



**Klaus A. Braun**

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB**

**für das**

**Wohnungseigentum (WEG) Nr. 3 im Erdgeschoss  
(18,09/1.000 Miteigentumsanteil - MEA)**

**Leharstraße 10 | 85057 Ingolstadt**

**Gemarkung Ingolstadt | Flurstück Nr. 2980/9 und 2980/19**

**Amtsgericht Ingolstadt | 4 K 63/23**



**Wertermittlungstichtag | 22.09.2023**

**Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 3**

**143.000 €**

**Verkehrswert (Marktwert) 18,09/1.000 MEA an Flst. 2980/19**

**440 €**

**Gutachten Nr. 23-036-842  
Gutachten vom 15.12.2023**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Grundbuchangaben	6
1.2	Vorbemerkungen	7
1.3	Grundlagen	8
1.4	Literaturverzeichnis	9
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>10</b>
2.1	Makrolage	10
2.1.1	Mikrolage	11
2.2	Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	12
2.3	Nutzung / Grundriss / Wohnfläche	12
2.4	Baugrund	14
<b>3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>15</b>
3.1	Entwicklungszustand	15
3.2	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	15
3.3	Baugenehmigungen	16
3.4	Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	16
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	16
3.6	Teilungserklärung und Nachträge	17
3.7	Denkmalschutz	17
3.8	Mögliche Altlasten	18
3.9	Hochwasserlage	18
<b>4</b>	<b>Baubeschreibung</b>	<b>19</b>
4.1	Allgemein bautechnische Beschreibung - Wohnanlage	19
4.1.1	Innenausstattung - WEG Nr. 3	22
4.2	Sonstige bauliche Anlagen	22
4.3	Vermeintliches Zubehör	22
4.4	Wertrelevante Sondernutzungsrechtsflächen	24
4.5	Außenanlagen Gemeinschaftseigentum	24
4.6	Energieausweis	24
<b>5</b>	<b>Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Zahlen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung</b>	<b>26</b>
6.1	Nutzung / Vermietungssituation	26
6.2	Bewirtschaftungskosten	26
6.2.1	Wohnung Nr. 3	26
6.3	Instandhaltungsrücklagen	26
6.3.1	Wohnung Nr. 3	26
6.3.2	Mietsituation zum Wertermittlungsstichtag	26
<b>7</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>28</b>
7.1	Grundrissgestaltung	28
7.2	Besonnung/Belichtung	28
7.3	Bauzustand und Modernisierung	28
7.4	Immissionsbelastung	28
7.5	Energetische Betrachtung	28
7.6	Drittverwendung	28
7.7	Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	28
7.8	Marktlage	29
7.9	Marktgängigkeit	30
<b>8</b>	<b>Bauzahlen</b>	<b>31</b>
8.1	Wertrelevante Geschossfläche (wGF)	31
8.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) im Bestand	31
<b>9</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>32</b>
9.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	33

<b>10 Bodenwert</b>	<b>34</b>
10.1 Vorbemerkung	34
10.2 Vergleichswertverfahren	34
10.3 Bodenrichtwert	34
10.3.1 Wertanteil Erschließung	34
10.4 Wertrelevante Abweichungen	35
10.4.1 Anpassung Bodenrichtwert Flst. Nr. 2980/9	35
10.5 Wertrelevante Abweichungen Flst. 2980/19	35
10.6 Gewählter Bodenwertansatz	35
10.7 Bodenwert Flst. 2980/9	35
10.7.1 Bodenwertanteil WEG Nr. 3 an Flst. 2980/9	35
10.8 Bodenwert Flst. 2980/19	36
10.8.1 Bodenwertanteil an Flst. 2980/19	36
<b>11 Vergleichswertverfahren für Wohnungseigentum (WEG)</b>	<b>37</b>
11.1 Vorbemerkungen	37
11.2 Vergleichswerte	37
11.3 Anpassung Vergleichswerte WEG Nr. 3	37
11.4 Auswertung Vergleichswerte	38
11.5 Besondere objektspezifische Merkmale	39
11.5.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	39
11.6 Rechte und Belastungen	39
11.7 Wertableitung Vergleichswert WEG Nr. 3	40
<b>12 Ertragswertverfahren</b>	<b>41</b>
12.1 Vorbemerkungen	41
12.2 Allgemeines Ertragswertverfahren	41
12.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)	41
12.4 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	42
12.4.1 Modernisierungen von 2019	42
12.4.2 Fiktive Sanierung Wohnung Nr. 3	42
12.5 Rohertrag	44
12.5.1 Mietsituation Wertermittlungstichtag	44
12.5.2 Mietspiegel	44
12.5.3 Marktberichte	44
12.5.4 Marktüblicher Mietansatz	46
12.6 Bewirtschaftungskosten	47
12.6.1 Betriebskosten	47
12.6.2 Verwaltungskosten	47
12.6.3 Instandhaltungskosten	47
12.6.4 Mietausfallwagnis	47
12.6.5 Liegenschaftszinssatz	48
12.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
12.8 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	49
12.9 Rechte und Belastungen	49
12.10 Wertableitung Ertragswert WEG Nr. 3	50
<b>13 Sachwertverfahren</b>	<b>51</b>
13.1 Vorbemerkung	51
<b>14 Zusammenfassung</b>	<b>52</b>
14.1 Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 3	53
14.2 18,09/1.000 MEA an Flst. 2980/19	53
14.3 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	54
<b>15 Versicherung und Urheberrecht</b>	<b>55</b>

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.  
Das Gutachten umfasst 55 Seiten und 10 Anlagen mit 22 Seiten.

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, gemäß Beschluss AG Ingolstadt 4 K 63/23 vom 04.08.2023 und Auftragschreiben AG Ingolstadt 4 K 63/23 vom 07.08.2023.										
Auftragsumfang	<p>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für das</p> <p>- Wohnungseigentum (WEG) Nr. 3 mit 18,09/1000 Miteigentumsanteil (MEA)</p> <p>an dem</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück</th> <th style="text-align: left;">Gemarkung</th> <th style="text-align: left;">Flst.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leharstraße 10, 12, 14 u. 16</td> <td>Ingolstadt</td> <td>2980/9</td> </tr> <tr> <td>Nähe Leharstraße</td> <td>Ingolstadt</td> <td>2980/19</td> </tr> </tbody> </table> <p>Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 196 BauGB)</p> <p>„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</p>		Grundstück	Gemarkung	Flst.	Leharstraße 10, 12, 14 u. 16	Ingolstadt	2980/9	Nähe Leharstraße	Ingolstadt	2980/19
Grundstück	Gemarkung	Flst.									
Leharstraße 10, 12, 14 u. 16	Ingolstadt	2980/9									
Nähe Leharstraße	Ingolstadt	2980/19									
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren										
Wertermittlungstichtag (zugleich Qualitätsstichtag)	22.09.2023										
Tag der Ortsbesichtigung	22.09.2023										
Gemarkung	Ingolstadt										
Flurstück und Beschrieb	Flst. Nr. 2980/19	Nähe Leharstraße, Trafostation, Gebäude- und Freifläche									
	Flst. Nr. 2980/9	Leharstraße 10, 12, 14 und 16, Gebäude- und Freifläche									
Grundstücksgröße	Flst. Nr. 2980/19	25 m <sup>2</sup>									
	Flst. Nr. 2980/9	3.909 m <sup>2</sup>									
Miteigentumsanteil (MEA)	<b>18,09/1000 Miteigentumsanteil (MEA)</b> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss rechts, Haus 10 samt Keller Nr. 3, laut Aufteilungsplan.										
Sondernutzungsrecht	Der Einheit WEG Nr. 3 sind <b>keine Sondernutzungsrechte</b> zugeordnet.										
Nutzung / Mieter	Das Wohnungseigentum Nr. 3 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.										
Kurzbeschreibung	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Norden des Stadtgebiets Ingolstadt, im Piusviertel.</p> <p>Es ist Teil einer Wohnanlage, bestehend aus 4 Wohnhäusern mit insgesamt 56 Wohneinheiten (Hausnummer 10, 12, 14 und 16) und 8 Pkw-Stellplätzen. Die Wohnanlage wurde ca. 1954 fertig gestellt und im Jahr 2019 energetisch umfangreich modernisiert.</p>										

Wohnung Nr. 3

Laut Aufteilungsplan handelt es sich um eine **2½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss** (Hochparterre) im Haus 10, ohne Balkon oder Terrasse. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, jedoch kein PKW-Stellplatz.

Wohnfläche WEG Nr. 3

rd. 47 m<sup>2</sup>

Nutzungsfläche Keller Nr. 3

rd. 6 m<sup>2</sup>

Vermeintliches Zubehör

Vermeintliches wertrelevantes Zubehör wurde **nicht vorgefunden**.

## 1.1 Grundbuchangaben

Amtsgericht

Ingolstadt

Grundbuch von

Ingolstadt

Blattstelle

32806

Flurstück / Kurzbeschreibung / Fläche

lfd. Nr. 1) Flst. Nr. 2980/19  
Nähe Leharstraße, Trafostation, Gebäude- und Freiflä-  
che 25 m<sup>2</sup>

Flst. Nr. 2980/9  
Leharstraße 10, 12, 14 und 16, Gebäude- und  
Freifläche 3.909 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil (MEA)

**18,09/1000 Miteigentumsanteil** verbunden mit an der im Haus Leharstraße 10 im **Erdgeschoss rechts** gelegenen **Wohnung samt Keller**; im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**

Gebrauchsregelung hinsichtlich der PKW-Abstellplätze sind getroffen.

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1) gelöscht

lfd. Nr. 2) Auflassungsvormerkung bzgl. Teilfläche von ca. 20 qm; gemäß Bewilligung vom 8.10.1991; eingetragen am 23.06.1992.

**Anmerkung** Die Auflassungsvormerkung betrifft das Flst. 2980/19 und sichert für den Rechteinhaber den Erwerb dieses Flurstücks.

lfd. Nr. 3-7) gelöscht

lfd. Nr. 8) Rückauflassungsvormerkung – Anspruch bedingt gemäß Bewilligung vom 17.08.2018 URNr. 747; eingetragen am 18.04.2019.

lfd. Nr. 9) gelöscht

lfd. Nr. 10) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 63/23); eingetragen am 31.05.2023.

**Anmerkung** Auftragsgemäß werden Rechte und Lasten der Abt. II bei dieser Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.

Grundbuchauszug vom

29.08.2023

## 1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume von Wohnung Nr. 3 inkl. dem zugehörigen Kellerraum möglich**. Die Wohnung war allerdings aber möbliert, sodass nicht alle Innenbereiche einsehbar waren.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden schriftliche und mündliche Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei der Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann der Sachverständige und Unterzeichnende des Gutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Stadtbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr wurden die Planungsunterlagen zum Bauantrag mit Flächenangaben zugrunde gelegt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Der Wertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren wird Mietfreiheit unterstellt.

### 1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftragschreiben AG Ingolstadt 4 K 63/23 vom 07.08.2023
- Beschluss AG Ingolstadt 4 K 63/23 vom 04.08.2023

Vom Sachverständigen besorgte Unterlagen und Informationen

- Auskünfte Grundbuchamt Ingolstadt:
  - Grundbuchauszug vom 29.08.2023
  - Teilungserklärung URNr. 2626/89/K vom 06.11.1989
  - Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2803/89/S vom 07.12.1989
  - Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 77/2000/K vom 19.01.2000
  - Kaufvertrag „Trafostation“ URNr. 3561/91 vom 08.10.1991
  - Überlassungsurkunde WEG URNr. 0747A/2018 vom 17.08.2018
  - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 27.04.1987/09.03.2000
  - Begründung WEG URNr. 2100-89-S vom 27.09.1989
  - Kaufvertrag URNr. 360/2010AL vom 25.03.2010
- Auskünfte der Hausverwaltung:
  - WEG-Beschlussammlung 07/2007-03/2023
  - Kopie Versicherungsscheine
  - Wirtschaftsplan 2023
  - Kopie Energieausweis vom 20.11.2015
- Auskünfte des Gutachterausschusses vom 26.09.2023
- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt Ingolstadt vom 21.11.2023
- Kopie Mietvertrag vom 25.10.2022

Folgende Unterlagen werden aus dem Vorgutachten übernommen:

- Auskünfte der Ingolstädter Kommunalbetriebe vom 30.04.2020
- Altlastenauskunft der Stadt Ingolstadt – Umweltamt v. 29.04.2020
- Auskünfte Tiefbauamt Ingolstadt vom 08.05.2020
- Auskünfte der Stadt Ingolstadt Bauakte vom 23.04.2020
- Auskünfte der Stadtplanungsamt Ingolstadt vom 19.11.2020

Ende der Recherchen am 26.09.2023.



## 1.4 Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung

#### Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9./10. Auflage von 2020/2023

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Baunutzungsverordnung – BauNVO

#### ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

#### NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Ingolstadt liegt in der Mitte Bayerns. Die kreisfreie Stadt hat rund 143.000 Einwohner (06/2023), wobei seit Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl festgestellt werden kann, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der geringen Arbeitslosenquote, aber auch an der Attraktivität der Stadt liegt. Man erreicht im Umkreis von 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Millionen Menschen, darunter die Ballungsräume München und Nürnberg. Die Bevölkerung Ingolstadts ist im Vergleich mit den übrigen bayerischen Großstädten die Jüngste.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahn A 9 (Richtung Nürnberg und München), der größten deutschen Nord-Süd-Achse, als sehr gut zu bezeichnen. Ingolstadt hat Anschluss an das ICE-Bahnnetz mit den zwei Haltestellen Hauptbahnhof und Nordbahnhof (kein ICE-Anschluss am Nordbahnhof). Außerdem ist die Stadt über den internationalen Flughafen in München (Freising), alternativ dem Nürnberger Flughafen, schnell zu erreichen.

Leistungsstarke Großunternehmen, allen voran die Firma Audi AG, nutzen den Standort der Stadt genauso wie rund 1.200 klein- und mittelständische Betriebe. Als weiteres wichtiges Unternehmen das militärische Luftfahrtzentrum AIRBUS im nahe gelegenen Markt Manching mit einem Standort vertreten. Außerdem ist Ingolstadt ein wichtiger Standort für Erdölraffinerien und der Sitz der Media-Saturn-Holding befindet sich hier. Von seiner industriellen Tradition her ist Ingolstadt ein bedeutender Produktionsstandort. Auch heute noch entfallen fast 70 % der Bruttowertschöpfung auf das produzierende Gewerbe.

Schon zu Zeiten des Königreichs Bayern war die Stadt eine wichtige Garnisonsstadt und Festung. Auch heute ist Ingolstadt ein wichtiger Standort für die Bundeswehr. Mit der neu eröffneten NATO-Pionierschule wird dieser Status langfristig gesichert.

An der in Ingolstadt angesiedelten Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der katholischen Universitäten Eichstätt und der Hochschule für angewandte Wissenschaften studieren ca. 7.500 Studenten (Wintersemester 2017/2018). Eine Erweiterung der Hochschule ist 2014/2015 erfolgt.

Gleich vor den Toren der Altstadt, von einem Grüngürtel umgeben, gibt es zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Dazu gehört der Donausee, der zum Rudern oder Segeln einlädt, genauso wie die Auwälder oder das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau. Aber auch das weitere Umland und das nahe gelegene Altmühltal laden zu Tagesausflügen ein. Im Übrigen verweist der Sachverständige auf die in diesem Gutachten als Anlage beigefügten Auszüge aus der Regional-/ Umgebungskarte und den Stadtplan. Einige statistische Informationen über Ingolstadt:

Kommunale Kosten:

Gewerbesteuerhebesatz	400
Grundsteuer Hebesatz A/B	350/460

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte:

am Arbeitsort Ingolstadt: ca. 104.062 (Stand September 2022)

Kaufkraftkennziffer:

114,5 (Ø Deutschland 100, Stand 2022)

### 2.1.1 Mikrolage

#### Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt liegt im Nordwesten von Ingolstadt im Stadtbezirk Nordwest, „Piusviertel“, rund 3 km von der Stadtmitte entfernt. Benachbarte Stadtteile/Stadtbezirke sind im Westen „Hollerstauden“ und „Friedrichshofen“, im Nordosten „Ober-/Unterhaunstadt“, im Osten „Feldkirchen“ und „Mailing“ sowie im Süden der Bezirk „Mitte“.

