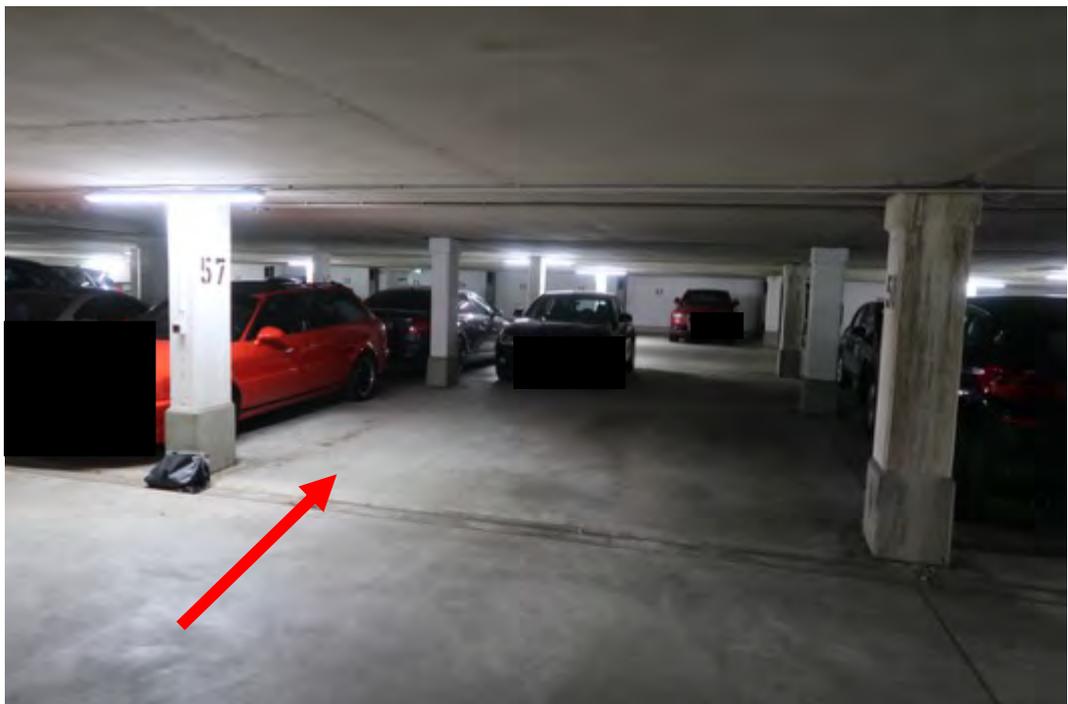




GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 57 in der Tiefgarage E,
Herschelstraße 28, 30, 32, 34, 36 in 85057 Ingolstadt**



Es handelt sich um einen Tiefgaragenstellplatz

Aktenzeichen **4 K 51/23**

**Stichtag der
Wertermittlung** **22.05.2024**

Auftraggeber Amtsgericht Ingolstadt
-Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Eigentümer im Gutachten anonymisiert

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an den **Vergleichswert** abgeleitet.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 22.05.2024:

**Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 57 in der Tiefgarage E,
Herschelstraße 28, 30, 32, 34, 35 in 85057 Ingolstadt**

Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand 14.000 €

München, den 20.06.2024

5. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten.
Es wurde in 5 ausgeruckten Ausfertigungen und als PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-9
3.0 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	10
▪ Makrolage	11
▪ Mikrolage	12
▪ Sonstige Infrastruktur	13
3.2 Gestalt und Form	14-15
3.3 Erschließungszustand	16
3.4 Entwicklungszustand	17
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	18
Tiefgarage E, Tiefgaragenstellplatz Nr. 57	18
▪ Nutzungsfläche	19
▪ Planunterlagen	20-21
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	22
4.2 Baulicher Zustand	23
▪ Fotos	24-29
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	30
5.1 Wertermittlungsverfahrens	30
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	31
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	32-33

7.0	Vergleichswertverfahren	34
7.1	Indirekter Preisvergleich	34
7.2	Direkter Preisvergleich	35-38
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 57, Herschelstraße 28, 30, 32, 34, 36 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungstichtag 22.05.2024	39
9.0	Verkehrswert für das Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 57, Herschelstraße 28, 30, 32, 34, 36 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungstichtag 22.05.2024	40

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt -Abteilung für Zwangsversteigerungssachen- Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Eigentümer	im Gutachten anonymisiert
Nutzung	Annahme: leerstehend (die Hausverwaltung konnte bzgl. der Nutzung keine Angaben machen.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung ist vorhanden. Angaben laut Hausverwaltung: monatliches Hausgeld: 11 € Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen Zahlungsrückstände.
Beschluss vom	11.08.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Im Bewertungsfall: Zwangsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt Ingolstadt
- Bauunterlagen der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 19.02.2024
- Grundbuchauszug, Teilungserklärung und Urkunden des Amtsgerichts Ingolstadt
- Grundbuch von Ingolstadt, Blatt 53303
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Auskünfte der Hausverwaltung
 - Wirtschaftsplan 2022, 2023
 - Teilungserklärung samt Nachträge 1-3
 - Eigentümerversammlungsprotokolle 2023
 - Energieausweis
 - Pläne aus der Teilungserklärung
 - Tiefgaragenplan
 - Auskunft über Zahlungsrückstände
 - Untersuchungsbericht Zustand Tiefgarage eines Bauschadenssachverständigen von 2016
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

Wertermittlungstichtag 22.05.2024

Qualitätstichtag 22.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung 22.05.2024

Benachrichtigt wurden

- Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
- Rechtliche Vertreter der Gläubigerin
 - Schuldnerin 1 laut Beschluss, Einschreiben
 - Zustellungsvertreter für Schuldnerin 2 laut Beschluss, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Mitarbeiter der Hausverwaltung
- Margit Apitzsch als Sachverständige

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Grundbuch von Ingolstadt, Blatt 53303 auszugsweise:

