

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des

mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr.: 14/2

Glöckelweg 10
85051 Ingolstadt - Winden

VERKEHRSWERT
unbelastet

690.000,- €

Aktenzeichen: 4 K 82/23

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungstichtag: 19.03.2024

Das Gutachten umfasst:

1	Titelseite
1	Seite Inhaltsverzeichnis
2	Seiten Allgemeine Grundlagen und Hinweise
1	Seite Literaturverzeichnis
23	Text- und Berechnungsseiten
2	Seiten Flächenberechnungen
3	Fotoseiten mit 9 Fotos
1	Seite Auszug Flächennutzungsplan
4	Seiten Lagepläne, Grundrisse und Schnitt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken	Seite	3 - 4
2.	Literaturverzeichnis	Seite	5
3.	Allgemeines	Seite	6 - 7
4.	Daten aus dem Grundbuch	Seite	8
5.	Grundstück	Seite	9 - 11
6.	Gebäude	Seite	12 - 14
7.	Außenanlagen	Seite	14
8.	Bodenwert	Seite	15 - 17
9.	Wert der baulichen Anlagen	Seite	18 - 19
10.	Sachwert	Seite	20 - 21
11.	Ertragswert	Seite	22 - 24
12.	Zusammenstellung der Werte	Seite	25
13.	Verkehrswert	Seite	26 - 27
14.	Schlussbemerkung	Seite	28
	Berechnungen der Gebäudeflächen	Seite	29 - 30
	Fotodokumentation	Seite	31 - 33
	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	Seite	34
	Lageplan	Seite	35
	Grundrisse und Schnitt	Seite	36 - 37
	Lageplan aus dem Überlassungsvertrag, Urk.R.Nr. 1493	Seite	38

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN UND HINWEISE ZUR WERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN

BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der neuesten Fassung	
BauGB	Baugesetzbuch in der neuesten Fassung	
ImmoWertV (2021)	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	
WaldR 2000	Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR2000)	
LandR 19	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19)	
Statistisches Bundesamt:	Fachserie 17, Reihe 4 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke	
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung:	Preise; Kaufwerte für Grundstücke	
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)	Nov. 2003
DIN 276	Kosten im Bauwesen, Ausgabe	Februar 2005
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau	Februar 2005
DIN 18960	Nutzungskosten im Hochbau	Februar 2008

Hinweise:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

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

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

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Das Wertgutachten wurde ausschließlich für den als Auftraggeber bezeichneten Personenkreis und den angegebenen Zweck erstellt.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Die Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2. LITERATURVERZEICHNIS

- | | |
|---------------------|--|
| ImmoWertV
(2021) | Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien
zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstü-
cken

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage
Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von
Grundstücken

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
9. neu bearbeitete Auflage 2022
Reguvis Fachmedien GmbH |
| BKI
Baukosten | Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
Baukosteninformationszentrum
der Deutschen Architektenkammern |
| GuG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Verlag Luchterhand |

3. ALLGEMEINES

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 4 K 82/23 Beschluss vom 25.10.2023
Auftrag:	Verkehrswertermittlung
Zweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungs- und Qualitätsstichtag:	19.03.2024
Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus, Gebäude- und Freifläche
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 19.03.2024 um 16:00 Uhr statt.
Art der Ortsbesichti- gung:	Mit Schreiben vom 04.03.2024 wurden die be- treibende Gläubigerin, der Schuldner und das Amtsgericht vom geplanten Ortstermin verständigt. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung durch- geführt werden. Die Innenbesichtigung wurde vom Schuldner nicht ermöglicht. Zum vereinbarten Orts- termin war außer dem Sachverständigen niemand erschienen.
Anwesende:	Manfred Törmer, Dipl. Ing. (FH) Architekt Gutachter

- 7 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Az.: 4 K 82/23

Unterlagen:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 4 K 82/23	
	Beschluss	vom 25.10.2023
	Grundbuchauszug Ausdruck Seiten 1-10	vom 20.11.2023
	Überlassungsvertrag UrK.R.Nr. 1493 Dr. Robert Walz Notar in Ingolstadt	vom 05.10.2004
	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster Amt für Digitalisierung, Breit- band und Vermessung Ingolstadt	vom 09.11.2023
	Auskunft aus der Kaufpreis- sammlung des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt	vom 07.03.2024
	Auskunft aus dem Altlasten- kataster des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt	vom 19.02.2024
	Genehmigungsunterlagen zum Neubau eines Einfamilienwohn- hauses genehmigt mit Bescheid	vom 07.10.2003
	Anzeige der abschließenden Fertigstellung nach Art. 78 Abs. 3 BayBO	vom 15.12.2008

4. DATEN AUS DEM GRUNDBUCH

Amtsgericht: Ingolstadt
Grundbuch von: Winden / Ingolstadt

Grundbuch-
bezeichnung: Blatt
182

Gemarkung: Winden

Flurstück-Nr.: 14/2

Grundstücksgröße: 328 m²

Grundbuch
Bestandsverzeichnis: Glöckelweg 10, Gebäude- und Freifläche

Grundbuch
Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Oberflächenentwässerungs- und Wasserversorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 14 und 592; gemäß Bewilligung vom 05.10.2004 UR.Nr. 1493 Notar Dr. Walz, Ingolstadt; eingetragen am 03.05.2005.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Ingolstadt Vollstreckungsgericht,
AZ: 4 K 82/23); eingetragen am 07.09.2023.

Die eingetragene Grunddienstbarkeit (Oberflächenentwässerungs- u. Wasserversorgungsleitungsrecht) bleibt im Gutachten auftragsgemäß ohne Berücksichtigung.

(Verkehrswert unbelastet)

5. GRUNDSTÜCK

Makrolage:

Winden mit derzeit etwa 90 Einwohnern ist ein Ortsteil der kreisfreien oberbayerischen Stadt Ingolstadt. Das Kirchdorf Winden liegt etwa acht Kilometer (Luftlinie) südsüdwestlich der Stadtmitte (Rathausplatz) von Ingolstadt am nördlichen Rand des Donaumooses.

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt ist Oberzentrum der Region 10 und hat derzeit ca. 143.600 Einwohner (Stand 15.01.2024).

Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km², so dass Ingolstadt zu den dicht besiedelten Gebieten Deutschlands zählt.

Die Verkehrslage ist als 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 (BAB 9) München-Nürnberg bindet Ingolstadt an das nationale u. internationale Autobahnnetz an.

Durch das Stadtgebiet führen 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 Ingolstädter Hauptbahnhof ist Knotenpunkt der Bahnstrecken Ingolstadt-München, Ingolstadt-Nürnberg, Ingolstadt-Augsburg, Ingolstadt-Ulm und Ingolstadt-Regensburg.

Ingolstadt und das unmittelbare Umland ist Standort von AUDI AG, Media / Saturn, Edeka Südbayern, u. v. m.