#### Verkehrslage

Ingolstadt hat zwei Anschlüsse an die Autobahn A9 (München-Nürnberg). Weitere Fernverkehrsverbindungen sind durch die südlich verlaufende B16 und die B13 gegeben, welche auch durch das Stadtgebiet führen.

Über die Ettinger Straße Richtung Süden gelangt man in die Stadtmitte und in Richtung Norden zum Stadtteil Etting. Die etwas südlich verlaufende Richard-Wagner-Straße stellt eine Hauptachse in ostwestlicher Richtung in der Stadt dar.

#### Öffentliche Verkehrsmittel

Ingolstadt verfügt über ein eigenes Stadtbusnetz. Die zum Bewertungsobjekt nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Ettinger Straße. Sie liegt rund 150 m vom Bewertungsobjekt entfernt und ist Haltepunkt der Buslinien 11, 15, 25, 44, 55, 70 und N4.

Der Nordbahnhof Ingolstadt befindet sich knapp 2 km entfernt, östlich vom Bewertungsobjekt, der Hauptbahnhof Ingolstadt rd. 6,5 km südlich.

Der internationale Flughafen München mit einer Entfernung von rund 70 km wird in ca. einer Stunde Fahrzeit über die A9 und A92 erreicht. Der Flughafen Nürnberg ist nur wenig weiter entfernt.

#### Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Ingolstadt und im Stadtteil in großer Zahl vorhanden. Der nächste Supermarkt befindet sich in rd. 400 m Entfernung.

#### Kindergärten und Schulen

In Ingolstadt gibt es eine Vielzahl von Kindergärten. Die nächstgelegenen Kindergärten befinden sich im Umkreis von ca. 400 m.

In Ingolstadt sind alle gängigen Schultypen ansässig. Die Christoph-Kolumbus-Grundschule befindet sich in der Ungernederstraße etwa 350 m entfernt. Weiterführende Schulen gibt es im Altstadtbereich, aber auch im weiteren Stadtgebiet.

#### Umwelteinflüsse

Immissionsbelastungen können in Form von Straßenlärm aus südlicher und auch aus östlicher Richtung von der stark frequentierten Richard-Wagner-Straße und der Ettinger Straße auftreten. Die dazwischenliegende Bebauung mildert die Immissionseinwirkungen aber wirksam ab.

#### Wohnlage

Die Wohnanlage Leharstraße befindet sich im Bezirk Nord-West im Piusviertel. Die umgebende Bebauung weist überwiegend mittelgroße Mehrparteienhäuser und Geschosswohnungsbauten auf.

Die Bewohnerstruktur ist im innerstädtischen Vergleich relativ inhomogen ausgebildet und weist in der Bevölkerung einem überdurchschnittlichen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund auf.

## 2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Gemäß einer aktuellen Wohnlagenkarte<sup>1</sup> und nach dem aktuellen Mietpiegel entspricht die Leharstraße einer einfachen Wohnlage.

Nach Abwägung der Wertermittlung eine **einfache Wohnlage** zugrunde gelegt.

### Wohnhausgrundstück (Flst. 2980/9)

Das Flurstück 2980/9 hat einen polygonalen Zuschnitt, der im Kern ein langgezogenes Rechteck in Nord-Süd-Richtung darstellt. Die Straßenfrontlänge zur Leharstraße im Süden, zugleich etwa die Grundstücksbreite beträgt rd. 40 m und durchschnittliche Grundstückstiefe in rd. 100 m. Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet.

### Grundstück Trafostation (Flst. 2980/19)

Das Flurstück 2980/19 weist eine rechteckige Formgebung auf, mit einer Breite von ca. 4,50 m und einer mittleren Tiefe von ca. 5,50 m. Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet. Es liegt direkt an der Leharstraße.



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung der Flurstücke 2980/9, 2980/19 und mit ungefährender Lagekennzeichnung von WEG Nr. 3

## 2.3 Nutzung / Grundriss / Wohnfläche

### Wohnhausgrundstück

Das Flst. 2980/9 ist aus nördlicher und südlicher Richtung erschlossen und ist mit einer Wohnanlage mit insgesamt vier Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Hauszugänge befinden sich auf der östlichen Gebäudeseite. Über innenliegende Treppenhäuser werden die Wohnungen erschlossen. Im Regelgeschoss von Haus Nr. 10 befinden sich pro Etage drei Wohnungen. Die Stellplätze werden über die nördlich verlaufende Ungernerstraße erreicht.

Die Wohnanlage besteht insgesamt aus:

56 Wohnungen mit Kellerräumen  
8 oberirdische PKW-Stellplätzen

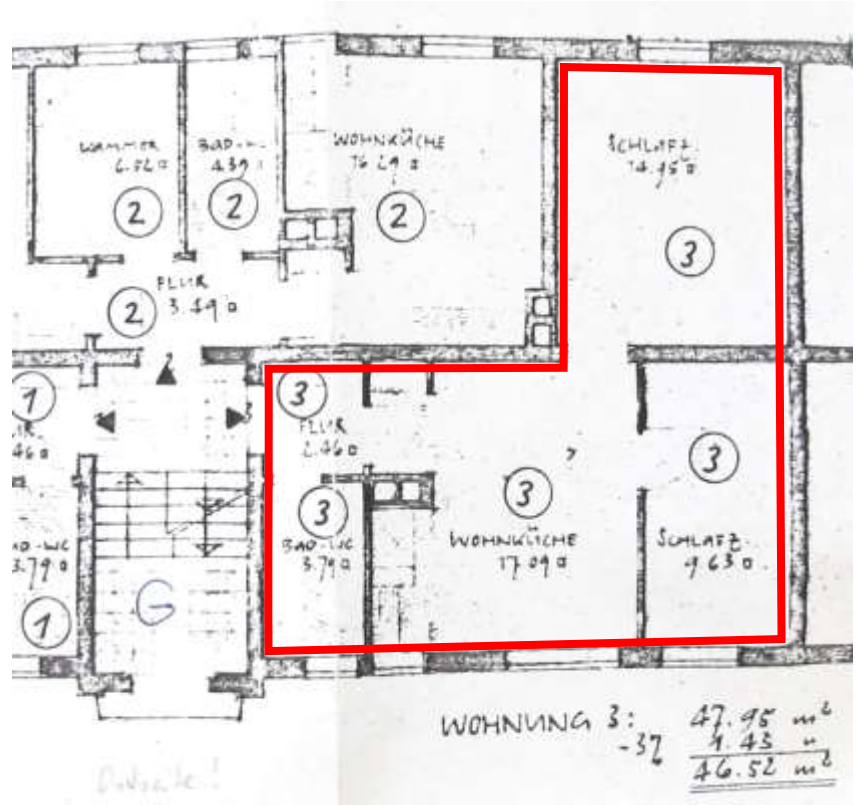
<sup>1</sup> www.Wohnlagenkarte.de

**Wohnung Nr. 3**

Die **Wohnung Nr. 3** befindet sich im **Erdgeschoss (Hochparterre)** **rechts** des Hauses Leharstraße 10. Eine **Innenbesichtigung war möglich**.

Es handelt sich um eine **2 1/2 -Zimmer-Wohnung**. Die Grundrissorganisation stellt sich wie folgt dar:

► Norden



Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Kennzeichnung von WEG Nr. 3 im EG im Haus 10

Die Wohnfläche wurden anhand des vermassten Teilungsplans ermittelt. Vor Ort wurden einige Kontrollmessungen vorgenommen.

Die Wohnflächenermittlung basiert ansonsten auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Da die Flächen- und Maßangaben auf Rohbaumaßen basieren, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für diese Räume ein Abschlag für Putz- und Wandverkleidungsflächen von 3 % vorgenommen.

**Wohnfläche Wohnung Nr. 3**

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	Mietfläche
1	Flur	1,51*1,635	2,47 m <sup>2</sup>
2	Bad-WC	1,51*2,51	3,79 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	4,15*4,26-1*0,5	17,18 m <sup>2</sup>
4	Schlafzimmer 1	2,26*4,26	9,63 m <sup>2</sup>
5	Schlafzimmer 2	3,51*4,26	14,95 m <sup>2</sup>
Zwischensumme Wohnfläche			48,02 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz 3%			-1,44 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche			46,58 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche WEG Nr. 3 rd. 47 m<sup>2</sup>**

Keller Nr. 3

Es handelt sich um ein abschließbares **Kellerabteil** im Wohnhaus Nr. 10. Anhand eines örtlichen Aufmaßes ergibt sich eine **Nutzungsfläche (NUF) von rd. 6 m<sup>2</sup>**.

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	NUF
1	Keller Nr. 3	1,98*4,09-0,99*1,8	6,32 m <sup>2</sup>

Stellplatzflächen

Der Wohnung ist **kein Stellplatz zugeordnet**.

Gemeinschaftseigentum und -flächen

Zum Gemeinschaftseigentum gehören insbesondere

- die Erschließungsflächen
- die Außenflächen, welche keine Sondernutzungsrechtsflächen sind.

Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus

- Wiesen-/Rasenflächen im Osten u. Westen (Gemeinschaftseigentum)
- Hauszugangswege im Osten (Gemeinschaftseigentum)
- Wäschetrockenplatz im Westen (Gemeinschaftseigentum)
- Mülltonnenplatz im Südosten (Gemeinschaftseigentum)
- PKW-Stellplätze nordwestlichen Grundstückseck (Sondernutzungsrechtsflächen)

**2.4 Baugrund**

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

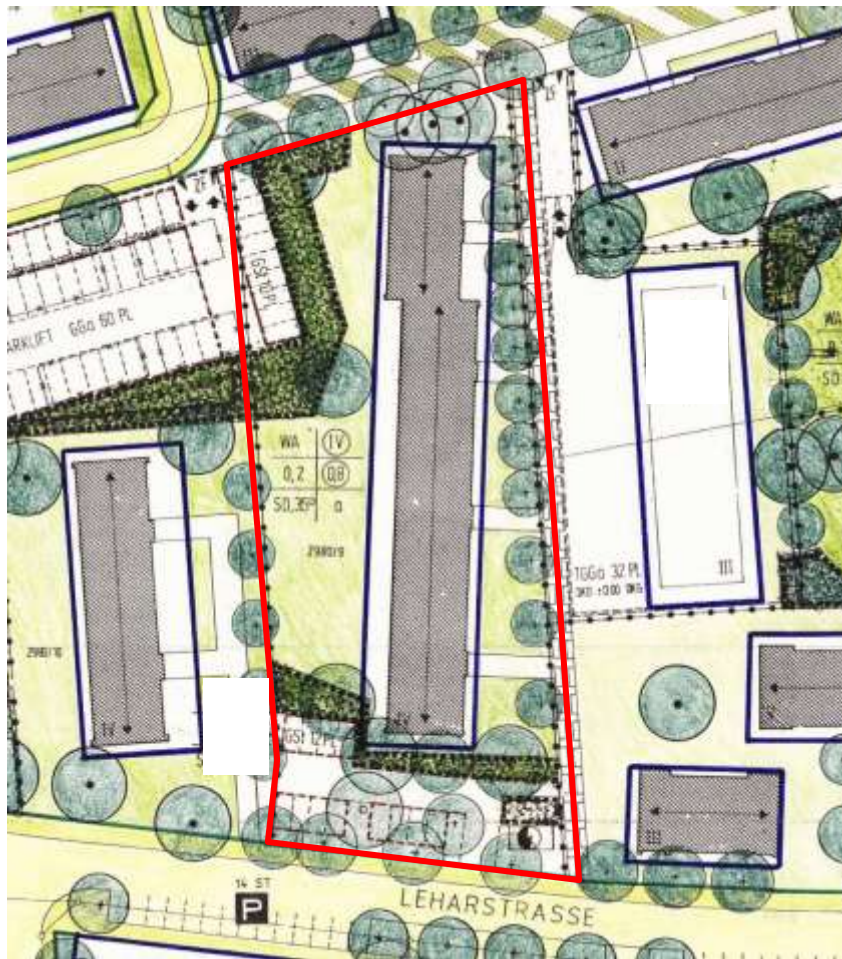
### 3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Entwicklungszustand

Das Flurstück 2980/9 der Gemarkung Ingolstadt ist ein voll erschlossenes, bebautes Grundstück. Es handelt sich um **Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV**.

#### 3.2 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich des nach **§ 30 BauGB gültigen aktuellen qualifizierten Bebauungsplans „Piusviertel I – Nr. 129E“ Änderung vom 27.11.1992**.



Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Das Gebiet in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet ist als **allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

§ 4 BauNVO: (1) Allgemeine Wohngebiete (1) dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.

Der Bebauungsplan enthält bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung folgende Vorgaben:

1. Baugrenzen vorhanden

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 2. Anzahl der Vollgeschosse | IV (zwingend)                                     |
| 3. maximal zulässige GRZ    | 0,80  |
| 4. maximal zulässige GFZ    | 0,20  |
| 5. Abweichende Bauweise     | a (Zeilenbauweise mit Baukörpern über 50 m Länge) |

Weiter enthält der Bebauungsplan diverse Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung.

### 3.3 Baugenehmigungen

Vom Bauarchiv und der Ingolstädter Kommunalbetriebe wurden folgende Baugenehmigungen mitgeteilt.

- 1) Baugenehmigung vom 03.08.1954 (Nr. 51) zu „Wohnhausbauten nördlich der Richard-Wagnerstraße in Ingolstadt für Ostzonenflüchtlinge“
- 2) Ein Dachgeschossausbau (BV-Nr. 1211/89) wurde nach Angaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe 12/1990 fertiggestellt. Eine Genehmigungsplanung bzw. ein Genehmigungsbescheid dazu liegt nicht vor, jedoch ein Nachtrag zur Teilungserklärung (URNr. 77/2000/K vom 19.01.2000) sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.03.2000.

Aufgrund des durch die Stadt Ingolstadt genehmigten Bauplanes und da bei der Ortsbesichtigung rein äußerlich keine signifikant genehmigungspflichtigen Abweichungen gegenüber den Plandarstellungen festgestellt wurden, kann von einem **bauaufsichtlich genehmigten Zustand** ausgegangen werden.

### 3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt aus nördlicher Richtung von der Ungernerstraße und aus südlicher Richtung von der Leharstraße.

Die Straßenoberflächen sind asphaltiert. Entlang beider Straßenseiten verlaufen gepflasterte Gehwege mit Randsteinabgrenzung. In der Straße befinden sich nach Angaben der Kommunalverwaltung die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas, Schmutz- und Regenwasser.

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind sämtliche Ersterstellungsbeiträge gemäß BauGB abgegolten. Vor kurzem wurden nach Auskunft in beitragspflichtige Maßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgerechnet. Ansonsten sind auf absehbare Zeit keine beitragspflichtigen Maßnahmen geplant. Der Wertermittlung wird unterstellt ein

#### **erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf).**

### 3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nachfolgend werden die Abgeschlossenheitsbescheinigungen aufgeführt, soweit diese vom Grundbuchamt und vom Bauamt zur Verfügung gestellt wurden. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### Abgeschlossenheitsbescheinigung

Für das Flst. 2980/9 der Gemarkung Ingolstadt wurden mehrere Abgeschlossenheitsbescheinigungen und dazu gehörige Nachträge ausgestellt.



### 3.6 Teilungserklärung und Nachträge

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.04.1987  
Bescheinigung der Abgeschlossenheit für

- 68 Wohnungen (Leharstr. 7, 9 und 10, 12, 14 und 16)

Abgeschlossenheitsbescheinigung Az. 213-2000-02 vom 09.03.2000  
Bescheinigung der Abgeschlossenheit für

- Wohnungen Nr. 23, Nr. 49 bis 56

1. Nachtrag Teilungserklärung (URNr. 2626/89/K vom 06.11.1989)

Die Teilungserklärung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) betrifft Flst. Nr. 2980/9 und teilt auf es in

- 48 Wohnungen

Sondernutzungsrechte an Dachgeschossflächen, Kellerräumen und PKW-Stellplätzen für die Wohneinheiten sind vereinbart.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung neu beurkundet, wobei es sich rechtlich jedoch nur um eine Nachtragsbeurkundung handelt.