Amtsgericht Grundbuch von		Ingolstadt Ingolstadt		Blatt 53303	Bestandsverzeichnis	Eintragbogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und damit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
1	2	a/b	c		4		
1	-	66/10000 Miteigentumsanteil an dem rechtlich vereinigten Grundstück 2587/4 2587/5	Nähe Herschelstr., Verkehrsfläche Herschelstr. 28,30,32,34, 36, Ge- bäude- und Freifläche		2 69	83 02	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. E laut Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt Blatt 18571 bis Blatt 18607, Blatt 18609 bis Blatt 18682, Blatt 50059, Blatt 50060 und Blatt 53303;</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Erwerb und Veräußerung des Wohnungseigentums (bzw. Teileigentums) bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (bzw. Teileigentümer), vertreten durch den Verwalter. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung durch den Bauträger und bei Erwerb und Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandgläubiger ist oder wenn ein Grundpfandgläubiger die Eigentumswohnung (bzw. das Teileigentum) erworben hat und weiterveräußert.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 12.11.1972 URNr. 2251 Notar [REDACTED], vom 12.05.2005 URNr. 718 [REDACTED] Ingolstadt, vom 25.01.2006 URNr. 70 [REDACTED] Ingolstadt und vom 17.08.2006 URNr. 1087 Notar [REDACTED] Ingolstadt Bezug genommen; eingetragen am 10.04.1973, 14.06.2005, 01.02.2006 und 13.02.2007;</p> <p>Die Zuteilung von Sondernutzungsrechten hinsicht- lich Pkw-Abstellplätzen ist vereinbart; Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. 18 ist dem Anteil Abt. I/13 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 04.07.1978 und 29.01.1985; eingetragen am 25.03.1985;</p>							

Blatt 04 von 30



30 /zu 1	-	Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. 57 ist dem Anteil Abt. I/1.57 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 30.08.2005 URNr. 1467 Notar [REDACTED] Ingolstadt; eingetragen am 19.09.2005;
-------------	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.1.0 Erste Abteilung, Eigentümer im Grundbuch
anonymisiert

2.1.2 Vermessungsamt Ingolstadt
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Ingolstadt
Ausdruck vom 19.02.2024
M 1:1000

2.1.3 Urkunden
Grundbuchauszug und Urkunden des Amtsgerichts Ingolstadt
Grundbuch von Ingolstadt, Blatt 53303
Ausdruck vom 11.04.2024
Teilungserklärung vom 12.11.1972
Nachtrag vom 12.05.2005
Nachtrag vom 25.01.2006
Nachtrag vom 17.08.2006

2.1.4 Denkmalschutz
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragung als Einzeldenkmal oder Bodendenkmäler.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Ingolstadt 143.590 Einwohner (Stichtag 31.12.2023)

Makrolage

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt liegt in der Mitte Bayerns und ist Oberzentrum der Region 10. Sie ist die zweitgrößte Stadt Oberbayerns und die sechstgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km², sodass Ingolstadt zu den dicht besiedelten Gebieten Deutschlands zählt. Ingolstadt ist der Standort von der Firma AUDI AG und eines großen Raffineriebetriebes. Eine wichtige Rolle spielt in Ingolstadt auch die Elektroindustrie. Das Stadtgebiet von Ingolstadt ist von allen Seiten über ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz schnell und bequem zu erreichen. Über die Autobahn A9 besteht eine verkehrsmäßig günstige Anbindung zur Landeshauptstadt München im Süden und der Stadt Nürnberg im Norden sowie über ein gut ausgebautes Bundesstraßennetz an die weiteren Großstädte Bayerns Augsburg und Regensburg in ca. 70 bis 90 km Entfernung. Die Hauptader des Schienenverkehrs ist die Bundesbahnstrecke München - Nürnberg. Am Hauptbahnhof halten die Intercity-Züge von und nach Norddeutschland mit Anschlussverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Zum Flughafen München „Franz-Josef-Strauß“ besteht eine öffentliche Verkehrsanbindung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordwesten von Ingolstadt.



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 2 km Luftlinie nordwestlich der Innenstadt von Ingolstadt, zwischen der Richard-Wagner-Straße, Permoserstraße und Gaimersheimer Straße. Die Herschelstraße ist von der Gaimersheimer Straße aus befahrbar. Im Norden an das Bewertungsgrundstück angrenzend ist die Herschelschule.



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrslage	Die Verkehrslage ist günstig. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Günstige Lage zur Firma AUDI AG und zur Autobahnausfahrt Ingolstadt Nord und Lenting, der Autobahn A9 München – Nürnberg und nahe dem Nordbahnhof Ingolstadt.
Öffentliche Verkehrsmittel	<ul style="list-style-type: none">▪ Stadtbusverbindungen, Bushaltestelle in direkter Nähe▪ Überregionale Bahnverbindungen am Nordbahnhof und Hauptbahnhof
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache bis mittlere Wohnlage
Sonstige Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Geschäfte und Ämter in Ingolstadt▪ Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Umgebung vorhanden▪ Kindergärten und Schulen in naher Umgebung▪ Fachhochschule und Universität in Ingolstadt▪ Ärzte, Krankenhäuser und Klinikum Ingolstadt vorhanden▪ Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in Ingolstadt
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen vorhanden. Immissionen durch die im Norden gelegene Herschelschule und den Kindergarten können nicht ausgeschlossen werden.
Art der Bebauung	Auf dem zu bewertenden Grundstück stehen ein Hochhaus und mehrere aneinandergebaute Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage.
Umgebungsbebauung	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Schule, Kindergarten

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 2587/5 hat eine annähernd rechteckige Form. Flurstück Nr. 2587/4 ist ein langer und schmaler Weg.
Straßenfront	Im Osten grenzt Flurstück Nr. 2587/5 mit einer Länge von ca. 60 m an die Herschelstraße an. Im Osten grenzt Flurstück Nr. 2587/4 mit einer Länge von ca. 3 m an die Herschelstraße an.
Grundstücksabmessungen	Flurstück Nr. 2587/5 ca. 100 m x 62 m Flurstück Nr. 2587/4 ca. 85 m x 3 m
Grundstücksgröße	Gesamtfläche: 7.185 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich eben