Mikrolage:

Winden als landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit zahlreichen Betrieben zur Pferdehaltung liegt südlich der Bundesstraße B16 in mitten landwirtschaftlich genutzter Flächen.

- 10 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Az.: 4 K 82/23

Die Anbindung an das ca. 1,5 km entfernte Zuchering, ebenfalls ein Ortsteil der Stadt Ingolstadt, erfolgt mittels einer Brücke über die B16 und die Bahnlinie Ingolstadt - Ulm. Eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B16 existiert nicht. Die Anschlussstelle der B16 in Zuchering ist ca. 2 km entfernt.

Am Glöckelweg, etwa 2 Gehminuten vom zu bewertenden Grundstück entfernt, liegt die Bushaltestelle der Linie 44 der VGI mit Verbindung zum Hauptbahnhof, ins Stadtzentrum von Ingolstadt und weiter zu AUDI im Norden der Stadt.

Weitere Entfernungen ab Winden:

- Anschlussstelle B13 ~ 6 km
- Anschlussstelle A9 ~ 9 km
- Hauptbahnhof Ingolstadt ~ 8 km
- Rathausplatz Ingolstadt ~ 10 km

In Winden sind keine Geschäfte für den täglichen Bedarf bzw. sonstige Institutionen wie Arzt, Kindergarten oder Schule vorhanden. Im Ort gibt es lediglich eine Gemeinschaftstankstelle.

Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortszentrum von Winden unmittelbar westlich der Hauptstraße, südlich der unter Denkmalschutz stehenden katholischen Filialkirche St. Andreas.

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 14/2 war bis zur Abspaltung Teil des landwirtschaftlichen Anwesens Fl.Nr. 14.

Das zu bewertende Grundstück zeigt einen unregelmäßig trapezförmigen Zuschnitt. Größte Ausdehnung etwa in Ost-West-Richtung mit ca. 19 m und einer Grundstücksbreite von ca. 17 m i. M. Das Grundstück ist als Reihengrundstück zu bezeichnen, ist vermessen und nur zum Glöckelweg hin eingefriedet. In Richtung Norden (Kirche St. Andreas) besteht annähernd Grenzbebauung durch das Wohnhaus. Im Westen grenzen Garagen (auf Fl.Nr. 14) unmittelbar an das zu bewertende Wohnhaus an.

Das Grundstück ist in etwa eben und liegt auf dem Niveau des Göckelweges.

Im Nordwesten, im Westen, Süden und im Osten, jenseits des Göckelweges befinden sich landwirtschaftliche Anwesen.

- Erschließung: Das Grundstück ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom und Telefonanschluss ist vorhanden. Fernsehempfang über Satellitenschüssel, montiert auf dem westlich angrenzenden Garagengebäude. Der Glöckelweg ist voll ausgebaut, asphaltiert und beidseitig mit gepflasterten Gehwegen ausgestattet.
- Bauleitplanung: Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für den mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksbereich Dorfgebiet aus.
- Altlasten: Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass das o. g. Objekt nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) registriert ist.
- Beitragsrechtlicher Zustand: „Erschließungsbeitragsfrei“
Laut schriftlicher Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Ingolstadt sowie der örtlichen Versorgungsbetriebe (INKB und SW-IN) sind die Ersterstellungsbeiträge für Kanal, Wasser, Strom und die endgültig hergestellte Straßenerschließung abgerechnet und bezahlt.
Der Beitrag für die Grundstücksfläche (Flächenbeitrag) wird nacherhoben, sobald Niederschlagswasser vom Grundstück in die öffentl. Kanalisation eingeleitet wird oder ein Anschluss hierfür erstellt wird.

6. GEBÄUDE

Allg. Beschreibung der Bebauung:	<p>Erdgeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert.</p> <p>Im Erdgeschoss befinden sich Windfang mit Garderobe und WC, Küche mit Speis und Essbereich, Diele, Treppenhaus und Wohnzimmer. Über das Wohnzimmer als Durchgangszimmer besteht Verbindung zum Büro mit anschließender Schutzschleuse und Zugang zur Garage (auf westlich angrenzendem Grundstück) und in den Keller.</p> <p>Im Dachgeschoss sind ein Diele, WC mit Dusche, Gästezimmer, Schlafzimmer Eltern, Bad und zwei große Kinderzimmer, jeweils mit einer Galerie ausgestattet, untergebracht.</p> <p>Im Keller liegen der Heizraum, Waschküche sowie zwei große Kellerräume.</p>
Baujahr:	ca. 2008
Nutzung:	Das Anwesen wird laut Briefkastenbeschriftung von drei Personen bewohnt und scheint vermietet zu sein.
Barrierefreiheit:	Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei. (Rechtsgrundlage: DIN 18040-2)
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kirche St. Andreas besteht Ensembleschutz.
Energieeinsparverordnung (EnEV):	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff, Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 liegt dem Unterzeichner nicht vor.

Konstruktion: Bodenplatte, ca. 25 cm stark und 30 cm starke Umfassungswände im Keller in Ortbeton, wasserundurchlässig und wärme gedämmt.
Geschossdecken in Stahlbeton. Außenwände entgegen den Planunterlagen mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet und verputzt.
Tragende Innenwände 17,5 cm stark, nichttragende Innenwände, Mauerwerk 11,5 cm ebenfalls verputzt.
Satteldach, Dachneigung ca. 42° mit Aufsparrendämmung, Sichtschalung und Sichtsparren.
Die Bauart der Geschosstreppen ist aus dem Eingabeplan nicht ersichtlich.

Gebäudebeschreibung außen

Fassaden: Außenhaut, Vollwärmeschutz als Putzträger, Rauputz und Anstrich. Dach als Biberschwanzdoppeldeckung. Rinnen, Fallrohre, Kamin und Gaubenverkleidungen in Kupfer.
Außenfenster in Kunststoff, isolierverglast mit Rollos ausgestattet. Eingangstür in Aluminium, beidseitig mit feststehenden verglasten Seitenteilen.
Eingangsüberdachung als abgeschleppte Holzkonstruktion mit Biberschwanzdoppeldeckung.
Zwei Gartenwasseranschlüsse in der Südfassade sowie einige Stromauslässe (nur einzelne Kabel) für Außenleuchten, Außensteckdosen und Hausklingel sind vorhanden.

Zustand außen: Guter Allgemeinzustand. Lediglich im Fassadenbereich um den südwestlichen Gartenwasseranschluss zeigt sich ein großflächiger Wasserschaden im Verputz und evtl. auch in der darunterliegenden Wärmedämmung.

Gebäudebeschreibung innen

Die Innenbesichtigung wurde seitens des Schuldners nicht ermöglicht.

Vermietbarkeit: Auf Grund des allgemein guten äußeren Erscheinungsbildes geht der Unterzeichner von einer Vermietbarkeit aus.

