durchgeführt).
- Es bestehen Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum in Höhe von ca. 600,00 € p.a.
- Es bestehen keine Rückstände der Eigentümer bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 195,00 €.
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel) bei der Versicherungskammer Bayern.
- Das Baujahr wurde mit 2003 angegeben. Es gibt keine baulichen Veränderungen.
- Die Lage der Wohnung wurde mit „1. OG links“ angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit 53,19 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Fernwärme.
- Es ist nicht bekannt, ob die Wohnung vermietet ist.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Der Verwalter ist für den Zeitraum bis zum 31.12.2026 bestellt.

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



Über das Wohn- und Serviceportal der WEG-Verwaltung konnten u. a. folgende Unterlagen eingesehen werden:

- Baueingabepläne
- Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
- Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 01.10.2028
- Versicherungsschein der Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern vom 01.01.2018 bis 01.01.2021
- Beitragsrechnung der Wohngebäudeversicherung vom 01.01.2018 bis 01.01.2019
- Beschluss-Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung am 25.07.2022
- Beschluss-Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung am 17.07.2023
- Beschluss-Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 12.12.2023
- Beschluss-Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung am 17.07.2024
- Verwaltervertrag vom 28./31.03.2022
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 17.01.2001
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 23.08.2001
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 18.10.2001

9.4 Photovoltaikanlage

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass im Elektroraum im Kellergeschoss der Hausnummer 19c ein Wechselrichter einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) vorhanden ist.

Gemäß Aussage des anwesenden Vertreters des Mieters, welcher Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft ist, wurde jeweils eine PV-Anlage im Februar 2024 in den Mehrfamilienhäusern, Hausnummer 19b und 19c installiert. Der Auftrag zur Montage und Inbetriebnahme der PV-Anlage wurde auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 12.12.2023 beschlossen. Die Kosten wurden zu 50 % über eine Sonderumlage finanziert.

Von dem Vertreter des Mieters wurde beim Ortstermin mitgeteilt, dass ein Einspeisevergütungsvertrag besteht, der wesentliche Stromertrag jedoch zum Eigenbedarf genutzt wird.

Mit Beantwortung des Fragebogens wurde von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, dass Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum in Höhe von 600,00 € p. a. bestehen. Es ist nicht bekannt, ob diese Erträge aus den Münzwaschautomaten und/oder der PV-Anlage erwirtschaftet werden.

Bei der weiteren Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum einschließlich eventueller Erträge aus der Einspeisevergütung der PV-Anlage der Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft zufließen und somit keinen direkten Wertinfluss auf die zu bewertende Wohnung haben.

Die Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum sind jedoch grundsätzlich positiv zu werten, da sie zu einer insgesamt höheren Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft und einer günstigen Stromversorgung führen.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 46323, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Leitungs- und Kabelrecht (Wasser-, Gas-, Strom- und Fernwärmeversorgung) für Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Ingolstadt; gemäß Bewilligung vom 19.06.1997 -URNr. 821/Notar Edler von Koch, Ingolstadt; eingetragen am 29.10.1997; als Gesamtbelastung hierher und auf die übrigen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter von Blatt 46317 bis Blatt 46389 übertragen; eingetragen am 14.09.2001.
2	1	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/254 und 3096/15; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 8 Notar Gniosdorff, Berlin- und vom 23.08.2001 -URNr. 80 Notar Gniosdorff, Berlin-; als Gesamtbelastung hier und auf die übrigen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter von Blatt 46317 bis Blatt 46389 eingetragen am 14.09.2001.
3	1	Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/254 und 3096/15; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 8 (§4 1.b) Notar Gniosdorff, Berlin- und vom 23.08.2001 -URNr. 80 Notar Gniosdorff, Berlin-; als Gesamtbelastung hier und auf die übrigen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter von Blatt 46317 bis Blatt 46389 eingetragen am 14.09.2001.



4	1	Feuerwehruzufahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/254; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 8 Notar Gniosdor, Berlin- und vom 23.08.2001 -URNr. 80 Notar Gniosdor, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3 und II/5 als Gesamtbelastung hier und auf die übrigen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter von Blatt 46317 bis Blatt 46389 eingetragen am 14.09.2001.
5	1	Feuerwehruzufahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/15; gemäß Bewilligung vom 17.01.2001 -URNr. 8 Notar Gniosdor, Berlin- und vom 23.08.2001 -URNr. 80 Notar Gniosdor, Berlin-; Gleichrang mit Abt. II/2, II/3 und II/4; als Gesamtbelastung hier und auf die übrigen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter von Blatt 46317
6	1	gelöscht
7	1	gelöscht
8	1	Abstandsflächenbebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/261; gemäß Bewilligung vom 01.04.2003 URNr. 591 Notar Dr. Ott, Ingolstadt; Gleichrang mit Abt. II/9 und II/10 eingetragen am 02.05.2003.
9	1	Wasserleitungsrecht (Einlegen, Belassen, Betreiben, Ausbessern, Betreten, befahren) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3096/261; gemäß Bewilligung vom 01.04.2003 URNr. 591 Notar Dr. Ott, Ingolstadt; Gleichrang mit Abt. II/8 und II/10 eingetragen am 02.05.2003.
10	1	Recht auf Duldung von Grundwassermessstationen (Einlegen, Belassung, Unterhalt) für Stadt Ingolstadt; gemäß Bewilligung vom 01.04.2003 URNr. 591 Notar Dr. Ott, Ingolstadt; Gleichrang mit Abt. II/8 und II/9 eingetragen am 02.05.2003.
11	1	Nießbrauch für [REDACTED], geb. am [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 26.04.2002 URNr. 770 Notar Dr. Ott, Ingolstadt; eingetragen am 19.08.2004.
12	1	gelöscht
13	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 30/24); eingetragen am 28.05.2024.