INTERNETVERSION AG



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt

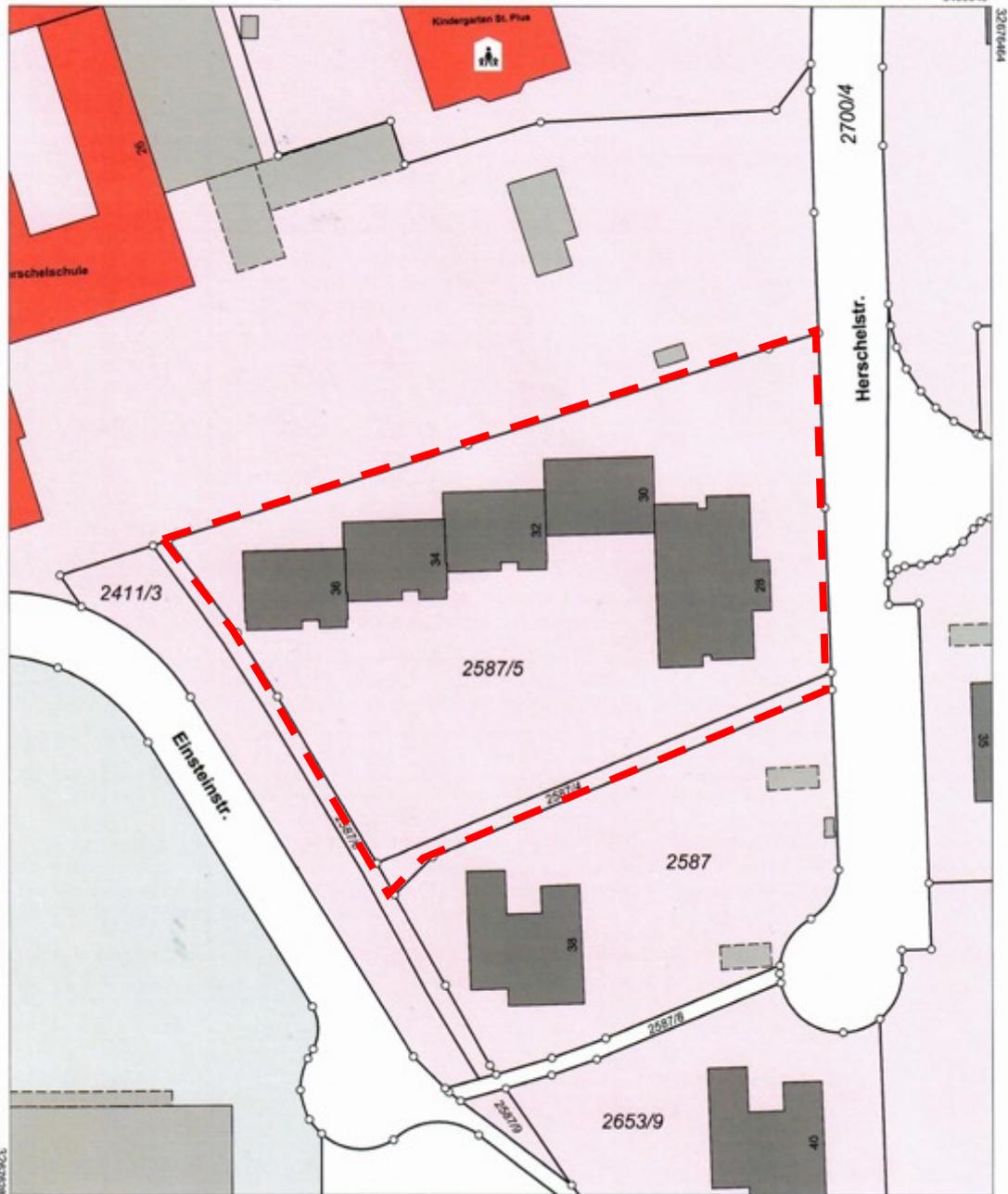
Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Flurstück: 2587/5
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Stadt Ingolstadt
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

3.3 Erschließungszustand

Straßenart	Die Herschelstraße ist eine Sackgasse mit Wendehammer.
Straßenzustand	asphaltiert; beidseitig Gehwege vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vor Ort.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	<p>Laut Auskunft des Tiefbauamtes ist die Herschelstraße von der Wendepalte bis Gaimersheimer Straße erstmalig hergestellt im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Die Grundstücke 2587/5 und 2587/4 werden von der Herschelstraße erschlossen und es sind hierfür keine Erschließungsbeiträge mehr zu erwarten.</p> <p>Laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sind die Erschließungskosten für Kanal- und Wasserbeitrag für eine Geschossfläche von 8.947,66 m² und einer Grundstücksgröße von 7.185 m² bezahlt. Noch ausstehende Zahlungen oder Maßnahmen, die derzeit einen weiteren Betrag auslösen würden, sind derzeit nicht bekannt.</p>
Altlasten	Das Grundstück wurde nicht auf Altlasten untersucht, Altlastenfreiheit wird unterstellt.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Tiefgarage auf dem vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 2587/5 und 2587/4, Gemarkung Ingolstadt

Art des Gebäudes

Auf dem zu bewertenden Grundstück stehen Mehrfamilienhäuser und ein Hochhaus sowie eine Tiefgarage.

Die Tiefgaragenabfahrt befindet sich im Südosten des Grundstücks. Laut Plan der Hausverwaltung und Besichtigung vor Ort gibt es 64 Stellplätze.

Bewertungsgegenstand ist laut Gerichtsbeschluss das Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 57.

Auszug aus der Teilungserklärung:

113.

In einen Miteigentumsanteil zu 66/10000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer E bezeichnet.

Auszug aus dem Grundbuch Ingolstadt, Blatt 53303:

30 /zu 1	Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. 57 ist dem Anteil Abt. I/1 57 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 30.08.2005 URNr. 1467 Notar [REDACTED] Ingolstadt; eingetragen am 19.09.2005;
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Baujahr

Annahme: ca. 1972/73

Die alte Heizungsanlage wurde laut Auskunft 2014 stillgelegt und das Objekt an Nahwärme (2014 laut Auskunft mit Fernwärme bezeichnet) angeschlossen (Auskunft von 2017).