Der Notar wird angewiesen, die ursprüngliche Teilungserklärung vom 27.09.1989 URNr. 2100/S nicht mehr auszufertigen.

2. Nachtrag (URNr. 2803/89/S vom 07.12.1989)

In dieser Urkunde wurde das Sondernutzungsrecht für Wohnungseigentümer an Pkw-Abstellplätzen bestellt. WEG Nr. 3 ist nicht betroffen.

3. Nachtrag (URNr. 77/2000/K vom 19.01.2000)

In dieser Urkunde wurde der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ermächtigt, die Dachgeschossflächen zu Wohnzwecken auszubauen, seinen Miteigentumsanteil aufzuteilen und die neu geschaffenen Raumeinheiten in Sondereigentum zu überführen. Hinzu kommen WEG Nr. 49 bis WEG Nr. 56, somit ergibt sich für die gesamte Wohnanlage

- 56 Wohnungen

### 3.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar.

Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst.

Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Es besteht **kein Denkmalschutz**.

### 3.8 Mögliche Altlasten

Gemäß Auskunft des Umweltamts liegen für die Flst. 2980/9 und 2980/19 keine Erkenntnisse hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und Bodenverunreinigungen vor bzw. sind keine entsprechenden Verdachtsfälle bekannt.

Auf Grundlage der Auskunft des Umweltamts wird eine **Altlastenfreiheit unterstellt**.

### 3.9 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegen die Flst. 2980/9 und 2980/19 außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

**Es wird der Wertermittlung keine Hochwasserlage zugrunde gelegt.**

**4 Baubeschreibung**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung **nicht jedes Detail** erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes für erforderlich sind.

Die Baubeschreibung betrifft, wenn nicht anders vermerkt, die Hauseinheit Leharstraße Nr. 10.

**4.1 Allgemein bautechnische Beschreibung - Wohnanlage**



Ansicht Leharstr. 10 aus Richtung Nordwesten mit Kennzeichnung der WEG Nr. 3

Art des Gebäudes

Mehrparteienhaus als Teil einer Wohnanlage mit insgesamt 56 Wohnungen, aufgeteilt auf 4 Hauseinheiten

Geschosse

Kellergeschoss	lichte RH ca. 1,97 m, gemessen (Keller WEG 3)
Erdgeschoss	lichte RH ca. 2,44 m, gemessen (Küche WEG 3)
1.-3.Obergeschoss	n.b.
Dachgeschoss	n.b.

Baujahr gemäß Auskunft

ca. 11/1954 (Gebrauchsabnahmeschein)

Modernisierungen

ca. 1989	Dachgeschossausbau
ca. 2014	Wärmedämmung der Dachflächen
ca. 2019	Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung, Balkonanbringung, Erneuerung Briefkasten- u. Klingelanlage, Sanierung der Treppenhausstufen
ca. 2021	Erneuerung Anstrich Treppenhaus inkl. Geländer
ca. 2023	Erneuerung Anstrich Kellertüren und DG-Türen Kanalsanierung Kaminsanierung (Haus Nr. 14)

bereits beschlossen am

19.07.2021	Errichtung zweier Müllhäuser
13.07.2022	Umrüstung auf Funkzählereinrichtung (Warm-/Kalt-/Heizkostenverteiler)

	<u>Wohnung Nr. 3</u> keine Maßnahme bekannt	
Konstruktionsart	Massivbauweise aus Mauerwerk und Beton (Annahme)	
Decken	Stahlbetondecken (Annahme)	
Fundamente	Bodenplatte, sowie Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton (Annahme)	
Kelleraußenwände	Betonwände (Annahme)	
Außenwände/Fassade	Art der Ausführung	Mauerwerkslochfassade mit Fassadendämmung Sockelbereich ohne Dämmung
	Oberflächen/Farbe	Verputz, Anstrich weiß, Sockel grau
Treppe	Art der Ausführung	Massivtreppe mit Blockstufen
	Form	zweiläufig mit Zwischenpodest
	Stufe	Stein massiv
	Geländer/Brüstungen	Stäbchengeländer und Handlauf aus Metall mit farbigem Anstrich
Aufzug	nicht vorhanden	
Dach	Dachform	Satteldach
	Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl
	Dachhaut	Profildachpfannen, rot (vermutlich)
	Dachüberstand	ca. 20 cm (geschätzt)
	Entwässerung	Fall- und Dachrinnen aus Blech
	Gauben	-
	Dachfenster	vorhanden
	Kaminverkleidung	verblecht
	Sonstiges	Rettungspodeste im Westen
Fenster- und Fenstertüren	Art der Ausführung	Kunststoffrahmenfenster, Baujahr unbekannt
	Rahmen	weiß
	Verglasung	Isolierverglasung (Annahme)
	Sonnenschutz	-
	Fensterbänke	raumseitig Naturstein außen Blech
Hauseingangstür	Art der Ausführung	Metallrahmentür mit Blockzarge - Türblatt zweiteilig mit Verglasung oben
	Oberflächen	glatt, weiß beschichtet
	Beschläge	Drehbeschlag
	Einbausituation	Ostseite überdacht, Podest
Wohnungseingangstür	<u>WEG Nr. 3</u>	
	Art der Ausführung	einfache Holztür, Umfassungszarge aus Metall
	Oberflächen	Türblatt: geschlossen, Kunststoffurnier getönt Zarge: Anstrich getönt
	Sonstiges	Türspion
Innenwände	Art der Ausführung	überwiegend Mauerwerkswände (Annahme)
Wohnungstrenn-/Treppenhauswände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände (2 x 12 cm bzw. 24 cm, Plan- angabe)
Ausstattung Lüftung	Fensterlüftung	

Ausstattung  
Heizung / Warmwasser

<u>WEG Nr. 3</u> Installation	überwiegend sichtbar ausgeführte Installation
Heizsystem	Gastherme für Heiz- und Brauchwasserversorgung, Baujahr unbekannt (Annahme veraltet)
Energieträger	Gas aus dem städtischen Verteilernetz
Raumheizung	Heizkörper in allen Wohnräumen
Verbrauchserfassung	Gaszähler innerhalb der Wohnung vorhanden
Weitere Informationen liegen diesbezüglich nicht vor.	

Standard | **einfach / veraltet**

Sanitärinstallation und -ausstattung

<u>WEG Nr. 3</u> Installation	nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vormauerungen
Ausstattung	Die Sanitärmöbel sind hellen Farbtönen ausgeführt und teilweise erneuerungsbedürftig. Anschluss für Waschmaschine ist im Bad vorhanden.

Standard | **einfach / veraltet**

Elektroinstallation und -ausstattung

<u>WEG Nr. 3</u> Installation	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht
	Die Elektroinstallation stammt überwiegend aus der Zeit der Baufertigstellung. Eine Türsprechanlage ist vorhanden.
Absicherungen	nicht bekannt
Verbrauchserfassung	eigener Stromzähler ist vorhanden (Angabe im Mietvertrag)
Steckdosen/Licht	gering Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe vorhanden
Telefon/Internet	Anschluss vorhanden

Standard | **einfach / veraltet**

**4.1.1 Innenausstattung - WEG Nr. 3**

Standard | **einfach / veraltet**

Beim Ortstermin wurde die Wohnung überwiegend in einem renovierungsbedürftigen Zustand vorgefunden, aufgrund dessen wird auf eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung verzichtet.

Wohnräume

Böden

Laminat

Wände

Verputz, Anstrich hell

Decken

Verputz, Anstrich hell

Bad

Boden

Bodenfliesen, hell

Wände

Wandfliesen, hell, raumhoch

Decke

Holzdecke

Ausstattung

Badewanne mit Duschgarnitur, Waschbecken wandhängend, Stand-WC mit Spülkasten

Innentüren

Art der Ausführung einfache Röhrenspanholztüren mit Umfassungszargen  
- Türblätter tlw. mit Lüftungsgitter

Oberflächen Holzfurnier

Standard | **einfach**

Kellerabteil Nr. 3

Boden

Estrich, glatt

Wände

Verputz, Anstrich hell bzw. Holzständerkonstruktion, einfach beplankt

Decke

glatt (Untersicht Dämmung)

Ausstattung

Licht und Steckdose vorhanden

Standard | **einfach**

**4.2 Sonstige bauliche Anlagen**

Die sonstigen baulichen Anlagen der Wohnanlage gehören zum Gemeinschaftseigentum:

- Eingangspodeste mit Überdachung
- Wäschetrockenplatz
- Mülltonnenplatz

**4.3 Vermeintliches Zubehör**

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen.

Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Beim Ortstermin wurde folgendes vermeintliches Zubehör vorgefunden,

- Küchenzeile (veraltet/defekt)
- Herd mieterseits

Aufgrund von Alter und Zustand der vermeintlichen Zubehörgegenstände **stellen diese zum Wertermittlungsstichtag keinen relevanten Zeitwert mehr dar.**

**4.4 Wertrelevante Sondernutzungsrechtsflächen**

Dem Bewertungsobjekt wurde in der Teilungserklärung **kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.**

**4.5 Außenanlagen Gemeinschaftseigentum**

Flst. 2980/9  
Die zum Allgemeineigentum gehörenden Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

- Hauszugänge / Fahrradabstellplätze                      Osten
- Grünflächen    Osten/Süden/Westen
- Mülltonnenplatz    Südosten
- Pkw-Stellplätze (SNR)    Nordwesten
- Wäschetrockenplatz    Westen
- Feuerwehrezufahrt    Westen

Erschließungsflächen

- Weg- / Zufahrtsflächen    Asphalt, Pflaster, Rasengittersteine

Grünflächen

Rasenflächen mit Baum- und Strauchanpflanzungen

Einfriedung

Metallzaun im Osten

Standard | **einfach**

**4.6 Energieausweis**

Von der Hausverwaltung wurde eine Kopie des **Energieausweises vom 20.11.2015** zur Verfügung gestellt. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt.

Es wurde folgender Energiebedarf dokumentiert:

**Endenergiebedarf    185,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)**  
**Primärenergiebedarf    212,3 kWh/(m<sup>2</sup>-a)**  
(„Gesamtenergieeffizienz“)

Der Energieausweis beinhaltet auch folgende Empfehlungen zur Modernisierung, welche zum:

- Einbau einer Wärmeschutzverglasung
- Zentralheizung/Fernwärme/Brennwertgeräte

**Anmerkung I** Durch die überwiegend 2019 durchgeführten Maßnahmen zur energetischen Modernisierung ist davon auszugehen, dass zum Wertermittlungsstichtag deutlich bessere Energieverbrauchskennwerte erreicht werden. Der Wertermittlung wird ein weitgehend zeitgemäßer energetischer Standard zugrunde gelegt.



## 5 Instandhaltungstau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgende Aufzählung **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** erhebt und nicht abschließend ist. Die Beurteilung der baulichen Anlage erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

### Gemeinschaftseigentum

Die Wohnanlage wurde Ende 1954 fertiggestellt und ist damit zum Wertermittlungsstichtag etwa 69 Jahre alt.

Nach Auskunft der Hausverwaltung und gemäß Protokollen zur Eigentümerversammlung sind überwiegend im Jahr 2019 umfangreiche Modernisierung am Gemeinschaftseigentum erfolgt:

- Dachdämmung
- Fassadendämmung
- Kellerdeckendämmung
- Erneuerung Briefkasten- u. Klingelanlage
- Sanierung der Treppenhausstufen
- Erneuerung des Treppenhausanstrichs
- Erneuerung Anstrich Kellertüren und DG-Türen
- Kanalsanierung
- Neue Müllhäuser (bereits beschlossen, noch nicht errichtet)

Derzeit und auf absehbare Zeit sind gemäß Auskunft der Hausverwaltung und gemäß den Protokollen der Eigentümerversammlungen folgende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant:

- Umrüstung der Zählereinrichtung auf Funkablesung
- Herstellung von 20 - 25 Außenstellplätzen

Die Wohnanlage befindet sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums in einem dem Alter entsprechenden guten Erhaltungszustand.

### Sondereigentum WEG Nr. 3

Es wird ein weitgehend unsanierter/veralteter Zustand mit Mängeln und Schäden innerhalb der Wohnung Nr. 3 festgestellt.

**Es wird die Notwendigkeit einer vollständigen Innenrenovierung unterstellt.**

**6 Zahlen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung**

**6.1 Nutzung / Vermietungssituation**

Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung Nr. 3 **vermietet**.

**Anmerkung I** Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren **erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung eventuell bestehender Miet- und/oder Pachtverhältnisse**.

**6.2 Bewirtschaftungskosten**

Von der Hausverwaltung wurde der Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.11.2022 bis 31.10.2023 mitgeteilt. Die gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlegbaren und nicht umlegbaren Kostenanteile sind darin ausgewiesen.

**6.2.1 Wohnung Nr. 3**

Umlegbare Betriebskosten	1.516,98 € p.a.
Umlegbare Heizkosten	nicht bekannt
<hr/>	
Nicht umlegbare Betriebskosten	455,76 € p.a.
Betriebskosten gesamt	1.972,74 € p.a.

**Festgesetzte Wohngeld-Beiträge**

Instandhaltungsrücklage	18,06 € p.m.	216,72 € p.a.
Wohngeld	164,40 € p.m.	1.972,80 € p.a.
<hr/>		
Gesamt	182,46 € p.m.	2.189,52 € p.a.

**Anmerkung I** Informationen zu umlegbaren Heizkosten sind der Hausverwaltung nicht bekannt, da keine gemeinschaftliche Heizungsanlage vorhanden ist.

**6.3 Instandhaltungsrücklagen**

Von der Hausverwaltung wurden die Instandhaltungsrücklagen zum Stand 31.10.2022 mitgeteilt.

**6.3.1 Wohnung Nr. 3**

Instandhaltungsrücklage zum 31.10.2022  
allein für das Haus Nr. **10** **22.889,25 €**

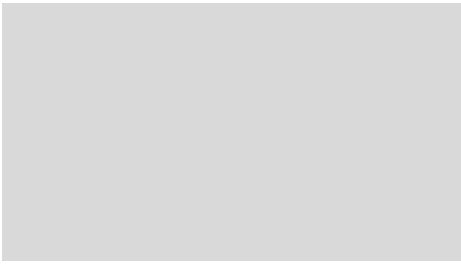
anteilig für die WEG Nr. 3 **1.653,61 €**  
(18,09/1000 MEA)

Nach Auskunft der Hausverwaltung werden die demnächst errichteten Müllhäuser aus der Rücklage finanziert.

**6.3.2 Mietsituation zum Wertermittlungsstichtag**

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt vermietet. Von der Mietpartei wurde der Mietvertrag vom 25.10.2022 zur Verfügung gestellt.

- 1. Mietbeginn 01.11.2022
- 2. Mietende unbefristet  
(gemäß Mietbescheinigung jedoch befristet bis 11/2025)
- 3. Kündigung nach den gesetzlichen Vorschriften
- 4. Mietfläche 2,5-Zimmer Wohnung mit 48 m<sup>2</sup> und Kellerraum
- 5. Kautions 1.600 €
- 6. Miethöhe vereinbarte Miete: mtl. 700 € (Kaltmiete)

- 
- 7. Anpassung -
  - 8. Betriebsk. Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung.
  - 9. Instandh. Der Vermieter trägt die Kosten für Reparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.
  - 10. Modernies. -

## 7 Beurteilung

### 7.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zweckmäßig und erfüllt insgesamt einfache Ansprüche. Aufgrund der erhöhten Lage des Erdgeschosses und dem Fehlen eines Aufzugs ist eine barrierefreie Nutzung nicht möglich.

Die Schlafräume innerhalb der Wohnung Nr. 3 sind nur über die Wohnküche zugänglich („gefangene Räume“). Die Raumgrößen sind insgesamt durchschnittlich, teilweise aber doch beengt (Bad). Einen Balkon oder eine Terrasse gibt es nicht.

In Bezug auf die Wohnungsgröße ist eine **funktionale und einfache bis durchschnittliche Grundrissgestaltung** gegeben.