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



11 Zubehör

Das vermeintliche Zubehör, die in der Küche der zu bewertenden Wohnung vorhandene Küchenzeile, hat keinen Restwert.

Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt.



12 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes, als Eigentumswohnung, wäre der Verkehrswert vorrangig über das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

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



12.1 Bodenwert

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

Das Grundstück, Flurstück Nr. 3096/255, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 2.576 m².

Bodenrichtwert

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

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

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

Anpassung Zeit

Zwischen dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (06.12.2024) und dem Stand der Bodenrichtwertliste/-karte (01.01.2024) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. elf Monaten.

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

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

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

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

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht vorzunehmen.



Anpassung Dichte der Bebauung

Aus der von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR mit Schreiben vom 22.10.2024 übermittelten Geschossflächenberechnung geht eine Geschossfläche von 2.562,06 m² hervor.

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

Bei einer Geschossfläche von 2.562,06 m² und einer Grundstücksgröße von 2.576 m² entspricht dies einer wGFZ von 0,99, gerundet 1,0 (2.562,06 m² / 2.576 m²).

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

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

wGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,0	1,000
1,5	1,204

Berechnung:

$$\frac{1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 1,000}{1,204} = 1.079,73 \text{ €/m}^2$$

Es wird bei der weiteren Betrachtung somit ein an die Dichte der Bebauung angepasster Bodenwert von 1.079,73 €/m² berücksichtigt.

Anpassung Grundstücksgestalt (Größe, Zuschnitt, Topografie)

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

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

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



Anpassung Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone ist zu berücksichtigen.

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

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

Eine Anpassung aufgrund der Lage ist somit nicht vorzunehmen.

Ansatz Bodenwert

Weitere objektspezifische Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 1.079,73 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung

$$2.576 \text{ m}^2 \times 1.079,73 \text{ €/m}^2 = 2.781.384,48 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert	2.781.384,48 €
---	-----------------------

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 24,84/1.000.

Berechnung

$$\frac{2.781.384,48 \text{ €} \times 24,84}{1.000} = 69.089,59 \text{ €}$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert	69.089,59 €
--	--------------------



12.2 Vergleichswert

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt

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

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

Ermittlung des Zentralwertes/Median:

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

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

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

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

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

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

Immobilien-Kompass von Capital.de

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

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

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

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

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

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

Resümee:

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

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

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



12.3 Ertragswert

12.3.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

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

Von der Antragstellerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass die Wohnung vermietet ist, der Mietvertrag jedoch nicht vorliegt. Es wurde der Name des Mieters genannt.

Der Abwesenheitspfleger der Antragsgegner hat den Fragebogen nicht beantwortet, jedoch mit Schreiben vom 12.11.2024 mitgeteilt, dass die Wohnung vermietet ist. Es wurde der Mietvertrag vom 27.01./04.02.2016 übermittelt.

Das Mietverhältnis begann am 01.03.2016 und läuft auf unbestimmte Dauer. Die monatliche Miete beträgt gemäß Mietvertrag 570,00 €. Die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen sind mit 150,00 € angegeben. Die monatliche Gesamtmiete beträgt somit 720,00 €.

Von dem Abwesenheitspfleger der Antragsgegner wurde weiterhin mitgeteilt, dass nicht beantwortet werden kann, inwiefern die im Mietvertrag genannten Zahlen zur Kaltmiete und Nebenkostenvorauszahlung noch aktuell sind. Es ist kein Zugriff auf das Konto möglich, um festzustellen, welche Beträge der Mieter zurzeit zahlt.

Weitere Daten und Unterlagen liegen zu dem Mietverhältnis nicht vor.

Aufgrund der Tatsache, dass nicht bekannt ist, ob es sich bei der in dem Mietvertrag angegebenen Kaltmiete um die aktuelle Miethöhe handelt, wird die Differenz zwischen marktüblich erzielbarer und tatsächlicher Miete außer Acht gelassen.

Die marktüblich erzielbare Miete (siehe Punkt 12.3.2) liegt ca. 25 % über der tatsächlichen Miete. Sollte es sich bei der im Mietvertrag angegebenen Kaltmiete um die derzeit gezahlte Miete handeln, wäre eine Wertdifferenz über eine so genannte Underrented-Betrachtung zu ermitteln.



12.3.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

Als Grundlage zur Mietzinsfindung werden

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

herangezogen.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023

- Wohnfläche: 53 m²
 - Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche: 7,78 €/m²
 - Zu- bzw. Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale:
 - Kategorie 1 - Baujahresklasse:
 - Baujahre 2003 bis 2009 + 22%
 - Kategorie 2 - Beschaffenheit:
 - Mehrfamilienhaus mit individuell nutzbarem Garten (Gemeinschaftsgarten oder eigener Garten, nicht gemeint: öffentlich zugängliche Freiflächen) + 9 %
 - Kategorie 3 - Wohnungsausstattung:
 - Die Wohnung verfügt über einen Aufzug. + 6 %
 - Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mindestens Spüle, Herd und Kühlschrank. + 9 %
 - Kategorie 4 - Modernisierung: -
 - Kategorie 5 - Wohnlage:
 - Gute Wohnlage + 12 %
- Summe Zu-/Abschläge + 58 %

Berechnungen:

Zuschlag	7,78 €/m ² x 58 %	=	4,51 €/m ²
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,78 €/m ² + 4,51 €/m ²	=	12,29 €/m ²
Spannbreite (- 21 %)	12,29 €/m ² x 0,79	=	9,71 €/m ²
Spannbreite (+ 20 %)	12,29 €/m ² x 1,20	=	14,75 €/m ²