2017/18: Bodenöffnung und Neubeschichtung Tiefgarage

Nutzungsfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Plänen sind nicht vollständig bemaßt, sodass einzelne Maße aus den Eingabeplänen bzw. dem Plan der Teilungserklärung gemessen werden mussten. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

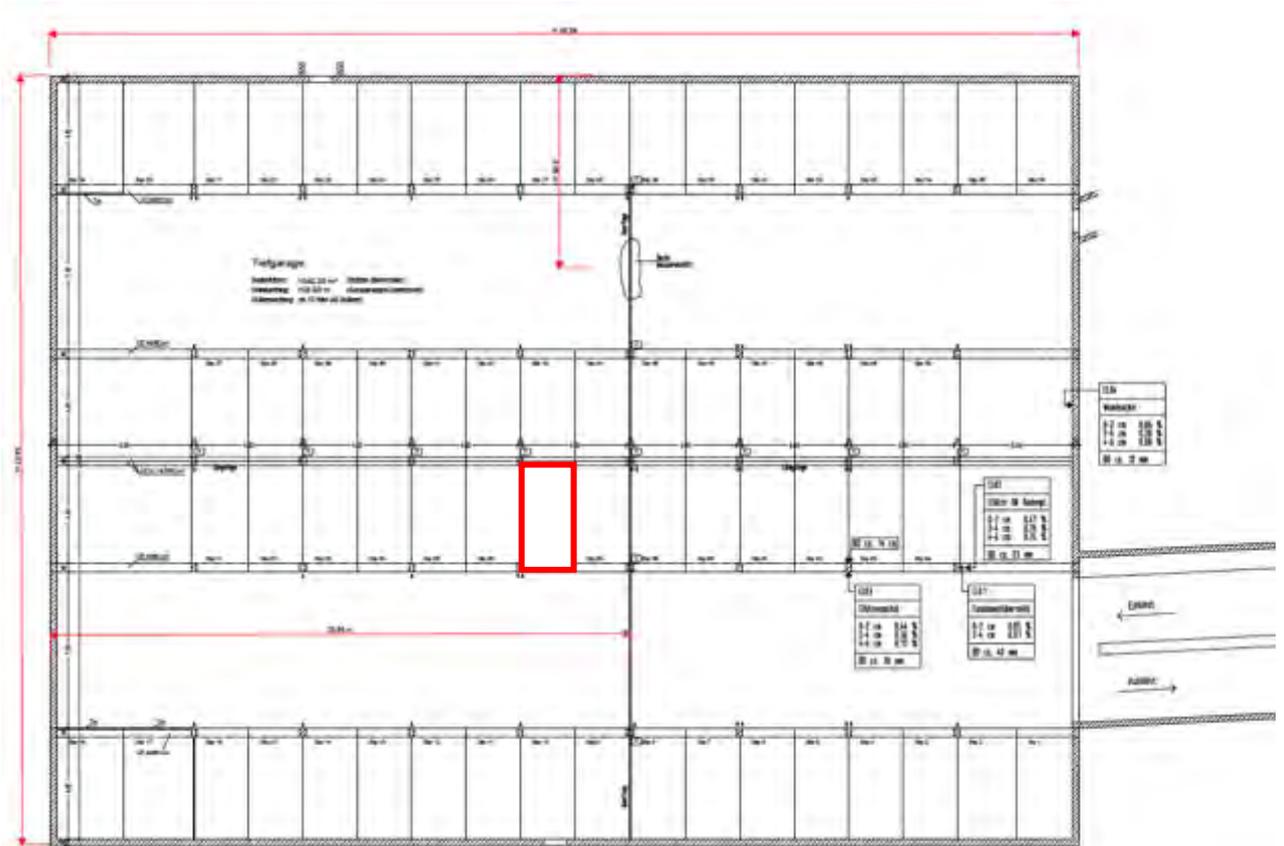
Tiefgaragenstellplatz Nr. 57:

aus dem Plan der Hausverwaltung überschlägig gemessen:

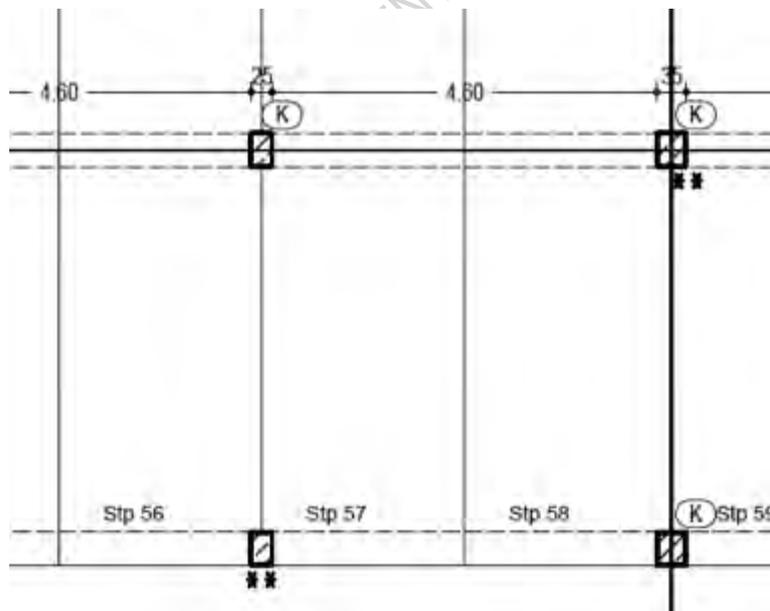
Nutzungsfläche: ca. 11,90 m²

INTERNETVERSION AG

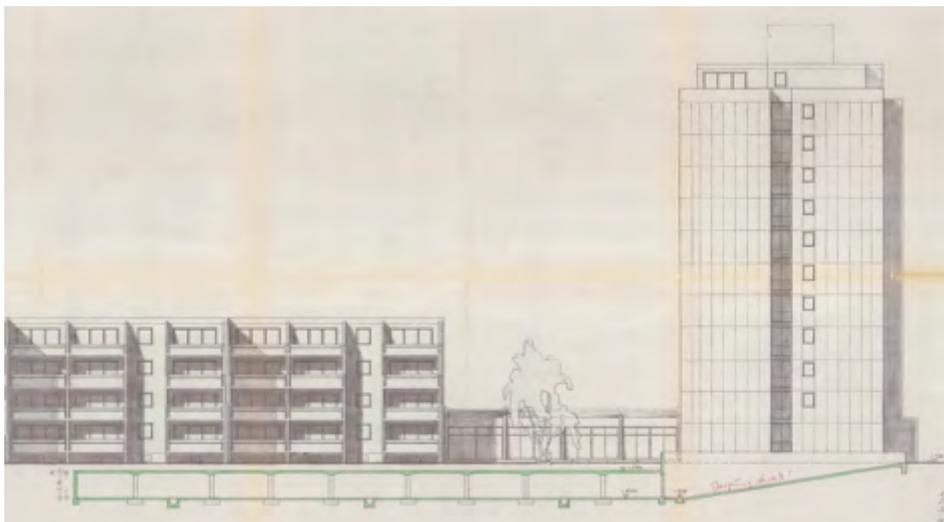
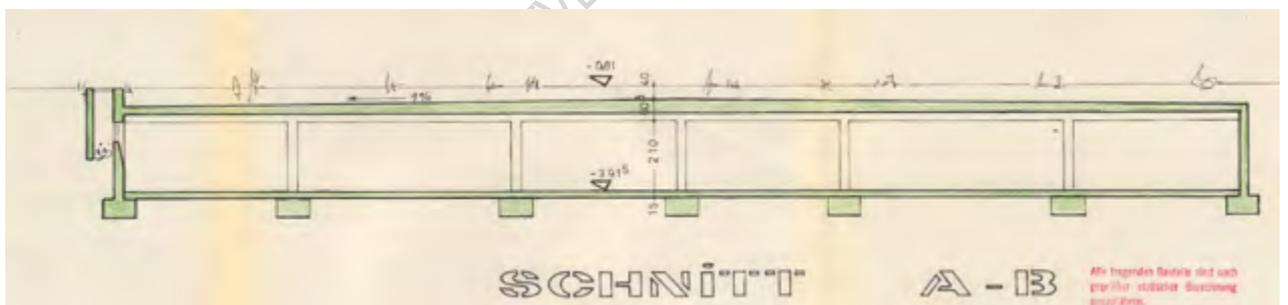
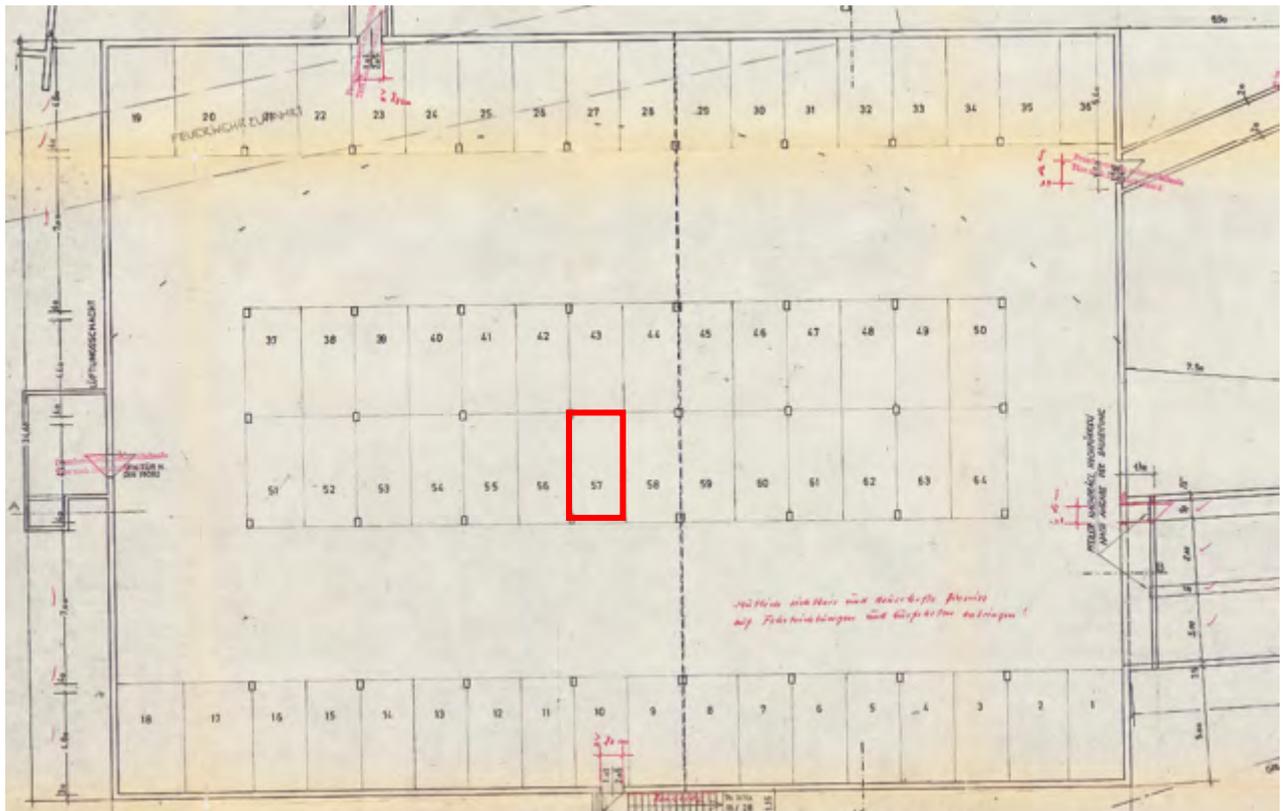
Plan der Hausverwaltung:



Übersichtsplan Stellplatz Nr. 57



Plan aus der Eingabeplanung:



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Tiefgarage

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Lichte Höhe	Vor Ort überschlägig gemessen: Unter dem Tiefgaragenstellplatz ca. 2,06 m Breite zwischen Stellplatz 57 und 58 zwischen den Säulen: insgesamt ca. 4,60 m
Konstruktionsart	Annahme: Massivbau
Fundamente	Beton (Annahme)
Umfassungswände	Stahlbeton
Stützen	Annahme: Stahlbeton
Geschossdecke	Stahlbeton mit Begrünung
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Rampen	Stahlbeton
Tore	Metall oder Kunststoff-Metall
Türe	Metalltüre neben der Rampe, FH-Türen wo techn. erforderlich
Treppe	Fluchttreppe ins Freie: Stahlbeton ohne Belag, Metallhandlauf

4.2 Baulicher Zustand

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

- **Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungstau vor.**
- Massive Feuchtigkeitsschäden und Risse an der Tiefgaragendecke und teilweise den Säulen
- Risse am Boden der Tiefgarage