### 7.2 Besonnung/Belichtung

Die Belichtungsqualität der Wohnung Nr. 3 ist insgesamt mäßig bis durchschnittlich. Die innenliegende Flurzone ist bauartbedingt eher dunkel. Das Bad ist jedoch natürlich belichtet und belüftet.

### 7.3 Bauzustand und Modernisierung

Die Wohnanlage wurde im Bereich des Gemeinschaftseigentum gemäß Protokollen fortlaufend instandgehalten und umfangreiche Modernisierungen durchgeführt (siehe hierzu auch Ziffer 5).

#### WEG Nr. 3

Innerhalb der Wohnung wurden keine größeren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, es liegt ein veralteter Zustand **mit Instandhaltungs- und Modernisierungstau** vor (siehe hierzu auch Ziffer 5).

### 7.4 Immissionsbelastung

Insgesamt liegen durchschnittliche Immissionsbelastungen vor.

### 7.5 Energetische Betrachtung

Aufgrund der erfolgten Modernisierungen im Bereich Dach- und Fassadendämmung sowie durch Dämmmaßnahmen im Bereich unbeheizter Raumzonen zu beheizten Raumzonen (Kellerdecke) ist von einem zeitgemäßen energetischen Standard auszugehen.

### 7.6 Drittverwendung

Das Bewertungsobjekt kann ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist damit nicht gegeben.

### 7.7 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

#### Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag gedämpft bei weiterhin unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Insbesondere der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes, der in Ingolstadt stark vertreten ist, verzeichnet jedoch eine stabile Auftragslage. Die Arbeitslosenzahlen sind mit die niedrigsten in Bayern.

#### Verhältnisse am Kapitalmarkt

Als Folge der jahrelangen Finanzmarktpolitik und der Corona-Pandemie besteht zum Wertermittlungstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt. Nach über einer Dekade niedriger Zinsen deutet sich ein Wende hin zu steigenden Zinsen an. Zum Wertermittlungstichtag liegen Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,8 %.

## 7.8 Marktlage

### Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Ingolstadt weist in den letzten Jahren eine moderat wachsende demographische Entwicklung auf. Die Stadt wird unter „wegweiser-kommune“ als Typ 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) eingestuft<sup>2</sup>.

Die allgemeine Lage am örtlichen Immobilienmarkt weist in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag steigende Kaufpreise auf, wobei in den letzten Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag eine Konsolidierung stattfindet.

### Oberen Gutachterausschusses Bayern

Eine Trendabfrage des Oberen Gutachterausschusses Bayern bei den einzelnen Kreisfreien Städten und Landkreisen weist jedoch bis zum Juli 2023 für die Stadt Ingolstadt einen starken Rückgang um -10% für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf aus.

### IVD Marktbericht

Der Marktbericht<sup>3</sup> - CityReport Ingolstadt - des IVD weist für das Frühjahr 2023 folgende Kennzahlen aus:

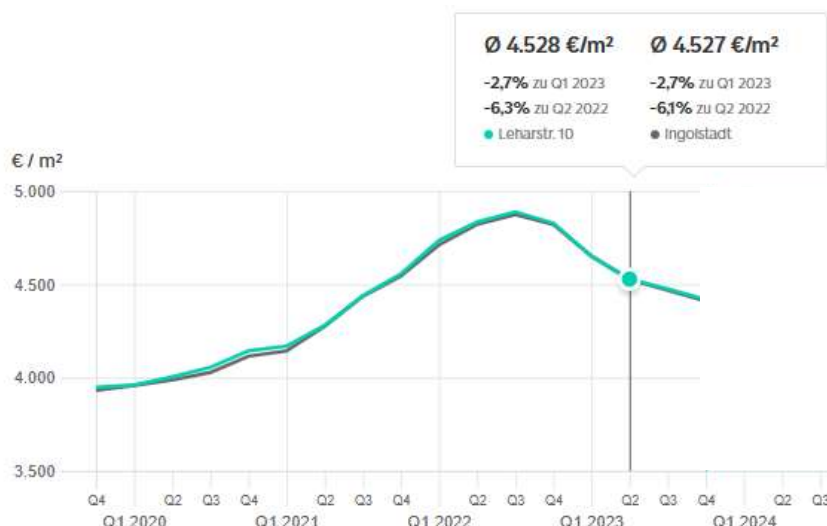
### Eigentumswohnungen/Bestand (3 Zimmer, 80 m<sup>2</sup>, ohne Stellplatz)

Mittlerer <sup>4</sup> Wohnwert	3.430 €/m <sup>2</sup>
Guter <sup>5</sup> Wohnwert	3.890 €/m <sup>2</sup>
Sehr guter <sup>6</sup> Wohnwert	4.440 €/m <sup>2</sup>

### Immoscout24.de zum Q2/2023

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für die Stadt Ingolstadt und dem Bereich Leharstraße aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, Leharstr. 10, IN	Ø 4.528 €/m <sup>2</sup>
Wohnungen, Ingolstadt	Ø 4.527 €/m <sup>2</sup>



Entwicklung von Angebotspreisen seit Q4/2019; Quelle: Immoscout24.de

<sup>2</sup> <http://www.wegweiser-kommune.de>

<sup>3</sup> IVD, CityReport Ingolstadt 2023, Seite 14

<sup>4</sup> Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischter-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz; ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

<sup>5</sup> Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage

<sup>6</sup> Sehr guter Wohnwert: modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnanlage

Wohnungsboerse.de für 2022

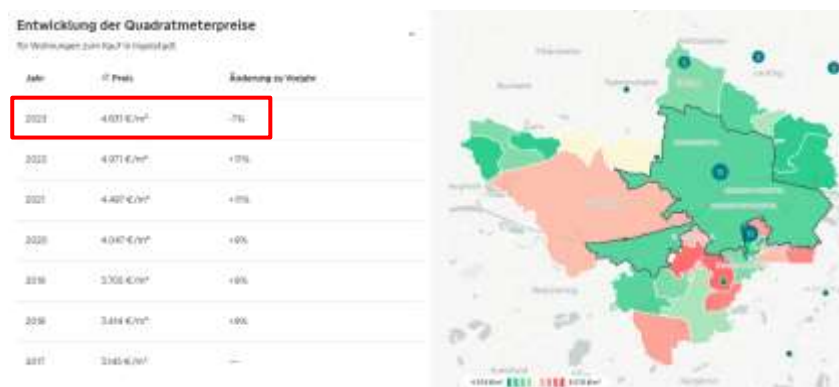
Das Internetportal „wohnungsboerse.net“ weist für Ingolstadt auf Grundlage von Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø 4.257 €/m <sup>2</sup>
Wohnungen 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø 5.157 €/m <sup>2</sup>
Wohnungen 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø 4.655 €/m <sup>2</sup>

ImmoWelt.de für 2022

Das Internetportal „immowelt.de“ weist für Ingolstadt aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, allgemein Ø 4.971 €/m<sup>2</sup>



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2017 und Preisgefüge in Ingolstadt; Quelle: ImmoWelt.de

In den letzten Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag hat sich die Marktlage insbesondere infolge der gestiegenen Zinsen sowie der Wirtschafts- und Wohnungspolitik geändert.

**7.9 Marktgängigkeit**

Es wird von einer **durchschnittlichen Marktgängigkeit** ausgegangen bei durchschnittlich langem Vermarktungszeitraum.

## 8 Bauzahlen

### 8.1 Wertrelevante Geschossfläche (wGF)

Definition lt. § 20 Abs. 3 BauNVO: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Davon abweichend setzt der Gutachterausschuss für ausgebaute oder ausbaubare Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind,  $\frac{3}{4}$  der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses an. Balkone und Loggien werden nicht hinzugerechnet.

Die Geschossflächen von untergeordneten Nebengebäuden wie Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Geschossfläche aus der Summe der Flächen vom Erdgeschoss, 1.-3. Obergeschoss und  $\frac{3}{4}$  Anteil am Dachgeschoss, da es sich hierbei um kein Vollgeschoss gemäß Definition nach der BayBO handelt.

Auf Grundlage einer durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR erstellte Geschossflächenberechnung (Ermittlungsstand 21.10.1993) und der Ermittlungsart des Gutachterausschusses ergibt sich folgende wertrelevante Geschossfläche (wGF):

wGF	EG, 1. bis 3. OG (pro Gesch. 727,94 m <sup>2</sup> )	2.911,76 m <sup>2</sup>
wGF	DG $\frac{3}{4}$ x 727,94 m <sup>2</sup>	545,96 m <sup>2</sup>
wGF (EG, 1-3.OG, DG (kein VG))		3.457,72 m <sup>2</sup>

wertrelevante Geschossfläche rd. **3.458 m<sup>2</sup>**

### 8.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) im Bestand

Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich aus der Division der wertrelevanten Geschossfläche durch die Grundstücksfläche. Bei einer Grundstücksfläche von 3.909 m<sup>2</sup> und einer für die Berechnung anrechenbaren wertrelevanten Geschossfläche von 3.458 m<sup>2</sup> ergibt sich

$$3.458 \text{ m}^2 / 3.909 \text{ m}^2 = 0,88$$

**eine wGFZ (Bestand) von rd. 0,88.**

## 9 Wertermittlung

### 1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

### 2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zugschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

### 3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

### 4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

**Anmerkung I** Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

### 5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

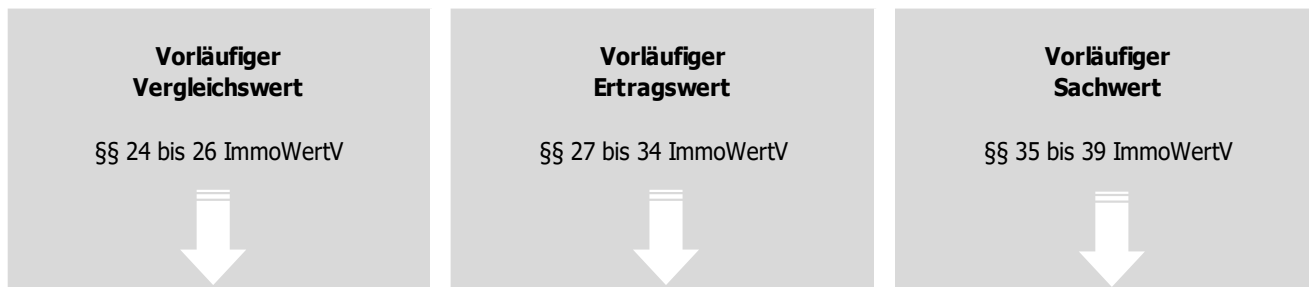
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



**9.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV**



**Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt**

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

*soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)*



**Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale** (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

*soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)*



**bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren**

*Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)*



## 10 Bodenwert

### 10.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

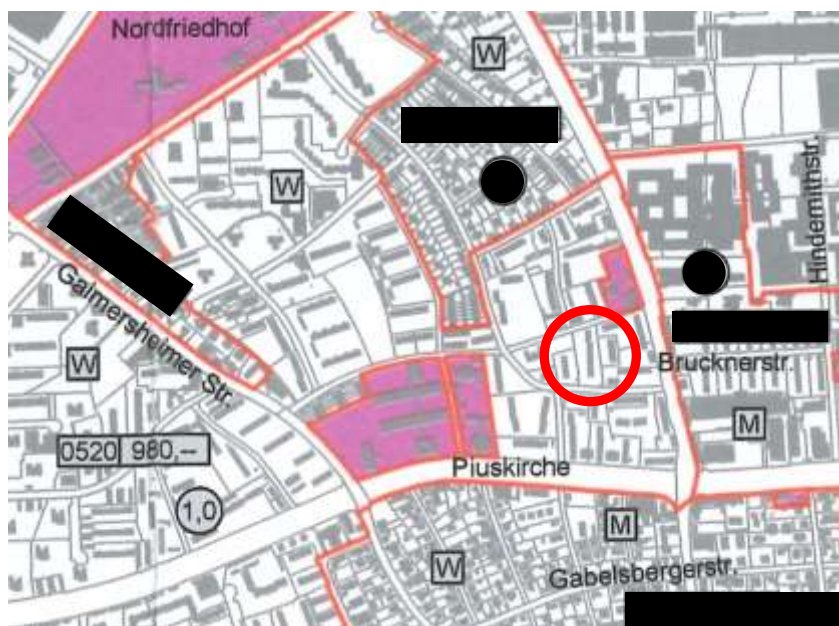
Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

### 10.2 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **keine Vergleichspreise** zur Verfügung stellen. Das Vergleichswertverfahren kann nicht zur Anwendung gebracht werden.

### 10.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 10.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte verabschiedet, welche für den Wertermittlungsstichtag relevant sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone 0520 (Piusviertel). Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbauflächen beträgt zum 01.01.2022:

**980 €/m<sup>2</sup>** bei einer wGFZ von 1,0.

#### 10.3.1 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhalten bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

**10.4 Wertrelevante Abweichungen**

Zeitliche Entwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2022 und ist damit zum Wertermittlungsstichtag über 1 ½ Jahre alt.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses Ingolstadt sind die Kaufpreise im Jahr 2022 zwar noch gestiegen, seit 2023 weisen die Kaufpreise eine rückläufige Entwicklung auf. Der Medianwert der ausgewerteten Kaufpreisfälle weist einen Rückgang von ca. -3 % gegenüber den Bodenrichtwerten im Stadtgebiet auf, während der Durchschnittswert eine stagnierende Preisentwicklung ±0 zeigt. Nach Abwägung erfolgt daher

**keine Bodenwertanpassung.**

Lage

Das Flurstück 2980/9 weist im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück des Bodenrichtwertgebiets in der Gesamtbetrachtung keine wertrelevanten Abweichungen hinsichtlich der Lage auf. Es erfolgt

**keine Lageanpassung.**

wGFZ-Anpassung (Maß der baulichen Dichte)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wGFZ von 1,0. Gemäß Ziffer 8.2 ergibt sich im Bestand eine wGFZ von 0,88 und entspricht insgesamt der typischen Bebauung im Bodenrichtwertgebiet. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts erfolgt nicht, da nach Einschätzung mit Anbauten / Umbauten theoretisch eine wGFZ von 1,0 erreicht werden kann. Es erfolgt

**keine wGFZ-Anpassung.**

**10.4.1 Anpassung Bodenrichtwert Flst. Nr. 2980/9**

Es bedarf keiner Anpassungen. Der Bodenrichtwert kommt unverändert zur Anwendung.

**10.5 Wertrelevante Abweichungen Flst. 2980/19**

Es handelt sich bei näherer Betrachtung um eine nicht eigenständig nutzbare Grundstücksfläche, da diese dafür zu klein ist. Es kommt der gleiche Bodenwertansatz zur Anwendung wie für das Flst. 2980/9.

**10.6 Gewählter Bodenwertansatz**

Da keine Vergleichswerte vorliegen, wird der angepasste Bodenrichtwert zum Ansatz gebracht.

**10.7 Bodenwert Flst. 2980/9**

$$\text{Flst. 2980/9} \quad 3.909 \text{ m}^2 \quad \times \quad 980 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.830.820 \text{ €}$$

**Bodenwert Flst. 2980/9 rd. 3.831.000 €**

**10.7.1 Bodenwertanteil WEG Nr. 3 an Flst. 2980/9**

Der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 3 bemisst sich nach dem Miteigentumsanteil (MEA) von 18,09/1000.

$$\begin{aligned} \text{Bodenwert Flst. 2980/9} &= 3.831.000 \text{ €} \\ \text{davon MEA} \quad 18,09 / 1.000 &= 69.303 \text{ €} \end{aligned}$$

**Bodenwertanteil WEG Nr. 3 rd. 69.300 €**



## 11 Vergleichswertverfahren für Wohnungseigentum (WEG)

### 11.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

### 11.2 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **insgesamt sieben geeigneten Vergleichskauffälle** aus den Jahren 2022/2023 zur Verfügung stellen.

Die nachfolgend aufgeführten Vergleichswerte liegen alle in der gleichen Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsobjekt und werden aus Datenschutzgründen anonymisiert wiedergegeben.