Mietenspiegel 2023
Wohnfläche 53 m ²
Mittelwert: 12,29 €/m ² 651,37 €
Spannbreite - 21 % / + 20 %: 9,71 €/m ² bis 14,75 €/m ² 514,63 € bis 781,75 €

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

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

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

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

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

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

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

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

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

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

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

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

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



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

Immobilien-Kompass von Capital.de

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

Mietansatz

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

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

Aufgrund der Lage, der Positionierung in dem Mehrfamilienhaus sowie der Beschaffenheit, des Zustandes, der Ausstattung, der Darstellung und der Größe der Wohnung wird ein Mietansatz wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

Einheit	Wohnfläche	Mietzins/m ²	Mietzins/Monat	Nettojahresmiete
Wohnung Nr. 7	53,00 m ²	13,50 €	715,50 €	8.586,00 €

Das Kellerabteil wird nicht separat in Ansatz gebracht, dieses ist in dem Mietansatz üblicherweise berücksichtigt.



12.3.3 Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten	ca. pro Jahr
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	420,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit: 13,80 €/m ²	731,40 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: 2%	171,72 €
	1.323,12 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 15%

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

Die Instandhaltungskosten wurden je Quadratmeter Wohnfläche (53 m²) in Ansatz gebracht. Die Kosten der Instandhaltung der übrigen Nutzfläche (Kellerabteil) sind hierbei berücksichtigt.

12.3.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Gutachterausschuss Stadt Ingolstadt

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

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

Gutachterausschuss Landkreis Eichstätt

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



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

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

Für Eigentumswohnungen ist in Abhängigkeit von der Miete (hier: 13,50 €/m²) und der Wohnfläche (hier: 53 m²) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,97 angegeben. Durch die ca. drei bis vier Jahre alte Datenbasis, ist der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz sachverständig objektspezifisch zum Wertermittlungstichtag anzupassen.

Gutachterausschuss Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

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

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

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

Die monatliche Nettokaltmiete des Bewertungsobjektes liegt mit 13,50 €/m² außerhalb der angegebenen Stichprobe mit einer Spanne von 6,30 €/m² bis 12,80 €/m².

Gutachterausschuss Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Weiter wurden von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Immobilienmarktbericht 2012-2022 Liegenschaftszinssätze auf der Datenbasis 2020 und 2021 veröffentlicht. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte für den gesamten Landkreis, die sich jedoch überwiegend aus Verkäufen in den städtisch geprägten Gemeinden zusammensetzen. Diese sind daher sachverständig auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen.

In Abhängigkeit zur Höhe der Miete, wurde bei einer Miete von 13,50 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,90 angegeben. Anzumerken ist, dass sich die zu bewertende Wohnung außerhalb der Modellbeschreibung mit einer Spanne des Bodenrichtwertes von 180,00 €/m² bis 520,00 €/m² (Bodenrichtwert Bewertungsobjekt: 1.300,00 €/m²) bewegt.

Ansatz objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

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



12.3.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der objektspezifisch angepasste Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.1 mit 69.089,59 € bei der Berechnung eingestellt.

12.3.6 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)

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

Alter der baulichen Anlagen

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Bei dem Ortstermin konnten keine baulichen Veränderungen bzw. Modernisierungen festgestellt werden. Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurden keine baulichen Veränderungen bzw. Modernisierungen durchgeführt.



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

12.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

12.3.8 Ertragswertberechnung

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			8.586,00 €
Bewirtschaftungskosten			-1.323,12 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		2,2%	
Bodenwert	x	69.089,59 €	-1.519,97 €
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.742,91 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	32,87	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			188.769,45 €
Bodenwert			69.089,59 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			257.859,04 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert des Grundstücks			257.859,04 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet			260.000,00 €



12.4 Verkehrswert

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

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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

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

Der Ertragswert wurde mit 260.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **24,84/1.000 Anteil** an dem Grundstück

Flurstück Nr. 3096/255 Esplanade 19b, 19c,
Gebäude- und Freifläche zu 2.576 m²

**verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung WE-Nr. 7 laut Auftei-
lungsplan;**

vorgetragen im Grundbuch von Ingolstadt
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 46323,

wird am 06.12.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **260.000,00 €** geschätzt,
in Worten - zweihundertsechzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 13.02.2025





13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

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

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

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

ImmoWertV

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

ImmoWertA

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

BauGB

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

BayBO

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

II. BV

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

WoFIV

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

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



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

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

- Makrolage (Übersichtsplan) 1
- Mikrolage (Stadtplankopie) 2
- Flurkarte 3
- Luftbild 4
- Baueingabe-/Teilungspläne (2003) 5-8