Gebäudedaten Einfamilienwohnhaus

Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnhaus	ca.	399 m ²
Wohnfläche:	Erdgeschoss und Dach- geschoss	ca.	195 m ²
Nutzfläche:	Wohnhaus Keller	ca.	106 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	wGFZ	ca.	0,81

7. AUSSENANLAGEN

Allg. Beschreibung:	<p>Im Süden vor dem Wohnhaus, links des Hauseingangs wurde eine Terrasse mit Beton-Gehwegplatten und einer Einfassung aus Granitrandsteinen angelegt. Der Eingangsbereich mit zwei Auftrittsstufen zeigt ebenfalls eine Pflasterung mit Beton-Gehwegplatten und Graniteinfassung.</p> <p>Die Freifläche rechts des Eingangs und östlich des Wohnhauses ist noch nicht fertiggestellt und zeigt lediglich einige Graniteinfassungen sowie einen Randsteifen um das Wohnhaus mit Granitschotter.</p> <p>Die Einfriedung im Norden zwischen Wohnhaus und Glöckelweg sowie entlang dem Glöckelweg wurde mit einer Mauer, bestehend aus Beton-Hohlblocksteinen, unverputzt, hergestellt. Eine Einfriedung entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze existiert nicht.</p>
Zustand:	<p>Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt, überwiegend zeigen sich Schotter- und Erdoberflächen.</p> <p>Die Mauer im Einfahrtsbereich des Grundstückes Fl.Nr. 14 ist teilweise abgebrochen bzw. stark beschädigt.</p> <p>Eingangstüren und Einfahrtstor fehlen komplett.</p> <p>Die Elektroinstallationen im Außenbereich und die Gartenwasseranschlüsse sind noch nicht fertiggestellt.</p>

8. BODENWERT

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe §§ 40 bis 45 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung
für das Grundstück Flurstück-Nr. 14/2
Gemarkung Winden
einschließlich Erschließungskosten

Glöckelweg 10
85051 Ingolstadt - Winden

Grundstücksfläche	328 m ²	x	555,- €/m ²	182.040,- €
B O D E N W E R T			(gerundet)	~ 182.000,- €

Begründung:

Lt. Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt wurde zum 01.01.2022 für unbebaute, baureife gemischte Bauflächen (M) in der Zone 1180 „Winden“ bei einer wGFZ von 0,6 ein Bodenrichtwert von 530,- €/m² (einschließlich Erschließungskosten) ermittelt.

Amtliche Vergleichspreise für den Zeitraum des Bewertungsstichtages liegen laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Winden nicht vor.

<u>Ermittlung des Bodenpreises:</u>			
Ausgangswert:			
Bodenrichtwert zum 01.01.2022	530,00	€/m ²	voll erschlossen
<u>Wertminderung</u> *)			
Auf Grund der aktuellen Kaufzurückhaltung durch das Zusammenwirken von gestiegenen Zinsen, deutlich gestiegenen Handwerker- und Energiekosten sowie Lieferproblemen ist laut aktuellem Marktbericht des Immobilienverbandes IVD Süd (Donaukurier vom 13.09.2023) bei Einfamilienhausgrundstücken ein Preiserückgang von 5,4% und bei Baugrund für Mehrfamilienhäuser um 4,8% festzustellen.			
5% aus 530,- €/m ²	-	26,50	€/m ²
Ausgangswert baureifes Land, marktangepasst	503,50	€/m ²	voll erschlossen

Da die tatsächliche wGFZ bei 0,81 liegt und damit deutlich höher als die Bezugsgeschossflächenzahl von 0,6 der Bodenrichtwertgrundstücke ist, wird eine Umrechnung der jeweiligen Bezugswerte notwendig.			
Grundlage der Umrechnung sind die vom Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt ermittelten GFZ-Umrechnungsfaktoren in der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022.			
Marktangepasster Ausgangswert bei wGFZ 0,6	=	503,50 €/m ²	
wGFZ 0,6 Umrechnungskoeffizient (UK)	=	0,837	
wGFZ 0,81 Umrechnungskoeffizient (UK)	=	0,922	

Bodenwert wGFZ 0,6	x	$\frac{\text{UK (gesucht)}}{\text{UK (Vergleichswert)}}$	=	Bodenwert (gesucht)
503,5 €/m ²	x	$\frac{0,922}{0,837}$	=	554,63 €/m ²
Bodenwert bei der vorh. wGFZ 0,81		(gerundet)	=	555,- €/m ²

Zusammenfassend erscheint, entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der landwirtschaftlich geprägten Wohnlage mit einer lagespezifischen Geruchs- u. Geräuschkulisse, der für den ländlichen Raum sehr kleinen Grundstücksgröße und der damit verbundenen hohen Grundstücksausnutzung mit einer wGFZ von 0,81 ein Preis von 555,- €/m² einschließlich der Erschließungskosten als angemessen.

*)

Begründung zur Wertminderung bzw. Werterhöhung des Bewertungsobjektes: Wertanpassungen für Grundstücke mit den vorbezeichneten Besonderheiten sind mathematisch nicht immer begründbar; der Bewertungssachverständige ist daher auf Schätzungen und Erfahrungswerte angewiesen. Diesen Schwierigkeiten wurde vom Gesetzgeber durch § 287 ZPO Rechnung getragen (sachverständiges Ermessen, freie Beweiswürdigung).

9. WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche	Preis €/ m ²	Bauwert / €
a)	Einfamilienwohnhaus	16 Jahre	~ 399 m ²	1.825,-	728.175,- €
b)	Außenanlagen (derzeitiger Grad der Fertigstellung)	16 Jahre		1,5% aus a)	10.923,- €
	Normalherstellungskosten				739.098,- €

Abzüglich linearer Alterswertminderung gemäß ImmoWertV auf Grundlage der
 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer
 Anlage 1
 (ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 1)

	Wertminderungsfaktor Alter		Wertminderungsfaktor Instandhaltungszustand ***)		
	GND = RND =				
a)	80 Jahre 64 Jahre	20%	pausch	= -	145.635,- €
				= -	1.000,- €
b)	40 Jahre 24 Jahre	40%	---	= -	4.369,- €
					588.094,- €
W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~					588.000,- €

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

***) Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung und Würdigung

- 19 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
 Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
 Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
 Az.: 4 K 82/23

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Herleitung Preis / m² BGF nach NHK 2010

Freistehendes Einfamilienhaus	Gebäudetyp	Nr. 1.01	
Ausstattungsstandard	Stufe 3, fiktiv nach äußerem Eindruck und den Planunterlagen		
Brutto-Grundflächenpreis	900,- €/m ²		(einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 17%)
Baupreisindex Wohngebäude	2010	=	90,1 (2015 = 100)
Baupreisindex Wohngebäude	4. Quartal 2023	=	161,3 (2015 = 100)
Wertermittlungsstichtag	19.03.2024		
an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	<u>161,3</u> 90,1 x 900,- €/m ²	=	1.611,21 €/m ²
Korrekturfaktoren			
A.	Land	Bayern	1,10
B.	Ortsgröße	bis 500.000 Einwohner	1,03
C.	Grundrissart	nur bei Wohnungen	-----
D.	Wohnungsgröße	nur bei Wohnungen	-----
Kombinierter Korrekturfaktor:	1,10 x 1,03	=	1,133
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:	1.611,21 €/m ² x 1,133	=	1.825,50 €/m ²
Herstellungskosten	gerundet	=	1.825,- €/m²