Nr.	Kaufpreis	Zeitpunkt	Gem.	Wohnfläche	Baujahr (tlw. fiktiv)	Lage	vermietet	Ge-schoss	Ausstg.
Bew.-Objekt		Sep 23	IN	47 m <sup>2</sup>	1954		ja	EG	einf
1	3.678 €/m <sup>2</sup>	Dez 22	IN	47 m <sup>2</sup>	1954	g	nein	1.OG	einf.
2	4.375 €/m <sup>2</sup>	Dez 22	IN	48 m <sup>2</sup>	1953	g	ja	2.OG	einf.
3	4.286 €/m <sup>2</sup>	Feb 23	IN	70 m <sup>2</sup>	1970	g	nein	5.OG	einf.
4	4.094 €/m <sup>2</sup>	Apr 23	IN	46 m <sup>2</sup>	1953	g	nein	3.OG	einf.
5	3.337 €/m <sup>2</sup>	Apr 23	IN	46 m <sup>2</sup>	1953	g	nein	EG	mittel
6	3.549 €/m <sup>2</sup>	Jun 23	IN	47 m <sup>2</sup>	1955	g	nein	EG	einf.
7	3.088 €/m <sup>2</sup>	Jun 23	IN	34 m <sup>2</sup>	1970	g	nein	2.OG	mittel

### 11.3 Anpassung Vergleichswerte WEG Nr. 3

#### Lage

Alle Vergleichswerte weisen im Vergleich zum Bewertungsobjekt gleichwertige Lageeigenschaften auf und befinden sich in der gleichen Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsobjekt. Aufgrund dessen erfolgt **keine Anpassung**.

#### Zeitliche Anpassung

Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte sind nicht einmal ein Jahr alt. Aufgrund dessen erfolgt **keine Anpassung**.

#### Status Vermietung

Die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt mietfrei. Fast alle Vergleichsobjekte sind ebenfalls nicht vermietet. Vergleichswert 2 ist vermietet, weist aber keine auffällige Preisabweichung auf. Es erfolgt **keine Anpassung**.

**11.4 Auswertung Vergleichswerte**

Anpassung an die Konjunktorentwicklung

Die Vergleichswerte weisen seit Frühjahr 2023 niedrigere Werte auf als im Jahresdurchschnitt 2022. Dies deckt sich mit den allgemeinen Beobachtungen am örtlichen Immobilienmarkt (siehe Ziffer 7.8). Es erfolgt daher eine Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung für die Vergleichswerte von 2022 bis Juni 2023.

**Anpassung Vergleichswerte 1 bis 5 -7,5 % (Faktor 0,925)**

Nr.	Kaufpreis	Zeitpunkt	Zeitfaktor	Gemarkung	Wohnfläche	Baujahr (tlw. fiktiv)	Lage	vermietet	Ge-schoss	Ausstg.	angepasster Vergleichswert
Bew.-Objekt		Sep 23		IN	47 m <sup>2</sup>	1954		nein	EG	einf	
1	3.678 €/m <sup>2</sup>	Dez 22	0,925	IN	47 m <sup>2</sup>	1954	g	nein	1.OG	einf.	3.402 €/m <sup>2</sup>
2	4.375 €/m <sup>2</sup>	Dez 22	0,925	IN	48 m <sup>2</sup>	1953	g	ja	2.OG	einf.	4.047 €/m <sup>2</sup>
3	4.286 €/m <sup>2</sup>	Feb 23	0,925	IN	70 m <sup>2</sup>	1970	g	nein	5.OG	einf.	3.965 €/m <sup>2</sup>
4	4.094 €/m <sup>2</sup>	Apr 23	0,925	IN	46 m <sup>2</sup>	1953	g	nein	3.OG	einf.	3.787 €/m <sup>2</sup>
5	3.337 €/m <sup>2</sup>	Apr 23	0,925	IN	46 m <sup>2</sup>	1953	g	nein	EG	mittel	3.087 €/m <sup>2</sup>
6	3.549 €/m <sup>2</sup>	Jun 23	1,000	IN	47 m <sup>2</sup>	1955	g	nein	EG	einf.	3.549 €/m <sup>2</sup>
7	3.088 €/m <sup>2</sup>	Jun 23	1,000	IN	34 m <sup>2</sup>	1970	g	nein	2.OG	mittel	3.088 €/m <sup>2</sup>

Mittelwert 3.772 €/m<sup>2</sup>

48 m<sup>2</sup>

3.561 €/m<sup>2</sup>

Median 3.678 €/m<sup>2</sup>

3.549 €/m<sup>2</sup>

Standardabweichung 392 € (Sigma)

Variationskoeffizient 11,01%

s schlechtere Lage

g gleiche Lage

b bessere Lage

Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel

Unten 2.777 €/m<sup>2</sup>

Oben 4.345 €/m<sup>2</sup>

Die Vergleichswerte fallen relativ homogen aus. Es wird der Mittelwert für die Vergleichswernermittlung herangezogen.

**Vergleichswert (Mittelwert) 3.549 €/m<sup>2</sup>**

**11.5 Besondere objektspezifische Merkmale**

**11.5.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden**

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen und keine evtl. Steuervorteile oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsobjekt im Bereich Gemeinschaftseigentum kaum Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf. Im Bereich der Wohnung Nr. 3 ist Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden vorhanden.

**Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen. Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus, diese sind zumeist höher.**

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

Gemeinschaftseigentum

Derzeit und auf absehbare Zeit sind gemäß Auskunft der Hausverwaltung und gemäß den Protokollen der Eigentümerversammlungen folgende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant:

- Funkumrüstung der Zählereinrichtung (Gerätemiete)
- Herstellung von 20 - 25 Außenstellplätzen (Umsetzung sowie Kostenvolumen und -verteilung zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt)

Sondereigentum WEG Nr. 3

Eine komplette Innenrenovierung für Wohnräume liegt erfahrungsgemäß in einer regional gültigen Kostenspanne von 300 €/m<sup>2</sup> bis 700 €/m<sup>2</sup>, je nach Ausstattung.

Nach Abwägung und auf Grundlage der äußeren Erscheinung und auf Grundlage von Erfahrungssätzen wird ein pauschaler

**Werteinfluss von -500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

gewählt.

Ableitung Werteinfluss Instandhaltungsstau

Nr.	Beschrieb	Ansatz	Werteinfluss	Werteinfluss
1.	WEG Nr. 3 - Instandhaltungsstau 47 m <sup>2</sup> Wohnfl.		-500 €/m <sup>2</sup>	-23.500 €

**Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel u. Schäden  
rd. -23.500 €**

**11.6 Rechte und Belastungen**

**Rechte und Belastungen** der Abt. II im Grundbuch **werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.**





## 12 Ertragswertverfahren

### 12.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei Wohnungseigentum ist nach übereinstimmender Auffassung von Bewertungspraxis und Fachliteratur neben dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes ausschlaggebend, weil für den Erwerber die zukünftigen Erträge der Geldanlage von Interesse sind.

### 12.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

### 12.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

#### Ansatz

Für die Wohnung wird in Anlehnung an die ImmoWertV zum Ansatz gebracht eine

**Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.**

**12.4 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung**

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum anzusetzen, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die technische Restnutzungsdauer des Objektes ist somit nicht maßgeblich.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV (2021) kann die Restnutzungsdauer (RND) mit Hilfe von Modernisierungspunkten abgeleitet werden.

**12.4.1 Modernisierungen von 2019**

Die 2019 durchgeführte Modernisierung des Objekts (z.B. Dach-/Kellerdeckendämmung, Vollwärmeschutz, neue Haustüren) führt nach Einschätzung zu einer Restnutzungsdauer im Jahr 2019 von 40 % der Gesamtnutzungsdauer.

Modernisierungselemente	max. Punkte	bewertet
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
		6

Modernisierungspunkte und Grad der Modernisierung

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Ermittlung fiktives Baujahr nach Modernisierung

Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV ergeben die 6 Modernisierungspunkte in Bezug auf das Gebäudealter von 65 Jahren im Jahr 2019 folgende Veränderungen:

- 6 Modernisierungspunkte** = 30 Jahre fiktive RND
- = fiktives Baujahr 1969 in 2019
- = 50 Jahre fiktives Alter in 2019
- = 54 Jahre fiktives Alter in 2023

**12.4.2 Fiktive Sanierung Wohnung Nr. 3**

Wie in Ziffer 5 ausgeführt, befindet sich die Wohnung Nr. 3 in einem durchgreifend sanierungsbedürftigen Zustand.

Der Wertermittlung wird daher für den Wertermittlungsstichtag ein vollumfängliche Wohnungssanierung zugrunde gelegt.

Zur Bestimmung der fiktiven Restnutzungsdauer nach Sanierung der Wohnung wird die in Ziffer 12.4.1 vorgenommene Auswertung erneut durchgeführt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	bewertet
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
		4

Modernisierungspunkte und Grad der Modernisierung

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Ermittlung fiktives Baujahr nach Modernisierung

Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV ergeben die 6 Modernisierungspunkte in Bezug auf das fiktive Gebäudealter von 54 Jahren im Jahr 2023 folgende Veränderungen:

- 4 Modernisierungspunkte** = 31 Jahre fiktive RND
- = fiktives Baujahr 1974
- = 49 Jahre fiktives Alter

Es ergibt sich bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag eine wirtschaftliche

**Restnutzungsdauer von 31 Jahren.  
(lineare Alterswertminderung -61 %)**

## 12.5 Rohertrag

### 12.5.1 Mietsituation Wertermittlungstichtag

Zum Wertermittlungstichtag war die Wohnung vermietet.

Im Rahmen der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wird abweichend davon **Mietfreiheit unterstellt**.

### 12.5.2 Mietspiegel

Der Mietspiegel Ingolstadt 2023 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Ingolstadt erstellt.

Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2022 bis März 2023 bei 10.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete im Stadtgebiet aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 BGB).

Die Auswertung des Bewertungsobjekts anhand des Mietspiegels ergibt folgende ortsübliche Vergleichsmiete.

Basismiete	+8,04 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	-
Wohnmerkmale	-4,00 %   Einfache Wohnlage 0,00 %   Mehrfamilienhaus -9,00 %   Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer +10,00 %   Modernisierung der Außenwanddämmung nach 1999 +8,00 %   Modernisierung der Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) nach 2009
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+5,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m <sup>2</sup>	0,40 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlere Monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>8,44 €/m<sup>2</sup>   396,77 €</b>
<b>Mietspanne</b>	<b>6,67 €/m<sup>2</sup> - 10,13 €/m<sup>2</sup>   313,45 - 476,13 €</b>

### 12.5.3 Marktberichte

#### HypoVereinsbank

Gemäß der HypoVereinsbank „Wohnimmobilien-Marktbericht Ingolstadt mit Umland Eichstätt“ vom Juni 2023 wird in Ingolstadt für Neuvermietungen<sup>7</sup> in einfacher Lage eine Preisspanne von 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,50 €/m<sup>2</sup> angegeben (Wohnungen).

<sup>7</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

IVD - Wohnungsmieten im Bestand

Gemäß dem IVD City-Report Ingolstadt<sup>8</sup> werden für Wohnimmobilien vom Frühjahr 2023 in Ingolstadt in Abhängigkeit zum jeweiligen Wohnwert<sup>9</sup> folgende Durchschnittspreise (Nettokalt-Mieten) für Bestandsmieten bei Neuvermietung genannt (bezogen auf 3 Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wfl., ohne Stellplatz):

Wohnwert	Bj ab 1950	Neubau
einfach	8,40 €/m <sup>2</sup>	
mittel	9,10 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
gut	10,30 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>

Internetportale

In denen einschlägigen Internetportalen sind für das Stadtgebiet Ingolstadt im Jahr 2021-2023 folgende Mietpreise auf Grundlage von Mietanzeigen veröffentlicht:

Immoscout24.de zum Q2/2023

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungen, Leharstraße 10 Ø 11,36 €/m<sup>2</sup>  
 Wohnungen, Ingolstadt Ø 11,45 €/m<sup>2</sup>



Entwicklung der Wohnungs-Mietpreise seit 2020; Quelle: Immoscout24.de

Wohnungsboerse.de für 2022

Das Internetportal „wohnungsboerse.net“ weist für Ingolstadt auf Grundlage von Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Wohnungsgröße 30 m<sup>2</sup> Ø 14,60 €/m<sup>2</sup> p. M.  
 Wohnungsgröße 60 m<sup>2</sup> Ø 11,49 €/m<sup>2</sup> p. M.  
 Wohnungsgröße 100 m<sup>2</sup> Ø 10,59 €/m<sup>2</sup> p. M.

<sup>8</sup> IVD CityReport Ingolstadt, 2023, Seite 15

<sup>9</sup> Dem **einfachen Wohnwert** (kein zentrales Heizsystem) kommt unterschiedliches Gewicht zu: Wohnungstyp wegen der starken Modernisierungsaktivitäten der letzten 10 Jahre kaum noch anzutreffen. Wird genannt um untere Preissegmente zu markieren.

Als **mittlere Wohnwert** wird definiert durch: Normalausstattung, zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung, allgem. Wohngebiet m. gem. Bevölkerung

Als **guter Wohnwert** gilt: gehobener Durchschnitt, reines Wohngebiet, ruhige Wohnlage, neuzeitliche Ausstattung, guter Zustand

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Ingolstadt



Entwicklung der Wohnungs-Mietpreise seit 2011; Quelle: wohnungsboerse.net

Immowelt.de für 2021

Das Internetportal „immowelt.de“ weist für Ingolstadt auf Grundlage von Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Die Daten zeigen den mittleren Preis der ausgewerteten Angebote (Medianwerte).

Jahr	Wohnungsmiete pro m <sup>2</sup>		
	bis 40 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 120 m <sup>2</sup>
2019	15,10 €	12,00 €	10,80 €
2020	15,60 €	11,90 €	10,70 €
2021	15,10 €	11,90 €	11,00 €

Entwicklung der Wohnungs-Mietpreise seit 2019; Quelle: immowelt.de

**12.5.4 Marktüblicher Mietansatz**

Bei Ermittlung der marktüblichen Mietansätze wurde auf Erfahrungswerte der Sachverständigentätigkeit, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklern sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen.

Beim Ansatz der marktüblichen Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) liegt eine Mietpreisüberhöhung vor, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschritten wird. Eine Überschreitung von mehr als 20 % stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Insbesondere unter Zugrundelegung

- Lage (einfache Wohnlage)
- Größe (rd. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Art (2,5-Zimmer Wohnung, EG, ohne /Balkon)
- Ausstattung (angenommen durchschnittlich)
- Beschaffenheit (Gebäude allgemein modernisiert, kein Aufzug, keine Barrierefreiheit)
- Energiestandard (zeitgemäß)

wird ein marktüblicher Mietansatz gewählt in Höhe von monatlich

**12,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche p. M. x 47 m<sup>2</sup>                      571 € p.m.**  
**571,05 €/Monat x 12 Monate                                      6.852 € p.a.**

Die angesetzten Mieten gelten für einen renovierten, mangelfreien Objektzustand.

## 12.6 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32, Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

### 12.6.1 Betriebskosten

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind oder ggfs. durch Nachzahlungen beglichen werden und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

### 12.6.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 ImmoWertV).

#### Wohnflächen bzw. Garagenstellplätze

Anlage 3 ImmoWertV nennt für 2023 folgenden Ansatz:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	344 € p.a.
je Eigentumswohnung	412 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	45 € p.a.

#### Ansatz

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung wird folgender Wert pauschal angesetzt:

#### **412 € p.a. für die Wohneinheit**

### 12.6.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 3 ImmoWertV).

#### Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags einen pauschalen Ansatz von 13,50 €/m<sup>2</sup> p.a.

#### Ansatz

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung wird zum Ansatz gebracht:

#### **13,50 €/m<sup>2</sup> p.a. Wohnfläche**

### 12.6.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

### 12.6.5 Liegenschaftszinssatz

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

#### Wohnflächen/Gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

#### Ansatz

Es handelt sich um eine Wohneinheit. Es werden als Mietausfallwagnis angesetzt

#### **2,00 % des Jahresrohertrags (JRoE).**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Beim Ertragswertverfahren wird die Konstanz der Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Aussagen über die weitere Preisentwicklung nicht möglich sind. Faktoren wie Geldentwertung, Wirtschaftswachstum, Strukturwandel etc. werden deshalb in einem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszins berücksichtigt.