14.2 Bildteil

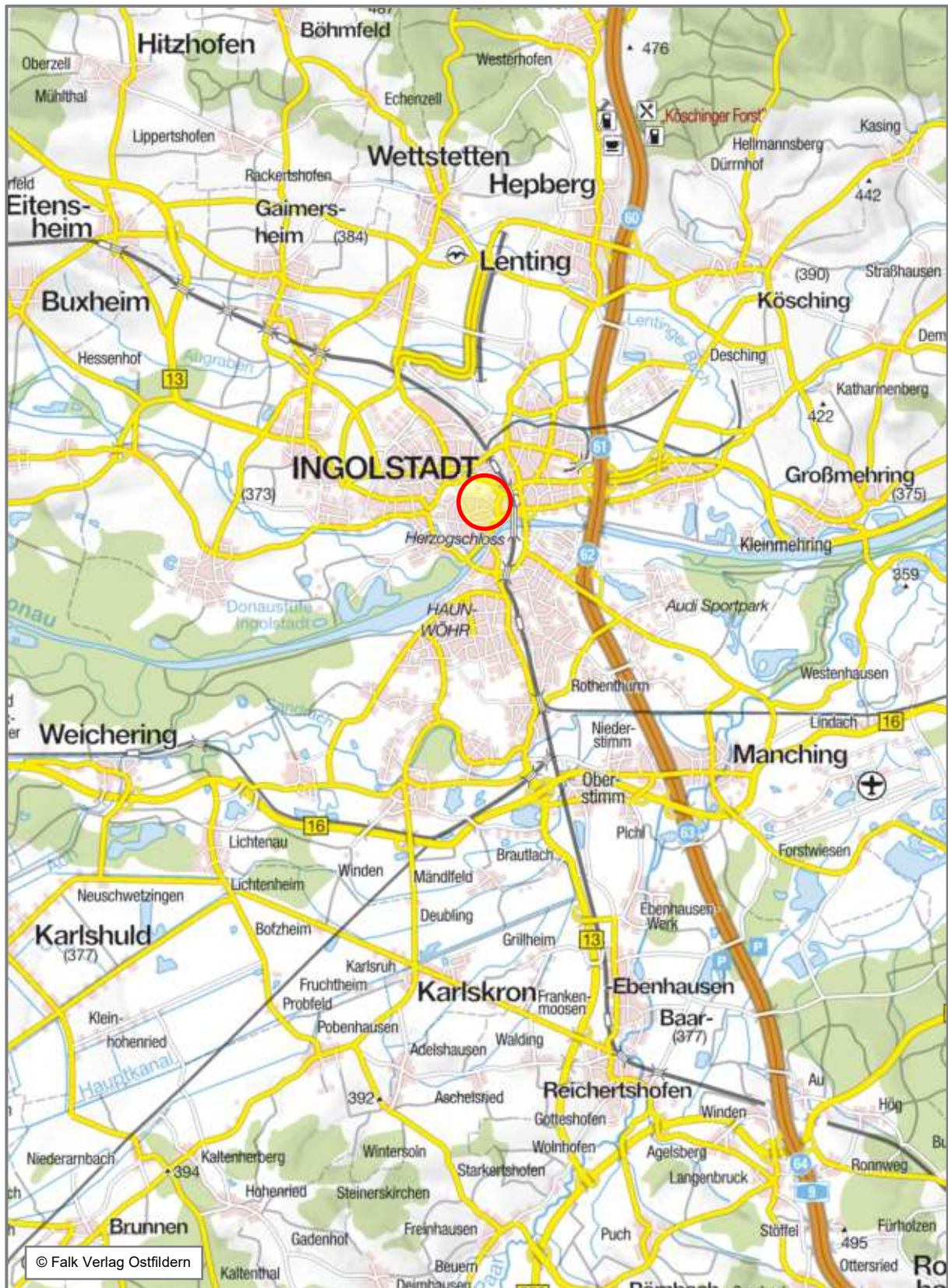
- Bildliche Darstellungen 1-9
(Das im ZVG-Portal veröffentlichte Gutachten enthält keine Innenaufnahmen)

Ausfertigungs-Nr.: 1422/24

Das Gutachten umfasst 45 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.



Makrolage



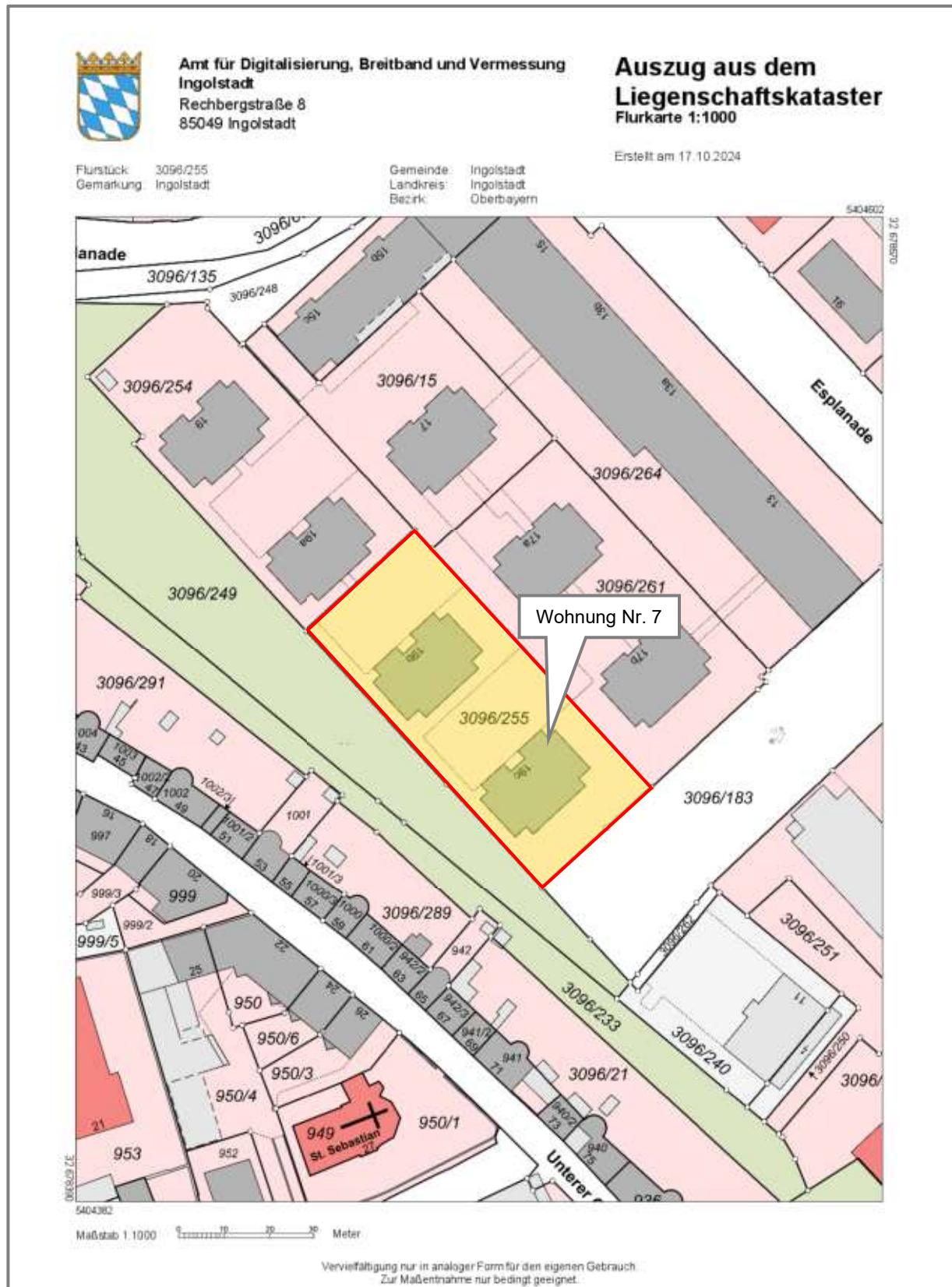


Mikrolage



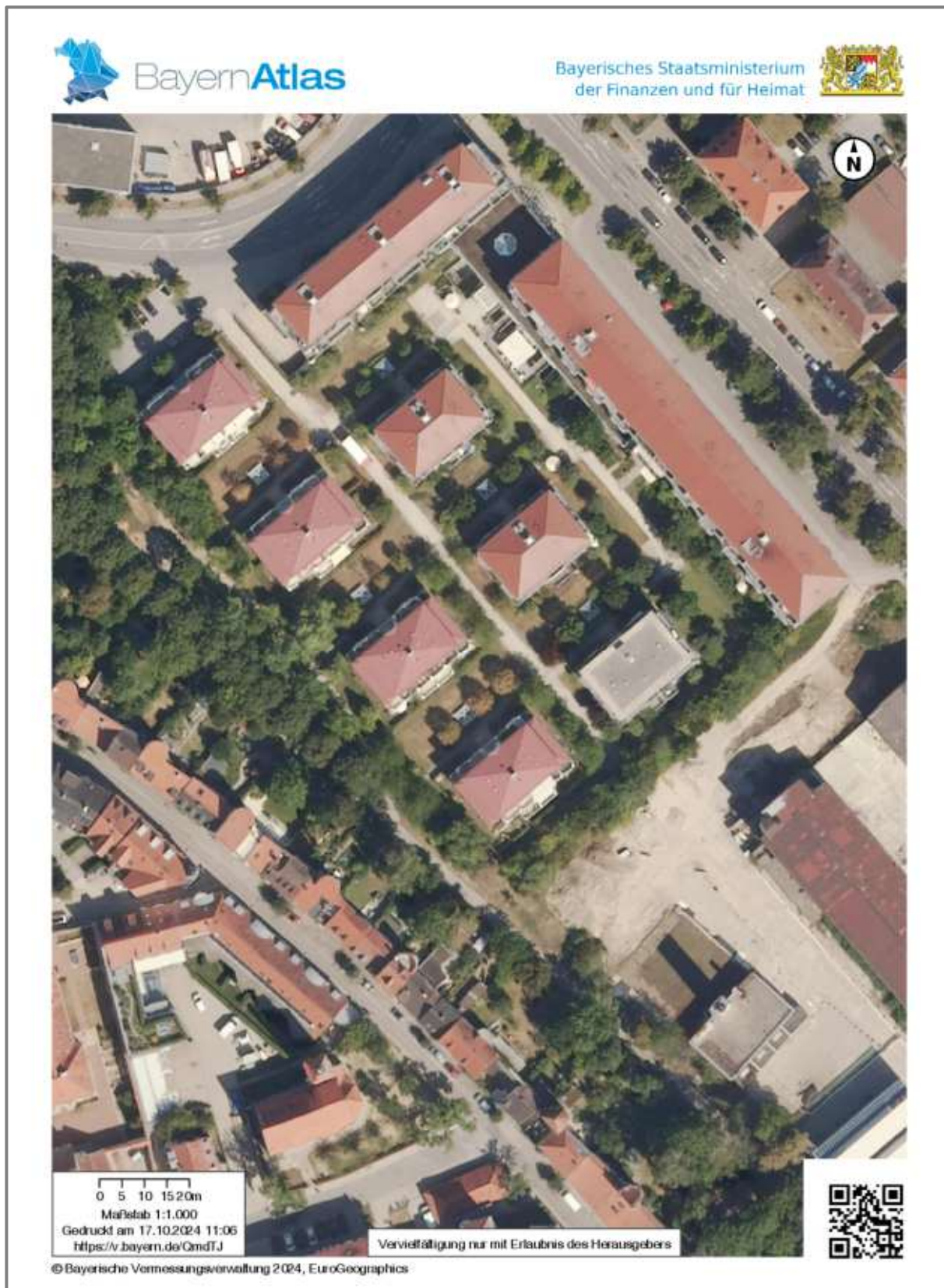


Flurkarte



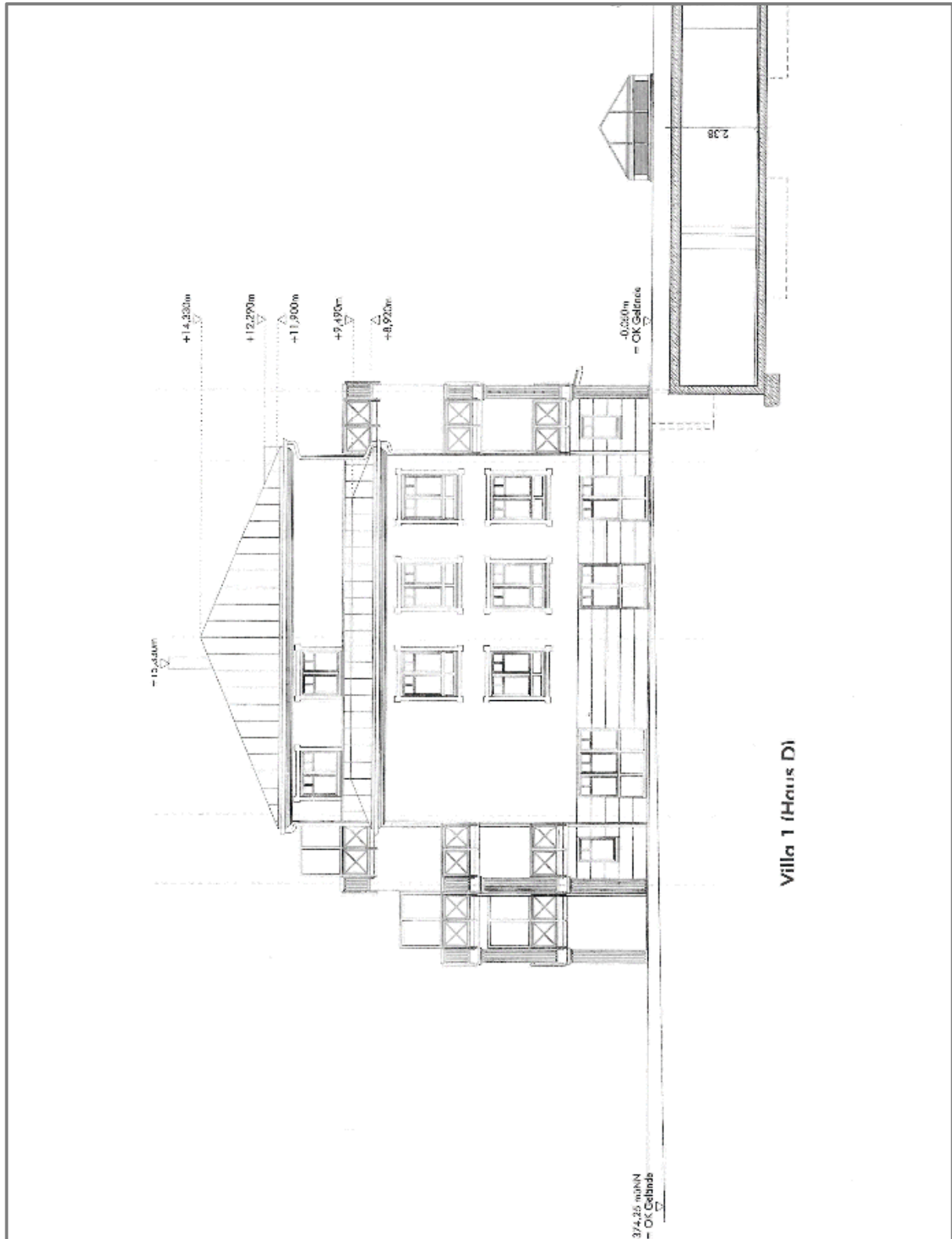


Luftbild

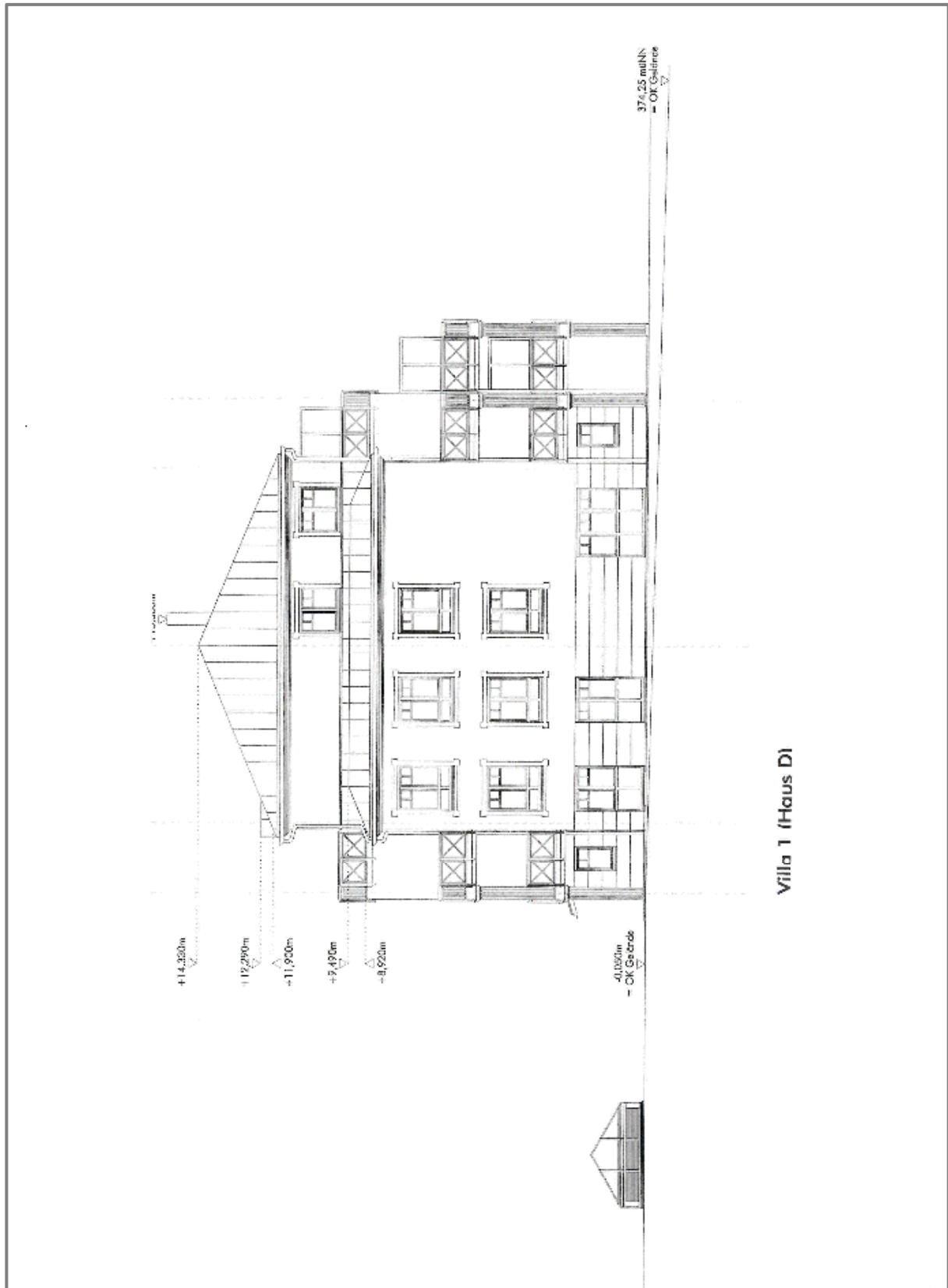




Baueingabe-/Teilungspläne (2003)
Ansichten
Nordostansicht

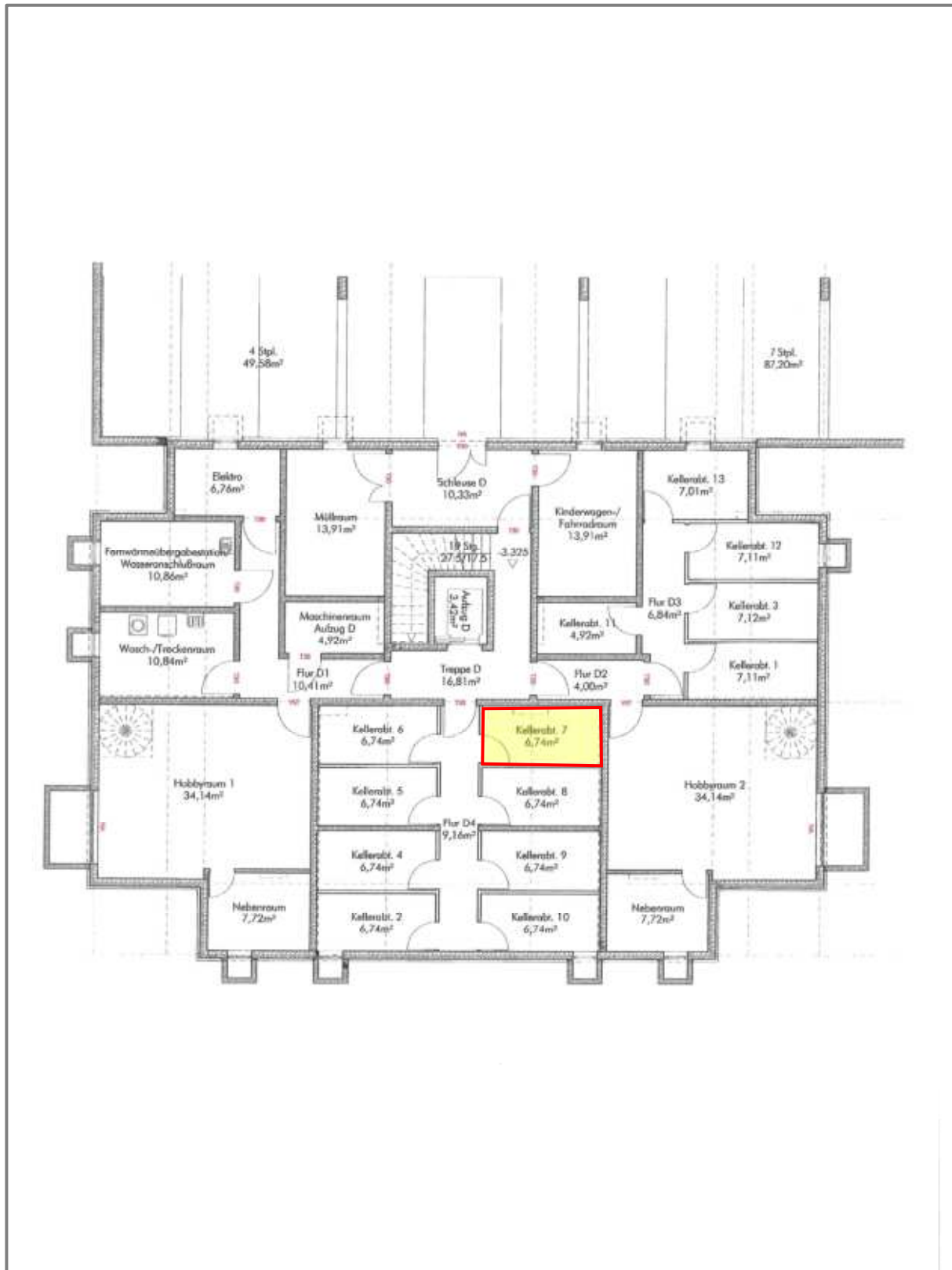


Südwestansicht

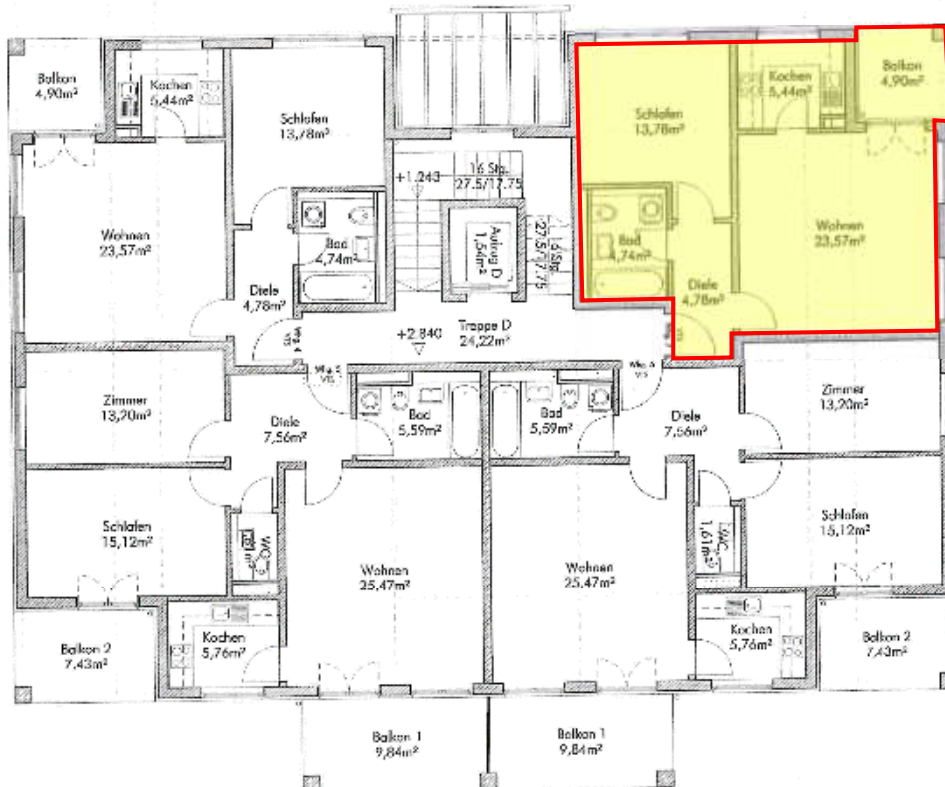




Grundrisse Grundriss Kellergeschoss (Kellerabteil Nr. 7)



Grundriss 1. Obergeschoss (Wohnung Nr. 7)





südöstlicher Grundstücksbereich - Blick nach Südwesten



Zuwegung zum Hauseingang Hausnummer 19c an der Nordwestfassade -
Blick nach Südwesten



Mehrfamilienhaus Hausnummer 19c - Ansicht von Nordosten