INTERNETVERSION AG

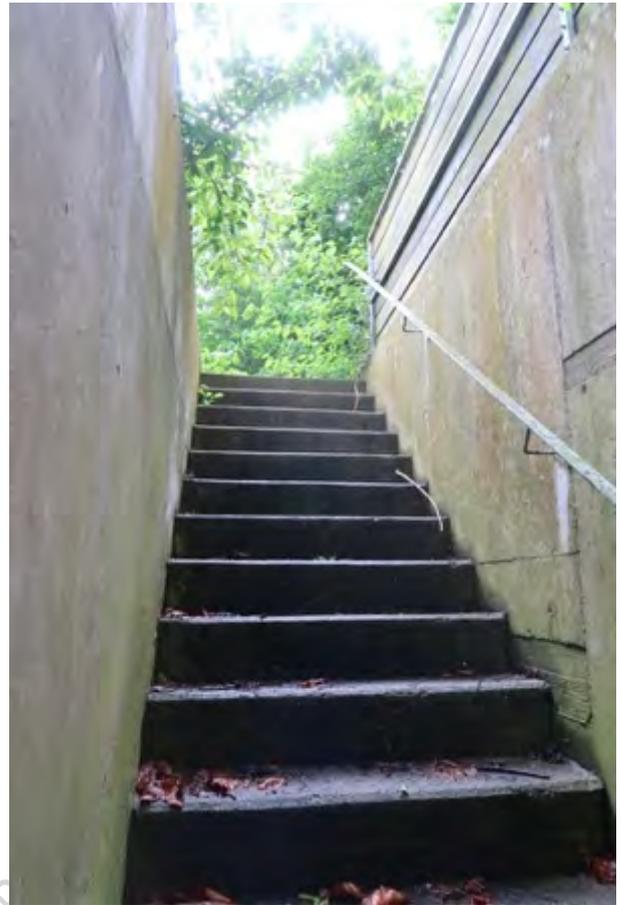


Tiefgaragenzufahrt



Rampe

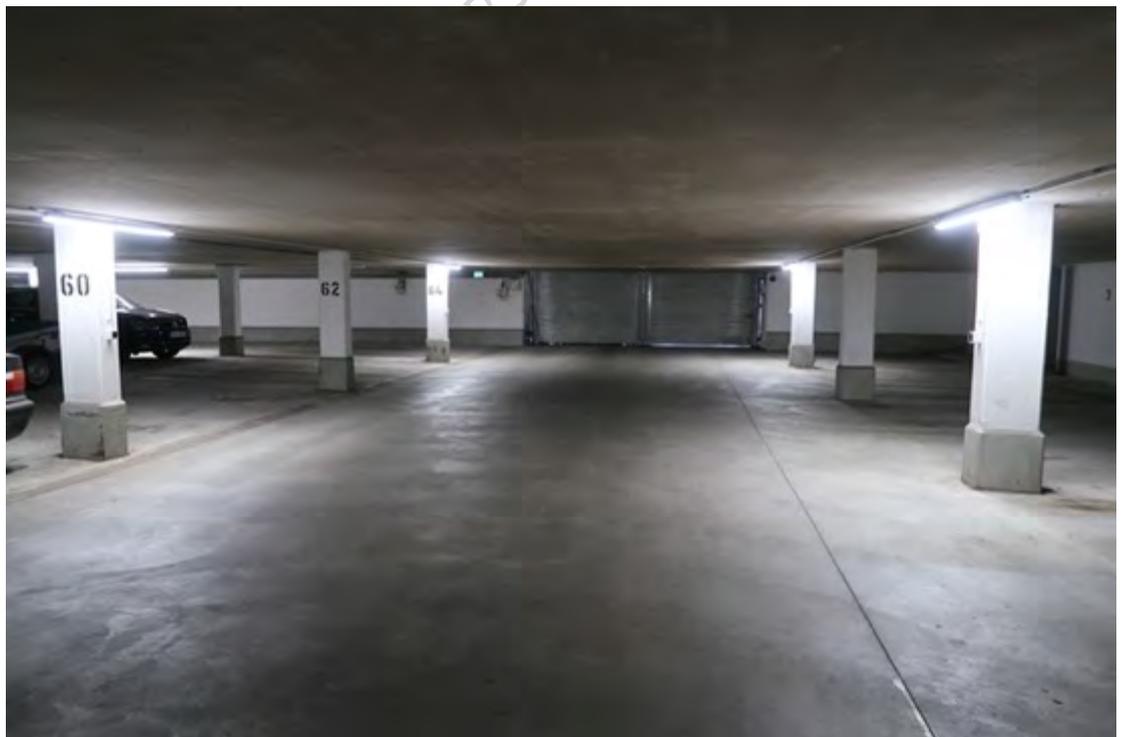
Fluchttreppe



Tiefgarage



TG-Stellplatz Nr. 57



Tiefgarage



Baumängel und Bauschäden in der Tiefgarage



Deckenrisse



Dunkle Deckenverfärbungen durch Annahme: Feuchtigkeit



Provisorisch behobene Abdeckung eines Deckenrisses

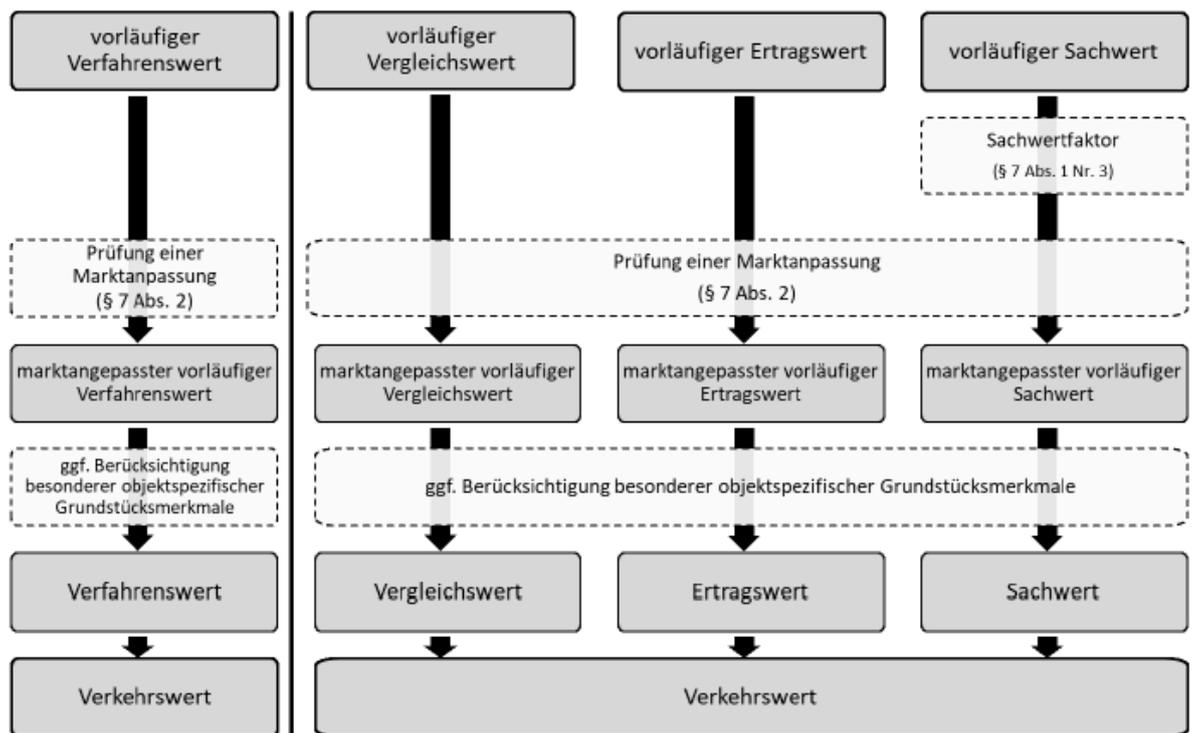


Bodenriss

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

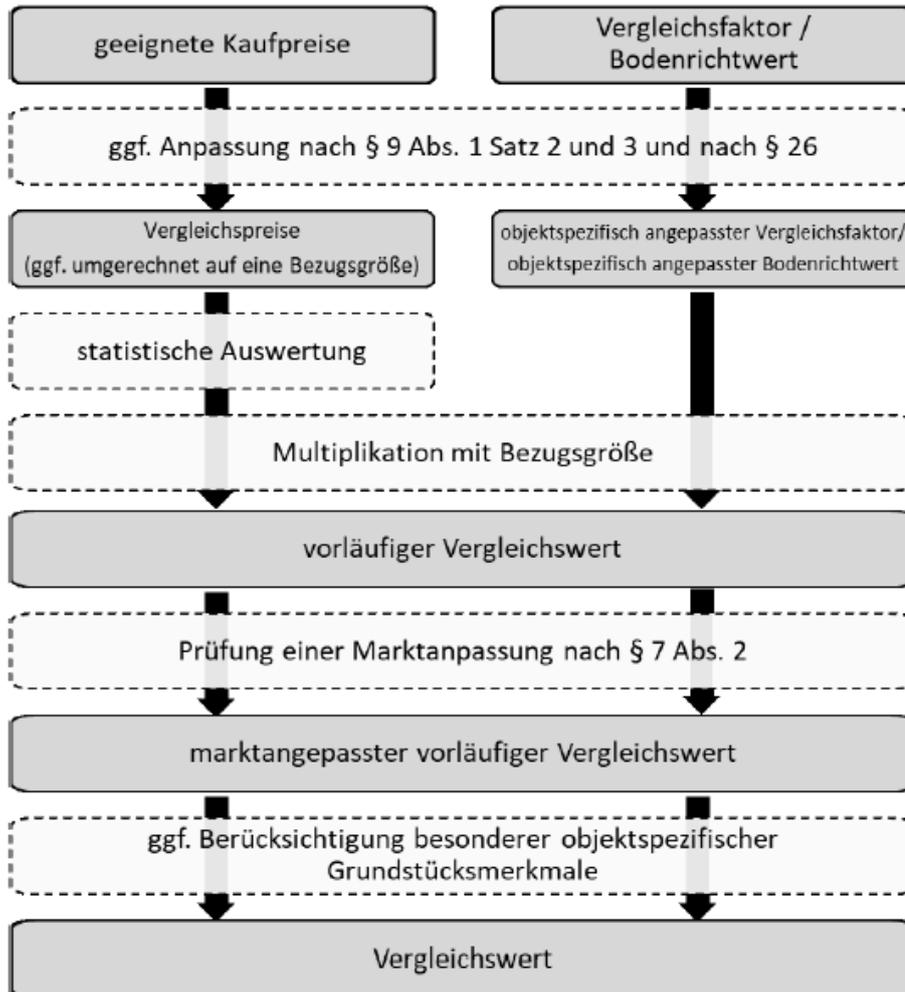
Modellschema Quelle: ImmoWertA:



5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Tiefgaragenstellplätzen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Sie werden nach Renditegesichtspunkten gehandelt. Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert 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 auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt.** Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandhaltungsstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Es liegen massive Baumängel und Bauschäden in der Tiefgarage vor.

Laut Auskunft der Hausverwaltung.....“