#### Angaben in der Fachliteratur

In der Literatur<sup>10</sup> werden für Wohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,5 % bis 3,5 % empfohlen. Diese Spanne gilt aber undifferenziert für das ganze Bundesgebiet.

Dabei weisen Objekte mit wenigen Mieteinheiten regelmäßig niedrigere Liegenschaftszinssätze als Objekte mit vielen Mieteinheiten und Objekte in städtischen Lagen niedrigere Ansätze als ländlich gelegene Objekte.

#### Angaben Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat informativ für Eigentumswohnungen im Untersuchungszeitraum von 2017 im Stadtgebiet folgende Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer ausgewiesen<sup>11</sup>:

Restnutzungsdauer 30 Jahre	1,78 %
Restnutzungsdauer 40 Jahre	1,92 %

Diese Marktdaten sind zum Wertermittlungsstichtag rd. 6 Jahre alt und es ist aufgrund der Marktentwicklung von niedrigeren Zinssätzen auszugehen.

<sup>10</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1673 ff.

<sup>11</sup> Gutachterausschuss Ingolstadt, Der Immobilienmarktbericht Ingolstadt 2017, Seite 63/64



Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

- |  |                  |
|--|------------------|
| - der Wohnlage                               | einfach          |
| - der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt     | gut/sehr gut     |
| - des Objektzustands der Wohnung (Annahme)   | mittel           |
| - der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten | durchschnittlich |
| - der Bauweise/Baukonstruktion               | mittel           |
| - der Grundriss / Ausstattung (kein Aufzug)  | mäßig            |

ergibt sich nach Abwägung ein

**Liegenschaftszinssatz von 2,00 %.**

**12.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen sowie keine evtl. Steuervorteile oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

**12.8 Instandhaltungstau, Mängel und Schäden**

In Ziffer 11.5.1 wurde für WEG 3 ermittelt ein

**Werteinfluss Instandhaltungstau, Mängel u. Schäden  
rd. -23.500 €**

**12.9 Rechte und Belastungen**

Auftragsgemäß werden die **Eintragungen in Abt. II** des Grundbuchs **nicht mitbewertet.**

**12.10 Wertableitung Ertragswert WEG Nr. 3**

<b>Ertragsansätze</b>					
				<b>Jahresrohertrag (JRoE) rd.</b>	<b>6.852 €</b>
<b>Kostenansätze</b>					
verbleibende Betriebskosten	keine				
Verwaltungskosten Wohnung			psch =		412 €
Mietausfallwagnis	2,00 %		von 6.852 € (JRoE) =		137 €
Instandhaltungskosten Wohnung	47 m <sup>2</sup>	x	13,50 €/m <sup>2</sup> =		635 €
<b>Bewirtschaftungsk. insges. rd.</b>	17,28% von 6.852 € (JRoE)				<b>1.184 €</b>
<b>Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze</b>					
Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,00 %				
Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre				
<b>Barwertfaktor nach ImmoWertV</b>	<b>22,94</b>				
<b>Ertragswertberechnung</b>					
<b>Jahresreinertrag (JReE)</b>					<b>5.668 €</b>
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	2,00 %	von	69.300 €	=	-1.386 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					4.282 €
Gebäudeertragswert	4.282 €	x	22,94	=	98.229 €
zuzüglich Bodenwertanteil 18,09/1000 (MEA)					69.300 €
vorläufiger Ertragswert					167.529 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					
Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden Wohnung Nr. 3					-23.500 €
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten					144.029 €
<b>Rechte und Lasten Abt. II des Grundbuchs</b>					
wird nicht berücksichtigt					0 €
Ertragswert					144.029 €
Rundungsbetrag				-(0,02 %)	-29 €
<b>Ertragswert</b>					<b>144.000 €</b>

## 13 Sachwertverfahren

### 13.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks ohne Bedeutung, da Wohnungen unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

**Das Sachwertverfahren wird nicht zur Anwendung gebracht.**

## 14 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse zum Vergleichswertverfahren und zum Ertragswertverfahren zusammenfassend dargestellt:

Wertermittlungs- objekt	Vergleichswert	Ertragswert
WEG Nr. 3	143.000 €	144.000 €

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

In diesem Fall ist das **Vergleichswertverfahren ausschlaggebend.**

Die Vergleichswerte fallen insgesamt homogen aus und sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens weicht jedoch nur moderat vom Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ab und verifiziert bzw. plausibilisiert den ermittelten Ertragswert damit.

Marktanpassungen sind nicht durchzuführen, da bereits in den Verfahren marktübliche Ansätze (z. B. angepassten Vergleichswerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) Anwendung gefunden haben.

#### 14.1 Verkehrswert (Marktwert) WEG Nr. 3

Für das Bewertungsobjekt, **Wohnungseigentum (WEG) Nr. 3**

- in der Leharstraße 10 in 85057 Ingolstadt
- mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 18,09/1000 an dem Grundstück Flurstück Nr. 2980/9 der Gemarkung Ingolstadt
- eingetragen im Grundbuch von Ingolstadt, Blattstelle 32806 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses,

wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Vergleichswert festgestellt mit

**143.000 €**

**(in Worten | einhundertdreißigtausend Euro).**

Der Verkehrswert (Marktwert) führt zu folgenden Kennwerten:

20,87 -facher Rohertrag
24,79 -facher Reinertrag
4,79% Brutto-Anfangsrendite (vor BWK)
4,03% Netto-Anfangsrendite (nach BWK)
3.043 €/m <sup>2</sup> Mietfläche (47 m <sup>2</sup> )
47,5% Bodenwertanteil am Verkehrswert

#### 14.2 18,09/1.000 MEA an Flst. 2980/19

Für das Bewertungsobjekt

- in der Leharstraße in 85057 Ingolstadt
- mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 18,09/1000 an dem Grundstück Flurstück Nr. 2980/19 der Gemarkung Ingolstadt
- eingetragen im Grundbuch von Ingolstadt, Blattstelle 32806 unter der lfd. Nr. 2 zu 1 des Bestandsverzeichnisses,

wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Bodenwert festgestellt mit

**440 €**

**(in Worten | vierhundertvierzig Euro).**

**14.3 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren**

Positive Gesichtspunkte und Chancen

- Wohnanlage energetisch modernisiert
- gute Verkehrsanbindungen

Negative Gesichtspunkte und Risiken

- einfache Wohnlage
- kein Balkon vorhanden
- kein Garagenstellplatz oder Kfz-Stellplatz
- kein Aufzug vorhanden und damit keine Barrierefreiheit gegeben.
- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden vorhanden

**15 Versicherung und Urheberrecht**

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für Amtsgericht zu dem unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

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

Ingolstadt, 15.12.2023

Klaus A. Braun  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,  
ö.b.u.v. Sachverständiger

## Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	6
3	Auszug aus der Umgebungskarte	7
4	Auszug aus der Stadtkarte	8
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	9
6	Haus 10 – Grundrisse EG und KG	10
7	Urkunde zur Begründung vom Wohnungseigentum (URNr. 2626/89/K)	11
8	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	16
9	Energieausweis vom 20.11.2015 (vor der Modernisierung)	18
10	Auszug Wirtschaftsplan 2023	21



Ansicht von Südosten auf den südlichen Teil der Wohnanlage Leharstraße 10, 12, 14 und 16 in Ingolstadt, Flst. 2980/9.

Die Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss rechts befindet in der Leharstraße 10 (siehe Markierung).

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 56 Wohnungen.



Ansicht von Nordwesten auf den südlichen Teil der Westfassade der Wohnanlage

WEG Nr. 3 Raum auf der Westseite des Wohnhauses Nr. 10 (siehe Markierung).

Im rechten unteren Bildrand ist die Feuerwehrrzufahrt zu sehen, sowie der Wäschetrockenplatz.



WEG Nr. 3, Räume auf der Ostseite des Wohnhauses Nr. 10 (siehe Markierung).



## 1 Fotodokumentation

Überdachter Hauseingang  
Leharstraße 10

Innenansicht Treppen-  
haus KG - EG



Treppenhaus EG, Woh-  
nungseingangstür WEG  
Nr. 3



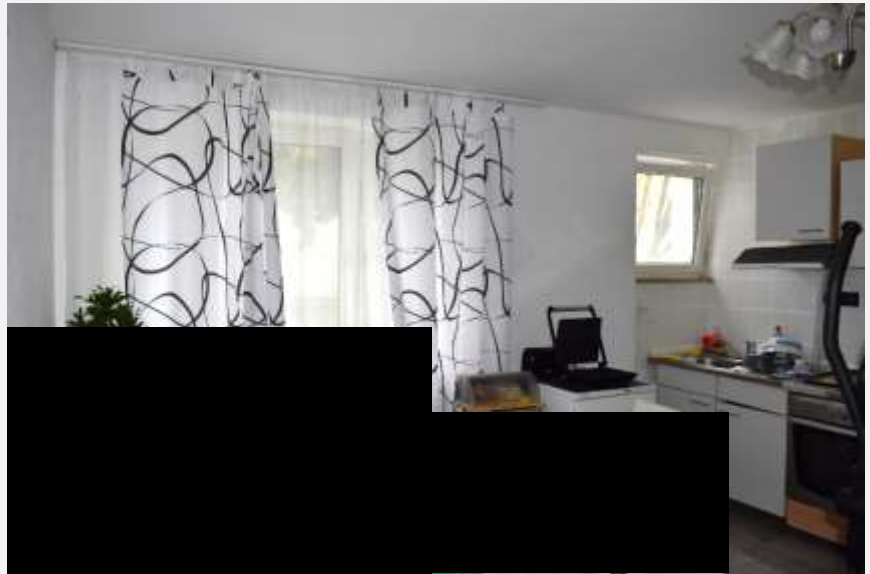
WEG Nr. 3, Flur

WEG Nr. 3, Bad



WEG Nr. 3, Gastherme im  
Badezimmer

WEG Nr. 3, Wohnküche



WEG Nr. 3, Schlafzimmer  
im Osten



WEG Nr. 3, Schlafzimmer  
im Westen



Detail, WEG Nr. 3, beschädigte Innentüren innerhalb der Wohnung



Detail, WEG Nr. 3, sichtbare Installationen



KG, Kellerraum von WEG Nr. 3



Außenanlagen, Mülltonnenstellplatz südöstlich vor Haus Nr. 10

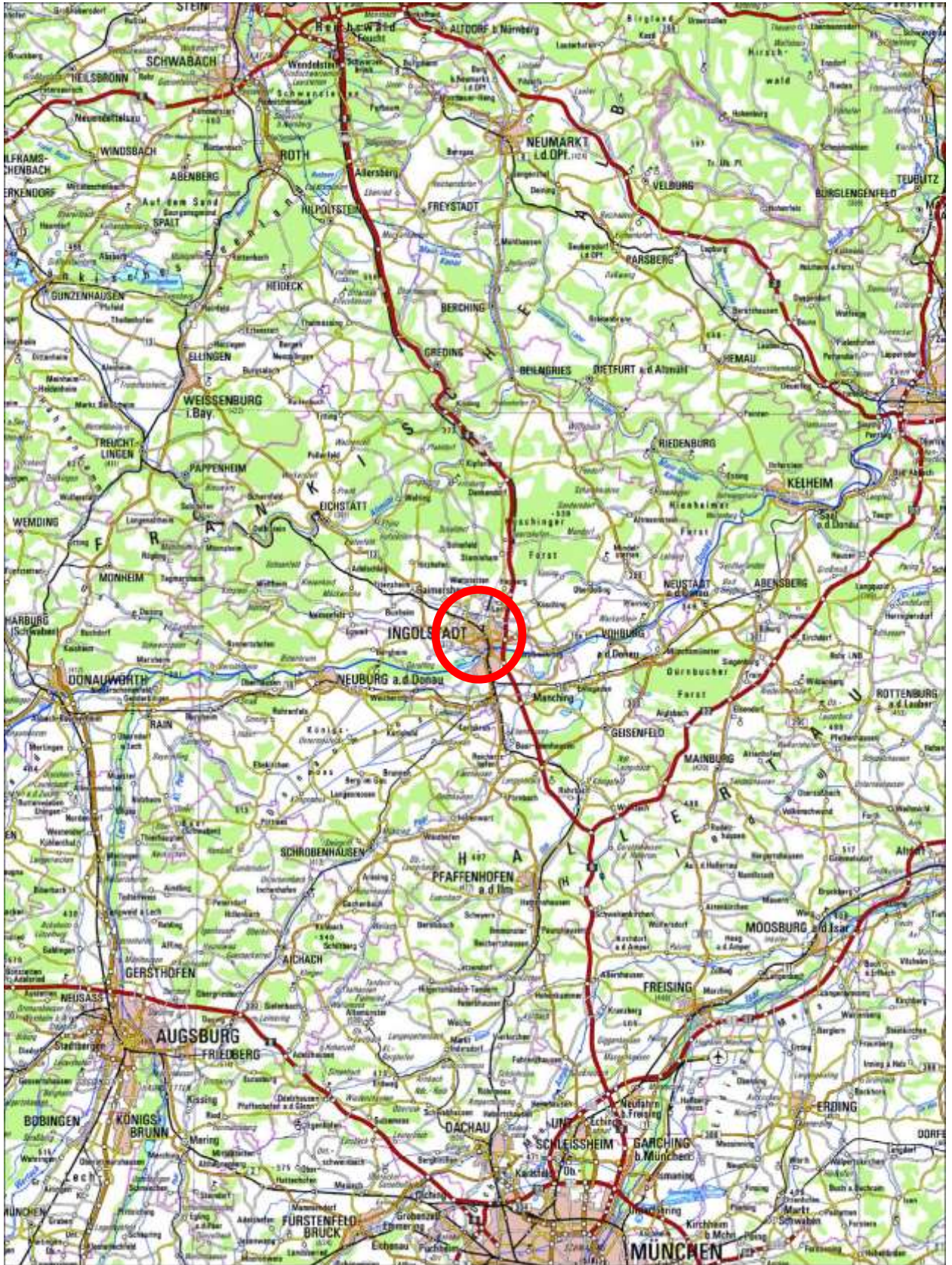


Außenanlagen, oberirdische Stellplätze im nordwestlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Ungernederstraße aus und zugleich Feuerwehranfahrtsbereich.