10. SACHWERT

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert	182.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	588.000,- €
vorläufiger S A C H W E R T	770.000,- €

10.1 MARKTANPASSUNG

Der vorläufige Sachwert, der im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung basiert, entspricht regelmäßig nicht dem Verkehrswert und muss deswegen noch an die Marktverhältnisse angepasst werden. Diese Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird durch sogenannte Markt Anpassungszu- oder -abschläge am vorläufigen Sachwert realisiert.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Marktwertfaktoren (Immobilienmarktbericht 2017) ermittelt, auf die der Unterzeichner mit einem dem aktuellen Immobilienmarkt angepassten Korrekturfaktor von -5% zurückgreift. Grundlage ist der aktuelle Marktbericht des Immobilienverbandes IVD Süd (Donaukurier vom 13.09.2023) mit der Feststellung, dass bei Einfamilienhausgrundstücken ein Preisrückgang von 5,4% zu verzeichnen ist.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Stand 2017)	
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
700.000,- €	1,055
750.000,- €	1,046
770.000,- €	1,043 <i>(interpoliert)</i>
800.000,- €	1,039

11. ERTRAGSWERT

A) Allgemeines

Das Einfamilienwohnhaus wird laut Briefkastenbeschriftung von drei Personen bewohnt. Der Unterzeichner geht von einer Vermietung aus. Mietverträge liegen nicht vor. Für die Ertragswertberechnung wird deshalb von Vergleichsmieten ausgegangen.

Der qualifizierte Mietspiegel für Ingolstadt 2023 gibt eine Preisspanne von 7,79 €/m² bis 11,84 €/m² an.

Folgende aktuelle Vergleichsmieten liegen dem Unterzeichner von:

85077 Manching	EFH	160 m ²	9,38 €/m ²
86668 Karlshuld	EFH	130 m ²	11,92 €/m ²
85055 Ingolstadt-Mailing	EFH	200 m ²	10,50 €/m ²
85055 Ingolstadt-Mailing	EFH	160 m ²	12,19 €/m ²
85051 Ing.-Oberbrunnenreuth	EFH	125 m ²	10,40 €/m ²
86558 Hohenwart	EFH	182 m ²	7,42 €/m ²
86558 Hohenwart	EFH	124 m ²	12,16 €/m ²
85084 Reichertshofen	EFH	209 m ²	10,14 €/m ²
85084 Reichertshofen	EFH	218 m ²	9,28 €/m ²
Ø ~ 168 m ²			
durchschnittliche Netto-Kaltmiete	(Summe : 9)		10,38 €/m ²

Auf Basis von Recherchen im Internet sowie auf Grund von Aufzeichnungen des Unterzeichners beträgt die Vergleichsmiete für ein gehoben ausgestattetes Einfamilienwohnhaus in Randbereich der Stadt Ingolstadt ca. 10,40 €/m² (Netto-Kalt).

Monatliche Netto-Kaltmiete: 10,40 €/m² x 195 m² = 2.028,- €/mtl.

B) Ertragswertberechnung

Einfam.-Wohnhaus	195 m ² x 10,40 €/m ² x 12		24.336,- €
Jahresrohmiere (Rohertrag)			= 24.336,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Stand Januar 2023) (ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Ansatz 5 Satz 2))			
1.	Verwaltungskosten	-	344,- €
2.	Instandhaltungskosten Wohnhaus	-	2.632,- €
	13,50 € x 195 m ²		
3.	Mietausfallwagnis	-	487,- €
	2% aus 24.336,- €		
Jahresreinmiere (Reinertrag)			= 20.873,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 182.000,- €			
		-	4.550,- €
Reinertragsanteil der Gebäude			= 16.323,- €
Vervielfältiger bei ca. 64 Jahren durchschnittlicher Restnutzungsdauer und 2,5 % Sollzinsen = 31,76 (III 1 ImmoWertV)			
Gebäudeertragswert 16.323,- € x 31,76			= 518.418,- €
zuzüglich Bodenwert			+ 182.000,- €
			= 700.418,- €
ERTRAGSWERT (gerundet)			~ 700.000,- €

- 24 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
 Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
 Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
 Az.: 4 K 82/23

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

jährliche Anpassung

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, III Gesetzliche Grundlagen, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten

Die Anpassung der Werte für die nachfolgend nach den Nummern 1 Verwaltungskosten und 2 Instandhaltungskosten erfolgt jährlich auf der Grundlage der nachfolgend genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Wertermittlungstichtag mit Feststellung des Liegenschaftszinssatzes	19.03.2024		
Verbraucherpreisindex zum Basismonat	Oktober 2001	=	81,6 (2015 = 100)
Verbraucherpreisindex vor Bewertungsjahr	Oktober 2022	=	122,2 (2015 = 100)
angepasste Verwaltungskosten Ein- u. Zweifam.-häuser bzw. Wohnungen	$\frac{122,2}{81,6}$	x	230,- € = 344,- €
angepasste Verwaltungskosten Stellplatz od. Garage (Stand Januar 2023)	$\frac{122,2}{81,6}$	x	30,- € = 45,- €
angepasste Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (Stand Januar 2023)	$\frac{122,2}{81,6}$	x	9,00 €/m ² = 13,50 €/m ²
angepasste Instandhaltungskosten Stellplatz od. Garage (Stand Januar 2023)	$\frac{122,2}{81,6}$	x	68,- € = 102,- €

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

12. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert	182.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	588.000,- €
Vorläufiger Sachwert	770.000,- €
Sachwert nach Marktanpassung	726.000,- €
Ertragswert	700.000,- €

13. VERKEHRSWERT

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV 2021- § 6 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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 Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstückes ist aus der Sachwertberechnung (ImmoWertV 2021 § 35 bis § 39) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung eines Einfamilienhauses nicht ausschlaggebend ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu würdigen, ggfs. sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen (Marktanpassung).

Sicherheitsabschlag

Da eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Einfamilienwohnhauses nicht ermöglicht wurde und der bauliche Zustand, der Grad der Fertigstellung sowie der Ausstattungsstandard der Wohnräume einfacher/schlechter sein könnte als der äußere Eindruck des Wohnhauses und die zur Verfügung stehenden Unterlagen nahelegen, wird vom ermittelten Sachwert ein Sicherheitsabschlag von 5% angesetzt.

Sachwert:	726.000,- €
<u>abzgl. 5% Sicherheitsabschlag</u>	<u>- 36.300,- €</u>
Verkehrswert:	689.700,- €

14. SCHLUSSBEMERKUNG

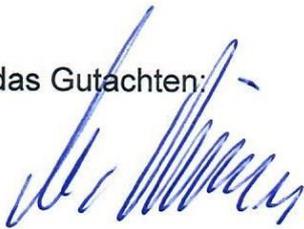
Die Angaben in der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben, vorhandenen Unterlagen bzw. Vermutungen.

