



VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN

über das vereinigte Grundstück in	85057 Ingolstadt Ettinger Straße 19, 21, 21a, 23, 23a
	Flurstücke Nr. 2998/4, 2998/5 und 2998/9 Größe ca. 2.960 m²
Objektart	Laden mit Kellerraum und Sondernutzungsrechten an oberirdischen Stellplätzen ca. 41 m² Nutzfläche
Lage im Gebäude	Ettinger Straße 19 Laden Nr. 34 (Erdgeschoss)
Anteil am Grundstück	16,2845/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt Band 951, Blatt 39142
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10.01.2025



Verkehrswert am 10.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 110.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.2	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	5
2	Allgemeine Projektdaten	6
3	Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch	9
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	10
4.1	Bauplanungsrecht	10
4.2	Erschließungszustand	10
4.3	Kontaminationen	11
4.4	Denkmalschutz.....	11
4.5	Gebäudeenergiegesetz	12
4.6	Barrierefreiheit.....	12
5	Lage des Grundstücks	13
6	Beschreibung des Grundstücks	15
7	Beschreibung der Gebäude	17
7.1	Laden Nr. 34 (Erdgeschoss).....	20
8	Flächenangaben und -berechnungen	22
9	Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
9.1	Allgemein	23
9.2	WEG-Verwaltung	23
9.3	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	24
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
10.1	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	25
10.2	Reparatur- und Instandhaltungsstau / Kosten Trennung Kellerräume	26
11	Zubehör	27
12	Wertermittlung	28
12.1	Bodenwert.....	29
12.2	Ertragswert.....	32
12.2.1	Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete).....	32
12.2.2	Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete).....	32
12.2.3	Bewirtschaftungskosten	37
12.2.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.....	37
12.2.5	Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil.....	38
12.2.6	Restnutzungsdauer	38
12.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
12.2.8	Ertragswertberechnung	40
12.3	Verkehrswert.....	41



13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	42
14	Anlagenverzeichnis	43
14.1	Anlagenteil	43
14.2	Bildteil	43
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-13
	Bildteil	1-8



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 63/24, dienen.

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

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

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



1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

85057 Ingolstadt, Ettinger Straße 19, Laden Nr. 34	
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt
Gemarkung	Ingolstadt
Band	951
Blatt	39142
Flurstücke Nr.	2998/4, 2998/5 und 2998/9
Größe des vereinigten Grundstücks	2.960 m ² (654 m ² , 651 m ² und 1.655 m ²)
Miteigentumsanteil am Grundstück	16,2845/1.000
Objektart	Laden mit Kellerraum und alleinigem Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 4 und 5 sowie gemeinsamem Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 6 bis 11
Lage im Objekt	Erdgeschoss
Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohnungen, acht Läden, einem Bürogebäude, Tiefgarage und Stellplätzen	1994
Errichtung von zwei Fertiggaragen	1995
Nutzungsänderung Gaststätte (Internet-Café) statt Laden (Reisebüro); Laden Nr. 35	2011
Nutzfläche ca.	41 m ²
Ertragswert	110.000,00 €
Verkehrswert am 10.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	110.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	85057 Ingolstadt Ettinger Straße 19
Objektart:	Laden mit Kellerraum und Sondernutzungsrechten an oberirdischen Stellplätzen
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Sachverständiger:	Daniel Meyer-Rohrbach • Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken) • Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024 • Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten • Recognised European Valuer - REV („Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter“) • Staatlich geprüfter Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit) • Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Mauthstraße 2 85049 Ingolstadt Telefon 0841 / 993 57 50 Telefax 0841 / 993 57 51 Internet: www.meyer-rohrbach.de E-Mail: info@meyer-rohrbach.de
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren



Tag der Besichtigung: 10.01.2025

Anwesende Personen: - der Mieter (vermutlich)
- der Sachverständige

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 10.01.2025

Ausfertigungsdatum: 18.03.2025

Mieter/Nutzer: vermietet (soweit bekannt)

Verfügbare Unterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2024
- amtliche Flurkarte vom 18.11.2024
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Bau-
beschreibung vom 26.05.1993
- 1. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.08.1993
- 2. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 06.10.1993
- 3. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 13.07.1994
- Vereinbarung vom 21.12.1994
- Vereinbarung vom 23.03.1995
- Kaufvertrag vom 10.05.2021
- Baueingabe-/Teilungspläne
- Bodenrichtwertkarten/-listen des Gutachterausschus-
ses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt In-
golstadt
- Unterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte und Unterlagen des Stadtplanungsamtes der
Stadt Ingolstadt
- Auskünfte des Tiefbauamtes der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte und Unterlagen der Ingolstädter Kommunal-
betriebe AöR
- Auskünfte des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt
- Auskünfte des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH
- Unterlagen des Grundbuchamtes des Amtsgerichts In-
golstadt
- Auskünfte und Unterlagen des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmal-
pflege
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisie-
rung, Breitband und Vermessung
- Preisspiegel Gewerbeimmobilien Bayern Herbst 2024
des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktför-
schung und Berufsbildung mbH



- Immobilienmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- Auskünfte der Gläubigerin
- Auskünfte und Unterlagen der WEG-Verwaltung
- Internetrecherche



3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuches von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 951, Blatt 39142, ist das Objekt (auszugsweise) wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	16,2845/1.000 Miteigentumsanteil an dem rechtlich vereinigten Grundstück				
		2998/9	Ettinger Straße 21a, 23, 23a, Gebäude- und Freifläche	-	16	55
		2998/5	Ettinger Straße 21, Gebäude- und Freifläche	-	06	51
		2998/4	Ettinger Straße 19, Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	-	06	54
		verbunden mit dem Sondereigentum an Laden im Erdgeschoss im Haus 4, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet;				
		Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen Nr. 6-11 (gemeinsam mit den Einheiten 9, 10, 25, 26, 35, 36, 37) zugeordnet; sowie alleiniges Sondernutzungsrecht an Stellplätzen 4, 5.				



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 188 „Ettinger Straße“, rechtskräftig seit 09.09.1982, u. a. mit folgenden Festsetzungen:

- o (offene Bauweise)
- festgelegte Baugrenzen

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

4.2 Erschließungszustand

Vom Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt wurde mit Schreiben vom 25.11.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Das oben genannte Grundstück mit der Fl. Nr. 2998/9 wird von der „Ettinger Straße“ erschlossen. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 2998/5 wird ebenfalls von der „Ettinger Straße“ erschlossen. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 2998/4 wird von der „Ettinger Straße“ und der „Gabelsbergerstraße“ erschlossen. Diese Anlagen sind im relevanten Bereich erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB. Es werden keine weiteren Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.“

Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Ver- und Entsorgung, vom 19.11.2024, wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„... bezugnehmend auf Ihre Anfrage zum Zwangsversteigerungsverfahren für die oben genannten Grundstücke, teilen wir Ihnen folgenden Sachstand zum Kanal- und Wasserbeitrag mit:

Herr [REDACTED] ist mit einem MEA von je 33.3646/1.000 an folgenden Grundstücken eingetragen:

<i>Fl. Nr. 2998/9 mit einer Grundstücksfläche von</i>	<i>1.655 m²</i>
<i>Fl. Nr. 2998/5 mit einer Grundstücksfläche von</i>	<i>651 m²</i>
<i>Fl. Nr. 2998/4 mit einer Grundstücksfläche von</i>	<i>654 m²</i>
<i>Gesamtfläche</i>	<i>2.960 m²</i>

Die Grundstücke sind durch leitungsgebundene Einrichtungen (Kanal- und Wasserleitung) erschlossen und die Beiträge wurden wie folgt abgegolten / festgesetzt.



Der Kanalbeitrag ist für die Grundstücksfläche von 2.960 m² und für eine Geschossfläche von 3.204,88 m² (= tatsächliche Geschossfläche) abgegolten. Die Tiefgarage unterlag bisher keiner Beitragspflicht, da diese nach unseren Unterlagen nicht am Kanal angeschlossen ist.

Der Wasserbeitrag ist ebenfalls für die Grundstücksfläche von 2.960 m² und für eine Geschossfläche von 3.204,88 m² (= tatsächliche Geschossfläche) abgegolten. Die Tiefgarage unterlag bisher keiner Beitragspflicht, da diese nach unseren Unterlagen nicht an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist.

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf den Grundstücken beträgt 3.204,88 m².

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

Von den Stadtwerken Ingolstadt wurde mit E-Mails vom 18.11.2024 und 06.03.2025 mitgeteilt, dass die Netzanschlusserstellung (Strom, Erdgas, Wasser) im Jahr 1994 erfolgt ist und alle Netzanschlüsse bezahlt sind.

Das Grundstück ist somit als voll erschlossen anzusehen.

4.3 Kontaminationen

Mit Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 06.12.2024 wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Nach eingehender Prüfung aller uns vorliegenden Informationen konnten wir keine Anhaltspunkte für den konkreten Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten für die o. g. Grundstücke feststellen. Da, soweit uns bekannt, bisher auf den genannten Grundstücken keine Untersuchungen durchgeführt wurden, können schädliche Bodenveränderungen oder verunreinigte Ablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Weitere Auskünfte kann Ihnen eventuell das Umweltamt Ingolstadt erteilen.“

Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt hat nicht auf die schriftliche Anfrage geantwortet.

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

4.4 Denkmalschutz

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



4.5 Gebäudeenergiegesetz

Von der WEG-Verwaltung wurde der bestehende Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 20.12.2027, übermittelt. Der Energieausweis wurde am 21.12.2017 ausgestellt und weist einen Endenergieverbrauch von 168,9 kWh/(m²a) aus.

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

- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
- Adresse: Ettinger Straße 19, 85057 Ingolstadt
- Gebäudeteil: Wohnteil gemischt genutztes Gebäude LG 135734, NN 4-7
- Baujahr Gebäude: 1996
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1994
- Anzahl Wohnungen: 4
- wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas E

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung wurde angegeben, dass Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz möglich sind. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurde als Einzelmaßnahme empfohlen:

- Heizung:
Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung zu prüfen in Hinblick auf hydraulischen Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.
- Fenster:
Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.

4.6 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums nur eingeschränkt barrierefrei und rollstuhlgerecht.

Der Hauseingang der Hausnummer 19 ist über eine an dem Südgiebel beginnende Auffahrrampe für Rollstühle o. ä. und ein nachfolgendes vor dem Gebäude entlanglaufendes Podest erreichbar.

Die vertikale Erschließung erfolgt jedoch ausschließlich über einen Treppenlauf. Es ist kein Aufzug vorhanden. Eine stufenlose Erreichbarkeit der Stockwerke, insbesondere des Kellergeschosses mit Kellerraum, ist somit nicht gegeben.

Der zu bewertende Laden Nr. 34 ist vom Außenbereich aus ebenerdig erreichbar.



5 Lage des Grundstücks

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

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

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

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

Das Grundstück liegt ca. 1,35 km Luftlinie nordwestlich des Rathausplatzes im Stadtbezirk „Il Nordwest“ und dort im Unterbezirk „Gabelsbergerstraße“. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit den Linien 11, 55, N3, N4 und N6 befindet sich südlich in ca. 60 bis 90 m Luftlinie. Die nächstgelegenen Supermärkte befinden sich ca. 900 m Luftlinie nordöstlich und nordwestlich des Bewertungsgrundstückes.

Sämtliche Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Berufs- und Fachschulen sind in ca. 550 m bis 1 km Luftlinie südlich des Grundstücks im Bereich der Altstadt zu erreichen.

Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Hindenburgstraße und Richard-Wagner-Straße sowie die ca. 250 m Luftlinie südlich verlaufende Bundesstraße 13 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 3 km Luftlinie Entfernung östlich des Bewertungsgrundstückes.

Das Grundstück liegt in der Ettinger Straße, einer häufig befahrenen Straße zwischen der Nördlichen Ringstraße (B 13) und der Hindenburgstraße und Richard-Wagner-Straße.