Hauseingang Hausnummer 19c an der Nordwestfassade



Hausnummer 19c
Kellergeschoss -
Treppenhausflur
(lt. Plan Treppe D)



Hausnummer 19c - Kellergeschoss - Wasch-/Trockenraum



Hausnummer 19c
Kellergeschoss -
Fernwärmeübergabestation/
Wasseranschlussraum



Hausnummer 19c
Kellergeschoss -
Flur D4



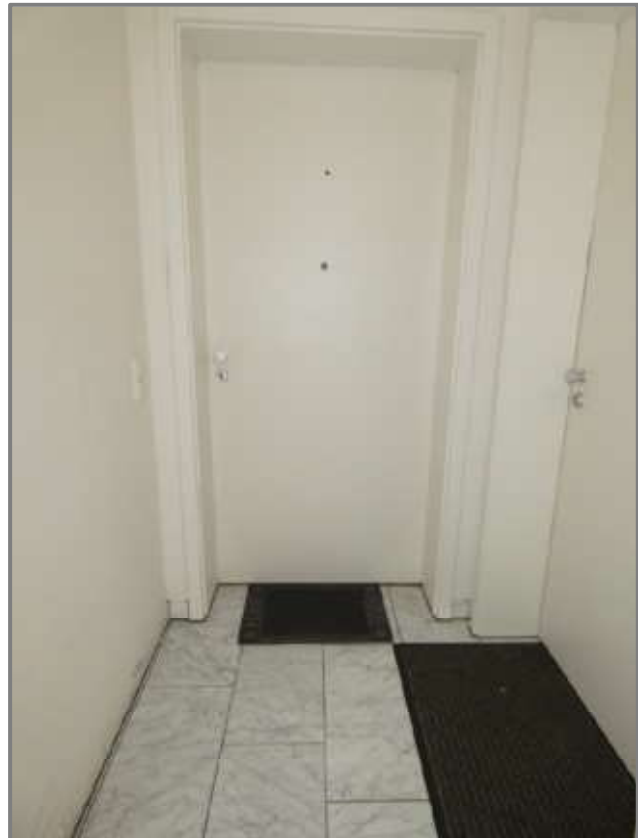
Hausnummer 19c
Kellergeschoss -
Kellerabteil Nr. 7
(zu Wohnung Nr. 7)



Hausnummer 19c - Kellergeschoss - Kinderwagen-/Fahrradraum



Hausnummer 19c - Erdgeschoss - Treppenhaus (Blick zur Hauseingangstür)



Hausnummer 19c
1. Obergeschoss - Treppenhaus
(Blick auf die Wohnungstür der
Wohnung Nr. 7)