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge oder verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile ist nicht vorgenommen worden; Hinweise hierauf liegen nicht vor.

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

Für das Gutachten:



Manfred T Ö R M E R
Dipl. - Ing. (FH) Architekt
Freier Sachverständiger

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt

FLÄCHENBERECHNUNGEN

Grundlage der Flächenermittlungen ist der mit Bescheid vom 07.10.2003 genehmigte Bauplan.

BRUTTO - GRUNDFLÄCHE BGF gem. DIN 277 (Ausgabe 1987)

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m ²
Einfamilienwohnhaus		
Kellergeschoss	$\frac{14,48 + 14,73 \text{ m}}{2} \times 9,105 \text{ m}$	132,98 m ²
Erdgeschoss	$\frac{14,49 + 14,74 \text{ m}}{2} \times 9,115 \text{ m}$	133,22 m ²
Dachgeschoss	$\frac{14,49 + 14,74 \text{ m}}{2} \times 9,115 \text{ m}$	133,22 m ²
BGF	Einfamilienwohnhaus	ca. 399,42 m²

WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (wGFZ)

Grundstücksgröße:	Wohnhaus	328 m ²
Geschossfläche:	Erdgeschoss	133,22 m ²
	Dachgeschoss	<u>133,22 m²</u>
	Geschossfläche, insgesamt	266,44 m ²
	wGFZ:	266,44 m² / 328 m² = ~ 0,81

- 30 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
 Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
 Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
 Az.: 4 K 82/23

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

gem. WoFIV 11 / 2003

1. WOHNFLÄCHE WF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
Einfamilienwohnhaus		
EG		
Windfang		8,67 m ²
WC		2,03 m ²
Essbereich		15,51 m ²
Küche		18,12 m ²
Speis		2,50 m ²
Diele		5,68 m ²
Wohnen		27,56 m ²
Büro		14,74 m ²
Schmutzschleuse		6,02 m ²
Flur		1,81 m ²
DG		
Diele		7,19 m ²
Bad		9,95 m ²
Eltern		16,52 m ²
Gästezimmer		8,97 m ²
WC		3,98 m ²
Kind 1		20,82 m ²
Kind 2		24,96 m ²
WF Wohnfläche Wohnhaus		ca. 195,03 m²

2. NUTZFLÄCHE NF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
KG		
Flur		5,94 m ²
Keller 1		21,97 m ²
Keller 2		28,50 m ²
Keller 3		28,26 m ²
Keller 4		21,08 m ²
NF Nutzfläche Kellergeschoss		ca. 105,75 m²

- 31 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Az.: 4 K 82/23



Ansicht von Norden, im Vordergrund das Kirchengrundstück



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten, am rechten Bildrand die Kirche St. Andreas

- 32 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Az.: 4 K 82/23



Ansicht von Süden mit Vorgartenbereich



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden, im Vordergrund Hofeinfahrt Fl.Nr. 14