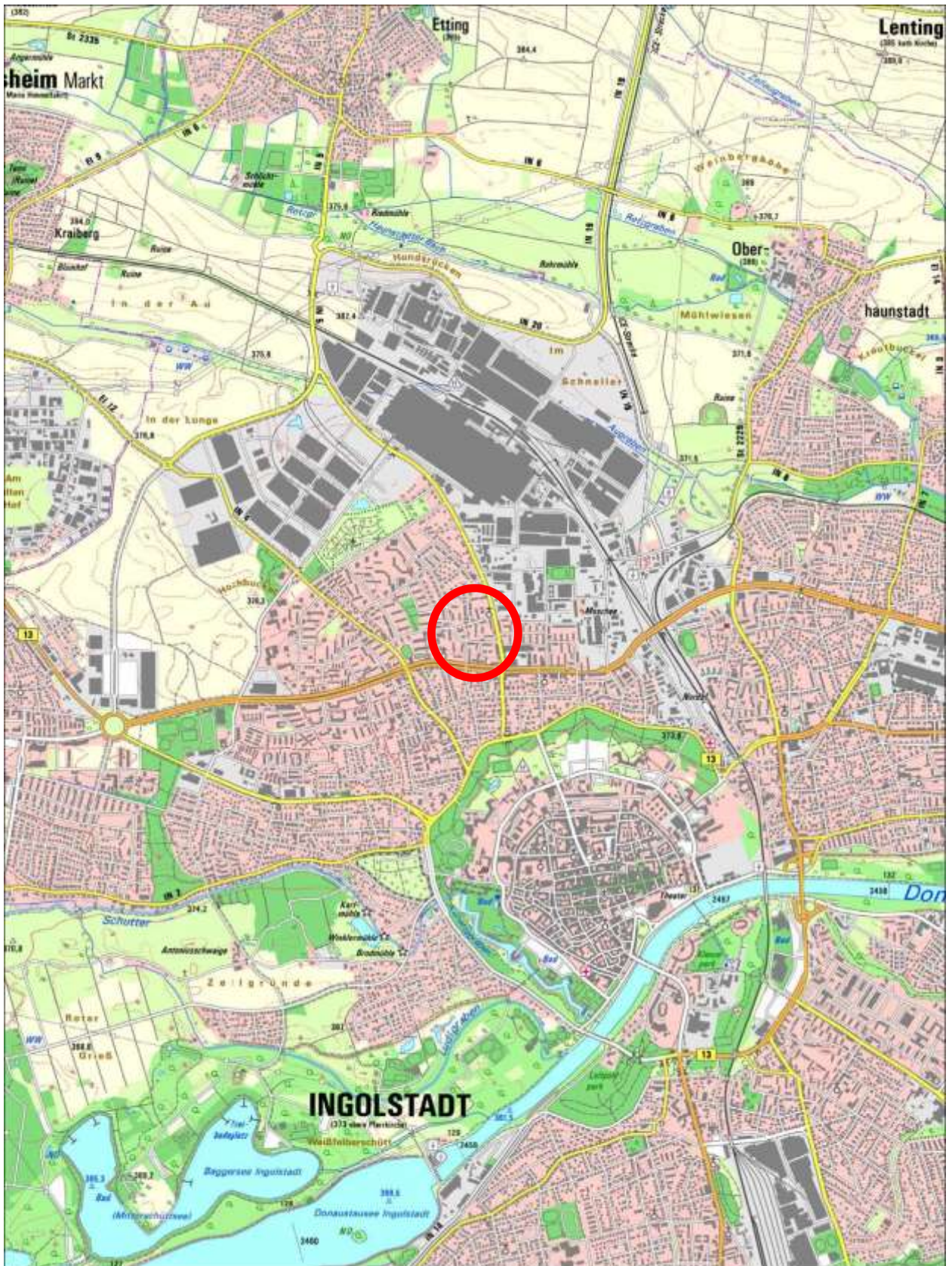
Ansicht von Süden auf die Trafostation, Flst. 2980/19 (rechter Bildrand)





Übersichtskarte Bayern (DK500) N  
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

## 2 Auszug aus der Regionalkarte



Top. Karte Bayern 2012, |  
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

### 3 Auszug aus der Umgebungskarte



Digitale Ortskarte Bayern (Süd),  
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

#### 4 Auszug aus der Stadtkarte



▲ Norden



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

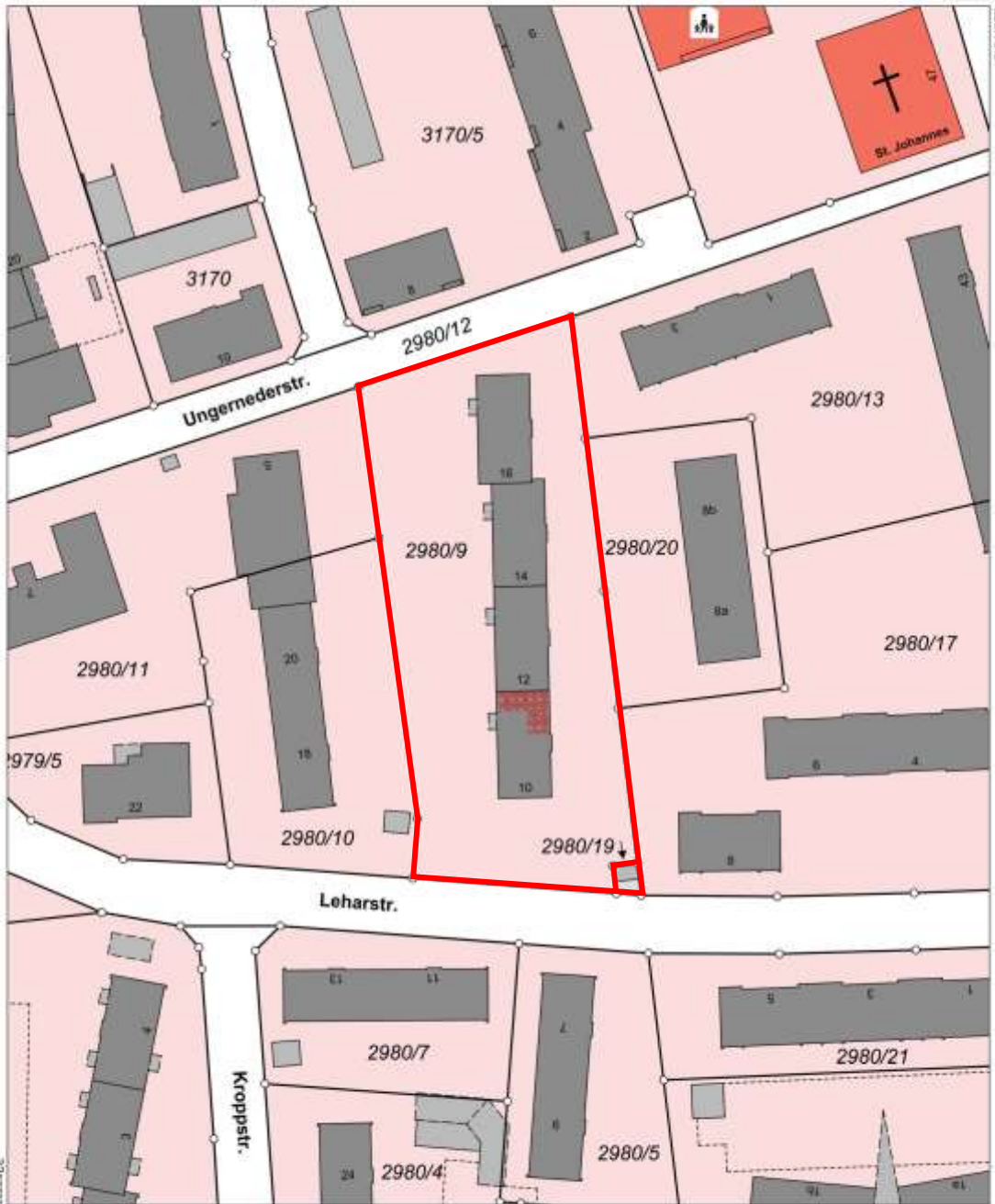
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte [Redacted]

Erstellt am 21.11.2023

Flurstück: 2980/9  
Gemarkung: Ingolstadt

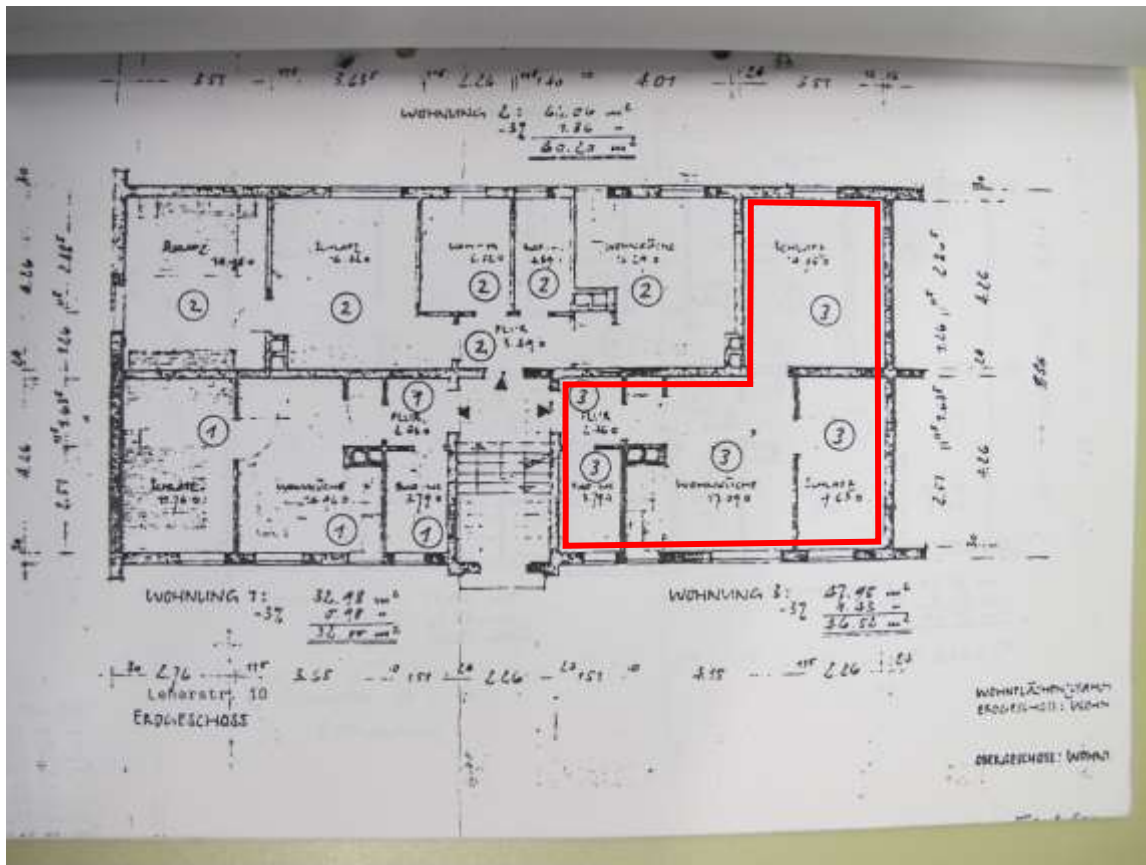
Gemeinde: Stadt Ingolstadt  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern



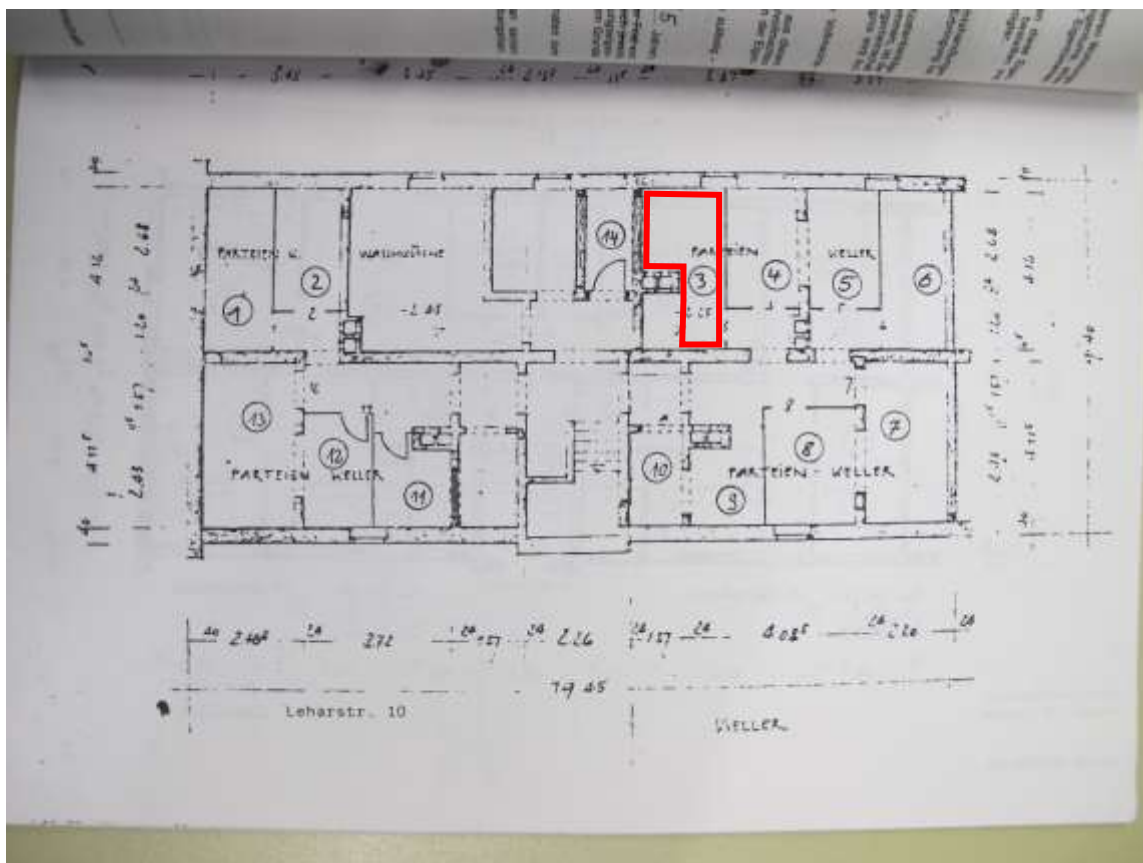
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

## 5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

► Norden



Grundriss EG gemäß - Teilungserklärung (URNr. 2100-89-S) - rot umrandete Fläche = WEG Nr. 3



Grundriss KG - Teilungserklärung (URNr. 2100-89-S) - rot umrandete Fläche = Kellerraum Nr. 3

**6 Haus 10 – Grundrisse EG und KG**

URNr. 2626/89/K  
vom 06.11.1989

Rechtskräftige Abschrift

Amtsgericht Ingolstadt  
- Grundbuchamt -  
20.11.89 EL 20344  
Eing. m. .... Beil.  
um 8 Uhr 10 Min. *Jan*

Amtsgericht Ingolstadt  
- Grundbuchamt -  
20.11.89 EL 20391  
Eing. m. .... Beil.  
um 8 Uhr 10 Min. *Jan*

URNr. 2626/89/K

Begründung von Wohnungseigentum  
nach § 8 WEG

~~Amtsgericht Ingolstadt  
- Grundbuchamt -  
09.11.89 EL 19564  
Eing. m. .... Beil.  
um 9 Uhr 10 Min. *Jan*~~

Heute, den sechsten November  
neunzehnhundertneunundachtzig

- 06. November 1989 -

ist vor mir,

~~Amtsgericht Ingolstadt  
- Grundbuchamt -  
09.11.89 EL 19011  
Eing. m. .... Beil. *Jan*~~

[Redacted]

[Redacted]

nach Angabe im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnge-  
meinschaft verheiratet, hier handelnd:

a) für sich

b) [Redacted]

aufgrund der in Abschnitt XII der diesamtlichen Kauf-  
urkunde vom 04.10.1989 -URNr. 2160/S- des Notars

= 24.11.89 167

[Redacted] erteilten Vollmacht,

-ba-

7 Urkunde zur Begründung vom Wohnungseigentum (URNr. 2626/89/K)

- 2 -

c)

[REDACTED]

aufgrund der in Abschnitt XII der diesamtlichen Kaufurkunde vom 12.10.1989 -URNr. 2234/S- des Notars [REDACTED] erteilten Vollmacht.

*n. Ing. 20/429/68!*

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Auf Ansuchen des persönlich bekannten Erschienenen beurkundete ich seinen vor mir abgegebenen mündlichen Erklärungen gemäß was folgt:

#### A) Grundbuch- und Sachstand

(1)

Im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt für Ingolstadt Band 418 Blatt 20 429 ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Ingolstadt eingetragen:

Fl.Nr. 2980/9 Leharstraße 10, 12, 14 und 16,

Wohngebäude, Hofraum, zu 0,3934 ha.

Diesen Grundbesitz hat [REDACTED] mit diesamtlicher Urkunde vom 18.09.1989, URNr. 2028/S des Notars [REDACTED] erworben.

*DN. 4.*

- 3 -

- ✓ Die Auflassung ist bereits erklärt und wird unabhängig von der Lastenfreistellung vollzogen werden.

Der Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung III:

- ⊗ DM 3.500.000.-- Grundschild ohne Brief für die Braun- *Früher!*  
schweig-Hannoversche Hypothekenbank AG

- ✓ DM 2.500.000.-- Briefgrundschild für die Bank für Ge-  
meinwirtschaft AG Niederlassung Ingol-  
stadt

- ✓ DM 700.000.-- Grundschild wie vor.

Diese Grundpfandrechtsbelastungen beruhen noch auf der Bestellung durch den Verkäufer.

Weiter kommt an dem Grundbesitz zur Eintragung:

- ✓ DM 2.000.000,-- Buchgrundschild für die Gemeinschaft

\_\_\_\_\_

Sämtliche, den Grundpfandrechten zugrundeliegenden Ver-  
bindlichkeiten, werden durch \_\_\_\_\_ im Zuge  
der Kaufpreiszahlung abgelöst und die Grundpfandrechte  
gelöscht werden.

\_\_\_\_\_ wird nachstehend als "Eigentümer" be-  
zeichnet.

(2)

Mit Urkunde vom 27. September 1989 -URNr. 2100/S- des  
Notars Dr. \_\_\_\_\_ *Alte!*  
das Eigen-  
tum an dem vorbezeichneten Grundstück in Miteigentumsan-  
teile verbunden mit Sondereigentum aufgeteilt.

- 4 -

Unter anderem wurden Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Teileigentum an Räumen im Dachgeschoß gebildet. In Abänderung der Vorurkunde werden richtig an diesen Räumen im Dachgeschoß Sondernutzungsrechte begründet, welche dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung im dritten Obergeschoß mitte in der Leharstraße 12 zustehen. Bezüglich der Kellerräume werden teilweise ebenfalls Sondernutzungsrechte vereinbart. Im übrigen ändert sich der Inhalt der ursprünglichen Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung nicht. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung neu beurkundet, wobei es sich rechtlich jedoch nur um eine Nachtragsbeurkundung handelt. Der Notar wird angewiesen, die ursprüngliche Teilungserklärung vom 27.09.1989 -URNr. 2100/S- außer für das Amtsgericht -Grundbuchamt- nicht mehr auszufertigen. Für das zu bildende Wohnungseigentum gilt künftig ausschließlich der Inhalt der heutigen Urkunde.

#### B) Teilungserklärung

(1)

Der Eigentümer teilt gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in einem besonderen Aufteilungsplan näher bezeichne-

- 5 -

ten Wohnung (Wohnungseigentum), oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

(2)

Es werden folgende Miteigentumsanteile gebildet:

1.

Miteigentumsanteil zu  $\checkmark$  12,45/1.000 + II  $\checkmark$

verbunden mit dem Sondereigentum an (der im Haus, Leharstraße 10, im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,)

32804

2.

Miteigentumsanteil zu  $\checkmark$  23,25/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an (der im Haus, Leharstraße 10, im Erdgeschoß mitte gelegenen Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,)

32805

3.

Miteigentumsanteil zu  $\checkmark$  18,09/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an (der im Haus, Leharstraße 10, im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,)

32806

4.

Miteigentumsanteil zu  $\checkmark$  12,45/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an (der im Haus, Leharstraße 10, im ersten Obergeschoß links gelegenen Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,)

32807

5.

Miteigentumsanteil zu  $\checkmark$  23,45/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an (der im Haus, Lehar-

32808



# STADT INGOLSTADT

Stadt Ingolstadt • Postfach 2840 • 8070 Ingolstadt



Dienststelle: Stadtbauamt  
 Nr.: VI/63/1 /T.  
 (Bitte stets angeben)  
 Sachbearbeiter:  
 Dienstgebäude: Spitalstraße 3  
 Zimmer-Nr. 136  
 Telefon (08 41) 305-1, Durchwahl 305- 263  
 Datum: 27.04.1987

Zum Schreiben vom: ---

Bescheinigung auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175)

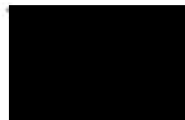
Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer ...1..... bis ...68..... bezeichneten Wohnungen mit Ziffer ...1..... bis ...68..... bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden/~~zurückverbleibenden~~ Gebäude auf dem Grundstück in 8070 Ingolstadt, Leharstr. 7, 9 und 10, 12 (Ort) (Straße, Nr.) 14, 16

Katastermäßige Bezeichnung Gemarkung Ingolstadt, Fl.Nr. 2980/5, Leharstr. 7, 9, Wohngebäude, Hofraum zu 0,1349 ha; Fl.Nr. 2980/9, Leharstr. 10, 12, 14 u. 16, Wohngebäude, Hofraum zu 0,3934 ha.

Grundbuch von ..Ingolstadt.....  
 Band...418..... Blatt ..20429... Seite ...777....  
 sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

I. A.



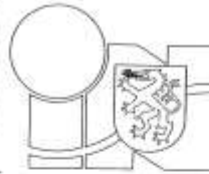
Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 8-12 Uhr  
 Dienstag 13-16 Uhr  
 Donnerstag 15-17 Uhr  
 und nach besonderer Vereinbarung.

Bürgertelefon Nr. 305 600  
 Tag und Nacht anrufbereit

Konten der Stadtkasse bei der Sparkasse Ingolstadt  
 Konto Nr. 927 (BLZ 721 500 00)  
 und bei allen Banken in Ingolstadt.  
 Postsparkonten München Nr. 19200-100 (BLZ 700 100 80)

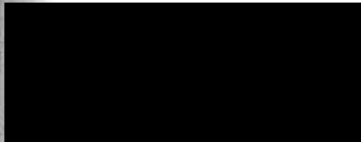
## 8 Abgeschlossenheitsbescheinigungen





Stadt Ingolstadt

Stadt Ingolstadt - Postfach 210964 - 85024 Ingolstadt



Dienststelle  
Bauordnungsamt  
Fax-Nr.: 0841/305-2229  
EMail: bauordnungsamt@ingolstadt.de



Schreiben vom/Ihre Zeichen	Bitte bei Antwort angeben Aktenzeichen	Fernruf	Zimmer	Datum
27.01.2000 Lins-TE Leharstr.-mo	00213-2000-02	0841/305-2213	137	09.03.2000

Verfahren/ Betreff: **Abgeschlossenheitsbescheinigung**  
 Grundstück: Ingolstadt, Leharstraße 10-16  
 Gemarkung: Ingolstadt Ingolstadt  
 Flz-Nr.: 2980/9 2980/19

**Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) v. 15.3.1951 (BGBl. I S. 175)**

Die im/in beiliegenden Aufteilungsplan/-plänen mit Nummer 49 bis 56 bezeichneten Wohnungen im Dachgeschoß sowie die mit Nr. 23 bezeichnete Wohnung im 3. OG

im dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in Ingolstadt, Leharstraße 10, 12, 14 und 16, Fl.-Nr. 2980/19 „Nähe Leharstr., Trafostation, Gebäude- und Freifläche zu 0,0025 ha“ und Fl.Nr. 2980/9 „Leharstr. 10,12,14 und 16, Gebäude- und Freifläche zu 0,3909 ha, Gemarkung Ingolstadt; im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt für Ingolstadt, Band 771, Blatt 32826 vorgefragt.

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2, § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).



Hausverwalter: Spitaler 3, 85049 Ingolstadt  
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8 - 12 Uhr, Mo-Do Di 13.00 - 16 Uhr, Donnerstag 13.00 - 17.00 Uhr  
Notdienst: (0841) 305-1600, Tag und Nacht erreichbar  
Telefon (0841) 305-0, Telefax 55 785 stin 4, Telefax 305 811

SparKasse Ingolstadt BLZ 721 500 00 Konto 927  
Postgremont München BLZ 750 100 80 Konto 192 08 809  
und bei Ingolstädter Geldinstituten.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

gültig bis: 11 / 2025

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2015-000727396

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Leharstraße 10, 12 14, 16 85057 Ingolstadt
Gebäudeteil	gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1953
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1990 - 2015
Anzahl Wohnungen	55
Gebäudenutzfläche A <sub>N</sub>	2952,7 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	keine Angabe
Erneuerbare Energien Art	keine Verwendung
Lüftung	Fensterlüftung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges

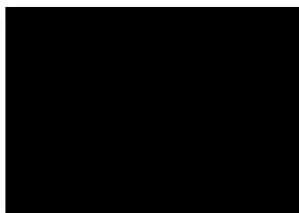
## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt. (freiwillige Angabe)

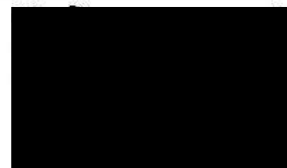
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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



20.11.2015

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

- 1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls der angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
- 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen. Die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
- 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Mehrfamilienhaus Leharstr. 10, 12 14, 16 / Leharstraße 10, 12 14, 16 / 85057 Ingolstadt  
Ziegel-EnEV-Programm V8.1.38

## 9 Energieausweis vom 20.11.2015 (vor der Modernisierung)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer<sup>2</sup> BY-2015-000727396 2

**Energiebedarf**

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** 185,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup>**

**185,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")** 212,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert: **212,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert: -- kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert: **1,295 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert: -- W/(m<sup>2</sup>·K)

**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2

**Endenergiebedarf des Gebäudes** 185,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Pflichtangabe in Immobilienanzeigen

**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**

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

Art	Deckungsanteil	
	%	
	%	
	%	

**Vergleichswerte Endenergie**

7

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

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

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

**Anforderungen nach §7 Nr.2 mit §8 EEWärmeG**

Die Anforderungswerte sind um -- verschärft.

**Primärenergiebedarf**

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

**Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub><sup>5</sup>**

Verschärfter Anforderungswert: -- W/(m<sup>2</sup>·K)

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

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

1) s. Fußnote 1 Auf Seite 1 des Energieausweises      2) s. Fußnote 2 Auf Seite 1 des Energieausweises      3) freiwillige Angabe  
 4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV      5) nur bei Neubau  
 6) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz      7) nur bei Neubau  
 7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

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

**Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2015-000727396

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Modernisierung sind

möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte kWh End-Energie
1	Außenwand gg. Außenluft	Fassadendämmung außen, 16 cm, 035	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Wärmedämmung im Keller, 10 cm, 035	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Zentralheizung / Fernwärme / Brennwertgeräte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Einbau Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		Wärmedämmung der Dachflächen mit Erneuerung der Dachflächenfenster ist 2014...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		Die Wohnungen im DG sind hinsichtlich der Wärmedämmung als modern einzustufen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

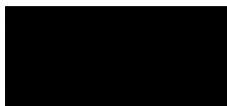
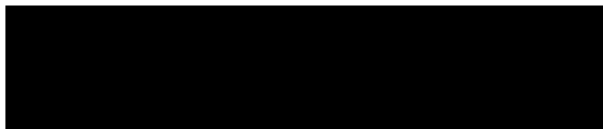
**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Es sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) s. Fußnote 1 Auf Seite 1 des Energieausweises

2) s. Fußnote 2 Auf Seite 1 des Energieausweises



Objekt: **Leharstr. 10-16 - IN**

Ihre Einheitennummer: **30 / 1301**

Einheit: **E003**

Ihr anteiliger Zeitraum: **01.11.2022-31.10.2023**

Abrechnungstage von 01.11.2022 bis 31.10.2023: **365 Tage**

Ihre Abrechnungstage: **365 Tage**

Druckdatum: **09.02.2023**

### Wirtschaftsplan 2023

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
<b>Umlagefähig</b>					
Wasser /Kanal 10	-3.250,00	-3.250,00		Wärmedienst	-557,51
Wasser /Kanal 12	-4.740,00	-4.740,00		Wärmedienst	0,00
Wasser /Kanal 14	-2.410,00	-2.410,00		Wärmedienst	0,00
Wasser /Kanal 16	-4.550,00	-4.550,00		Wärmedienst	0,00
Rauchwarnmelder 10-16	-410,00	-410,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-7,41
Müllabfuhr NSW Str.	-23.000,00	-23.000,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-415,78
Hausmeister	-8.000,00	-8.000,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-144,62
Treppenreinigung	-5.500,00	-5.500,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-99,43
Aussenanlagen	-400,00	-400,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-7,23
Strom 10	-180,00	-180,00	643,7900	46,5100 LEH 10	-13,00
Strom 12	-270,00	-270,00	642,4400	0,0000 LEH 12	0,00
Strom 14	-200,00	-200,00	642,4400	0,0000 LEH 14	0,00
Strom 16	-200,00	-200,00	644,1600	0,0000 LEH 16	0,00
Kaminkehrer 10	-300,00	-300,00	643,7900	46,5100 LEH 10	-21,67
Kaminkehrer 12	-300,00	-300,00	642,4400	0,0000 LEH 12	0,00
Kaminkehrer 14	-330,00	-330,00	642,4400	0,0000 LEH 14	0,00
Kaminkehrer 16	-300,00	-300,00	644,1600	0,0000 LEH 16	0,00
Haftpflichtvers.	-335,00	-335,00	1.000,0000	18,0900 MEA	-6,06
Wogeb./Brandvers. 10	-2.119,00	-2.119,00	643,7900	46,5100 LEH 10	-153,09
Wogeb./Brandvers. 12	-1.337,00	-1.337,00	642,4400	0,0000 LEH 12	0,00
Wogeb./Brandvers. 14	-4.672,00	-4.672,00	642,4400	0,0000 LEH 14	0,00
Wogeb./Brandvers. 16	-3.531,00	-3.531,00	644,1600	0,0000 LEH 16	0,00
Kabelgebühr	-5.106,00	-5.106,00	56,0000	1,0000 Wohneinheiten	-91,18
	<b>-71.440,00</b>	<b>-71.440,00</b>			
<b>Umlagefähig</b>					<b>-1.516,98</b>
<b>Nicht umlagefähig</b>					
Automatenprovision	150,00	150,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	2,71
Sonstige Erträge	0,00	0,00	1.000,0000	18,0900 MEA	0,00
Sonstige Kosten	-200,00	-200,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-3,62
RWM Miete	-920,00	-920,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-16,63
Instandhaltungskosten Allg.	-2.500,00	-2.500,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-45,19

Tage 365/365

Seite 1

### 10 Auszug Wirtschaftsplan 2023

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
Instandhaltungskosten 10	-2.000,00	-2.000,00	643,7900	46,5100 LEH 10	-144,49
Instandhaltungskosten 12	-2.000,00	-2.000,00	642,4400	0,0000 LEH 12	0,00
Instandhaltungskosten 14	-2.000,00	-2.000,00	642,4400	0,0000 LEH 14	0,00
Instandhaltungskosten 16	-2.000,00	-2.000,00	644,1600	0,0000 LEH 16	0,00
Verwaltungskosten	-13.594,56	-13.594,56	56,0000	1,0000 VERWGEB	-242,76
Geldkosten	-320,00	-320,00	2.572,8300	46,5100 Quadratmeter	-5,78
	<b>-25.384,56</b>	<b>-25.384,56</b>			
<b>Nicht umlagefähig</b>					<b>-455,76</b>
<b>Rücklagen</b>					
RL Zuführung 10	-2.999,95	-2.999,95	643,7900	46,5100 LEH 10	-216,73
RL Zuführung 12	-3.000,03	-3.000,03	642,4400	0,0000 LEH 12	0,00
RL Zuführung 14	-3.000,03	-3.000,03	642,4400	0,0000 LEH 14	0,00
RL Zuführung 16	-3.000,01	-3.000,01	644,1600	0,0000 LEH 16	0,00
	<b>-12.000,02</b>	<b>-12.000,02</b>			
<b>Rücklagen</b>					<b>-216,73</b>
<b>Summe</b>		<b>-108.824,58</b>			<b>-2.189,47</b>
				Ihr Anteil in EUR	
Summe anteilige Beträge				-1.631,96	
Summe Festbeträge				-557,51	
<b>Gesamtkosten</b>				<b>-2.189,47</b>	

Neue Vorauszahlungen in EUR							
Rückwirkend ab 01.11.2022	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 31.03.2023	Zahlungen ab 01.04.2023	Differenz Guthaben (+) Nachzahlung (-)	
Hausgeld	1.972,74	M	164,40	0,00	176,44	164,40	+60,20
Rücklage 10	216,73	M	18,06	0,00	18,06	18,06	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>2.189,47</b>				<b>194,50</b>	<b>182,46</b>	<b>+60,20</b>

**Vermögensstatus per 31.10.2023**

Kontonummer	KontoText	Aktiva	Passiva
	offene Salden aus Vorzeiträumen		12.766,34

Resleabrechnung der Jahresabrechnung

Summe