Die Umgebungsbebauung stellt sich im Süden und Westen überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar. Im Norden sind Mehrfamilienhäuser mit Läden, Imbissen, einer Apotheke und einer Bäckerei im Erdgeschoss vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Osten befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, mehrheitlich mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen. Daneben sind hier ein ehemaliges kleines Mehrfamilienhaus, derzeit als Moschee genutzt, sowie eine Spielhalle vorhanden.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in normaler bzw. guter Wohnlage von Ingolstadt. Die Geschäfts- bzw. Einzelhandelslage ist als mittel zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Streu- und Nebenlage, welche in weiterer Entfernung an B-Lagen angrenzt.

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



6 Beschreibung des Grundstücks

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Osten an die Ettinger Straße, über welche auch die Erschließung stattfindet, an. Im Süden wird das Grundstück von der Gabelsberger Straße abgegrenzt, über welche vor allem der südliche Grundstücksbereich erschlossen wird. Mit seinen übrigen Grundstücksgrenzen grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke an.

Laut Grundbuch hat das vereinigte Grundstück, Flurstücke Nr. 2998/4, 2998/5 und 2998/9, einen Flächeninhalt von insgesamt 2.960 m².

Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Grundstücksform mit einem Versatz im Südwesten und einem runden Grenzverlauf im Südosten, im Eckbereich der Ettinger Straße und Gabelsberger Straße. Die maximale Grundstückstiefe auf der Nord-/Südachse beträgt ca. 85 m und auf der Ost- / Westachse ca. 39 m. Das Grundstück ist eben und liegt auf einer Höhe von 374 m ü. NHN.

Auf dem Grundstück wurden im Norden und im mittleren Grundstücksbereich drei aneinandergebaute Wohn- und Geschäftshäuser sowie im Süden ein freistehendes Wohn- und Geschäftshaus mit einer zusammenhängenden Tiefgarage errichtet.

Das Grundstück wird im Osten vom Geh- und Radweg der Ettinger Straße aus offen über zwei Zufahrten erschlossen.

Nachfolgend sind Geh- und Zufahrtsflächen zu insgesamt acht offenen Pkw-Stellplätzen (überwiegend gemeinsames Sondernutzungsrecht), in Verbundstein versiegelt, vorhanden, die sich vorwiegend im Norden und in der Mitte des Grundstückes befinden.

Weiter befinden sich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze mehrere in Kies geschnittene Flächen, teilweise mit niedrigem Pflanzwerk, sechs kleinere Bäume, mehrere Betonpfähle, Hecken und ein Müllhaus, in Metall-Holzkonstruktion ausgeführt, mit flachgeneigtem Satteldach, Eindeckung in Trapezwellblech. Vor dem Müllhaus ist ein Fahrradständer, in Metallkonstruktion ausgeführt, vorhanden.

Im Südosten sind im Bereich der Ostfassade der Hausnummer 19, entlang der östlichen Grundstücksgrenze, eine Zufahrts- bzw. Gehwegfläche, in Verbundstein versiegelt, sowie teilweise Busch- und Pflanzwerk und vier kleinere Bäume vorhanden.

Die Außenflächen im südlichen Grundstücksbereich, südlich der Hausnummer 19, sind im Grundstücksgrenzbereich mit Hecken begrünt. Weiterhin befinden sich hier drei kleinere Bäume und ein offener Mülltonnenbereich. Die übrigen Grundstücksflächen am Südgiebel und der Südwestfassade der Hausnummer 19 sind hier mit drei offenen Pkw-Stellplätzen (Sondernutzungsrecht) und im Südwesten vor den im Sondernutzungsrecht zugeordneten zwei Garagen großflächig in Verbundstein versiegelt ausgeführt. Hier befindet sich eine Wasserrinne.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem ordentlichen Gesamtzustand dar.



Teilung

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 26.05.1993 mit Nachträgen vom 11.08.1993, 06.10.1993 und 13.07.1994 einer Teilung nach WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil zu 16,2845/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Laden im Erdgeschoss Haus A gelegen, nebst dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum

darstellt.

Dem Laden 34 ist gemäß Grundbuch das gemeinsame Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 6 bis 11 (mit den Einheiten 9, 10, 25, 26, 35, 36, 37) sowie das alleinige Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 4 und 5 zugeordnet.



7 Beschreibung der Gebäude

Allgemein

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

Baujahr / bauliche Veränderungen

Die Wohnanlage mit drei Wohn- und Geschäftshäusern mit insgesamt 25 Wohnungen und acht Läden, einem Bürogebäude sowie 41 Tiefgaragenstellplätzen wurde nach Recherche bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt gemäß vorliegender Anzeige am 27.11.1994 abschließend fertig gestellt. Die bauaufsichtliche Genehmigung wurde am 14.04.1994 erteilt.

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 25.04.1994 wurde die Errichtung von zwei Fertiggaragen genehmigt. Gemäß vorliegender Baufallanzeige wurden die Garagen im Dezember 1995 abschließend fertig gestellt.

Mit bauaufsichtlicher Genehmigung vom 14.06.2011 wurde eine Nutzungsänderung des Ladens Nr. 35 von einem Reisebüro in eine Gaststätte (Internet-Café) vorgenommen.

Von der WEG-Verwaltung wurde das Baujahr mit Beantwortung des Fragebogens mit 1996 angegeben und mitgeteilt, dass keine baulichen Veränderungen vorhanden sind.

Von der Gläubigerin wurde das Baujahr mit Beantwortung des Fragebogens mit 1993 angegeben und mitgeteilt, dass im Jahr 2019 eine umfassende Modernisierung (Decken, Fußböden, etc.) stattgefunden hat.

Von dem Eigentümer/Schuldner wurde der Fragebogen nicht beantwortet.

In dem vorliegenden Energieausweis ist das Baujahr des Gebäudes Ettinger Straße 19 mit 1996 angegeben (siehe Punkt 4.5).

Weitere Informationen und/oder Unterlagen zu den Baujahren und baulichen Veränderungen der Gebäude liegen nicht vor.

Bei der weiteren Betrachtung wird aufgrund der Baufertigstellungsanzeige von einem Baujahr 1994 ausgegangen.

Grundrissänderung

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundene Grundrissituation des zu bewertenden Ladens Nr. 34 weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Zur Nachvollziehbarkeit ist dem Anlagen teil eine Grundrisskizze der Ist-Situation beigelegt.



Beschreibung

Die Gebäude wurden in Massivbauweise, voll unterkellert mit zusammenhängender Tiefgarage errichtet und verfügen im Dachgeschoss über eingelebte Giebelgauben.

Das Wohn- und Geschäftshaus Hausnummer 19 und das Bürogebäude Hausnummer 23a wurden jeweils mit Erd- und Obergeschoss sowie Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet.

Die Wohn- und Geschäftshäuser Hausnummer 21 und 21a wurden jeweils mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen sowie Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Im Bereich der Fassaden sind Rissbildungen und teilweise Abplatzungen und Verschmutzungen sowie Witterungsschäden vorhanden.

Das Wohn- und Geschäftshaus Hausnummer 19, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wird an der Ostfassade über eine Eingangstür, Zarge in Kunststoff mit Isolierglasoberlicht sowie links- und rechtsseitig feststehenden Kunststoff-Isolierglaselementen mit Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. In einem Kunststoff-Isolierglaselement sind die Briefkästen integriert.

Im nachfolgenden Treppenhaus ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Eingangstür und feststehende Kunststoff-Isolierglaselemente.

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Links- bzw. rechtsseitig befinden sich Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über den Treppenlauf begangen.

Vorraum

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mausegitter.

Kellerabteile 34-43

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



Gang

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

Heizung

Wird vom Gang aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Hier befinden sich die Heizungsanlage, Versorgung über Gas, und ein Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von 400 Litern.

Hausanschluss

Wird vom Gang aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Haustechnik ist auf Putz verlegt. Hier befinden sich die Panzersicherung, der Hauptanschluss für Kabelfernsehen, der Hauptgasanschluss mit Gaszähler, ein Glasfaseranschluss, der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter, die Hauptanschlüsse für Telekommunikation und mehrere Elektrokästen mit Stromzählern und Sicherungen.

Schleuse

Wird vom Gang aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Im Wandbereich befindet sich ein Anschluss für Telekommunikation.

Trocknen

Wird von der Schleuse aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter.

Tiefgarage

Wird von der Schleuse aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, und eine nachfolgende abgehende Treppe mit mehreren Stufen, in Beton ausgeführt, begangen.

Keller

Wird vom Vorraum aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Haustechnik ist auf Putz verlegt.

Gesamteindruck des Wohn- und Geschäftshauses:

Das Wohn- und Geschäftshaus, Hausnummer 19, stellt sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem ordentlichen Gesamtzustand dar. Teilweise ist im Bereich der Fassaden ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.



7.1 Laden Nr. 34 (Erdgeschoss)

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Miteigentumsanteil von 16,2845/1.000 an dem Grundstück.

Der Laden, derzeit als arabischer Lebensmittelladen genutzt, besteht aus einem Verkaufsraum und ein über eine Leichtbauwand abgetrenntes WC mit Küche und Abstellbereich. Die Nutzfläche beträgt ca. 41 m².

Zu dem Laden gehört ein Kellerraum.

Dem Bewertungsobjekt ist das alleinige Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 4 und 5 sowie das gemeinsame Sondernutzungsrecht (mit den Einheiten 9, 10, 25, 26, 35, 36, 37) an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 6 bis 11 zugeordnet.

Kellerraum Nr. 34/35

Der Kellerraum wird von dem Kellerflur aus über zwei Türen, jeweils Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Die Kellerräume Nr. 34 und 35 sind - gegensätzlich zu den Planunterlagen - baulich nicht voneinander getrennt und stellen sich als ein Kellerraum ausgeführt dar. Es sind Rückbaumaßnahmen zur baulichen Trennung der Kellerräume vorzunehmen.

Sondernutzungsrecht (allein) - Stellplätze Nr. 4 und 5

Die Stellplätze befinden sich an dem Südgiebel des Wohn- und Geschäftshauses Hausnummer 19 vor der Eingangstür zum Laden Nr. 34. Es handelt sich um zwei offene Pkw-Stellplätze, in Verbundstein versiegelt.

Sondernutzungsrecht (gemeinsam) - Stellplätze Nr. 6 bis 11

Die Stellplätze befinden sich vorwiegend im Norden und in der Mitte des Grundstückes. Es handelt sich um offene Pkw-Stellplätze, in Verbundstein versiegelt.

Laden

Der Laden wird vom Außenbereich aus - gegensätzlich zu den Planunterlagen - an dem Südgiebel des Wohn- und Geschäftshauses über eine Eingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Über der Eingangstür ist an die Giebelseite eine Markise angebracht.

Die ursprüngliche Eingangstür an der Ostfassade mit Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit links- und rechtsseitig feststehenden Kunststoffelementen, ist durch Gefrierschränke im Laden verstellt. Eine Zugänglichkeit ist hier derzeit nicht möglich. Über der Eingangstür an der Ostfassade befindet sich eine Überdachung in Metall-Glaskonstruktion ausgeführt. Rechtsseitig der ursprünglichen Eingangstür ist ein Briefkasten an die Fassade angebracht.

Die Glasscheiben der ursprünglichen Eingangstür an der Ostfassade sind gesprungen.



Verkaufsraum

Wird über die Eingangstür an dem Südgiebel begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Eingangstür und ein kleines einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie.

WC/Küche/Abstellraum

Wird vom Verkaufsraum aus über einen Durchgang mit einer Kunststofffalttür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. An Sanitärgegenständen ist ein Stand-WC vorhanden. Weiterhin befindet sich hier ein einfaches Spülbecken.

Gesamteindruck des Ladens mit Kellerraum:

Der Laden macht einen überwiegend ordentlichen Gesamteindruck. Im Kellerraum sind Rückbaumaßnahmen zur Trennung durchzuführen. Weiter ist teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.



8 Flächenangaben und -berechnungen

Allgemein

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

Grunddaten zur Flächenermittlung

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

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass sich die Grundrissituation gegensätzlich zu den Planunterlagen darstellt. Über die vorgenommenen baulichen Veränderungen liegen keine Planunterlagen vor. Entsprechende Planunterlagen, die exakt den Zustand am Tag der Ortsbegehung wiedergeben, konnten nicht ermittelt werden.

Die durchgeführte Flächenberechnung berücksichtigt - soweit möglich - die beim Ortstermin vorgefundene Ist-Situation.

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

Nutzfläche			
Laden	9,260 m	x 4,510 m	41,76 m ²
abzgl. Putz	3%		-1,25 m ²
Nutzfläche gesamt netto			40,51 m ²
Nutzfläche gesamt, gerundet			41,00 m ²



9 Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 Allgemein

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

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

9.2 WEG-Verwaltung

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

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023: 122.314,52 €.
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 111,00 €.
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Ergo Versicherung AG.
- Das Baujahr wurde mit 1996 angegeben. Es gibt keine baulichen Veränderungen.
- Die Lage des Ladens wurde mit „*Ettinger Straße 19, EG*“ angegeben.
- Die Nutzfläche wurde nicht angegeben. Es wurde auf die Pläne verwiesen.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Gas.
- Es ist nicht bekannt, ob der Laden vermietet ist.
- Es sind keine Kontaminationen am Grundstück bekannt.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Der Verwalter ist seit 15.11.1988 bestellt. Der Zeitraum der Verwalterbestellung wurde nicht angegeben. Gemäß beigefügtem Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 19.09.2024 wurde die Bestellung des Verwalters ab 01.01.2025 um weitere 3 Jahre beschlossen.

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



Von der WEG-Verwaltung wurden folgende Unterlagen übermittelt:

- Kontoblatt Laden Nr. 34
- Erlöskonto Sonderumlagen
- Baueingabepläne (Ansichten, Grundrisse)
- Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 20.12.2027
- Versicherungsschein der Wohngebäudeversicherung bei der Ergo Versicherung AG vom 01.01.2023 bis 01.01.2024
- Protokoll über die Eigentümerversammlung Nr. 1/2022 am 25.07.2022
- Protokoll über die Eigentümerversammlung Nr. 1/2023 am 03.07.2023
- Protokoll über die Eigentümerversammlung Nr. 1/2024 am 19.09.2024

9.3 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund der aktuell eher stagnierenden Nachfragesituation insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr, der Objektart, der Beschaffenheit, der Darstellung und der Größe des zu bewertenden Ladens als schwach anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Gemäß § 7 (Gemeinschaftsordnung) der Teilungserklärung, Nr. 5, dürfen die als Laden bezeichneten Raumeinheiten nicht als Gastwirtschaft, Café, Spielhalle, Bistro oder ähnliche gastronomische Betriebe genutzt werden.

Der Eigentümer ist berechtigt, Läden in Wohnungen umzuwandeln.

Somit ist eine Drittverwendungsmöglichkeit im Rahmen einer wohnwirtschaftlichen Nutzung möglich.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 951, Blatt 39142, ist folgende Eintragung dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	gelöscht
2	1	gelöscht
3	1,2,3	gelöscht
4	1,2,3	gelöscht
5	1-3	gelöscht
6	1-3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt -Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 63/24); eingetragen am 04.09.2024.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.



10.2 Reparatur- und Instandhaltungsstau / Kosten Trennung Kellerräume

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

Gemeinschaftseigentum

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Bereich des Gemeinschaftseigentums an den Fassaden Rissbildungen und teilweise Abplatzungen und Verschmutzungen sowie Witterungsschäden vorhanden sind.

Bei der weiteren Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Kosten des gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstaus über die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden.

Sondereigentum

Laden

Weiter wurde bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Glasscheiben der ursprünglichen Eingangstür des Ladens an der Ostfassade gesprungen sind. Es liegt somit geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vor.

Für den beim Ortstermin festgestellten Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Sondereigentums wird bei der weiteren Betrachtung ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 2.000,00 € berücksichtigt.

Kellerraum

Die Kellerräume Nr. 34 und 35 sind - gegensätzlich zu den Planunterlagen - baulich nicht voneinander getrennt und stellen sich als ein Kellerraum ausgeführt dar. Es sind Rückbaumaßnahmen zur baulichen Trennung der Kellerräume vorzunehmen.

Hierfür werden Kosten in Höhe von insgesamt 2.000,00 € berücksichtigt. Für das Bewertungsobjekt werden anteilige Kosten in Höhe von 1.000,00 € in Ansatz gebracht.

Bei der weiteren Betrachtung werden somit Kosten von insgesamt 3.000,00 € berücksichtigt.



11 Zubehör

Das vermeintliche Zubehör, die in dem Verkaufsraum vorhandenen Regale und Kühlgeräte, sowie die Spüle in dem abgetrennten Raum haben einen Zeitwert von insgesamt geschätzt ca. 3.000,00 €.

Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt.

Bei der Verkehrswertfindung wird der Wert außer Acht gelassen.



12 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes, welches sich als Laden in gewerblicher Form darstellt, ist der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren zu ermitteln.



12.1 Bodenwert

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

Das vereinigte Grundstück, Flurstücke Nr. 2998/4, 2998/5 und 2998/9, hat gemäß Grundbuch eine Größe von insgesamt 2.960 m².

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertliste/-karte zum Stichtag 01.01.2024 weist für den Bereich (Bodenrichtwertzone 530 „Gaimersheimer-/Gabelsbergerstraße“) einen Bodenrichtwert von 1.100,00 €/m² aus.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: B (baureifes Land)
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei
- Art der Nutzung: W (Wohnbauflächen)
- Bauweise: o (offene Bauweise)
- Geschosszahl: II
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ): 0,70

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

Anpassung Zeit

Zwischen dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (10.01.2025) und dem Stand der Bodenrichtwertliste/-karte (01.01.2024) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. einem Jahr.

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

- | | | |
|---------------------|-------------------------------------|---|
| • von 2018 zu 2020: | Erhöhung um 190,00 €/m ² | von 910,00 €/m ² auf 1.100,00 €/m ² |
| • von 2020 zu 2022: | Erhöhung um 50,00 €/m ² | von 1.100,00 €/m ² auf 1.150,00 €/m ² |
| • von 2022 zu 2024: | Senkung um 50,00 €/m ² | von 1.150,00 €/m ² auf 1.100,00 €/m ² |

Aufgrund des seit fünf Jahren (Zeitraum vom 01.01.2019 bis 01.01.2024) nur geringfügig veränderten bzw. angepassten Bodenrichtwertes ist bei der weiteren Betrachtung keine zeitliche Anpassung vorzunehmen.

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

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht vorzunehmen.



Anpassung Dichte der Bebauung

Aus der von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR mit Schreiben vom 22.10.2024 übermittelten Geschossflächenberechnung geht eine Geschossfläche von 3.204,88 m² hervor.

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

Bei einer Geschossfläche von 3.204,88 m² und einer Grundstücksgröße von 2.960 m² entspricht dies einer wGFZ von 1,08, gerundet 1,1 (3.204,88 m² / 2.960 m²).

Unter Berücksichtigung der Erkenntnis, dass lt. Bodenrichtwertliste/-karte vom 01.01.2024 eine wGFZ von 0,7 zum Bodenrichtwert dargestellt ist, ist eine Koeffizientenbetrachtung durchzuführen.

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

wGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,7	0,878
1,1	1,041

Berechnung:

$$\frac{1.100,00 \text{ €/m}^2 \times 1,041}{0,878} = 1.304,21 \text{ €/m}^2$$

Es wird bei der weiteren Betrachtung somit ein an die Dichte der Bebauung angepasster Bodenwert von 1.304,21 €/m² berücksichtigt.

Anpassung Grundstücksgestalt (Größe, Zuschnitt, Topografie)

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

Das Bewertungsgrundstück stellt sich mit den Grundstücksmerkmalen Zuschnitt und Topografie ca. analog zu den üblichen Grundstücken innerhalb des Richtwertgebietes dar.

Die Grundstücke in der Richtwertzone stellen sich hinsichtlich ihrer Größe jedoch abweichend vom Bodenrichtwertgrundstück dar. Es handelt sich um ein Gebiet mit vorherrschender Wohnbebauung, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut.

Das Bewertungsgrundstück stellt sich mit seiner Flächendimension von annähernd 3.000 m² größer als die durchschnittlichen Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone dar, welche eine mittlere Grundstücksfläche von geschätzt ca. 500 bis 1.000 m² aufweisen.



Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße steht. Folglich bedarf es aufgrund der Grundstücksgröße eines Korrekturansatzes zur weiteren Betrachtung.

Es wird bei der weiteren Betrachtung aufgrund der Übergröße ein Korrekturfaktor von ca. 0,95 (Abschlag von 5 %) zum Bodenrichtwert in Ansatz gebracht.

Berechnung:

$$1.304,21 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 1.239,00 \text{ €/m}^2$$

Es wird somit ein aufgrund der Grundstücksgröße angepasster Bodenwert von 1.239,00 €/m² berücksichtigt.

Anpassung Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone ist zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück liegt zentrisch im nördlichen Bereich der Bodenrichtwertzone. Aufgrund der Lage sind keine abweichenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks gegenüber der im Richtwertgebiet vorherrschenden bzw. durchschnittlichen Lage zu berücksichtigen.

Eine Anpassung aufgrund der Lage ist somit nicht vorzunehmen.

Ansatz Bodenwert

Weitere objektspezifische Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 1.239,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung

$$2.960 \text{ m}^2 \times 1.239,00 \text{ €/m}^2 = 3.667.440,00 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

3.667.440,00 €

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 16,2845/1.000.

Berechnung

$$\frac{3.667.400,00 \text{ €} \times 16,2845}{1.000} = 59.722,43 \text{ €}$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert

59.722,43 €



12.2 Ertragswert

12.2.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass der Laden als arabischer Lebensmittelladen genutzt wird. Es war eine Person anwesend, eine Kommunikation war aufgrund nicht ausreichender Deutschkenntnisse jedoch nicht möglich. Es konnte somit nicht festgestellt werden, ob der Laden vermietet ist.

Von der WEG-Verwaltung wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass nicht bekannt ist, ob der Laden vermietet ist, da keine Verwaltung des Sondereigentums erfolgt.

Von der Gläubigerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass nicht bekannt ist, ob und an wen der Laden vermietet ist.

Der Schuldner/Eigentümer hat den Fragebogen nicht beantwortet.

Es liegen somit keine Daten und Unterlagen zu einem Mietverhältnis vor.

12.2.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

Mietspiegel / durchschnittliche Mieten

Es liegen von der Stadt Ingolstadt weder ein Mietspiegel noch durchschnittliche Mieten für gewerbliche genutzte Immobilien sowie Pkw-Stellplätze vor.

Daten der on-geo GmbH

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

Gemäß Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Oktober 2023 bis Dezember 2024) stellen sich die Mietpreise für Gewerbeimmobilien (Angebote) im PLZ-Bezirk 85057 wie folgt dar:





Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	17	10,78 €	7,67 € - 12,94 €	22
<=200 m ²	13 (59,1%)	10,85 €	8,54 € - 12,94 €	17 (25,8%)
>200 - 500 m ²	4 (18,2%)	10,54 €	7,67 € - 11,99 €	18 (27,3%)
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	14 (21,2%)
>1.000 m ²	-	-	-	15 (22,7%)
Einzelhandel	3	8,92 €	6,15 € - 12,10 €	15
<=100 m ²	-	-	-	10 (15,2%)
>100 - 200 m ²	1 (4,5%)	8,50 €	-	11 (16,7%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	9 (13,6%)
>500 m ²	2 (9,1%)	9,13 €	6,15 € - 12,10 €	8 (12,1%)
Hallen/ Produktion	-	-	-	11
Sonstige	-	-	-	4

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	7,67 €	10,00 €	11,03 €	11,99 €	12,94 €
<=200 m ²	8,54 €	10,00 €	11,03 €	12,00 €	12,94 €
>200 - 500 m ²	7,67 €	10,18 €	11,25 €	11,62 €	11,99 €
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	-	-
>1.000 m ²	-	-	-	-	-
Einzelhandel	6,15 €	7,33 €	8,50 €	10,30 €	12,10 €
<=100 m ²	-	-	-	-	-
>100 - 200 m ²	8,50 €	8,50 €	8,50 €	8,50 €	8,50 €
>200 - 500 m ²	-	-	-	-	-
>500 m ²	6,15 €	7,64 €	9,13 €	10,61 €	12,10 €
Hallen/ Produktion	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-	-

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis: Büro- / Praxisfläche
 Einzelhandel: Verkaufsfläche
 Hallen/ Produktion: Lager- / Produktionsfläche
 Sonstige: Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie: Gesamtfläche
 Hotel: Gesamtfläche

Quelle: www.geoport.de

Laut Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Oktober 2023 bis Dezember 2024) besteht im PLZ-Bezirk 85057 eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zur Miete (Nachfrageindex Bezug Bund = 120-160; hier = 124).

Die durchschnittliche m²-Angebotsmiete ist im PLZ-Bezirk 85057 mit 10,98 €/m² angegeben.



Gemäß Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Oktober 2023 bis Dezember 2024) stellen sich die Mietpreise für Gewerbeimmobilien (Angebote) im Stadtgebiet von Ingolstadt wie folgt dar:



Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	90	11,70 €	7,99 € - 16,57 €	26
<=200 m²	65 (47,5%)	11,66 €	8,02 € - 15,90 €	21 (25,6%)
>200 - 500 m²	20 (14,6%)	11,88 €	7,67 € - 16,57 €	22 (26,8%)
>500 - 1.000 m²	2 (1,5%)	14,13 €	11,50 € - 16,77 €	18 (21,9%)
>1.000 m²	3 (2,2%)	9,67 €	7,99 € - 12,02 €	19 (23,2%)
Einzelhandel	30	17,80 €	6,67 € - 43,88 €	16
<=100 m²	15 (10,9%)	20,79 €	8,10 € - 43,88 €	11 (13,4%)
>100 - 200 m²	9 (6,6%)	17,54 €	6,67 € - 47,00 €	12 (14,6%)
>200 - 500 m²	3 (2,2%)	12,10 €	9,42 € - 15,43 €	10 (12,2%)
>500 m²	3 (2,2%)	9,37 €	6,15 € - 12,10 €	9 (11%)
Hallen/ Produktion	4	9,31 €	6,00 € - 13,61 €	16
Sonstige	4	10,16 €	2,57 € - 22,73 €	7



Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	7,99 €	10,00 €	11,45 €	12,11 €	16,57 €
<=200 m ²	8,02 €	9,95 €	11,03 €	12,00 €	15,90 €
>200 - 500 m ²	7,67 €	11,01 €	11,69 €	12,69 €	16,57 €
>500 - 1.000 m ²	11,50 €	12,82 €	14,13 €	15,45 €	16,77 €
>1.000 m ²	7,99 €	8,50 €	9,00 €	10,51 €	12,02 €
Einzelhandel	6,67 €	11,44 €	14,22 €	18,42 €	43,88 €
<=100 m ²	8,10 €	14,07 €	17,50 €	25,21 €	43,88 €
>100 - 200 m ²	6,67 €	11,33 €	12,08 €	17,69 €	47,00 €
>200 - 500 m ²	9,42 €	10,43 €	11,44 €	13,43 €	15,43 €
>500 m ²	6,15 €	8,00 €	9,84 €	10,97 €	12,10 €
Hallen/ Produktion	6,00 €	6,74 €	8,81 €	11,38 €	13,61 €
Sonstige	2,57 €	4,66 €	7,68 €	13,18 €	22,73 €

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis: Büro- / Praxisfläche
 Einzelhandel: Verkaufsfläche
 Hallen/ Produktion: Lager- / Produktionsfläche
 Sonstige: Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie: Gesamtfläche
 Hotel: Gesamtfläche

Quelle: www.geoport.de

Laut Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Oktober 2023 bis Dezember 2024) besteht im Stadtgebiet von Ingolstadt eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zur Miete (Nachfrageindex Bezug Bund = 120-160; hier = 123).

Die durchschnittliche m²-Angebotsmiete ist im Stadtgebiet von Ingolstadt mit 14,14 €/m² angegeben.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

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

Es wurde u. a. auf nachfolgenden Seiten nach vergleichbaren Immobilien zur Miete im mittelbaren Umkreis des Bewertungsobjektes recherchiert:

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

Hierbei wurden keine vergleichbaren Objekte vorgefunden.

Es liegen lediglich zwei nach der Größe vergleichbare Mietangebote von Läden in der Altstadt vor. Diese weisen bei Verkaufsflächen von 47 m² und 55 m² Mietpreise von 14,68 €/m² und 18,00 €/m² Verkaufsfläche auf.



Die Mietpreise von Kfz-Stellplätzen sind im Wesentlichen abhängig von der Art des Stellplatzes (offener oberirdischer Stellplatz, Garage, Tiefgarage-Stellplatz, Duplexparker, etc.), dem Parkplatzangebot im öffentlichen Raum und der Lage. Nach Recherche im Internet werden oberirdische Kfz-Stellplätze zur Miete von 20,00 € bis 35,00 € pro Monat in Ingolstadt angeboten.

Preisspiegel Gewerbeimmobilien Bayern Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Preisspiegel Gewerbeimmobilien Bayern Herbst 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist für Ladenlokalnieten im Nebenkern 1B-Lage für Ingolstadt folgende Werte aus:

Ladenlokalnieten im Nebenkern 1b-Lage 60 m ² Verkaufsfläche Nettomiete		
Stadt	Herbst 2023	Herbst 2024
Ingolstadt	14,90 €/m ²	15,00 €/m ²

B-Lagen sind in der Regel die Gegenden, die direkt an eine 1A- oder 2A-Lage angrenzen, beispielsweise die Nebenstraßen, die in der näheren Umgebung der Haupteinkaufsstraßen liegen. Während in der 1A-Lage die Gewerbemieten etwa bei 80 bis 100 Prozent der jeweiligen Spitzenmiete einer Stadt liegen, werden in 1B-Lagen im Schnitt zwischen 40 und 80 Prozent der Spitzenmiete verlangt. An die B-Lagen grenzen in weiterer Entfernung die Streu- und Nebenlagen an.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Streu- und Nebenlage. Von den im Preisspiegel ausgewiesenen Ladenlokalnieten im Nebenkern 1b-Lage sind somit Abschläge vorzunehmen.

Für Kfz-Stellplätze weist der Preisspiegel keine Preise aus.

Mietansatz

Es sind keine weiteren Vergleichswerte und -daten vorhanden.

Der Ansatz der Mieten erfolgt somit insbesondere unter Berücksichtigung der Mietdaten der on-geo GmbH, der Daten des Preisspiegels des IVD-Instituts sowie der besonderen Objektspezifika und der Internetrecherche.

Aufgrund der Lage, der Beschaffenheit, des Zustandes, der Ausstattung, der Darstellung und der Größe des Ladens sowie der Art, Positionierung, Größe und Darstellung der oberirdischen Pkw-Stellplätze werden Mietansätze, nach Instandhaltung, wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.



Einheit	Nutzfläche	Mietzins/m ²	Mietzins/Monat	Nettojahresmiete
Laden Nr. 34 Stellplätze Nr. 4 und 5 (SNR)	41,00 m ²	11,00 € pauschal	451,00 € 50,00 €	5.412,00 € 600,00 €
			501,00 €	6.012,00 €

Der Kellerraum und das gemeinsame Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 6 bis 11 werden nicht separat in Ansatz gebracht, diese sind in dem Mietansatz üblicherweise berücksichtigt.

12.2.3 Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten	ca. pro Jahr
Verwaltungskosten; werden anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: 5%	300,60 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit: 16,50 €/m ²	676,50 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: 4%	240,48 €
	1.217,58 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 20%

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

Die Instandhaltungskosten wurden je Quadratmeter Nutzfläche (41 m²) in Ansatz gebracht. Die Kosten der Instandhaltung der übrigen Nutzfläche (Kellerraum) und der zwei Pkw-Stellplätze sind hierbei berücksichtigt.

12.2.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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



Laut aktueller Veröffentlichung „Der Immobilienmarktbericht Ingolstadt 2017“, herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt, leitet der Gutachterausschuss bis auf den Teilbereich Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser keine Liegenschaftszinssätze ab.

Auch die angrenzenden bzw. benachbarten Landkreise veröffentlichen keine Liegenschaftszinssätze für Ladengeschäfte.

Da das zu bewertende Objekt auf einem gemischt genutzten Grundstück, mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, positioniert ist, ist unter Berücksichtigung der Objektart ein Liegenschaftszinssatz, anlehnend an „Kleiber“, von geschätzt ca. 4 %, zugrunde zu legen.

Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (Bandbreiten)			
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz		
	in ländlichen Gemeinden	in den übrigen	nach BewG
Gemischt genutzte Grundstücke mit einem			
- gewerblichen Anteil der Jahresnetto-kaltmiete bis zu 50 %	4,5 %	4,0 %	5,5 %
- gewerblichen Anteil der Jahresnetto-kaltmiete über 50 %	5,0 %	4,5 %	6,0 %

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

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)

12.2.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der objektspezifisch angepasste Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.1 mit 59.722,43 € bei der Berechnung eingestellt.

12.2.6 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)



Die Gesamtnutzungsdauer für die Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage stellt sich nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren dar.

Alter der baulichen Anlagen

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

Die Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage wurden 1994 errichtet. Die Gebäude sind somit 31 Jahre alt.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Die von der Gläubigerin mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilte umfassende Modernisierung (Decken, Fußböden, etc.) im Jahr 2019 konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird bei einer zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr 1994 sowie unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes mit geschätzt ca. 49 Jahren bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

12.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wird analog Punkt 10.2 mit 2.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.

Kosten Trennung Kellerräume

Die Kosten zur Trennung der Kellerräume werden analog Punkt 10.2 mit 1.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.



12.2.8 Ertragswertberechnung

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			6.012,00 €
Bewirtschaftungskosten			-1.217,58 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		4%	
Bodenwert	x	59.722,43 €	-2.388,90 €
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			2.405,52 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	21,34	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			51.333,80 €
Bodenwertanteil			59.722,43 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücksanteils			111.056,23 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Reparatur- und Instandhaltungstau			-2.000,00 €
Kosten Trennung Kellerräume			-1.000,00 €
Ertragswert des Grundstücksanteils			108.056,23 €
Ertragswert des Grundstücksanteils gerundet			110.000,00 €



12.3 Verkehrswert

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

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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

Der Ertragswert wurde mit 110.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **16,2845/1.000 Anteil** an dem vereinigten Grundstück

Flurstück Nr. 2998/4	Ettinger Straße 19, Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche zu	654 m ²
Flurstück Nr. 2998/5	Ettinger Straße 21, Gebäude- und Freifläche zu	651 m ²
Flurstück Nr. 2998/9	Ettinger Straße 21a, 23, 23a, Gebäude- und Freifläche zu	1.655 m ²

**verbunden mit dem Sondereigentum an Laden
im Erdgeschoss im Haus 4, nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet;**

**Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen
Nr. 6-11 (gemeinsam mit den Einheiten 9, 10,
25, 26, 35, 36, 37) zugeordnet; sowie alleiniges
Sondernutzungsrecht an Stellplätzen 4, 5;**

vorgetragen im Grundbuch von Ingolstadt
des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 951,
Blatt 39142,

wird am 10.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **110.000,00 €** geschätzt,
in Worten - einhundertzehntausend EURO -.

Ingolstadt, den 18.03.2025





13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

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

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

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

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

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

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

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

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

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

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



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

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

• Makrolage (Übersichtsplan)	1
• Mikrolage (Stadtplankopie)	2
• Flurkarte	3
• Luftbild	4
• Baueingabe-/Teilungspläne (1993)	5-12
• Grundrisssskizze Erdgeschoss (Haus-Nr. 19) - Ist-Situation Laden Nr. 34	13

14.2 Bildteil

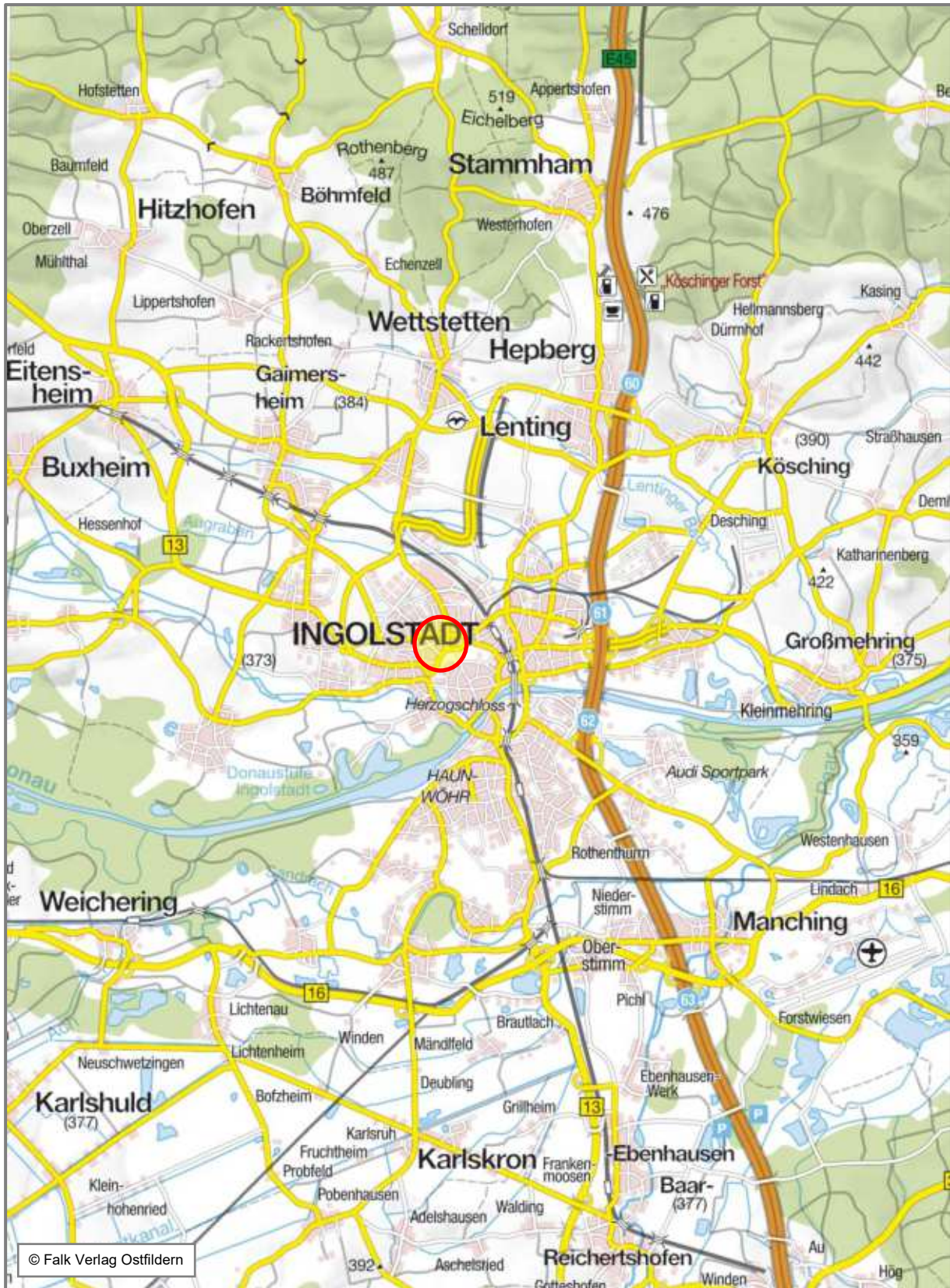
• Bildliche Darstellungen	1-8
---------------------------------	-----

Ausfertigungs-Nr.: 1427a/24

Das Gutachten umfasst 43 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.



Makrolage

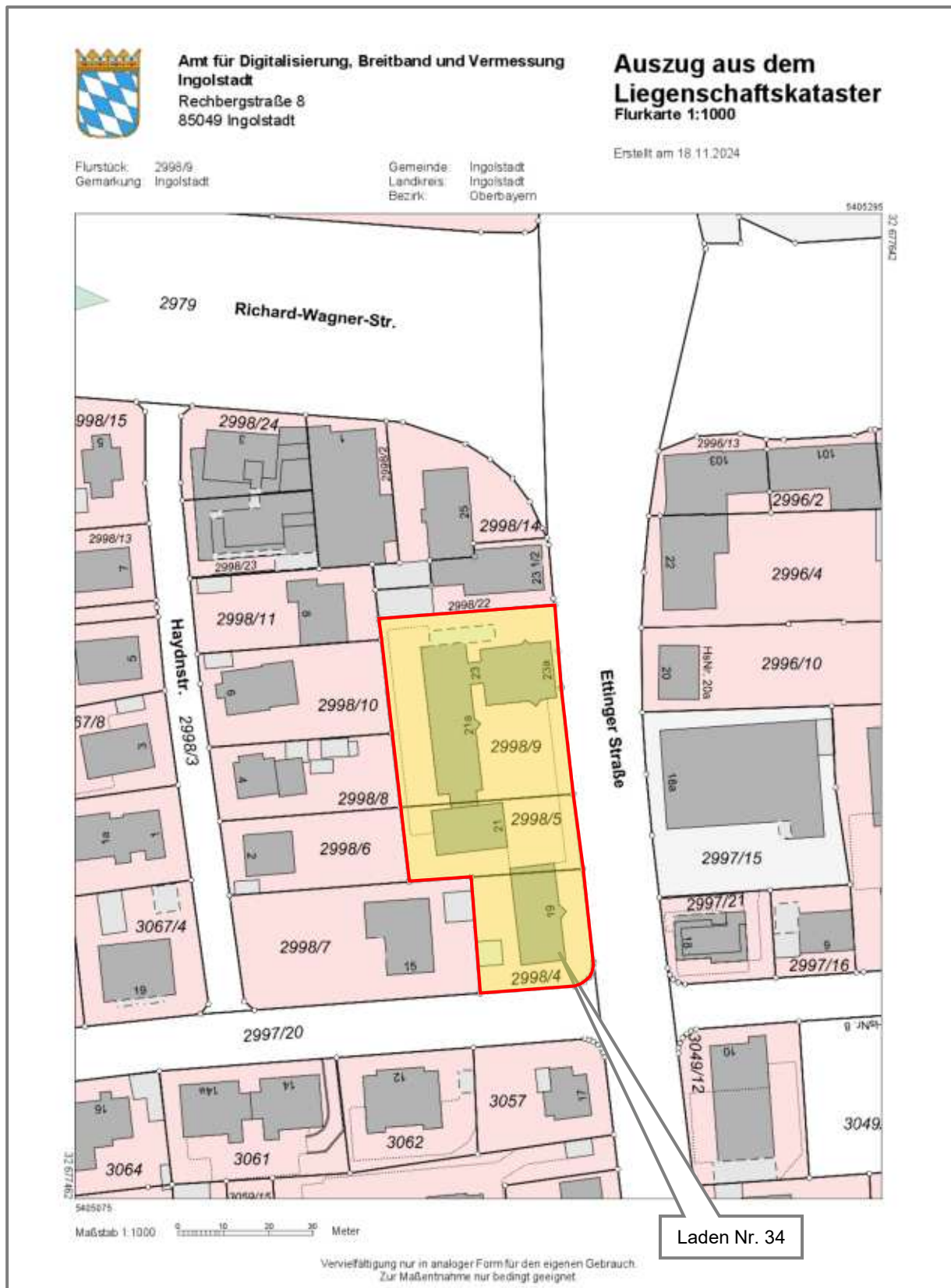


Mikrolage



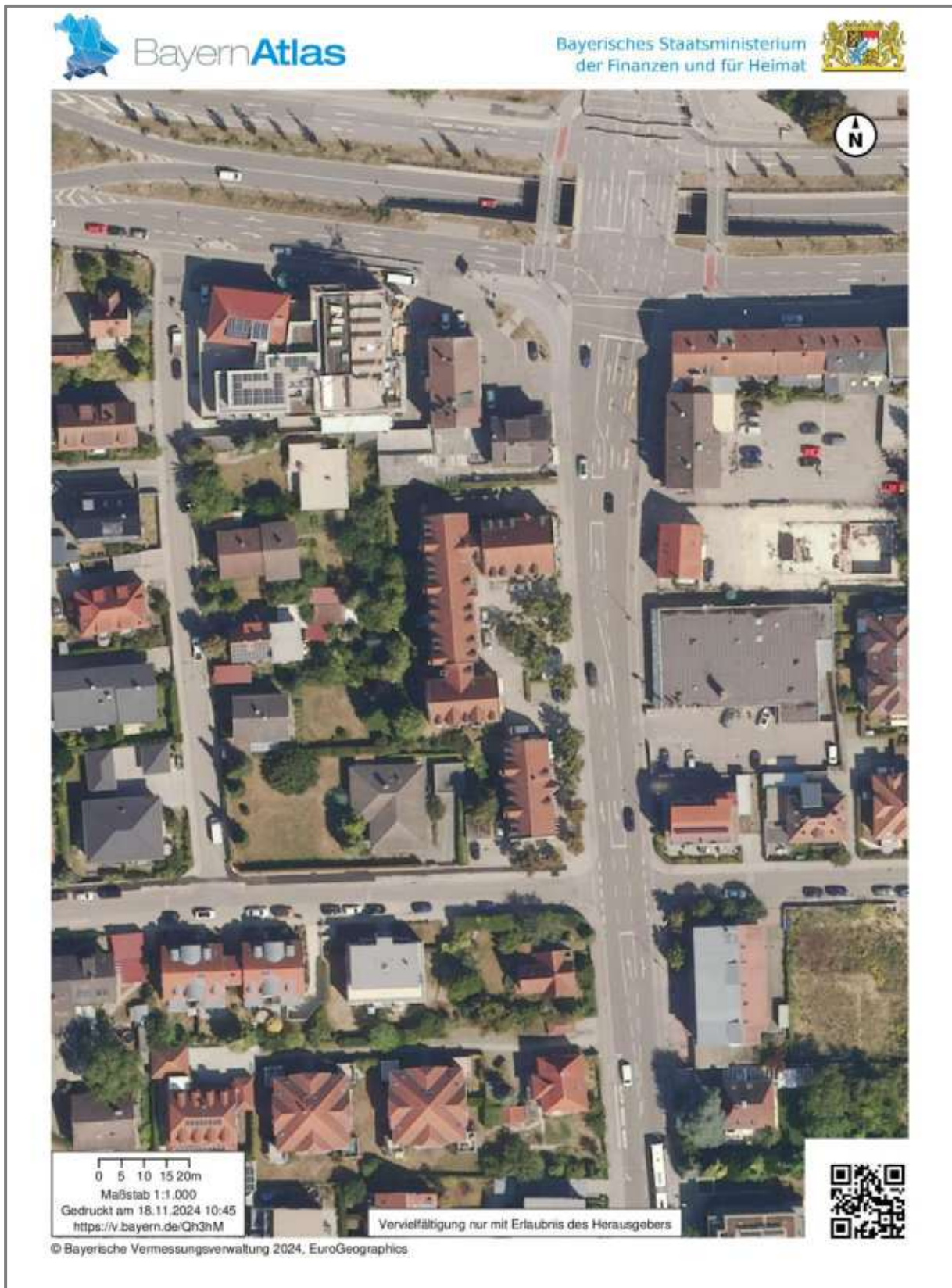


Flurkarte

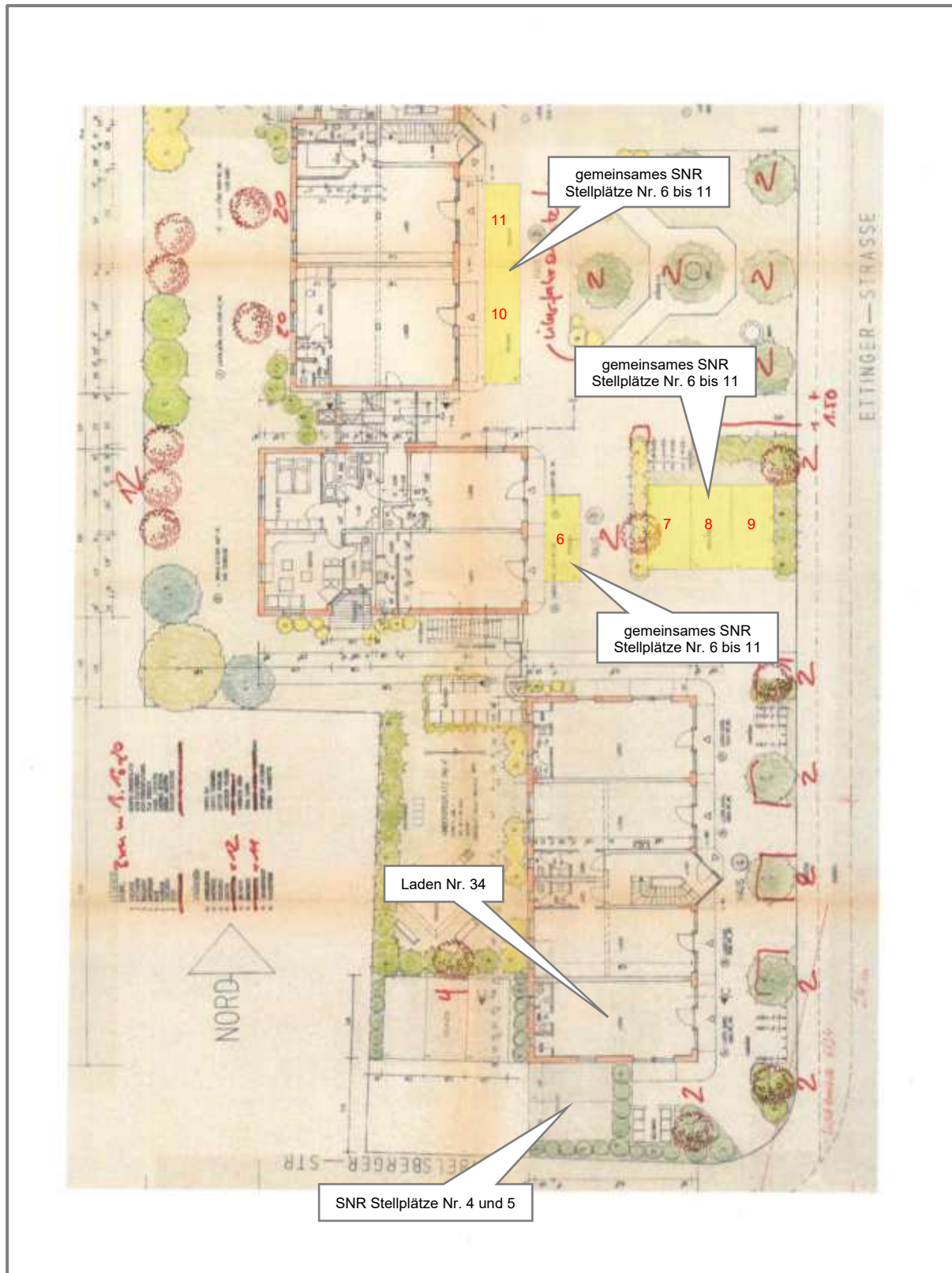




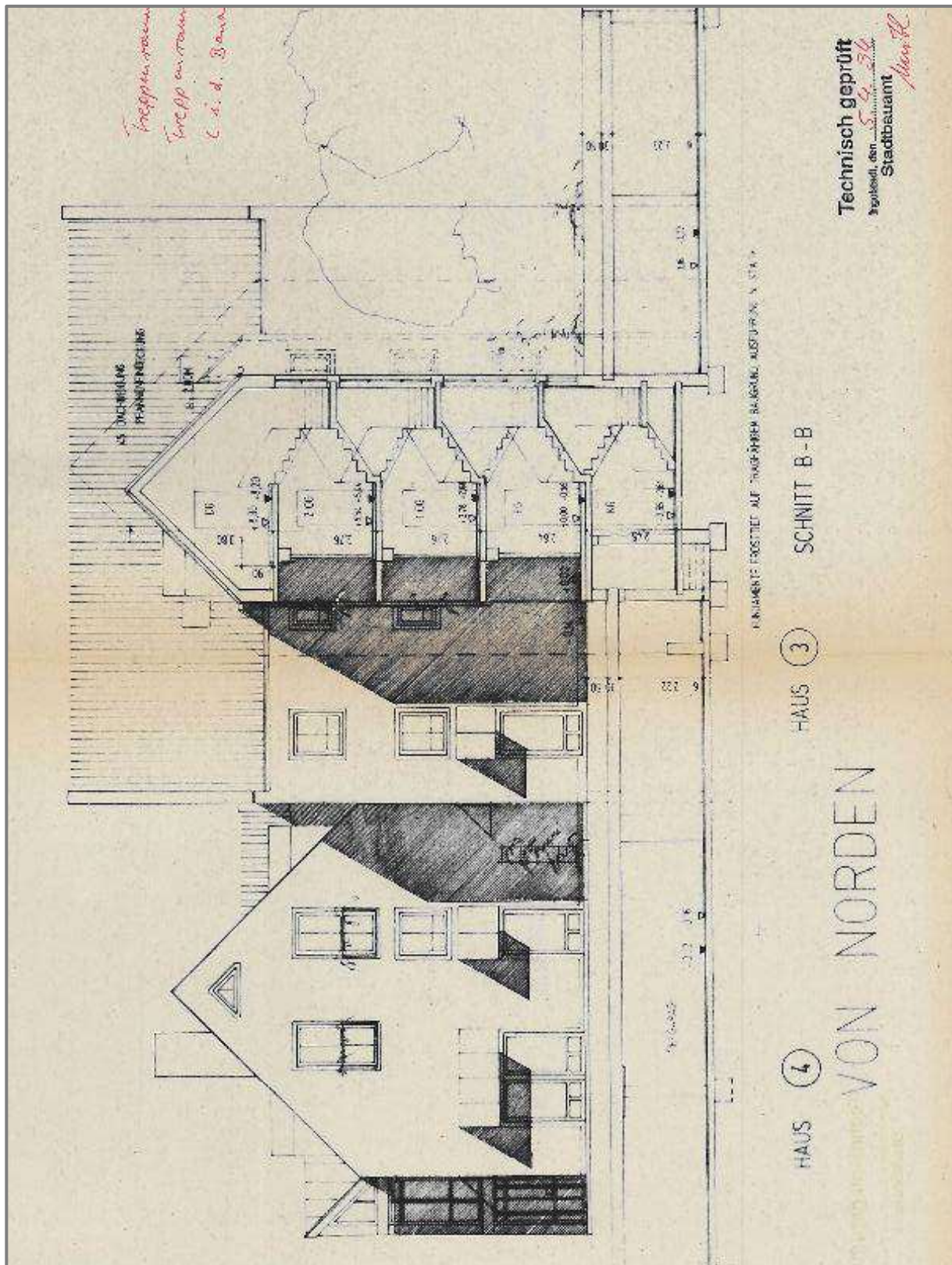
Luftbild



Baueingabe-/Teilungspläne (1993) Übersicht/Lageplan

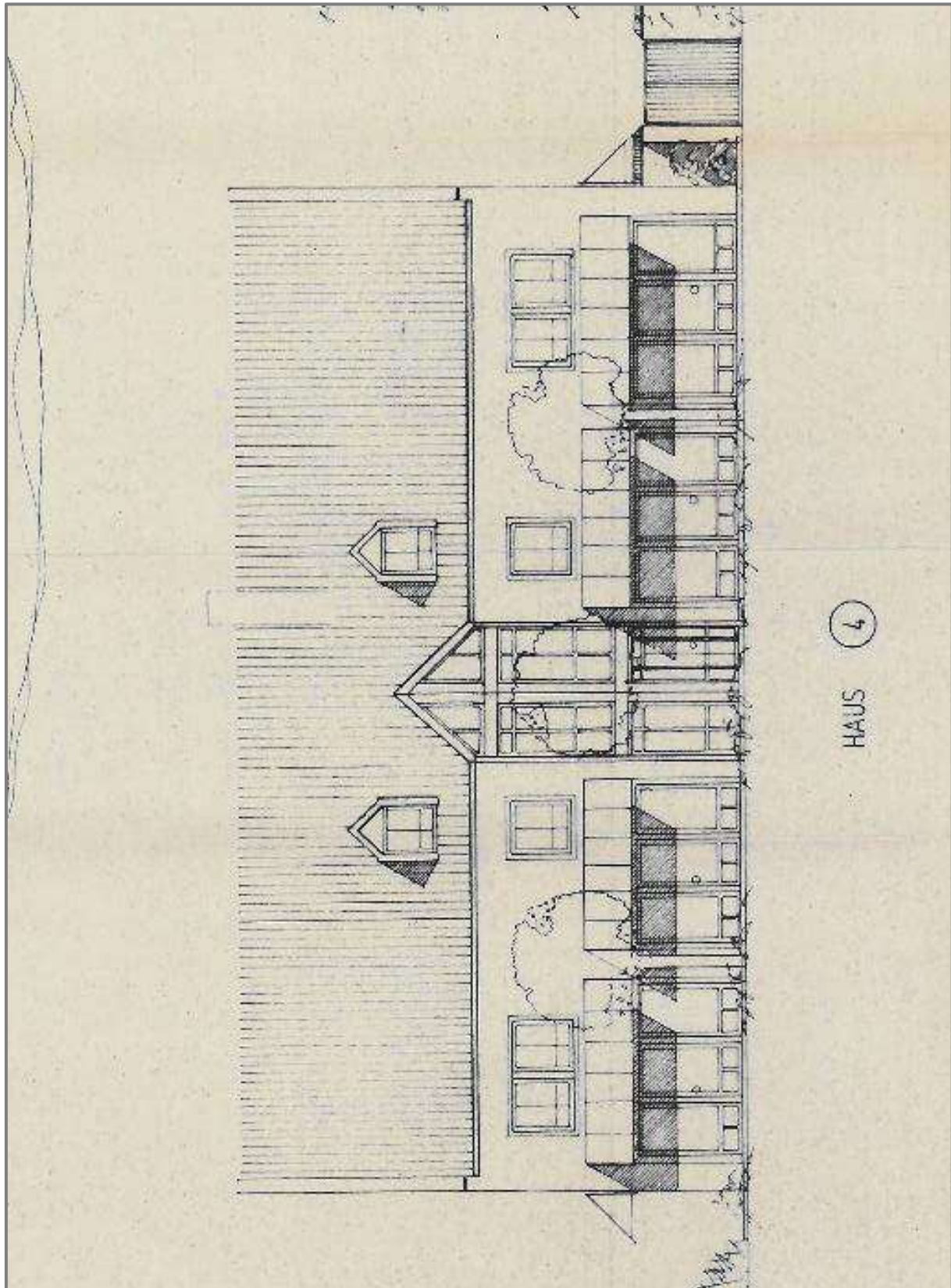


Ansichten
Nordansicht

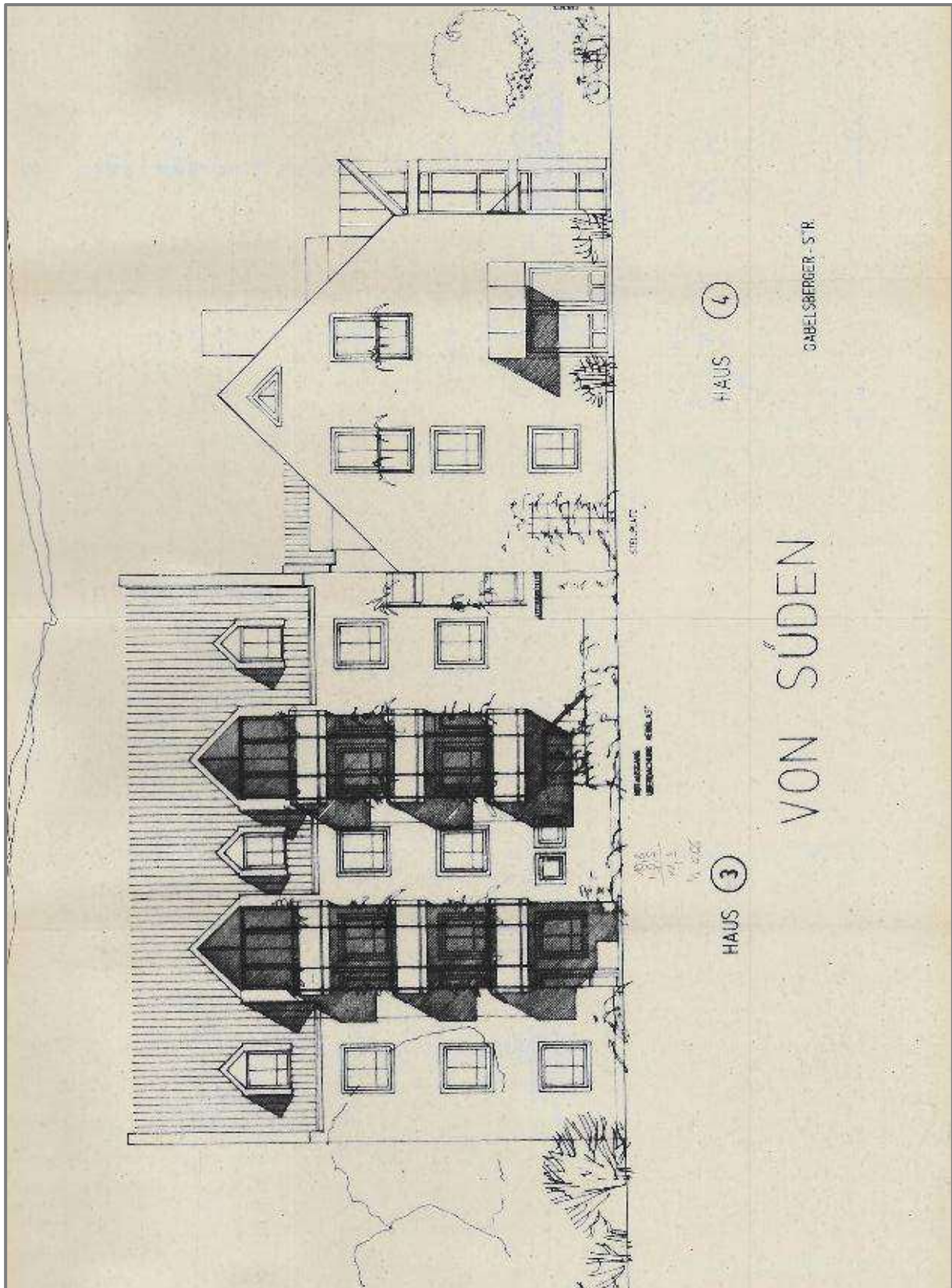




Ostansicht

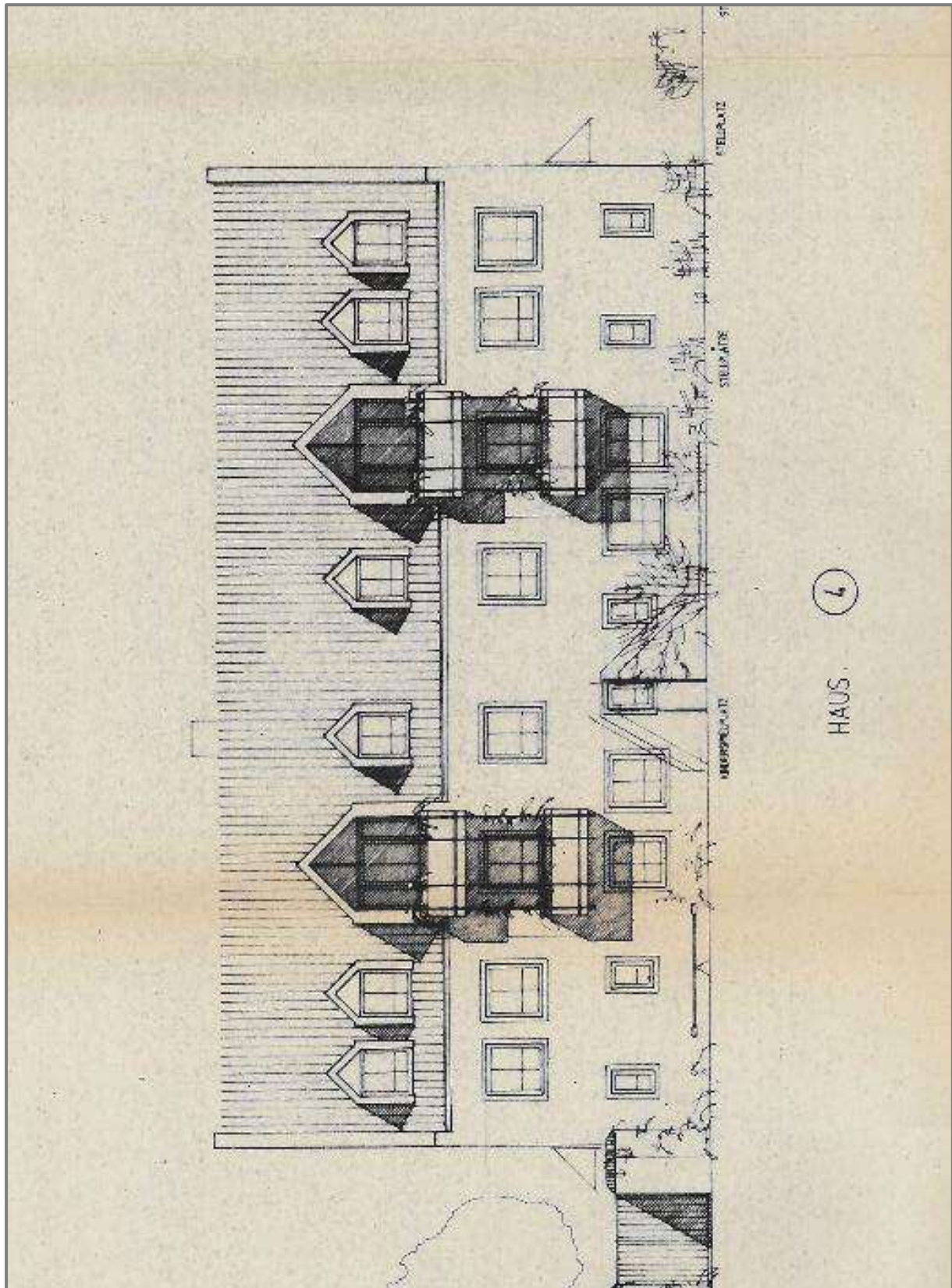


Südansicht

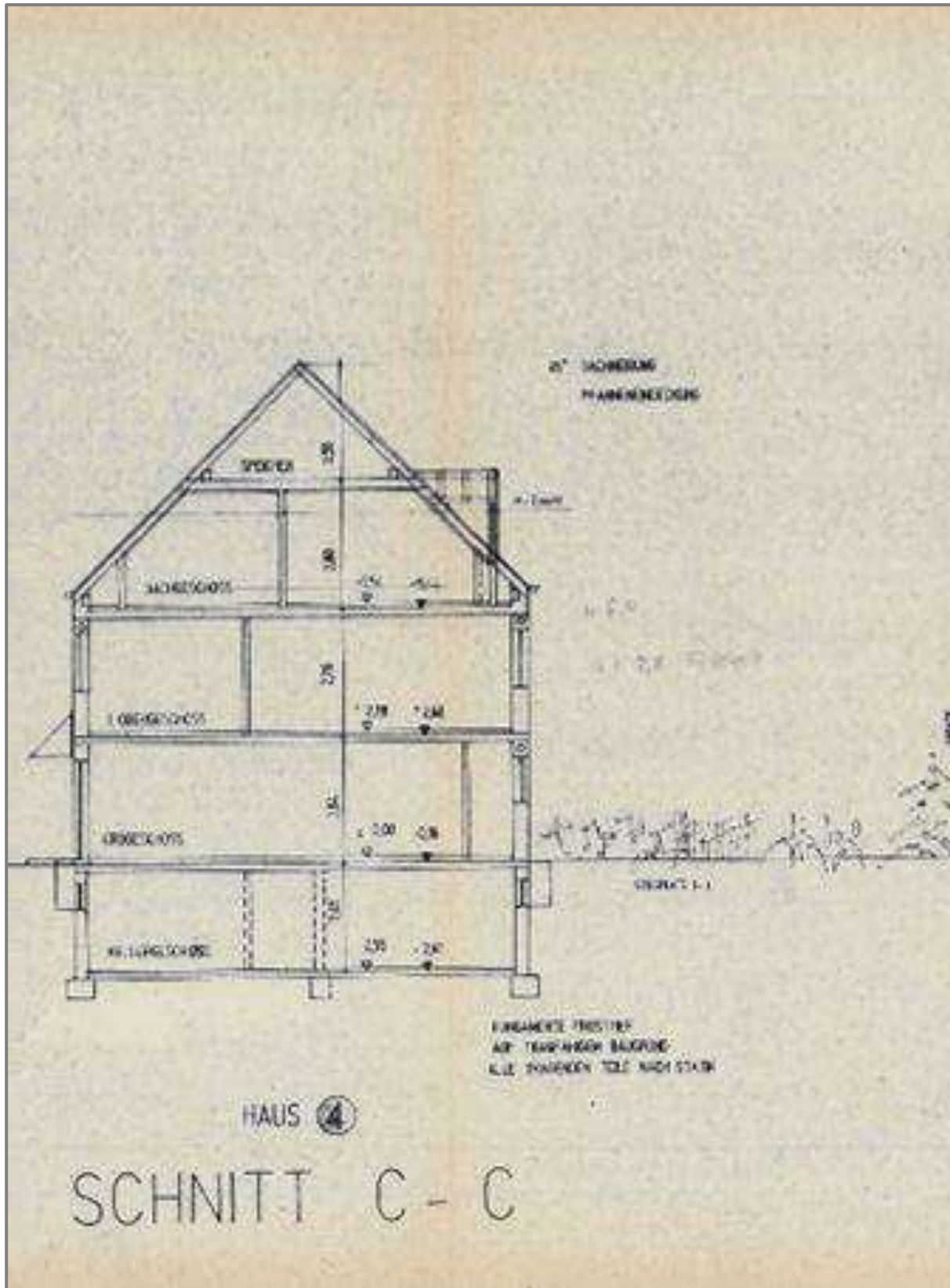




Westansicht



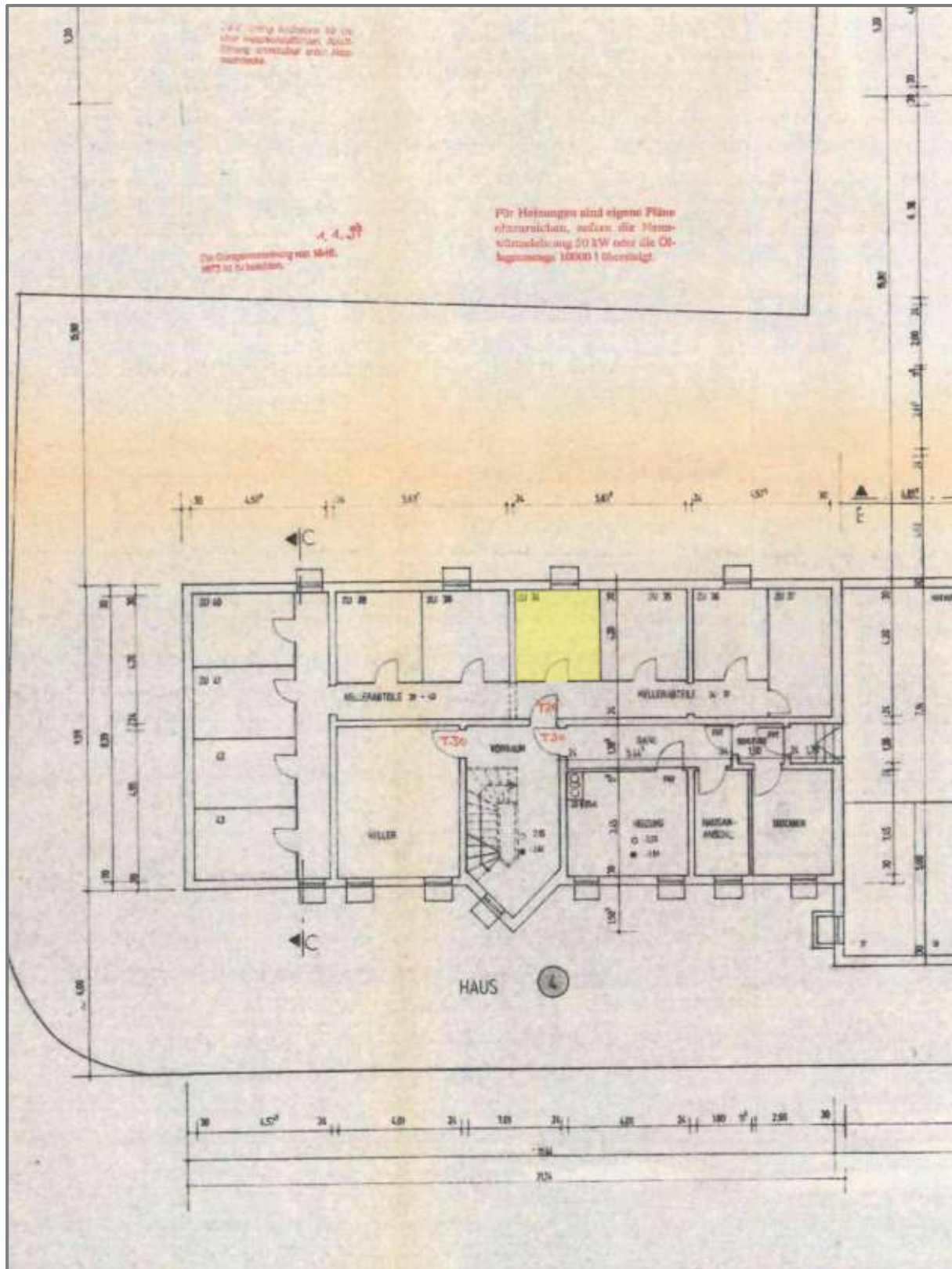
Schnitt





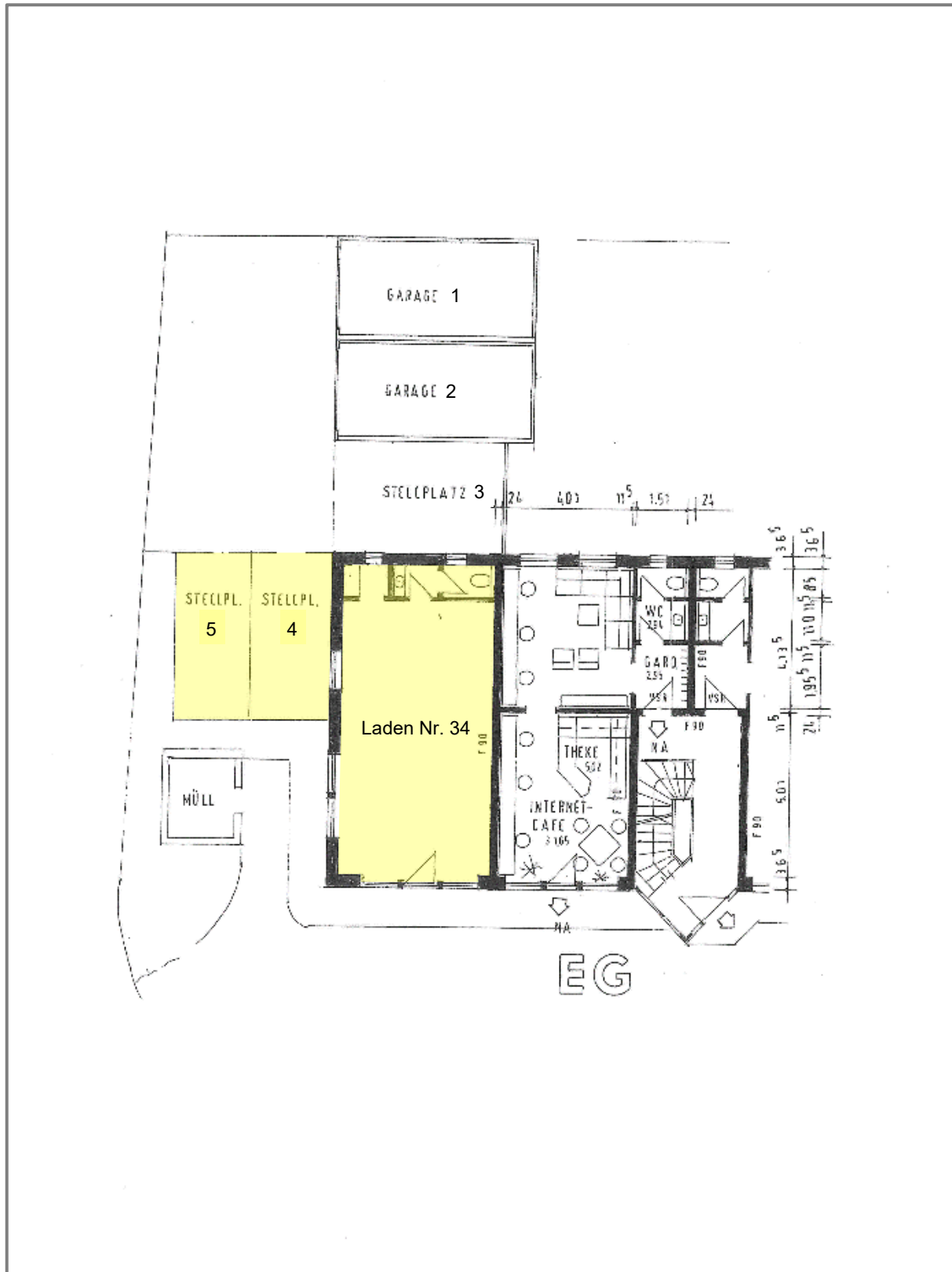
Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss (Haus-Nr. 19) - Kellerraum Nr. 34



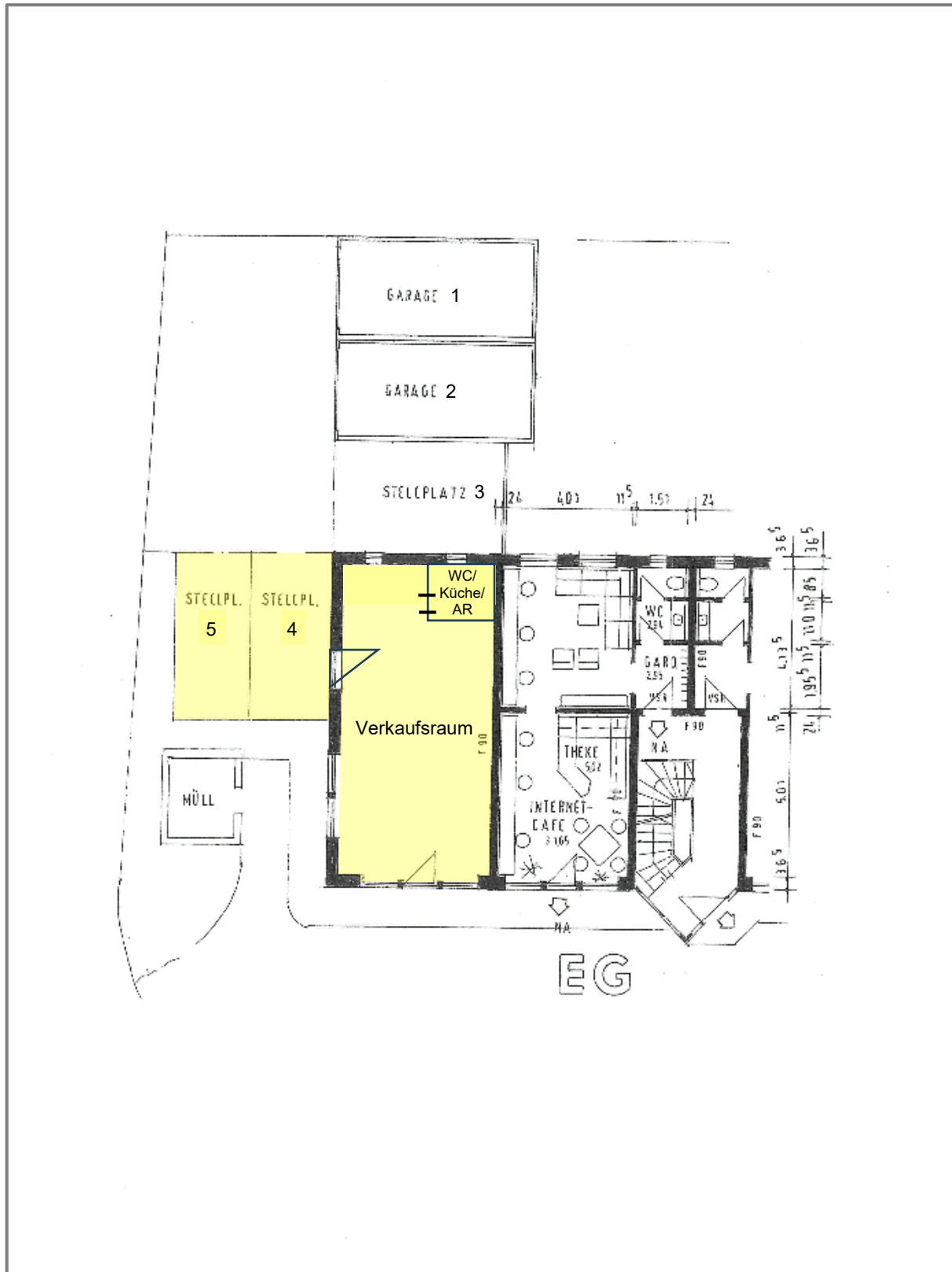


Grundriss Erdgeschoss (Haus-Nr. 19) - Soll-Situation Laden Nr. 34 mit Sondernutzungsrecht an Stellplätzen Nr. 4 und 5





Grundrisskizze Erdgeschoss (Haus-Nr. 19) - Ist-Situation Laden Nr. 34 mit Sondernutzungsrecht an Stellplätzen Nr. 4 und 5





mittlerer östlicher Grundstücksbereich mit gemeinsamen Sondernutzungsrecht
an den Pkw-Stellplätzen Nr. 10 und 11 - Blick nach Norden



mittlerer östlicher Grundstücksbereich -
Blick nach Osten zur Ettinger Straße Richtung Müllhaus



südöstlicher Grundstücksbereich vor der Ostfassade der
Hausnummer 19 - Blick nach Süden



südlicher Grundstücksbereich mit dem alleinigen Sondernutzungsrecht
an den Pkw-Stellplätzen Nr. 4 und 5



Wohn- und Geschäftshaus Hausnummer 19 - Ansicht von Osten



Hauseingang Hausnummer 19 an der Ostfassade



Treppenhaus (Erdgeschoss)



Kellergeschoss -
Kellerraum Nr. 34/35
(zu Laden Nr. 34 und 35)



Kellergeschoss - Heizung



Kellergeschoss - Hausanschluss



Kellergeschoss - Keller



Laden Nr. 34 - ursprünglicher
Eingang an der Ostfassade



Laden Nr. 34 - derzeitiger
Eingang an dem Südgiebel



Laden Nr. 34 - Verkaufsraum



Laden Nr. 34 - Verkaufsraum



Laden Nr. 34 -
WC/Küche/Abstellraum