- 33 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Az.: 4 K 82/23



Ansicht von Westen, Hofeinfahrt des Grundstücks Fl.Nr. 14

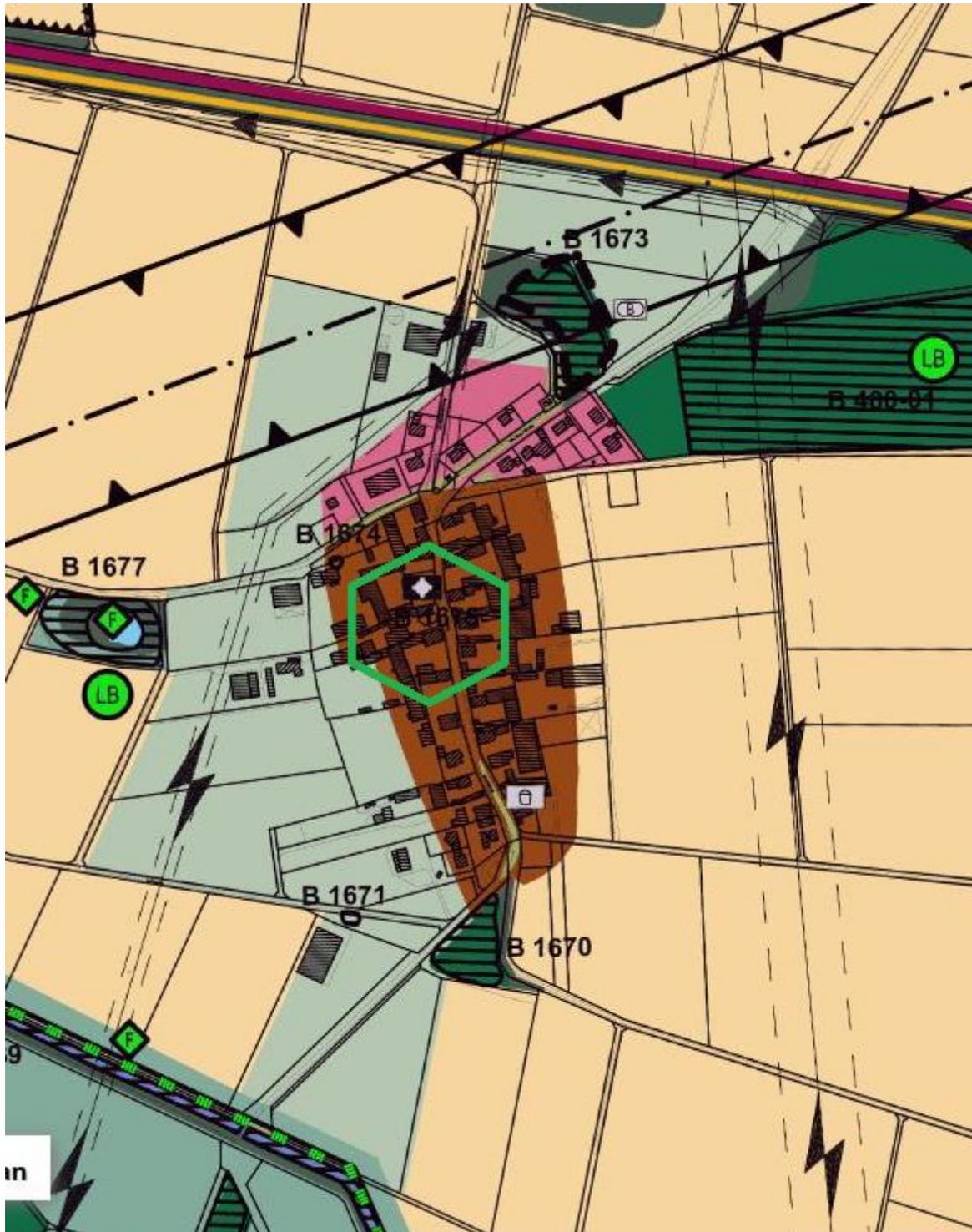


Ansicht von Südwesten,
rechts die angebaute Garage auf Grundstück Fl.Nr. 14



Ansicht von Süden, Feuchteschaden Gartenwasseranschluss

- 34 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Az.: 4 K 82/23



 Lagemarkierung des zu bewertenden Grundstücks

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt

- 35 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Az.: 4 K 82/23



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

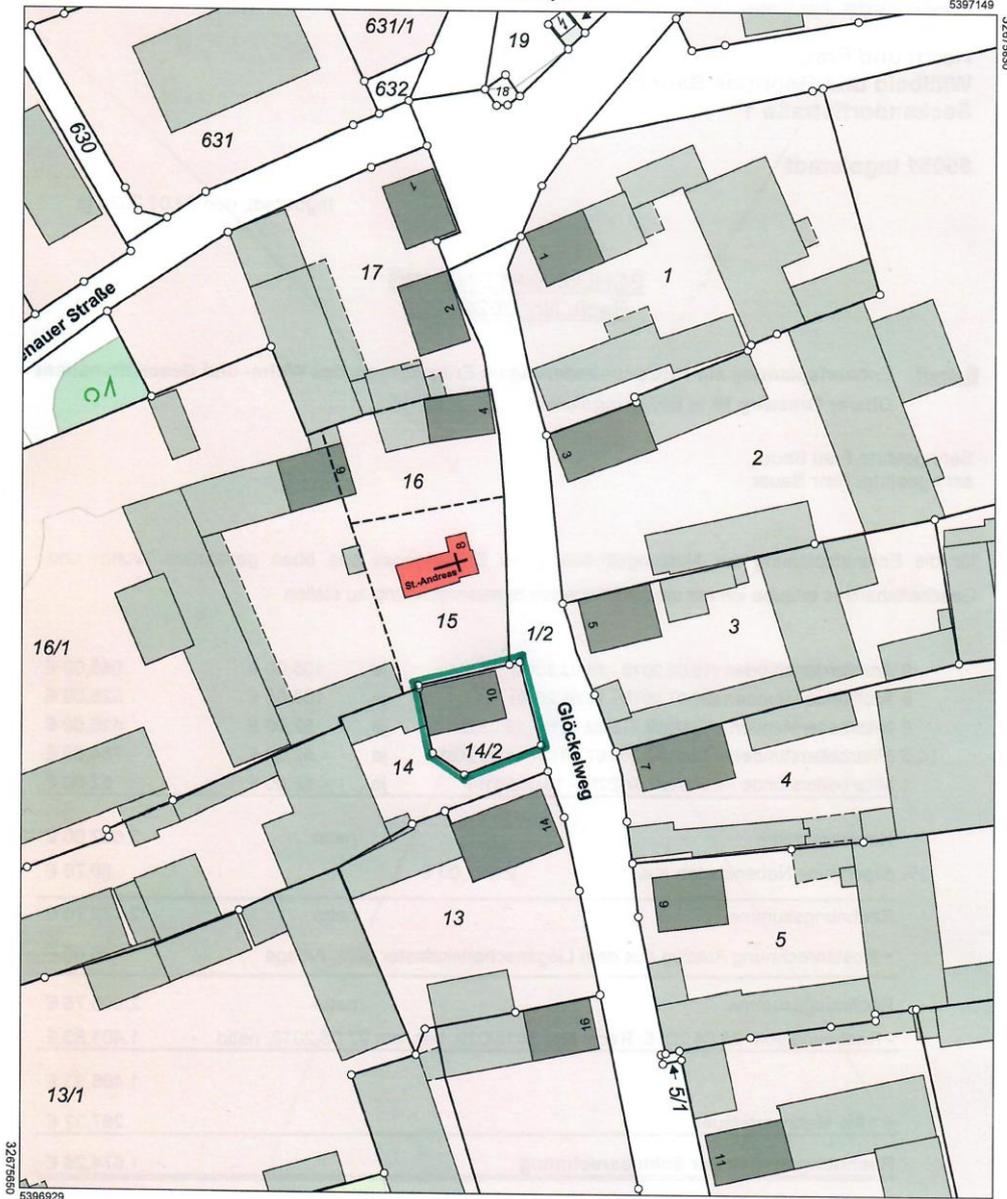
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 09.11.2023

Flurstück: 14/2
Gemarkung: Winden

Gemeinde: Stadt Ingolstadt
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



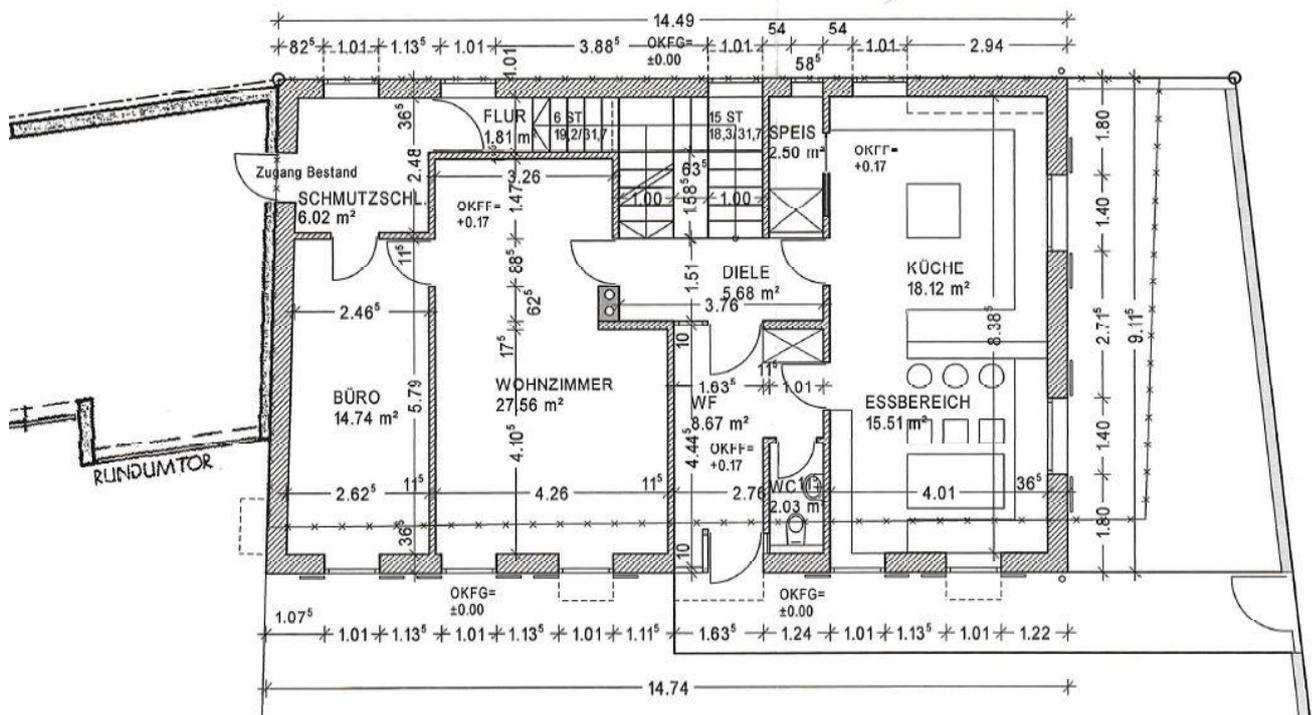
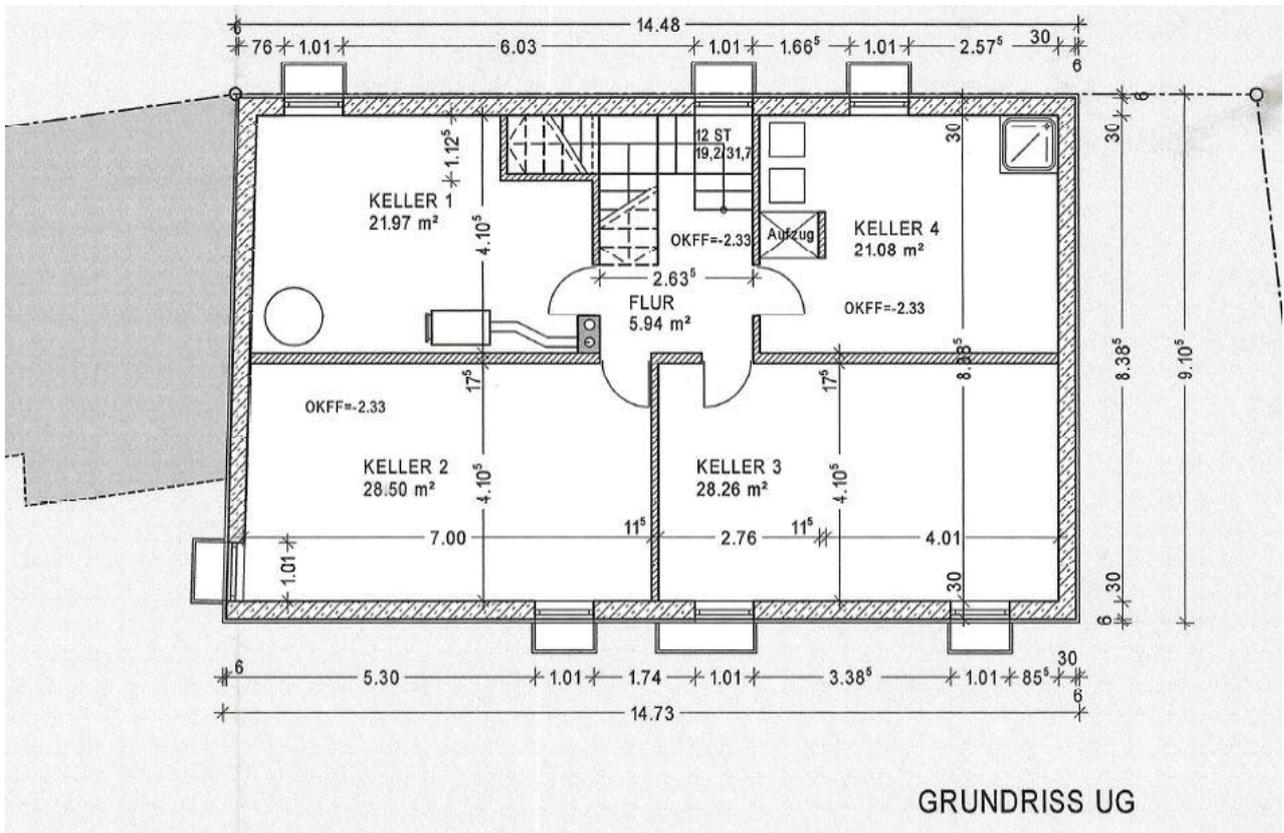
Maßstab 1:1000  Meter

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

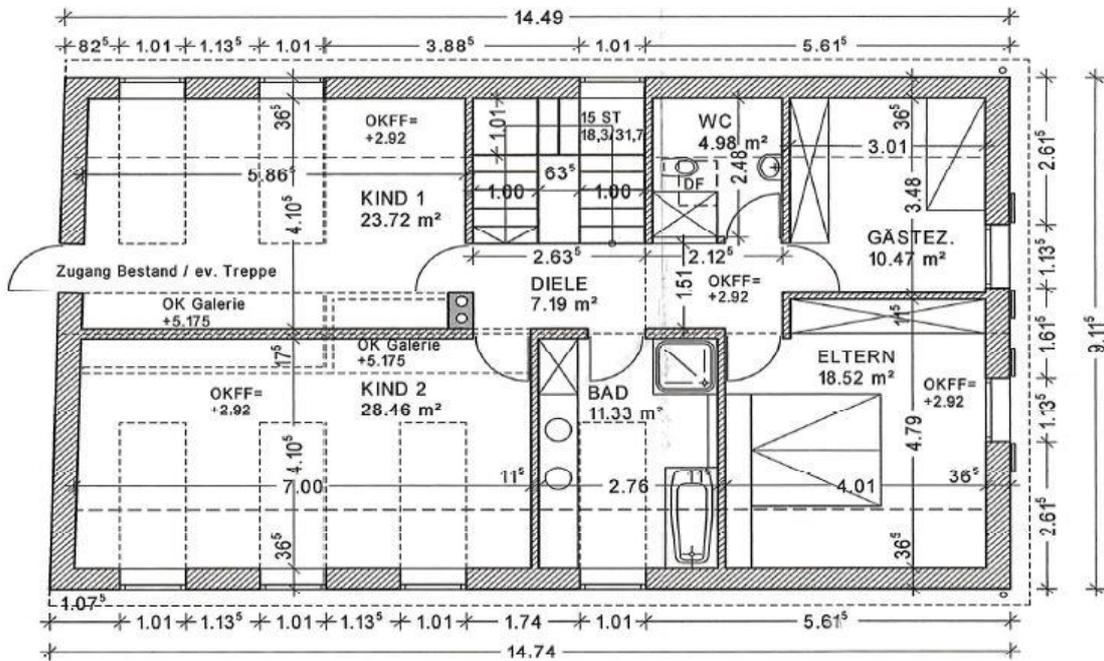
Lageplan

ohne Maßstab

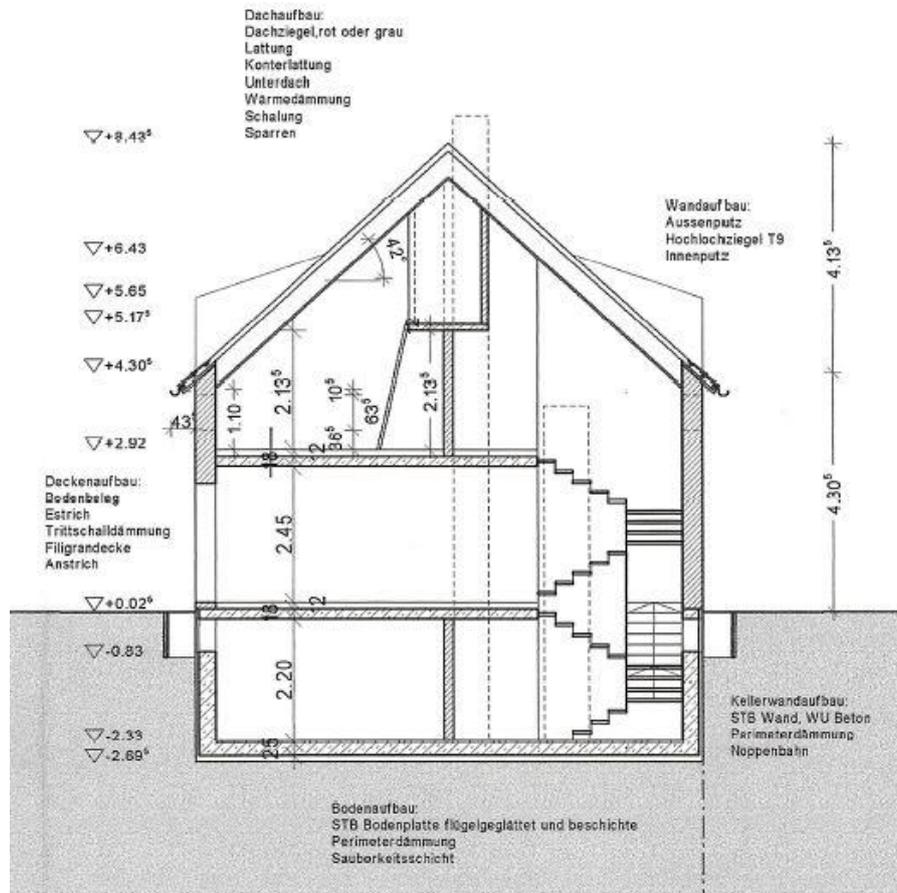
- 36 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
 Glückelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
 Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
 Az.: 4 K 82/23



- 37 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
 Glückelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
 Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
 Az.: 4 K 82/23

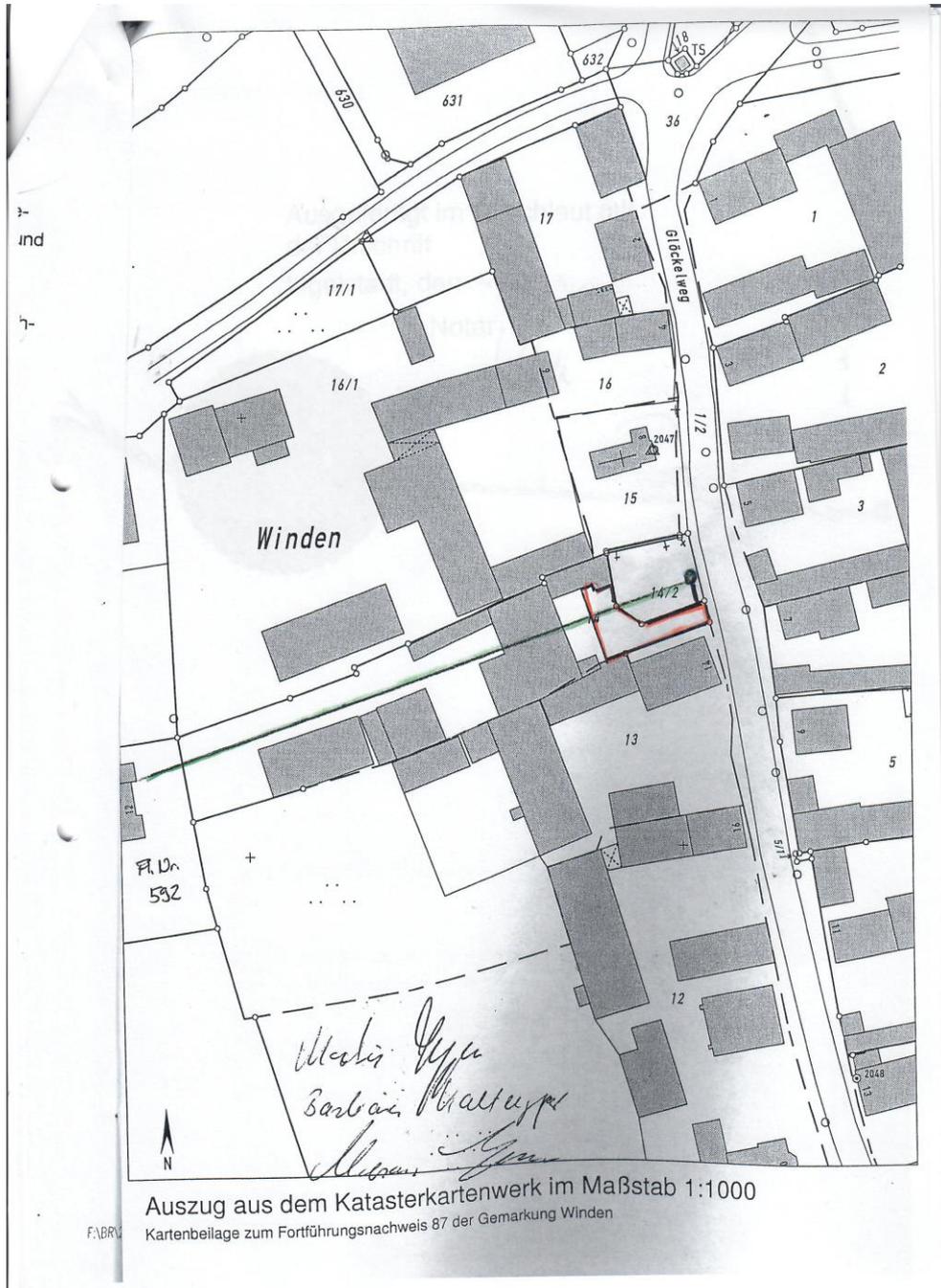


Grundriss Dachgeschoss



Querschnitt

- 38 - Wertgutachten vom 27.03.2024 -
Glöckelweg 10, 85051 Ingolstadt - Winden
Grundstück Fl.Nr.: 14/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Az.: 4 K 82/23



Lageplan aus dem Überlassungsvertrag Urk.R.Nr. 1493,
vom 05.10.2004, Notar Dr. Robert Walz.

- Grün markiert: Grunddienstbarkeit (Oberflächenentwässerungs- und Wasserversorgungsleitungsrecht)
- Rot markiert: Auflösend bedingtes Recht zur Nutzung der rot gekennzeichneten Fläche auf Grundstück Fl.Nr. 14 durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 14/2