für die Beseitigung der Mängel ist wahrscheinlich eine Sonderumlage zu leisten. Die Rücklagen werden durch die aktuellen Sanierungsmaßnahmen an den Balkonen fast vollständig ausgeschöpft werden. In welcher Höhe diese Zahlung zu leisten ist, vermag ich nicht zu sagen. Die ungefähren Kosten hierfür müsste ein Fachplanungsbüro schätzen. Eine Beauftragung einer solchen Planung bedarf allerdings eines Beschlusses der WEG, der bisher nicht vorliegt.

Mit einer Sanierung ist in naher Zukunft nicht zu rechnen. Vorab müssen erst die Balkone saniert werden und die Brandschutzmängel behoben werden. Da diese Maßnahmen wohl eine nicht zu unterschätzende finanzielle Belastung darstellen, wird sich in naher Zukunft wohl keine Mehrheit für eine Sanierung der Tiefgarage finden.“

Nachdem noch kein Zeitrahmen für die notwendige Sanierung und vor allem Kostenhöhe geschätzt werden kann, wird im Weiteren ein pauschal geschätzter Werteeinfluss (keine Kosten) geschätzt.

Die Höhe des geschätzten Werteeinflusses kann erheblich von zukünftigen Forderungen der Hausverwaltung für eine Sanierung abweichen.

Pauschal geschätzter Werteeinfluss: 2.500 €

7.0 Vergleichswertverfahren

7.1 Indirekter Preisvergleich

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Aktuelles Internetangebote für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkauf) liegen überwiegend zwischen rd. 16.000 € und 20.000 €.

INTERNETVERSION AG

7.2 Direkter Preisvergleich

Datenschutz:

Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.

Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Direkter Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung der Sachverständigen entnommen.

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 57:

Hinweis: Die aufgeführten 8 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Es handelt sich bei allen Verkäufen vergleichbare Lagen:

Nr.	Verkauf	Baujahr	Geschoss Lage	Preis	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Mär 23	1071	TG	15.000 €		0,0%	15.000 €
2	Jun 23	1960	TG	15.000 €		0,0%	15.000 €
3	Sep 23	1960	TG	15.000 €		0,0%	15.000 €
4	Okt 23	1970	TG	20.000 €		0,0%	20.000 €
5	Okt 23	1966	TG	9.500 €		0,0%	9.500 €
6	Okt 23	2014	TG	19.000 €	Baujahr	-5,0%	18.050 €
7	Okt 23	2014	TG	19.000 €	Baujahr	-5,0%	18.050 €
8	Jan 24	2023	TG	15.000 €	Baujahr	-5,0%	14.250 €
Mittelwert				15.938 €			15.606 €
Median				15.000 €			15.000 €
Standardabweichung				3195 €			
Variationskoeffizient				20%			
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel							
Unterer Wert		9.215 €					
Oberer Wert		21.997 €					

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

Wenn bei den Vergleichspreisen Nutzungswertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

Aufgrund der Zeitnähe der Verkäufe zum Stichtag und der derzeitigen Marktsituation ist keine Anpassung notwendig.

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „Immowelt“ auch in Süddeutschland spürbar.

Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preisrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

Laut Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses München auszugsweise: „Die aktuellen Analysen zeigen vor allem bei Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, während im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnieren“.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

Beurteilung TG-Stellplatz Nr. 59 Bewertungsgegenstand ist das Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz. In naher Umgebung gibt es oberirdisch nur eingeschränkt Parkmöglichkeiten.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für den Tiefgaragenstellplatz ein Wert von 16.000 € geschätzt.

Laut Auskunft der Hausverwaltung....."

für die Beseitigung der Mängel ist wahrscheinlich eine Sonderumlage zu leisten. Die Rücklagen werden durch die aktuellen Sanierungsmaßnahmen an den Balkonen fast vollständig ausgeschöpft werden.

In welcher Höhe diese Zahlung zu leisten ist, vermag ich nicht zu sagen. Die ungefähren Kosten hierfür müsste ein Fachplanungsbüro schätzen. Eine Beauftragung einer solchen Planung bedarf allerdings eines Beschlusses der WEG, der bisher nicht vorliegt. Mit einer Sanierung ist in naher Zukunft nicht zu rechnen. Vorab müssen erst die Balkone saniert werden und die Brandschutzmängel behoben werden. Da diese Maßnahmen wohl eine nicht zu unterschätzende finanzielle Belastung darstellen, wird sich in naher Zukunft wohl keine Mehrheit für eine Sanierung der Tiefgarage finden."

Nachdem noch kein Zeitrahmen für die notwendige Sanierung und vor allem Kostenhöhe geschätzt werden kann, wird im Weiteren ein pauschal geschätzter Werteinfluss (keine Kosten) geschätzt.

Die Höhe des geschätzten Werteinflusses kann erheblich von zukünftigen Forderungen der Hausverwaltung für eine Sanierung abweichen. Der geschätzte Werteinfluss dient nur zur Schätzung des aktuellen Verkehrswertes.

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 57:

Vorläufiger Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 57 im miet- und lastenfreien Zustand	16.000 €
Werteinfluss durch objektspezifische Grundstücksmerkmale abzgl. geschätzter Werteinfluss Baumängel, Bauschäden	2.500 €
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 57 im fiktiv miet- und lastenfreien	
Wertermittlungsstichtag 22.05.2024	13.500 €
rd.	14.000 €

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 57, Herschelstraße 28, 30, 32, 34, 36 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungsstichtag 22.05.2024

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bewertungsgegenstand ist das Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz im Objekt Herschelstraße 28, 30, 32, 34, 36 in Ingolstadt. In naher Umgebung gibt es oberirdisch nur eingeschränkt Parkmöglichkeiten.

Laut Auskunft der Hausverwaltung....."

für die Beseitigung der Mängel ist wahrscheinlich eine Sonderumlage zu leisten. Die Rücklagen werden durch die aktuellen Sanierungsmaßnahmen an den Balkonen fast vollständig ausgeschöpft werden.

In welcher Höhe diese Zahlung zu leisten ist, vermag ich nicht zu sagen. Die ungefähren Kosten hierfür müsste ein Fachplanungsbüro schätzen. Eine Beauftragung einer solchen Planung bedarf allerdings eines Beschlusses der WEG, der bisher nicht vorliegt. Mit einer Sanierung ist in naher Zukunft nicht zu rechnen. Vorab müssen erst die Balkone saniert werden und die Brandschutzmängel behoben werden. Da diese Maßnahmen wohl eine nicht zu unterschätzende finanzielle Belastung darstellen, wird sich in naher Zukunft wohl keine Mehrheit für eine Sanierung der Tiefgarage finden."

Nachdem noch kein Zeitrahmen für die notwendige Sanierung und vor allem Kostenhöhe geschätzt werden kann, wird im Weiteren ein pauschal geschätzter Werteeinfluss (keine Kosten) geschätzt. Die Höhe des geschätzten Werteeinflusses im Gutachten kann erheblich von zukünftigen Forderungen der Hausverwaltung für eine Sanierung abweichen. Die getroffene Annahme im Gutachten dient nur zur Schätzung des aktuellen Verkehrswertes.

Die Vermarktbarkeit wird als durchschnittlich eingestuft. Die Vermarktung könnte einen längeren Zeitrahmen in Anspruch nehmen.

**Ergebnis am Wertermittlungsstichtag 22.05.2024:
Vergleichswert im miet- und lastenfreien Zustand:**

Tiefgaragenstellplatz Nr. 57 14.000 €

9.0 Verkehrswert Verkehrswertes für das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 57, Herschelstraße 28, 30, 32, 34, 36 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungsstichtag 22.05.2024

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Vergleichswert**

Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 57 im Objekt Herschelstraße 28, 30, 32, 34, 36 in 85057 Ingolstadt, Tiefgarage E.

zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 mit

14.000,- €

in Worten: vierzehntausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 20.06.2024

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch