

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das

- mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück, Waldeysenstraße 83, Fl.Nr. 2807/5
 - mit einer Reihengarage bebaute Grundstück, Bei der Waldeysenstraße, Fl.Nr. 2807/34
 - 1/6 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück, An der Gaimersheimer Straße, Fl.Nr. 2807/21
 - 1/5 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück, An der Waldeysenstraße, Fl.Nr. 2807/10
 - 1/21 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück, An der Waldeysenstraße, Fl.Nr. 2807/11
- 85057 Ingolstadt

Wertermittlungstichtag 21. August 2024



Auftraggeber:

Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Aktenzeichen:

4 K 84/23

• Verkehrswert Wohnbauflächen (Reihemittelhaus)	Fl.Nr. 2807/5	418.000 €
Verkehrswert vermeintliches Zubehör (Einbauküche, Badezimmermöbel, Markise)		1.200 €
• Verkehrswert Garagenfläche (Reihengarage)	Fl.Nr. 2807/34	9.300 €
• Verkehrswert 1/6 MEA Weg	Fl.Nr. 2807/21	620 €
• Verkehrswert 1/5 MEA Hofraum (Mülltonnen)	Fl.Nr. 2807/10	620 €
• Verkehrswert 1/21 MEA Hofraum (Garagenvorfahrt)	Fl.Nr. 2807/11	3.200 €

Ingolstadt, den 07. Januar 2025

- komprimierte Internetversion / verminderte Druckqualität -

Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	Seite 3
1.1	Auftrag	Seite 3
1.2	Wertermittlungstichtag	Seite 3
1.3	Nutzung / Mieter	Seite 4
1.4	Ortstermin	Seite 4
1.5	Grundlagen des Gutachtens	Seite 5
2.	Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt	Seite 7
2.1	Amtsgericht Ingolstadt	Seite 7
2.2	Vermessungsamt Ingolstadt	Seite 8
3.	Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 9
3.1	Lage und Umgebung	Seite 9
3.2	Gestalt und Beschaffenheit	Seite 11
3.3	Infrastruktur	Seite 13
3.4	Verkehrslage	Seite 13
3.5	Erschließung	Seite 14
3.6	Bauplanungsrecht	Seite 17
3.7	Beeinträchtigungen	Seite 18
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 19
4.1	Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 19
	Wohnfläche	Seite 20
	Nutzungsfläche	Seite 21
	Brutto-Grundfläche	Seite 21
	Baubeschreibung Reihenmittelhaus	Seite 23
	Vermeintliches Zubehör	Seite 29
4.2	Garagengebäude, bauliche Nutzung und Baujahr	Seite 30
	Nutzungsfläche	Seite 30
	Brutto-Grundfläche	Seite 30
	Baubeschreibung Garagengebäude	Seite 31
4.3	Außenanlagen / sonstige Anlagen	Seite 32
5.	Wertermittlungsverfahren	Seite 30
6.	Ableitung des Verkehrswertes	Seite 34
	Verfahren - Allgemein	Seite 35
	Verfahrensbegründung - Bewertungsobjekt	Seite 35
	Ablaufschema für das Sachwertverfahren	Seite 36
	Ablaufschema für das Ertragswertverfahren	Seite 37



7.	Bodenwert / Bodenwertanteile	Seite 38
8.	Sachwertverfahren	Seite 42
8.1	Sachwertverfahren - Fl.Nr. 2807/5 Reihenmittelhaus	Seite 42
8.1.1	Zusammenstellung der Sachwerte Fl.Nr. 2807/5 Reihenmittelhaus	Seite 45
8.2	Sachwertverfahren - Fl.Nr 2807/34 Garage	Seite 48
8.2.1	Zusammenstellung der Sachwerte Fl.Nr. 2807/34 Garage	Seite 51
8.3	Sachwert 1/6 Miteigentumsanteil Fl.Nr. 2807/21 Weg	Seite 53
8.4	Sachwert 1/5 Miteigentumsanteil Fl.Nr. 2807/10 Hofraum/Mülltonnen	Seite 54
8.5	Sachwert 1/21 Miteigentumsanteil Fl.Nr. 2807/11 Hofraum/Garagenvorfahrt	Seite 55
9.	Ertragswertverfahren Reihenmittelhaus mit Garage - nur informativ und stützend	Seite 56
10.	Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert	Seite 60
11.	Zusammenstellung Reihenmittelhaus mit Garage und zugeordneten Flächen im Vergleich zu Kaufpreisen	Seite 61
12.	Verkehrswerte, unbelastet	Seite 62
13.	Schlussbemerkung	Seite 63
	Anlagenverzeichnis	Seite 65

Das Gutachten umfasst: 1 Titelblatt
2 Seiten Inhaltsverzeichnis
63 Seiten Text, Seite 3 - 65, davon
1 Seite Anlagenverzeichnis mit
36 Anlagenseiten, davon 22 Fotoseiten mit insgesamt 41 Fotos

Ausfertigungen: Das Gutachten wurde in
- 5 gedruckten Ausfertigungen,
davon eine Ausfertigung als Beleg sowie
- einer Internetausfertigung
erstellt



1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - vom 22.12.2023, Aktenzeichen 4 K 84/23 ist ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert/Marktwert (unbelastet) des im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Ingolstadt, Blatt 28624

eingetragenen, in der Gemarkung Ingolstadt gelegenen Grundstücke

Flurstück-Nr. 2807/5 Waldeysenstraße 83,
Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 0,0188 ha
Dachrinnen- bzw. Dachwasserableitungsrecht an Flst. 2807/4

Flurstück-Nr. 2807/34 Bei der Waldeysenstraße,
Garage zu 0,0015 ha

1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück-Nr. 2807/21 An der Gaimersheimer Straße,
Weg zu 0,0026 ha

1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück-Nr. 2807/10 An der Waldeysenstraße,
Hofraum zu 0,0010 ha

1/21 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück-Nr. 2807/11 An der Waldeysenstraße,
Hofraum zu 0,0214 ha

zu erstellen.

Beim den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit Garage und Nebenflächen.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs zu schätzen.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert (unbelastet) des Objektes wird zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024 ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.



1.3 Nutzung / Mieter

Die Bewertungsobjekte sind zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024 durch den Antragsgegner eigengenutzt.

1.4 Ortstermin

Der Ortstermin fand am 21. August 2024 ab 9:00 Uhr statt.

Benachrichtigt wurden:

- die Antragstellerin - per Einwurfeinschreiben
- der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin, per Einwurfeinschreiben
- der Antragsgegner - per Einwurfeinschreiben
- der Verfahrensbevollmächtigte des Antragsgegners, per Einwurfeinschreiben
- Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Anwesend waren:

- die Antragstellerin
- der Antragsgegner
- die Ehefrau des Antragsgegners
- Frau Bärbel Schneider (Mitarbeiterin des Büros Gersdorf-Stahn)
- Marisa Gersdorf-Stahn als Sachverständige

Das Bewertungsobjekt bzw. die Gebäude wurden in möbliertem Zustand besichtigt.



1.5 Grundlagen des Gutachtens

- 1.5. 1 Der Ortstermin am 21. August 2024
- 1.5. 2 Ergänzende Auskünfte und Erkundigungen
- bei den am Ortstermin anwesenden Personen
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt
 - beim Bauamt der Stadt Ingolstadt
 - beim Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt
 - bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR
 - beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt
 - beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt
 - bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt
- 1.5. 3 Die zur Verfügung stehenden Unterlagen:
- digitale Flurkarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
 - vom Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt überlassene Unterlagen:
 - Grundbuchauszug, Blatt 28624
 - URNr. 2435/1965 W Vollmacht vom 15.11.1965
 - URNr. 3251 Seite 9 vom 19.12.1966
 - URNr. Bestellung einer Reallast vom 17.02.1967
 - URNr. 895/68 Vereinbarung über Miteigentümergeinschaft vom 05.04.1968
 - URNr. 972/68 Vereinbarung über Miteigentümergeinschaft vom 11.04.1968
 - URNr. Bestellung einer Grunddienstbarkeit vom 06.03.1967
 - URNr. Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten
 - vom Stadtbauamt Ingolstadt überlassenen Unterlagen:
 - Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibung, etc.
- 1.5. 4 Auskünfte bei der Stadt Ingolstadt über die Erschließung und Einsicht in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)
- 1.5. 5 Die festgelegten Richtwerte der Gutachterausschussstelle der Stadt Ingolstadt, Stand 01.01.2024 und Auszug aus der Kaufpreissammlung
- 1.5. 6 Normalherstellungskosten NHK 2010
- 1.5. 7 Zeitungsinserate, Internetrecherchen, örtliche Erkundigungen und eigene Aufzeichnungen
- 1.5. 8 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen



- 1.5. 9 - Bundesbaugesetz (BBauG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bayer. Bauordnung (BayBO)
jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Diese Liste stellt nur einem Auszug aus der Bewertungsliteratur dar.
- 1.5.10 Die technischen Baubestimmungen, die geltenden DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik
- 1.5.11 Die einschlägige Fachliteratur

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



2. Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt

2.1 Amtsgericht Ingolstadt

Grundbuch von Ingolstadt, Blatt 28624
- Ausdruck vom 16.02.2024 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Flurstück-Nr. 2807/5	Waldeysenstraße 83, Wohnhaus, Hofraum, Garten	zu 0,0188 ha
Dachrinnen- bzw. Dachwasserableitungsrecht an Flst. 2807/4		1)
Flurstück-Nr. 2807/34	Bei der Waldeysenstraße, Garage	zu 0,0015 ha
1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
Flurstück-Nr. 2807/21	An der Gaimersheimer Straße, Weg	zu 0,0026 ha
1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
Flurstück-Nr. 2807/10	An der Waldeysenstraße, Hofraum	zu 0,0010 ha
1/21 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
Flurstück-Nr. 2807/11	An der Waldeysenstraße, Hofraum	zu 0,0214 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 7.1: Antragsteller
Lfd.Nr. 7.2: Antragsgegner
in Errungenschaftsgemeinschaft
nach motenegrinischem Recht

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lasten und Beschränkungen sind eingetragen und bleiben im Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt (Verkehrswert, unbelastet).

1)

Dachrinnen- bzw. Dachwasserableitungsrecht an Flst. 2807/4:

Gemäß Urkunde vom 6. März 1967:

„...bestellt hiermit eine Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass von dem berechtigten Grundstück das Dachwasser bzw. die Dachrinne auf bzw. über das dienende Grundstück geleitet werden darf und zwar

...

2) an Fl.Nr. 2807/4 für die jeweiligen Eigentümer von ... und Fl.Nr. 2807/5 ...

Die Unterhaltungs und Instandsetzungskosten hat jeder Eigentümer für die auf seinem Grundstück befindlichen Anlagen selbst zu tragen. ...“

Beurteilung:

Das Recht bedeutet, dass das Dachflächenwasser von dem Bewertungsobjekt auf/über das benachbarte Fl.Nr. 2807/4 geleitet werden darf. Die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten hat der Eigentümer des Bewertungsobjekts für seine, auf dem Bewertungsobjekt befindlichen Anlagen, selbst zu tragen.

Das Recht hat keine verkehrswertbeeinflussenden Auswirkungen und bleibt im Weiteren unberücksichtigt.



**2.2 Vermessungsamt
Ingolstadt**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Ingolstadt,
Kartenstand vom 31.01.2024
M = 1:1000

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrolage:

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt mit ca. 143.590 Einwohnern (31.12.2023) liegt in der Mitte Bayerns und ist Oberzentrum der Region 10. Sie ist die zweitgrößte Stadt Oberbayerns und die sechstgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km². Ingolstadt ist Standort der Firma Audi AG und einem großen Raffineriebetrieb.

Das Stadtgebiet von Ingolstadt ist von allen Seiten über ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz schnell und bequem zu erreichen. Über die Autobahn A9 besteht eine verkehrsmäßig günstige Anbindung zur Landeshauptstadt München im Süden und der Stadt Nürnberg im Norden sowie über ein gut ausgebautes Bundesstraßennetz an die weiteren Großstädte Bayerns Augsburg und Regensburg (in ca. 70 km bis 90 km Entfernung).

Die Hauptader des Schienenverkehrs ist die Bundesbahnstrecke München - Nürnberg. Am Hauptbahnhof halten die Intercity-Züge von und nach Norddeutschland mit Anschlussverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Zum Flughafen München „Franz-Josef-Strauß“ besteht eine öffentliche Verkehrsanbindung.

Die zu bewertende Einheit befindet sich im nordwestlich der Stadt Ingolstadt, in 85057 Ingolstadt.

3.1.2 Mikrolage:

Die Grundstücke mit der Flurstücks-Nr. 2807/5, 2807/10, 2807/11, 2807/34, 2807/21 liegen ca. 2,4 km (Luftlinie) nordwestlich der Stadtmitte, im Stadtbezirk 02, Unterbezirk 24 „Piusviertel“.

3.1.3 • Flurstück Nr. 2807/5 (Wohnbaufläche)

Das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 2807/5 ist das 5. Grundstück von Südwesten, von der Gaimersheimer Straße aus gesehen. Im Norden schließt die Waldeysenstraße an. Im Westen und Osten besteht Grenzbebauung (Reihenhausbebauung).

Das Grundstück ist 188 m² groß.

• Flurstück Nr. 2807/34 (Garagenfläche)

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/34 ist komplett mit einem Garagengebäude bebaut. Die Garage ist über die südwestlich gelegene Erschließungsfläche (Hofraum Fl.Nr. 2807/11) mit der Waldeysenstraße verbunden.

Das Grundstück ist 15 m² groß.



- Flurstück Nr. 2807/21 (Weg)

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/21 ist ein schmaler Grundstücksstreifen, der sich im südöstlichen Bereich der Reihenhäuser befindet. Das Grundstück ist 26 m² groß. Es besteht daran 1/6 Miteigentumsanteil (MEA).

- Flurstück Nr. 2807/10 (Hofraum/Mülltonnen)

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/10 befindet sich an der Waldeysenstraße. Das Grundstück wird als Mülltonnenabstellplatz genutzt. Das Grundstück ist 10 m² groß. Es besteht daran 1/5 Miteigentumsanteil (MEA).

- Flurstück Nr. 2807/11 (Hofraum/Garagenvorfahrt)

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/11 ist eine Erschließungsfläche für die Garagen (Reihengaragen) und liegt im Nordwesten an der Waldeysenstraße. Das Grundstück ist 214 m² groß. Es besteht daran 1/21 Miteigentumsanteil (MEA).

3.1.4 Die Umgebungsbebauung besteht aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Wohnbebauung), dem Nordfriedhof Ingolstadt und einem Restaurant/Pizzeria in der Nähe. Gegenüber befindet sich ein Kindergarten sowie ein Spiel- und Bolzplatz.

3.1.5 Es handelt sich um eine überwiegend mittlere Wohnlage.



3.2 Gestalt und Beschaffenheit

3.2.1 Zuschnitt

- Flurstück Nr. 2807/5, Wohnbaufläche

Geometrie: schmales, langgestrecktes, annähernd rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 3).

Die Breite beträgt ca. 5,30 m, die Tiefe i.M. ca. 35 m.

Das Grundstück ist vermessen und eingefriedet, es ist eben und liegt im Eingangsbereich auf Höhe des Straßenniveaus.

- Flurstück Nr. 2182/34, Garagenfläche

Geometrie: rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 3). Die Breite beträgt ca. 2,75 m, die Länge ca. 5,27 m.

Die Garagenfläche ist vermessen und komplett überbaut. Sie ist eben und liegt in etwa auf Höhe des Straßenniveaus.

- Flurstück Nr. 2807/21, Weg

Geometrie: sehr schmale, langgestreckte Fläche (vgl. Lageplan, Anlage 3). Die Breite beträgt i.M. ca. 0,75 m, die Länge ca. 35 m.

Die Fläche ist vermessen und z.T. eingefriedet. Die Fläche ist eben und liegt in etwa auf Höhe des Straßenniveaus.

- Flurstück Nr. 2807/10, Hofraum/Mülltonnen

Geometrie: kleine, parallelogrammförmige Fläche (vgl. Lageplan, Anlage 3), Abstellplatz für Mülltonnen. Die Länge beträgt ca. 5,20 m, die Tiefe i.M. ca. 2,0 m.

Die Fläche ist vermessen und nicht eingefriedet. Die Fläche ist eben und liegt in etwa auf Höhe des Straßenniveaus.

- Flurstück Nr. 2807/11, Hofraum/Garagenvorfahrt

Geometrie: langgestreckte Verkehrsfläche (vgl. Lageplan, Anlage 3) zwischen den Garagen. Die Breite beträgt ca. 7 m, die Länge ca. 30,5 m.

Die Fläche ist vermessen und nicht eingefriedet. Die Fläche ist eben und liegt in etwa auf Höhe des Straßenniveaus.

3.2.2 Bodenverhältnisse

Der Boden wurde nicht untersucht, es wird davon ausgegangen, dass der Boden normal tragfähiger Boden ist.

Das Gebiet ist nicht Grundwasser gefährdet (Annahme).

Die Bodenschichten sind unbekannt.

Das Auftreten von Schicht- oder Hangwasser ist möglich.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten zugrunde gelegt.



- Gemäß der Grundwasserflurabstandskarte der Ingolstädter Kommunalbetriebe ist das Gebiet nicht Grundwasser gefährdet. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen befindet sich das Grundwasser ca. 4,00 - 5,00 m unter Geländeoberkante. Niederschlagsbedingte Anstiege sind möglich.
- Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegt die zu bewertende Fläche außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen.
- In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht in Bezug auf Bodendenkmäler keine Eintragung.

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



3.3 Infrastruktur

3.3.1 Örtlichkeit

Die Grundstücke befinden sich ca. 2,4 km nordwestlich der Stadtmitte von Ingolstadt.
Ingolstadt hat zum Stichtag 31. Dezember 2023 143.590 Einwohner (lt. Melderegister).

3.3.2 Geschäfte und Ämter

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf in Ingolstadt, z.T. in näherer Umgebung und fußläufig erreichbar.

3.3.3 Kindergärten, Schulen und Universität

Kindergärten, Grund-, Haupt-, Real- und Mittelschulen in Ingolstadt. Weiterführende Schulen, Fachhochschule und Universität ebenfalls in Ingolstadt.

3.3.4 Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser

Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser in Ingolstadt, z.T. in der Nähe. Klinikum in ca. 2 km Luftlinie westlicher Entfernung.

3.3.5 Freizeit und Erholung

Sportplätze, Tennisplätze, Minigolfanlage, Schwimmbäder und Golfplatz in Ingolstadt.

3.3.6 Arbeitsmöglichkeiten

Ein Großteil der arbeitenden Bevölkerung orientiert sich in Ingolstadt. Arbeitsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten sowie in der Innenstadt bzw. bei der Firma Audi AG.

3.4 Verkehrslage

3.4.1 Straßenanbindung

Die Grundstücke bzw. die Wohnbaufläche liegt ca. 40 m von der IN 4, der Gaimersheimer Straße, entfernt.

Die B13 ist ca. 1,4 km - Pfaffenhofen - Ingolstadt - Eichstätt entfernt.
Die B16 Regensburg - Ingolstadt - Neuburg ist in ca. 8 km erreichbar. Die BAB A9 München - Nürnberg liegt ca. 4 km mit der Anschlussstelle 61 Ingolstadt-Nord entfernt. Alle Messungen in Luftlinien.

3.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Busverbindungen sind gut, Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Nordbahnhof Ingolstadt ist in ca. 2 km, der Hauptbahnhof Ingolstadt ist in rund. 5 km erreichbar.
Alle Messungen in Luftlinie.



3.5 Erschließung

3.5.1 Straße

- Fl.Nr. 2807/5 Wohnbaufläche

Das Grundstück ist von Nordwesten durch die Waldeysenstraße erschlossen. Die Fahrbahn der Waldeysenstraße ist asphaltiert. Geh- und Fahrradwege sind auf beiden Straßenseiten befestigt. Straßenkörper und Gehwege mit Beleuchtung.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, darf mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h befahren werden.

- Fl.Nr. 2807/34 Garagenfläche

Die Garagenfläche ist von Nordwesten durch die Waldeysenstraße erschlossen.

- Fl.Nr. 2807/21 Weg

Das Grundstück, eine schmale, z.T. befestigte Fläche. Sie schließt im Südosten u.a. an die Wohnbaufläche Fl.Nr. 2807/5 an.

- Fl.Nr. 2807/10 Hofraum/Mülltonnen

Das asphaltierte Grundstück ist von Nordwesten durch die Waldeysenstraße erschlossen. Auf dem Grundstück befinden sich fünf Mülltonnenboxen.

- Fl.Nr. 2807/11 Hofraum/Garagenvorfahrt

Das asphaltierte Grundstück dient als Erschließungsfläche für die Reihengaragen und ist durch die Waldeysenstraße im Nordwesten erschlossen.

3.5.2 Brauchwasser

Die Wohnbaufläche Fl.Nr. 2807/5 ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

3.5.3 Kanal

Abwässer fließen in die Kanalisation.

3.5.4 Strom

Ein Stromanschluss (Wohnbaufläche) ist vorhanden.

3.5.5 Sonstige Anschlüsse

Ein Telefonanschluss (Wohnbaufläche) ist vorhanden.



3.5.6 Erschließungskosten

· Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 19.02.2024:

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

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

Fl.Nr. 2807/5

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/5 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 129 A.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 188 m² und für eine Geschossfläche von 117,75 m² als abgegolten anzurechnen. (= Altbestand 12/66)

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 188 m² und für eine Geschossfläche von 117,75 m² als abgegolten anzurechnen. (= Altbestand 12/84)

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 117,75 m².

Fl.Nr. 2807/34

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/34 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 129 A.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 15 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= tatsächliche Geschossfläche)

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 15 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= tatsächliche Geschossfläche)

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 0,00 m².

Fl.Nr. 2807/21

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/21 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 129 A.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 26 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= tatsächliche Geschossfläche)

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 26 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= tatsächliche Geschossfläche)

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 0,00 m².



Fl.Nr. 2807/10

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/10 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 129 A.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 10 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= tatsächliche Geschossfläche)

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 10 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= tatsächliche Geschossfläche)

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 0,00 m².

Fl.Nr. 2807/11

Das Grundstück Fl.Nr. 2807/11 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 129 A.

Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 213 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= tatsächliche Geschossfläche)

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 213 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² als abgegolten anzurechnen. (= tatsächliche Geschossfläche)

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beim trägt 0,00 m². ...“

· Gemäß Schreiben des Tiefbauamts der Stadt Ingolstadt vom 22.02.2024:

„... das Grundstück mit der Flurnummer Fl.-Nr. 2807/5 ist erschlossen. Es liegt an der Waldeysenstraße an.

Für das Grundstück sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch als abgegolten anzusehen. Die anliegende Anlage ist i. S. d. BauGB endgültig hergestellt. Es werden demnach keine weiteren Erschließungsbeiträge anfallen.

Auch für das Garagengrundstück Fl.-Nr. 2807/34 sind keine weiteren Erschließungsbeiträge zu entrichten.

Die übrigen Grundstücke mit den Flurnummern 2807/21, 2807/10, 2807/11 waren und sind nicht erschließungsbeitragspflichtig, da es sich um Eigentümerwege handelt. ...“

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach § 127 bzw. § 128 BauGB und nach KAG (Kommunalabgabengesetz) bereits abgerechnet sind bzw. noch zu zahlende und / oder ausstehende Erschließungskosten zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden sind.



3.6 Bauplanungs- recht

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 129A - „Gebiet zwischen Gaimersheimer- und Waldeysenstraße“.

Folgende Festsetzungen sind u.a. enthalten:

WA: Allgemeines Wohngebiet
GRZ: 0,4
GFZ: 0,7
II: 2 Vollgeschosse zwingend
Satteldach: Dachneigung 23°
Firstrichtung vorgegeben
nur Hausgruppen zulässig
Baugrenzen sind eingetragen

Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht keine Eintragung.



3.7 Beeinträchtigungen

3.7.1 Lärm

Mit Lärmbeeinträchtigungen durch die stark befahrene Gaimersheimer Straße (IN4) ist zu rechnen.

Im Umweltatlas Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsobjekt ca. 40 m Luftlinie von einem Gebiet mit bis zu 75 db(A) entfernt.

3.7.2 Betriebe

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Kindergarten sowie ein Spiel- und Bolzplatz. Der Nordfriedhof Ingolstadt liegt schräg gegenüber, ein italienisches Restaurant/Pizzeria in ca. 400 m Entfernung.

In ca. 180 m Entfernung, nordwestlich gelegen, schließt ein Gewerbegebiet an.

3.7.3 Geruch

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.4 Altlasten

Das Grundstück wurde nicht in Hinblick auf Altlasten geprüft. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Ergänzend wurden Anfragen bei Behörden vorgenommen:

„...Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass die o.g. Objekte nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) registriert sind. ...“

3.7.5 Immissionen / Sonstiges

Immissionseinwirkungen (z.B. Feinstaub) aufgrund der stark befahrenen Gaimersheimer Straße (IN4) können nicht ausgeschlossen werden. Für eine genaue Betrachtung empfiehlt sich evtl. ein Gutachten durch einen Sonderfachmann.



4. Gebäudebeschreibung

4.1 Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahr

Das Wohnhaus, ein Reihenmittelhaus, hat ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss und wurde gemäß Bauvollendungsanzeige 1967 fertig gestellt.

Das Wohnhaus hat ein Satteldach, das in Nordost-Südwest-Richtung verläuft.

Augenscheinlich wurde das Gebäude im Laufe der Zeit renoviert, saniert bzw. modernisiert.

Wann genau diese Arbeiten vorgenommen wurden, konnte nicht ermittelt werden. Auch die derzeitigen Eigentümer konnten hierzu keine Angaben machen.

Abmessungen lt. vorliegenden Planunterlagen,
z.T. aus den Planunterlagen gemessen und
nach Messungen vor Ort:

ca.	9,560 m	*	5,300 m	*	5,750 m
(	L	*	B	*	Traufhöhe)

Firsthöhe ca. 9,100 m



Wohnfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen, in Anlehnung an vorliegende Wohnflächenberechnung und nach Messung vor Ort. Die Wohnflächen wurden nur stichprobenartig überprüft und z.T. übernommen. Eine genaue Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Da sich die in den Plänen angegebenen Flächen - und Maßangaben auf Rohbaumaße beziehen, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für die Putz- und Wandflächenverkleidung ein pauschaler Abzug von 3 % vorgenommen. Ansonsten wurde die Berechnung in Anlehnung an die WoFIV (Wohnflächenberechnung) vorgenommen. Die Bereiche mit einer lichten Raumhöhe unter 1,0 m wurden nicht mit einbezogen, die Bereiche mit einer lichten Raumhöhe zwischen 1,0 m und 2,0 m wurde zur Hälfte als Wohnfläche gerechnet. Die Terrasse wurde anteilig mit $\frac{1}{4}$ der Fläche und der Wintergarten wurde anteilig mit $\frac{1}{2}$ der Fläche angerechnet. Die Örtlichkeit stimmt nicht in allen Bereichen mit den Planunterlagen überein. Auf ein Aufmaß vor Ort soll laut einvernehmlicher Angabe der Auftraggeber verzichtet werden.

Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

Erdgeschoss

Windfang	ca.	2,62 m ²
WC	ca.	1,12 m ²
Flur	ca.	7,39 m ²
Wohnzimmer	ca.	21,86 m ²
Küche	ca.	6,35 m ²
Flur	ca.	1,32 m ²

Obergeschoss

Flur	ca.	4,73 m ²
Bad	ca.	3,47 m ²
Kinderzimmer 1	ca.	8,98 m ²
Kinderzimmer 2	ca.	7,11 m ²
Schlafzimmer	ca.	17,11 m ²

Dachgeschoss

Flur	ca.	0,78 m ²
Zimmer	ca.	14,37 m ²
Kammer	ca.	9,48 m ²
		106,69 m ²

abzgl. 3 % Putz	ca.	3,20 m ²
	ca.	103,49 m ²

Terrasse, anteilig	ca.	3,80 m ²
Wintergarten, anteilig	ca.	7,63 m ²
		114,92 m ²

Gesamte Wohnfläche rd. 115,00 m²



Nutzungsfläche

Nutzungsflächen sind im Kellergeschoss vorhanden.

Brutto-Grundfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und nach DIN 277. Die folgende Ermittlung erfolgt auf der Basis der Planunterlagen. Eine genaue Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand der in den Plänen eingetragenen Maße durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

KG:

$$\text{ca.} \quad 5,300 \text{ m} \cdot 9,500 \text{ m} = 50,35 \text{ m}^2$$

EG:

$$\text{ca.} \quad 5,300 \text{ m} \cdot 9,560 \text{ m} = 50,67 \text{ m}^2$$

OG:

$$\text{ca.} \quad 5,300 \text{ m} \cdot 9,560 \text{ m} = 50,67 \text{ m}^2$$

DG:

$$\begin{array}{rcll} \text{ca.} & 5,300 \text{ m} & \cdot & 9,560 \text{ m} & = & 50,67 \text{ m}^2 \\ & & & & & \hline & & & & \text{ca.} & 202,36 \text{ m}^2 \end{array}$$

Gesamte Brutto-Grundfläche **rd. 202,00 m²**



**Das Wohngebäude
beinhaltet**

KG: Treppe, Vorraum, Heizungsraum, Hobbyraum (lt. Plan Vorratskeller)

EG: Windfang, WC, Flur (lt. Plan Windfang, Essplatz), Treppe ins OG, Wohnzimmer, Wintergarten (ehemalige Terrasse), Terrasse, Küche mit Treppe zum KG

OG: Treppe, Flur, Schlafzimmer, innenliegendes Bad, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2

DG: Treppe, Flur, Zimmer, Kammer (lt. Plan staubfreie Kammer)

Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein.



Baubeschreibung Reihemittelhaus

Nach Augenschein, laut vorliegenden Unterlagen und nach Angaben vor Ort.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

In der folgenden Baubeschreibung werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Baujahr:	1967
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Kellerumfassungs- wände:	lt. Plan: Beton, d = 24 cm (Kommunwand) und 30 cm
Außenwände:	lt. Plan: Mauerwerk, d = 24 cm (Kommunwand) und 30 cm
Innenwände:	Mauerwerk, d = 6 cm bis 11,5 cm (lt. Plan) EG: - leichte Trennwand (Gipskartonständerkonstruktion) zwischen Windfang und Küche
Decken:	Stahlbetondecken
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
Treppen:	EG-KG: - massive Trittstufen mit Holz und z.T. zusätzlich mit Teppichfliesen belegt, Setzstufen aus Holz, Stahlhandlauf an der Wand EG-OG: - Holztreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Trittstufen mit Teppichfliesen belegt, z.T. schmiedeeisernes Geländer, z.T. Handlauf mit Kunststoff- überzug an der Wand OG: - Stahlgeländer als Absturzsicherung zum Treppenauge OG-DG: - Holztreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Trittstufen mit Teppichfliesen belegt, Handlauf mit Kunststoff- überzug



Dach:	- symmetrisches Satteldach - Dachneigung 36° (lt. Plan) - Dachstuhl aus Holz - Dacheindeckung mit Betondachsteinen - Dachgaube: - Fenster mit Prägung 2/99, - Festverglasung an den Seiten - überdachter Hauseingangsbereich: - Vordach aus Holz, - seitliche Windschotts aus einer Stahl-/Glaskonstruktion
Kamin:	einzügiger Kamin (Annahme)
Kaminkopf:	über Dach mit Blech verkleidet
Dachrinnen und Fallrohre:	Stahlblech verzinkt und gestrichen
Fensterbänke:	EG: - Naturstein OG: - Naturstein DG: - Naturstein
Fensterbleche:	EG: - Aluminiumblech OG - Aluminiumblech
Rollläden:	EG: - z.T. Kunststoffrollos OG: - Kunststoffrollos mit außen aufgesetzten Rollokästen
Wintergarten:	EG: - der Wintergarten wurde nachträglich auf der bestehenden Terrasse errichtet - Pultdach aus einer Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Welllichtplatten - Bodenplatte aus Beton, Fliesen (Annahme) und Kunststoffbelag - keine Heizung - im Nachhinein wurde eine Kunststoff-/Glaskonstruktion mit Türen und feststehenden Elementen errichtet worden, so dass ein allseitig umschlossener Wintergarten entstanden ist
Terrasse:	EG: - nicht überdachte Terrasse (im Anschluss an den Wintergarten), Boden Natursteinbelag (ohne Bodenplatte)
Versorgungseinrichtungen:	Strom, Wasser, Gas, Telefon
Abwasserbeseitigung:	über Revisionsschacht in das Kanalsystem



Sanitäre

Einrichtungen:

- KG: - Heizungsraum:
Hauptwasseranschluss mit Wasserzähler,
Anschluss und Ablauf für Waschmaschine, Bodenablauf
- EG: - WC:
Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelbatterie
und integriertem Unterschrank
- OG: - Bad (innenliegend):
Einbaubadewanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie und Brause-
garnitur, Regenschauerdusche, aufgesetzte Duschwand/Spritzschutz
aus Glas,
Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit integriertem
Unterschrank und Einhebelbatterie

Elektrische Installation:

- KG: - Heizungsraum:
Stromzähler, Starkstromanschluss

Heizung:

- KG: - Heizungsraum:
Gashauptanschluss mit Gaszähler,
zentrale Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage,
Fabrikat Viessmann, Baujahr 1996,
Warmwasserstandspeicher Fabrikat Viessmann Vitocell 100 mit 120 Liter
Nenninhalt, Druckausdehnungsgefäß von 2006
- Hobbyraum:
Heizkörper mit Thermostatventil
- EG: - Heizkörper mit Thermostatventil
- OG: - Heizkörper mit Thermostatventil
- Bad:
Handtuchtrockner
- DG: - Heizkörper mit Thermostatventil

Lüftung:

- OG: - Bad:
Zwangsentlüftung

Lichte Höhen:

- KG: - ca. 2,11 m im Heizungsraum
- EG: - ca. 2,47 m im Bereich Essplatz
- ca. 2,73 m im Wintergarten
- OG: - ca. 2,45 m im Schlafzimmer
- ca. 2,47 m im Bad
- DG: - ca. 0,90 m Kniestockhöhe im Zimmer
- bis zu ca. 2,21 m im Zimmer



Fußböden: KG: - Laminat, Estrich, Fliesen
EG: - Vinylboden, Fliesen
OG: - Parkett, Fliesen
DG: - Parkett

Innenputz: KG: - Putz vorhanden
EG: - Putz vorhanden
OG: - Putz vorhanden
DG: - Putz vorhanden

Wandbehandlung: KG: - Putz und Anstrich

EG: - Putz und Anstrich, ca. 1,55 m hoch gefliest im WC,
Wandverkleidung Steinoptik

OG: - Putz und Anstrich, ca. 1,29 m - ca. 2,15 m hoch gefliest im Bad

DG: - Putz und Anstrich

Ansichten: - rauer Außenputz mit Fassadenanstrich
- z.T. Holzverkleidungen

**Hausein-
gangstür:** EG: - kunststoffbeschichtetes Türblatt mit Lichtausschnitten und Verglasung
in Zarge

Innentüren: KG: - Röhrenspantürblätter in Zarge

EG: - von der Küche zum Kellerabgang führt eine Falttür aus Kunststoff,
kunststoffbeschichtete Türblätter, z.T. mit Lichtausschnitt und
Verglasung in Zarge, vorgehängte Schiebetür aus Glas zur Küche

OG: - kunststoffbeschichtete Türblätter z.T. mit Lichtausschnitt und Verglasung
in Zarge

DG: - kunststoffbeschichtete Türblätter in Zarge

Fenster: KG: - Stahlkellerfenster mit Einscheibenverglasung und Mäusegitter

EG: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Prägung 05/1994),
z.T. außenliegende Gitter als Einbruchsicherung,
Terrassenausgangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung

OG: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Prägung 02/1999 und 05/1994)

DG: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Prägung 02/99),
Festverglasung aus Kunststoff mit Isolierverglasung an allen Seiten
der Dachgaube, altes Dachliegefenster aus Holz in der Kammer



**Decken-
untersichten:**

KG: - Beton mit Anstrich, Verkleidung mit kunststoffbeschichteten Paneelen

EG: - Putz und Anstrich

OG: - Putz und Anstrich, abgehängter Rahmen mit integrierten Downlights
im Kinderzimmer 1

DG: - Deckenuntersicht und Deckenschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet,
z.T. mit integrierten Downlights

**Energetische
Eigenschaften:**

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bauzustand nicht den Anforderungen der
gültigen Verordnung für Neubauten entspricht.



Gesamter Bauzustand: mittel (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 14)

Ausführung: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel / Schäden:

KG: - Treppenabgang:
lichte Durchgangshöhe ca. 1,58 m bis 1,65 m

- Heizungsraum:
Gemäß Angabe vom Antragsgegner beim Ortstermin ist die Warmwasserbereitung der Heizungsanlage (Baujahr 1996) seit ca. 2 - 3 Wochen nicht mehr voll funktionsfähig.

EG: - Wintergarten:
undichte Welllichtplatten

OG: - Bad:
Schimmelpilzbildung an den dauerelastischen Fugen im Bereich der Badewanne
Vgl. Anlage 25, Foto 20
defekte Zwangsventilation

- Kinderzimmer 1:
gebrochene Fensterbank
Vgl. Anlage 26, Foto 22
defektes Kunststoffrollo
Brüstungshöhe am Fenster ca. 71 cm (Messung vor Ort)

- Kinderzimmer 2:
Feuchtigkeitsschaden im Bereich Außenwand/Decke
Vgl. Anlage 28, Foto 26

- Schlafzimmer:
gebrochene Fensterbank

OG-DG: - Treppe:
gebrochene Trittstufe
Vgl. Anlage 32, Foto 33

DG: - Zimmer:
gebrochene Fensterbank
Vgl. Anlage 29, Foto 28
Die Fugen Anschluss Kunststofffenster/Gipskartonverkleidung öffnen sich
Vgl. Anlage 30, Foto 29

- Kammer:
Feuchtigkeitsschaden an der Deckenuntersicht im Bereich des Kamins
Vgl. Anlage 31, Foto 31

Instandhaltungsschau: vorhanden, z.B. müssten außen die Holzbauteile abgeschliffen und gestrichen werden



**Vermeintliches
Zubehör**

Vermeintliches Zubehör

**Wertermittlungsstichtag
21. August 2024**

EG: - Küche

einzeilige Einbauküche,
Unter- und Oberschränke,
Fronten Lack, Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet,
Backofen, Einbaumikrowelle,
4-Platten-Cerankochfeld, Dunstabzugshaube,
Spüle mit Einhebelbatterie, Reste Becken
und Abtropfe, Geschirrspülmaschine,
lt. Angabe wurde die Einbauküche beim Kauf
des Wohnhaus 2015 gebraucht mitgekauft/abgelöst
Anschaffungskosten unbekannt;
später wurde Folgendes zugekauft:
Kühl/Gefrierkombination,
Unterschrank und Hochschrank,
Fronten Lack, Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet,
Anschaffungskosten unbekannt
geschätzter, pauschaler Zeitwert ca.
Vgl. Anlage 22, Foto 14

1.000 €

EG: - WC

Unterschrank mit integrierten Waschbecken
Anschaffungskosten unbekannt
Vgl. Anlage 20, Foto 11
geschätzter, pauschaler Zeitwert ca.

50 €

OG: - Bad

Unterschrank mit integrierten Waschbecken
Anschaffungskosten unbekannt
Vgl. Anlage 25, Foto 19
geschätzter, pauschaler Zeitwert ca.

100 €

Außen: Markise

Markise manuell zu betreiben
lt. Angabe: Markise wurde gebraucht gekauft
Messung vor Ort:
Breite ca. 5,30 m
Vgl. Anlage 23, Foto 17
Anschaffungskosten unbekannt
geschätzter, pauschaler Zeitwert ca.

50 €

Gesamtes, vermeintliches Zubehör

1.200 €



4.2 Garagengebäude, bauliche Nutzung und Baujahr

Das Garagengebäude, eine Fertiggarage aus Beton, hat ein schwach geneigtes (Annahme) Flachdach und wurde 1967 fertiggestellt.

Die Garage auf Fl.Nr. 2807/34 ist die 7. Garage (von der Waldeysenstraße aus gesehen) der östlichen Garagenzeile. Das Grundstück ist mit der Garage voll überbaut.

Für die Reihenmittelgarage konnten vom Bauamt der Stadt Ingolstadt keine Planunterlagen ausfindig gemacht werden. Es wurden Planunterlagen übermittelt, von denen man ausgehen kann, dass die darauf dargestellten Garagen baugleich sind.

Abmessungen lt. vorliegenden Planunterlagen, und nach Messungen vor Ort:

ca. 5,280 m * 2,750 m * bis zu 2,32 m
(L * B * H)

Nutzungsfläche

Nach Messungen vor Ort und in Anlehnung an vorliegende Planunterlagen. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

Garagenraum ca. 13,26 m²

Gesamte Nutzungsfläche rd. 13,00 m²

Brutto-Grundfläche

Nach Messungen vor Ort und in Anlehnung an vorliegende Planunterlagen und nach DIN 277. Eine Berechnung liegt nicht vor, sodass eine überschlägige Ermittlung anhand Messungen vor Ort durchgeführt werden musste. Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

ca. 5,28 m * 2,75 m = 14,52 m²

Gesamte Brutto-Grundfläche rd. 15,00 m²

Das Garagengebäude beinhaltet

EG: eine Garagenstellplatz



Baubeschreibung Garagengebäude

Nach Augenschein, laut vorliegenden Unterlagen und nach Angaben vor Ort.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Baujahr:	1967
Konstruktion:	Fertigarage aus Beton
Lichte Höhen:	ca. 2,09 m
Fußboden:	Beton
Wände:	Beton
Wandbehandlung:	Beton mit Anstrich
Ansichten:	Strukturputz mit Fassadenanstrich
Tor:	mechanisch zu betreibendes Stahlblechkipptor
Decken- untersichten:	Beton mit Anstrich

Gesamter Bauzustand: mittel (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 14)

Ausführung: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig

Mängel / Schäden: EG: - Boden mit Rissbildung und Abplatzungen
- Garagentor ist verzogen (unterschiedliches Spaltmaß)

Instandhaltungsschau: vorhanden



**4.3 Außenanlagen /
sonstige Anlagen**

Flurstück Nr. 2807/5, Wohnbaufläche/Reihennittelhaus:

Bodenbefestigung:

- Gehweg zum Hauseingang mit Natursteinbelag
- Fläche im Vorgartenbereich mit Natursteinschotter
- zum Hauseingang führt eine Stufe mit Fliesen belegt nach oben

Einfriedung:

- Maschendrahtzaun und Sichtschutzpaneele zu den anschließenden Reihenhäusern
- Maschendrahtzaun mit Gartentüre aus Stahlgitterelement nach hinten, im Südosten
- Jägerzaun mit Gartentüre zur Straße

Gartengestaltung:

- angelegter Garten mit Rasen, Busch- und Baumbepflanzung
- Büsche, geschotterte Flächen und befestigter Weg im Vorgarten

Gartenhaus:

- kleines Gartenhaus aus Holz
Anschaffungskosten unbekannt
geschätzter pauschaler Zeitwert

- wertlos

Flurstück Nr. 2807/34, Garagenfläche

Das Grundstück ist mit der Garage vollständig überbaut.

Flurstück Nr. 2807/21, Weg

Die Fläche ist z.T. mit Betonsteinplatten belegt, eine Einfriedung ist nicht vorhanden.

Flurstück Nr. 2807/10, Hofraum / Mülltonnen

Der Boden ist asphaltiert, eine Einfriedung ist nicht vorhanden.

Flurstück Nr. 2807/11, Hofraum / Garagenvorfahrt

Das Grundstück ist asphaltiert, eine Einfriedung ist nicht vorhanden.

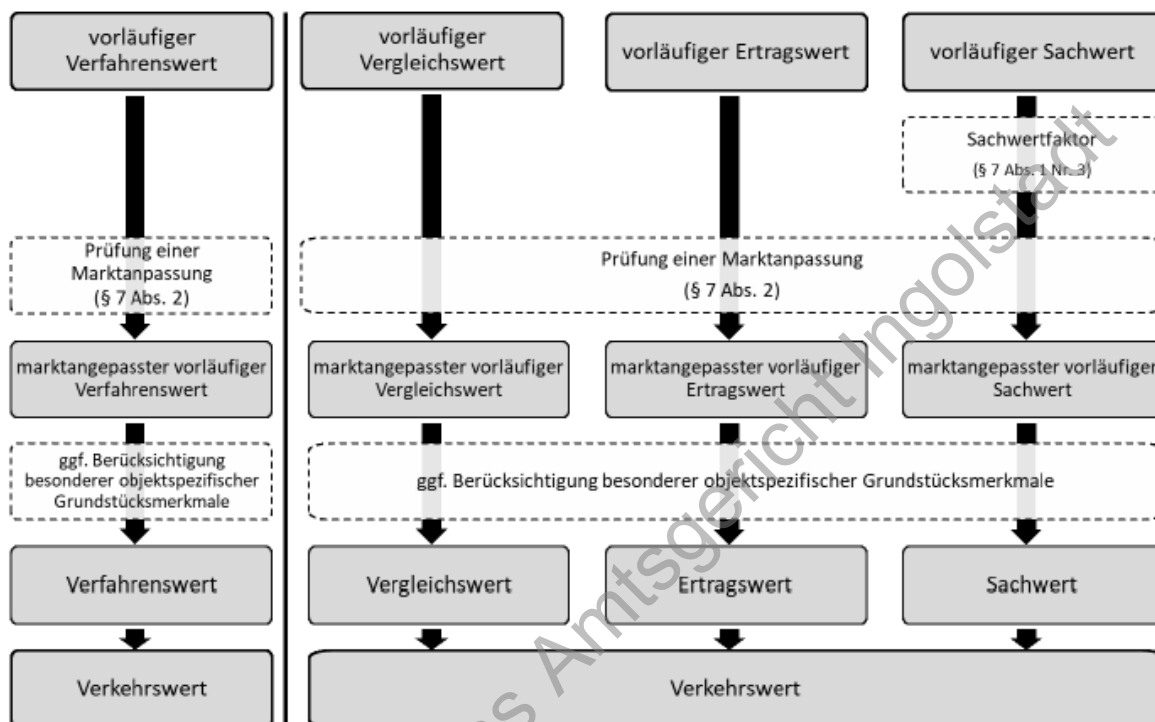


5. Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen <i>Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks</i> - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	→ Sachwert



6. Ableitung des Verkehrswertes



Modellschema (Quelle: ImmoWertA)

Hinweis zum Verkehrswert:

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



Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei nur Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewergrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

Verfahrens begründung - Bewertungsobjekt

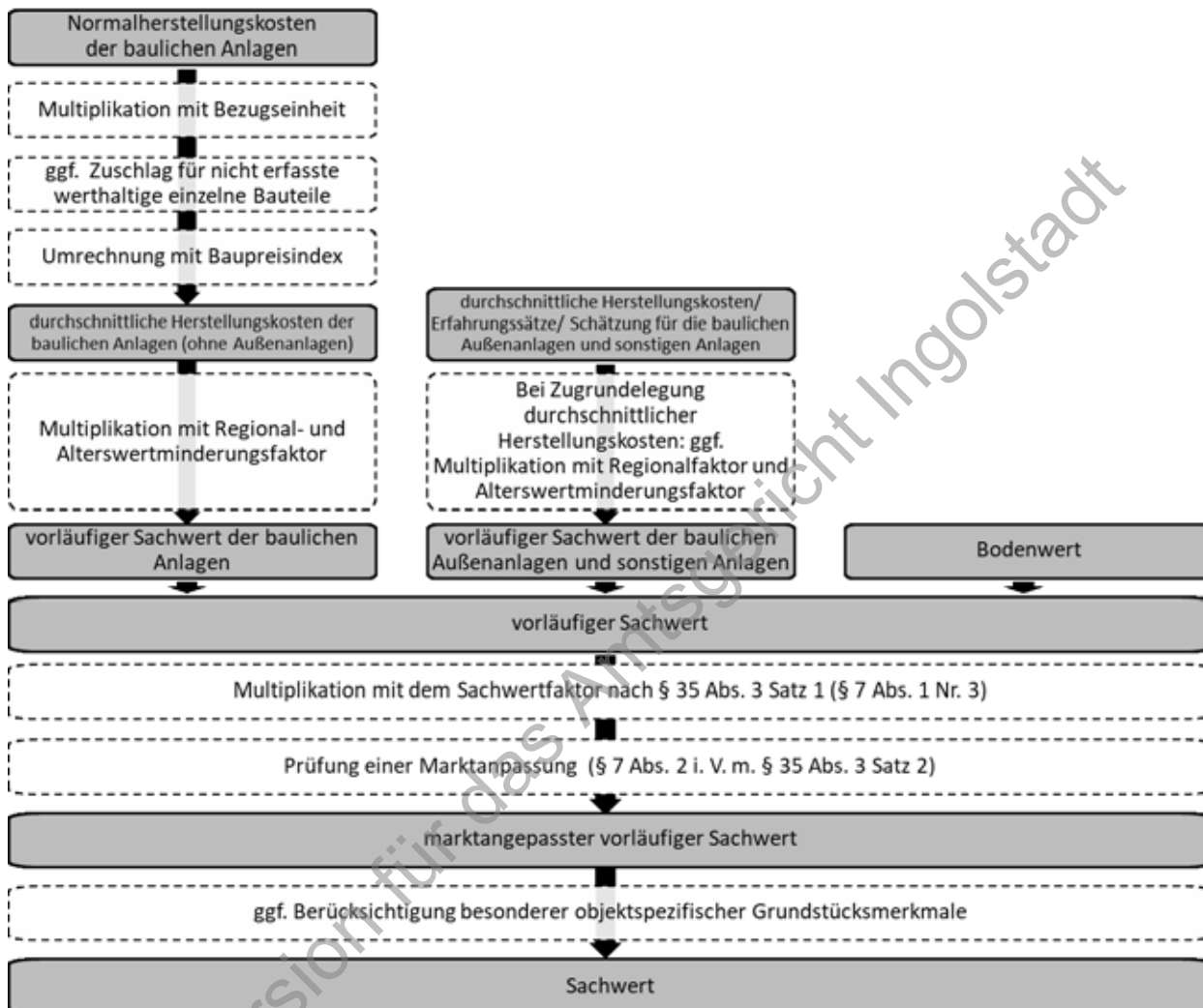
Bewertungsgegenstand ist ein Reihemittelhaus, eine Garage und Nebenflächen. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist ausschlaggebend das Sachwertverfahren, da Reihemittelhäuser in der Regel vom Eigentümer bewohnt und nicht vermietet werden und der Ertrag nur eine untergeordnete Rolle spielt. Der Verkehrswert wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Markt aus dem Sachwert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde daher zusätzlich nur hilfsweise mit herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren (für das bebaute und das unbebaute Grundstück) kann mangels Vergleichspreisen nicht durchgeführt werden.



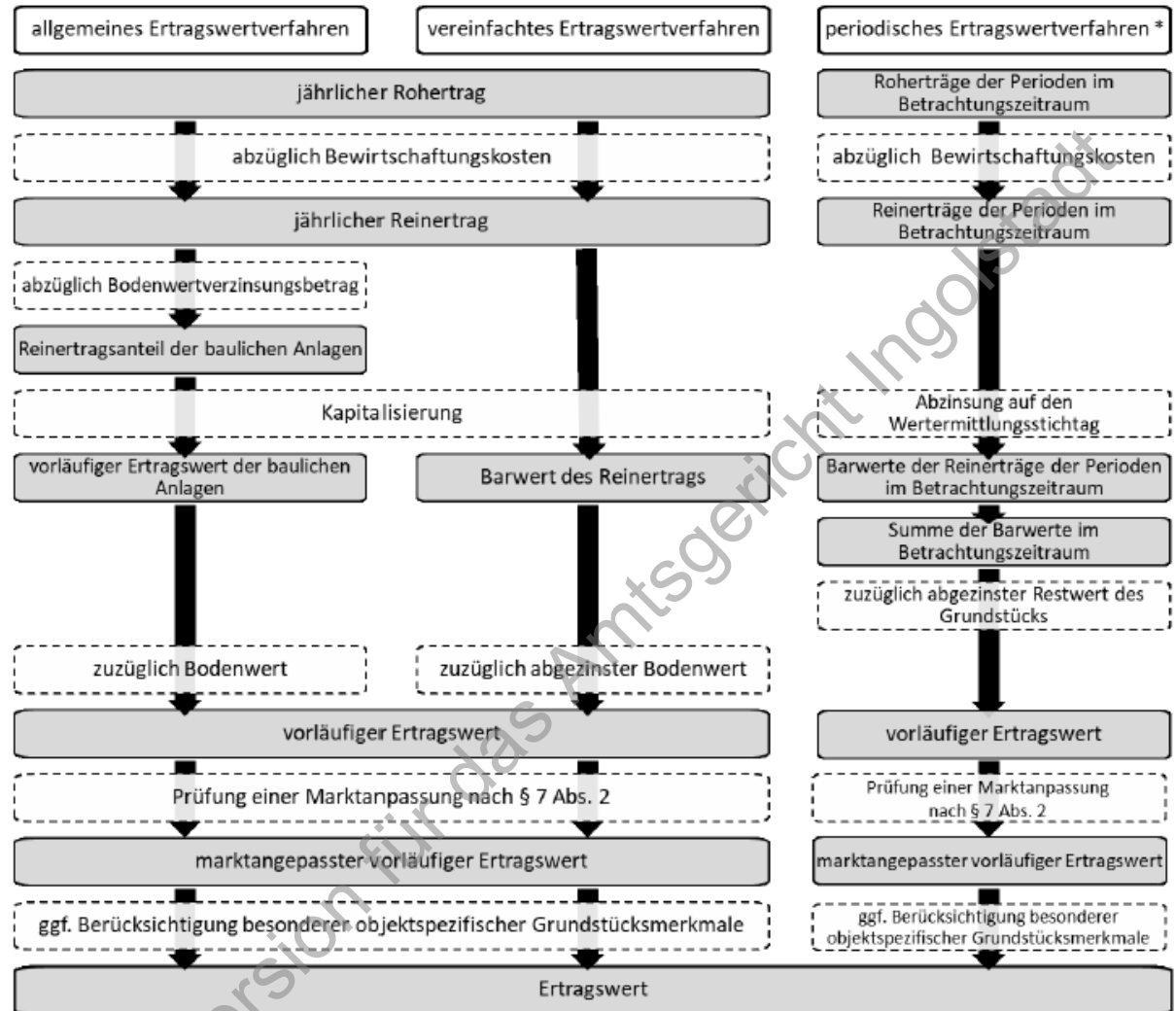
Ablaufschema für das Sachwertverfahren:



Modellschema (Quelle: ImmoWertA)



Ablaufschema für das Ertragswertverfahren:



* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Schemadarstellung (Quelle: ImmoWertA)



7. Bodenwert / Bodenwertanteile

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte bzw. eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden.

Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Wertermittlungsstichtag:	21. August 2024
Flurstück-Nr.:	2807/5
Grundstücksgröße:	188 m ²
Zustandsstufe:	baureifes Land (bebautes Land)
Art der baulichen Nutzung:	WA = Allgemeines Wohngebiet
Maß der zulässigen baulichen Nutzung:	GRZ: 0,40 GFZ: 0,70
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	normal
Relativer Lagewert:	normal = 100 %

Bodenrichtwert

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 01.01.2024, beträgt für Ingolstadt, Richtwertgebiet 0580 Waldeysenstraße 950 €/m², erschließungsbeitragsfrei, bezogen auf eine wGFZ von 0,7



Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichswertverfahren ist das zuverlässigste Verfahren, unter der Voraussetzung, dass genügend Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Grundstücke im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen. Von der Gutachterausschussstelle konnten keine geeigneten Verkaufsfälle ermittelt werden, sodass ein zielführendes Verfahren nicht durchgeführt werden kann.

Bewertung / Fazit

- zeitliche Anpassung / Bodenpreisveränderung

Gemäß Auskunft der Gutachterausschussstelle der Stadt Ingolstadt liegen für den Zeitraum 01.01.2024 bis 21.08.2024 in der betreffenden Bodenrichtwertzone keine Kauffälle vor.

Laut E-Mail vom 12.12.2024 vom zuständigen Gutachterausschuss:

„das Objekt befindet sich in der BRW-Zone 0580. In der Zone gab es 2024 keine Kauffälle. Im Allgemeinen ist über das gesamte Stadtgebiet im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.08.2024 ein Rückgang zwischen 6 und 10 % festzustellen.“

Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024 in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2024 auch in diesem Gebiet ein Preisrückgang von rd. 8 % gegeben ist.

$$950 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,920 \quad = \quad 874 \text{ €/m}^2$$

- wGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)

Untersuchungen des Grundstücksmarktes haben ergeben, dass der Bodenwert vom rechtlich zulässigen und wirtschaftlich sinnvollen Maß der baulichen Nutzbarkeit abhängt. Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken ist eine Anpassung erforderlich.

Auch in Hinblick auf die Berechnungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe, wobei eine modellkonformen Berechnungsmethodik unterstellt wird, ist davon auszugehen, dass eine wGFZ von 0,7 erreicht ist bzw. erreicht werden kann. Damit ist eine Anpassung nicht erforderlich.



• **Fl.Nr. 2807/5 Wohnbaufläche** / Grundstücksgröße

In Bezug auf die Grundstücksgröße ist zu berücksichtigen, dass der Quadratmeterpreis für den Grund und Boden mit abnehmender Grundstücksgröße i.d.R. steigt.

In Rücksprache mit Gutachterausschüssen von umliegenden Landkreisen und Städten wird an dieser Stelle auf eine Anpassung verzichtet, da in den später zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren Abweichungen in Bezug auf die Grundstücksgröße berücksichtigt werden. Eine Doppelberücksichtigung wird somit vermieden.

$$874 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 1,00 \quad = \quad 874 \text{ €/m}^2$$

• **Fl.Nr. 2807/34 Garagenfläche**

Garagen- und Stellplatzflächen werden gemäß Fachliteratur als Baulandteilfläche nur zu einem Bruchteil des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. In Anlehnung an die Berechnungsmethodik des Gutachterausschusses wird ein geschätzter, pauschaler Abschlag von 50 % vorgenommen.

$$874 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,50 \quad = \quad 437 \text{ €/m}^2$$

• **Fl.Nr. 2807/21 Weg**

Die Fläche, die nur z.T. befestigt ist (asphaltiert, mit Platten belegt) ist für die anschließende Wohnbauflächen nicht erforderlich. Sie ist eine unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Fläche.

Der Bodenwert wird gemäß Fachliteratur mit ca. 5 % - 30 % (im Vergleich zum Baulandpreis für Wohnbauflächen) in Ansatz gebracht, da die Fläche für die / den Eigentümer nicht als Wohnbaufläche nutzbar ist.

Es wird ein pauschaler Ansatz von 10 % vorgenommen.

$$874 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,10 \quad = \quad 87 \text{ €/m}^2$$

• **Fl.Nr. 2807/10 Hofraum/Mülltonnen**

Die asphaltierte Fläche ist für die anschließende Wohnbauflächen nicht erforderlich. Sie ist eine unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Fläche. Der Bodenwert wird gemäß Fachliteratur mit ca. 10 % - 30 % (im Vergleich zum Baulandpreis für Wohnbauflächen) in Ansatz gebracht, da die Fläche für die / den Eigentümer nicht als Wohnbaufläche nutzbar ist.

Da die Fläche zumindest als Abstellplatz für Mülltonnen genutzt werden kann, wird ein pauschaler Ansatz von 20 % vorgenommen.

$$874 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,20 \quad = \quad 175 \text{ €/m}^2$$

• **Fl.Nr. 2807/11 Hofraum/Garagenvorfahrt**

Die asphaltierte Fläche ist für die anschließenden Garagenflächen unabdingbar.

Der Bodenwert wird gemäß Fachliteratur trotzdem nur mit ca. 5 % - 30 % (im Vergleich zum Baulandpreis für Wohnbauflächen) in Ansatz gebracht, da die Fläche für die / den Eigentümer nicht als Wohnbaufläche nutzbar ist. Da die Fläche für die Erschließung der Garagen notwendig ist, wird ein pauschaler Ansatz von 20 % vorgenommen.

$$874 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 0,20 \quad = \quad 175 \text{ €/m}^2$$



Bodenwerte / Bodenwertanteile zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024

Bodenwert Wohnhaus		Fl.Nr. 2807/5	188 m ²	*	874 €/m ²	=	164.312 €
Bodenwert Garagenfläche		Fl.Nr. 2807/34	15 m ²	*	437 €/m ²	=	6.555 €
Weg							
Bodenwertanteil MEA	1/6	Fl.Nr. 2807/21	26 m ²	*	87 €/m ²	=	377 €
Hofraum/Mülltonnen							
Bodenwertanteil MEA	1/5	Fl.Nr. 2807/10	10 m ²	*	175 €/m ²	=	350 €
Hofraum/Garagenvorfahrt							
Bodenwertanteil MEA	1/21	Fl.Nr. 2807/11	214 m ²	*	175 €/m ²	=	1.783 €



8. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Basis von Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird pauschal mit dem Zeitwert geschätzt.

8.1 Sachwertverfahren Fl.Nr. 2807/5 Reihenmittelhaus

Wert der baulichen Anlagen: Reihenmittelhaus

Wertermittlungsstichtag 21. August 2024

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 3.11
Reihenmittelhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe: 3,0
- 2) Wohnhaus NHK 2010: ca. 735 €/m²
- 3) Wohnhaus umgerechnet auf 2024
 $735 \text{ €/m}^2 \times 129,4 / 70,8 = \text{rd. } 1.343,00 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 129,4 = 2024
Index 70,8 = 2010

- zu 1) Bezogen auf die Brutto-Grundfläche, berechnet nach DIN 277 bezogen auf vorliegende Berechnung
- zu 2) Kosten der Brutto-Grundfläche und Baunebenkosten unter anderem in Anlehnung die ImmoWertV Anlage 4 und Normalherstellungskosten 2010
- zu 4) Preisindizes für Bauwerke und Messzahlen für Bauleistungspreise, Statistisches Bundesamt
Index 129,4 vom II. Quartal 2024



**Alterswertminderung,
linear**

Die über die NHK ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich um ältere Gebäude handelt, müssen diese Herstellungskosten entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei wird der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Grundsätzlich ist von einer linearen (ImmoWertV § 38) Alterswertminderung auszugehen.

In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen. Hinweise, die zu einer Verlängerung Restnutzungsdauer führen, liegen vor. Augenscheinlich wurde das Gebäude im Laufe der Zeit renoviert, saniert bzw. modernisiert.

Wann genau diese Arbeiten vorgenommen wurden, konnte nicht ermittelt werden. Auch die derzeitigen Eigentümer konnten hierzu keine Angaben machen.

Es wird im Weiteren von einem geschätzten, fiktiven Baujahr 1980 ausgegangen.

Baujahr, fiktiv		1980
Alter		44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer im Bewertungsfall		80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	36 Jahre
lineare Alterswertminderung		55 %
Alterswertminderungsfaktor		0,55



Sachwert der baulichen Anlage - Reihenmittelhaus

Wertermittlungsstichtag 21. August 2024

Bauteile	Alter fiktiv	BGF in m²	Preis/m² BGF	Ergebnis
Reihenmittelhaus	44	202 m²	1.343,00 €/m²	271.286,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				271.286,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren linearer Alterswertminderungsfaktor 0,550				-149.207,30 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				122.078,70 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt - 5,00 % der Herstellungskosten				6.103,94 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal Kellerlichtschächte, Eingangsvorbauten, Hauseingangspodest, Wintergarten, Terrasse				6.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Reihenmittelhaus zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024				rd. <u>134.183,00 €</u>

Die Außenanlagen wurden gemäß Fachliteratur Tillmann, Kleiber Seitz „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, Seite 332, Tabelle „Pauschale Ermittlung des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts“ mit 5 % für durchschnittliche Anlagen in Ansatz gebracht.



8.1.1 Zusammenstellung der Sachwerte Fl.Nr. 2807/5 Reihemittelhaus

Wertermittlungstichtag

21. August 2024

• Bodenwert		164.312,00 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Reihemittelhaus	134.183,00 €	
• sonstige Anlagen	0,00 €	
Summe der baulichen Anlagen	134.183,00 €	<u>134.183,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		298.495,00 €
• Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	1,45	<u>134.322,75 €</u>
vorläufiger, marktangepasster Sachwert		432.817,75 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel und Schäden sowie des Instandhaltungszustaus pauschal, geschätzt		<u>-15.000,00 €</u>
		417.817,75 €
Sachwert Reihemittelhaus auf Fl.Nr. 2807/5 zum Wertermittlungstichtag 21. August 2024	rd.	<u>418.000,00 €</u>



Marktanpassung / Sachwertfaktor

Für das Bewertungsobjekt muss im Sachwertverfahren eine Marktanpassung durchgeführt werden. Dies geschieht mit der Anwendung eines Sachwertfaktors, der das Verhältnis des auf dem Markt erzielbaren Marktwerts (= Verkehrswert) zum Sachwert darstellt. Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren, die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen.

Begründung für die Marktanpassung / Sachwertfaktor von 1,45:

- Folgende Preise können laut IVD Süd Preisspiegel Bayern 2024 für Reihemittelhäuser / Bestand in Ingolstadt angenommen werden:
 - einfacher Wohnwert ca. 344.000 €
 - mittlerer Wohnwert ca. 410.000 €
 - guter Wohnwert ca. 463.000 €Die der Preisbemessung zugrunde gelegten Reihemittelhäuser haben eine Wohnfläche von 100 m² beim einfachen, 110 m² beim mittleren und 120 m² beim guten Wohnwert. Eine Garage wird nicht mitgerechnet.
- Kontaktgespräche mit am Grundstücksmarkt beteiligten Personen, Immobilienhändlern, Sachverständigen, Baufachleuten und Bauunternehmern
- Die geringe Grundstücksfläche
- Der Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024 bzw. in dem Zeitraum 2017 - 2024 keinen Marktbericht veröffentlicht. Somit liegen für Ingolstadt auch keine Sachwertfaktoren vor.
Der letzte Marktbericht für die Stadt Ingolstadt stammt aus dem Jahr 2017.
Deswegen wurden hilfsweise die Sachwertfaktoren der umliegenden Landkreise mit herangezogen (z.B. Pfaffenhofen a.d. Ilm)

Eine Marktanpassung im Sinne von § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht durchzuführen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben.



**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
boG - Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau -**

Es liegen Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau vor.

Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
 - andere geeignete Weise zu berücksichtigen,
- und zwar insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau nach aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Trotzdem darf die Wertminderung nicht mit den Kosten gleichgesetzt werden. Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau wertmindernd berücksichtigt.

Der Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus wird auf 15.000 € geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Abzug nicht um eine kalkulierte Kostenschätzung, sondern um einen Werteinfluss handelt.



8.2 Sachwertverfahren Fl.Nr. 2807/34 Garage

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Basis von Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird pauschal mit dem Zeitwert geschätzt.

Wert der baulichen Anlagen: Garage

Wertermittlungsstichtag 21. August 2024

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 14
Einzelgaragen
Standardstufe: 3,5
- 2) Garagen NHK 2010: ca. 365 €/m²
- 3) Wohnhaus umgerechnet auf 2024
 $365 \text{ €/m}^2 \times 129,4 / 70,8 = \text{rd. } 667,00 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 129,4 = 2024
Index 70,8 = 2010

- zu 1) Bezogen auf die Brutto-Grundfläche, berechnet nach DIN 277 bezogen auf vorliegende Berechnung
- zu 2) Kosten der Brutto-Grundfläche und Baunebenkosten unter anderem in Anlehnung die ImmoWertV Anlage 4 und Normalherstellungskosten 2010
- zu 4) Preisindizes für Bauwerke und Messzahlen für Bauleistungspreise, Statistisches Bundesamt
Index 129,4 vom II. Quartal 2024



**Alterswertminderung,
linear**

Die über die NHK ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich um ältere Gebäude handelt, müssen diese Herstellungskosten entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei wird der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Grundsätzlich ist von einer linearen Alterswertminderung auszugehen.

Hinweise, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer führen, liegen nicht vor.

Grundsätzlich ist von einer linearen (ImmoWertV § 38) Alterswertminderung auszugehen.

In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 60 Jahren ausgegangen.

Baujahr		1967
Alter		57 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer im Bewertungsfall		60 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	3 Jahre
lineare Alterwertminderung		95 %
Alterswertminderungsfaktor		0,95



Sachwert der baulichen Anlage - Garage

Wertermittlungsstichtag 21. August 2024

Bauteile	Alter	BGF in m²	Preis/m² BGF	Ergebnis
Garage	57	15 m²	667,00 €/m²	10.005,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				10.005,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 3 Jahren linearer Alterswertminderungsfaktor 0,950				-9.504,75 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				500,25 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt - 5,00 % der Herstellungskosten				25,01 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal				0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Garage zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024				rd. <u>525,00 €</u>



8.2.1 Zusammenstellung der Sachwerte Fl.Nr. 2807/34 Garage

Wertermittlungstichtag
21. August 2024

• Bodenwert		6.555,00 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Garage	525,00 €	
• sonstige Anlagen	<u>0,00 €</u>	
Summe der baulichen Anlagen	525,00 €	<u>525,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		7.080,00 €
• Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	1,45	<u>3.186,00 €</u>
vorläufiger, marktangepasster Sachwert		10.266,00 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus pauschal, geschätzt		<u>-1.000,00 €</u>
		9.266,00 €
Sachwert Garage auf Fl.Nr. 2807/34		
zum Wertermittlungstichtag 21. August 2024	rd.	<u>9.300,00 €</u>



**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
boG - Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau -**

Es liegen Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau vor.

Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
 - andere geeignete Weise zu berücksichtigen,
- und zwar insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau nach aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Trotzdem darf die Wertminderung nicht mit den Kosten gleichgesetzt werden. Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau wertmindernd berücksichtigt.

Der Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus wird auf 1.000 € geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Abzug nicht um eine kalkulierte Kostenschätzung, sondern um einen Werteinfluss handelt.



8.3 Sachwert 1/6 Miteigentumsanteil Fl.Nr. 2807/21 Weg

Sachwertverfahren

• Bodenwertanteil		377,00 €
• Wert der baulichen Anlage anteiliger Zeitwert des z.T. vorhandenen Belags, ca.		<u>50,00 €</u>
Zwischenergebnis		427,00 €
• allgemeine Marktanpassung Sachwertfaktor	1,45	<u>192,15 €</u>
		619,15 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		<u>0,00 €</u>
		619,15 €
Verkehrswert des 1/6 Miteigentumsanteils an dem Weg Fl.Nr. 2807/21 zum Wertermittlungsstichtag	rd.	<u>620,00 €</u>



8.4 Sachwert 1/5 Miteigentumsanteil Fl.Nr. 2807/10 Hofraum/Mülltonnen

• Bodenwertanteil		350,00 €
• Wert der baulichen Anlage anteiliger Zeitwert des Oberbodenbelags, ca.		<u>80,00 €</u>
Zwischenergebnis		430,00 €
• allgemeine Marktanpassung Sachwertfaktor	1,45	<u>193,50 €</u>
		623,50 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		<u>0,00 €</u>
		623,50 €
Verkehrswert des 1/5 Miteigentumsanteils an dem Hofraum Fl.Nr. 2807/10 zum Wertermittlungsstichtag	rd.	<u>620,00 €</u>



8.5 Sachwert 1/21 Miteigentumsanteil Fl.Nr. 2807/11 Hofraum/Garagenvorfahrt

Sachwertverfahren

• Bodenwertanteil		1.783,00 €
• Wert der baulichen Anlage anteiliger Zeitwert des Oberbodenbelags, ca.		<u>390,00 €</u>
Zwischenergebnis		2.173,00 €
• allgemeine Marktanpassung Sachwertfaktor	1,45	<u>977,85 €</u>
		3.150,85 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		<u>0,00 €</u>
		3.150,85 €
Verkehrswert des 1/21 Miteigentumsanteils an dem Hofraum Fl.Nr. 2807/11 zum Wertermittlungsstichtag	rd.	<u>3.200,00 €</u>



9. Ertragswertverfahren Reihenmittelhaus mit Garage - nur informativ und stützend

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und dann kapitalisierten Reinertrags ermittelt.

Da das Ertragswertverfahren hier nur überschlägig, informativ und stützend zur Anwendung kommt, wurden die Bewertungsobjekte in einer Berechnung zusammengefasst und in der Berechnung für alle Gebäude/Gebäudeteile/Bodenwerte die gleiche Restnutzungsdauer (wie Hauptgebäude/Reihenmittelhaus) unterstellt.

Rohertrag

Ein Mietspiegel für Ingolstadt existiert nur für das Jahr 2023, deswegen wurde auch auf Mieten, die von Instituten wie dem IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung ermittelt wurden, zurückgegriffen.

In Anlehnung an den Preisspiegel Bayern vom IVD Süd können folgende Werte für Ingolstadt (Netto-Kaltmiete für Reihenmittelhäuser im Bestand mit Garage) angenommen werden.

Die Ergänzung des Preisspiegels beruht auf Befragungen ortsansässiger Banken, Makler, Sachverständigen sowie auf der Auswertung der regionalen Tageszeitungen und Internetrecherche.

Reihenmittelhäuser (Bestand, inkl. Garage)

- 100 m² WF (einfacher Wohnwert)
- 110 m² WF (mittlerer Wohnwert)
- 120 m² WF (guter Wohnwert):

Jahr	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
2024	1.000,00 €	1.120,00 €	1.260,00 €	

In Bezug auf die Lage und auf die Ausstattung wird von einem mittleren Wohnwert ausgegangen.

Marktübliche Miete: 1.120 €

Der Online-Rechner der Stadt Ingolstadt für die ortsübliche Vergleichsmiete (Ingolstadt 2023) ergibt eine mittlere monatliche Vergleichsmiete (ohne Garage) von rd. 1.010 €/Monat und liegt damit in dem Bereich der oben genannten Miete.



Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der Mietertrag, von dem angenommen wird, dass er marktüblich erzielbar ist.

Der Mietwert einer Immobilie kann jedoch nicht schematisch oder formelmäßig berechnet werden. Eine Vielzahl von Imponderabilien bleibt unberechenbar.

Der marktüblich erzielbare Mietertrag des Objektes wird auch unter erhöhter Gewichtung allgemeiner Marktkennntnisse und Vergleichsmieten geschätzt.

Die Schätzung des marktüblich erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu erzielen.

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale wird, nach getätigten Investitionen, für das Reihenmittelhaus 1.120 € in Ansatz gebracht

Jahresrohertrag

1.120 € * 12 = 13.440 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt wurden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der in den Marktberichten der umliegenden Gutachterausschüsse (Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm) und der in der Fachliteratur veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (im Durchschnitt).

- 0,94 % bis 2,98 %

bezogen auf marktüblich erzielbare Mieterträge.

Unter Beachtung aller Lage- und Zustandsmerkmale wird ein Zinsfuß von **1,25 %** der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.



Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV 21, Anlage 3.

- Verwaltungskosten

Wohnhaus		351,00 €
Garage		46,00 €

- Instandhaltungskosten

Wohnhaus	115 m ²	*	13,80 € pro m ²	1.587,00 €
Garage				104,00 €

- Mietausfallwagnis

ca. 2 % vom Rohertrag	2,00%	von 13.440,00 €	<u>268,80 €</u>
-----------------------	-------	-----------------	-----------------

Bewirtschaftungskosten rd. **2.357,00 €**

Bewirtschaftungskosten in % Rohertrag **18%**

Alter, Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer stellt letztlich eine Prognose über den Zeitraum dar, über den die Gebäude voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen, das fiktive Baujahr wird auf 1980 geschätzt.

Grundsätzlich ist von einer linearen Alterswertminderung auszugehen.

Baujahr, fiktiv		1980
Alter		44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	36 Jahre

Da das Ertragswertverfahren hier nur überschlägig, informativ und stützend zur Anwendung kommt, wurde in der Berechnung für alle Gebäude/Gebäudeteile/Bodenwerte die gleiche Restnutzungsdauer (wie Hauptgebäude/Reihenmittelhaus) unterstellt.



**Wertermittlung im
Ertragswertverfahren**

Bodenwert	173.377,00 €	
Jahresrohertrag des Grundstücks		13.440,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten, prozentual vom Rohertrag	18%	-2.357,00 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		11.083,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag 1,25 % von 173.377,00 €		-2.167,21 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		8.915,79 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) bei LZ 1,25 % RND 36 Jahre * Barwertfaktor 28,85		
Ertragswert der baulichen Anlage		257.220,54 €
zuzüglich Bodenwert		173.377,00 €
vorläufiger Ertragswert		430.597,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel, Schäden u. Instandhaltungsstaus Wohnhaus und Garage pauschal, geschätzt		-16.000,00 €
		414.597,54 €
Ertragswert der bebauten Grundstücke und Nebenflächen zum Wertermittlungstichtag 21. August 2024	rd.	<u>415.000,00 €</u>



10. Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert

		Sachwerte marktangepasst	Ertragswert nur informativ und stützend
• Bodenwerte (alle Flächen), zusammengefasst			173.377,00 €
• Wert der baulichen Anlagen Wohnhaus, Garage			257.220,54 €
1. Reihemittelhaus	Fl.Nr. 2807/5	418.000 €	
2. Garage	Fl.Nr. 2807/34	9.300 €	
3. 1/6 Miteigentumsanteil an dem Weg	Fl.Nr. 2807/21	620 €	
4. 1/5 Miteigentumsanteil an dem Hofraum	Fl.Nr. 2807/10	620 €	
5. 1/21 Miteigentumsanteil an dem Hofraum	Fl.Nr. 2807/11	3.200 €	
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungszustands pauschal, geschätzt		zuvor bereits in Abzug gebracht	-16.000,00 €
		431.740 €	414.597,54 €
Verkehrswert des Reihemittelhauses mit Garage und zugeordneten Flächen zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024		<u>432.000 €</u>	



11. Zusammenstellung Reihemittelhaus mit Garage und zugeordneten Flächen im Vergleich zu Kaufpreisen

Diese Zusammenstellung ist nur rein informativ im Zuge der Vergleichbarkeit mit den Werten, die von der Gutachterausschussstelle geliefert wurden, zu sehen.

		Sachwerte, marktangepasst
1. Reihemittelhaus	Fl.Nr. 2807/5	418.000 €
2. Garage	Fl.Nr. 2807/34	9.300 €
3. 1/6 Miteigentumsanteil an dem Weg	Fl.Nr. 2807/21	620 €
4. 1/5 Miteigentumsanteil an dem Hofraum	Fl.Nr. 2807/10	620 €
5. 1/21 Miteigentumsanteil an dem Hofraum	Fl.Nr. 2807/11	3.200 €

Verkehrswert des Reihemittelhauses mit Garage und zugeordneten Flächen zum Wertermittlungsstichtag 21. August 2024	431.740 €
--	-----------

Verkehrswert umgerechnet auf €/m ² Wohnfläche	115 m ²	3.754 €/m ²
--	--------------------	------------------------

Von der Gutachterausschussstelle wurden 6 Verkäufe von Reihemittelhäusern im gesamten Stadtgebiet in dem Zeitraum 2023 bis August 2024 ermittelt. Diese Reihemittelhäuser wurden alle inkl. Garage und zugeordneten Flächen veräußert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 134 m², das Durchschnittsbaujahr ist 1977, die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 208 m². Es wurden Preise von 428.000 € - 530.000 € erzielt.



12. Verkehrswerte, unbelastet

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert (hier unbelastet) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes, auch unter Berücksichtigung aller Marktdaten, die mir als Gutachter und Sachverständige bekannt sind, unter erhöhter Gewichtung / unter Heranziehung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens geschätzt.

Wertermittlungstichtag 21. August 2024 Waldeysenstraße 83, 85057 Ingolstadt

1. Reihemittelhaus Waldeysenstraße 83	Fl.Nr. 2807/5 in Worten:	418.000 € vierhundertachtzehntausend Euro
Dachrinnen- bzw. Dachwasserableitungsrecht an Flst. 2807/4		0 €
Verkehrswert des vermeintlichen Zubehörs (Einbauküche, 2 Waschbecken-Unterschranke, Markise)	in Worten:	1.200 € eintausendzweihundert Euro
2. Garage Bei der Waldeysenstraße	Fl.Nr. 2807/34 in Worten:	9.300 € neuntausenddreihundert Euro
3. 1/6 Miteigentumsanteil an dem Weg An der Gaimersheimer Straße	Fl.Nr. 2807/21 in Worten:	620 € sechshundertzwanzig Euro
4. 1/5 Miteigentumsanteil an dem Hofraum An der Waldeysenstraße	Fl.Nr. 2807/10 in Worten:	620 € sechshundertzwanzig Euro
5. 1/21 Miteigentumsanteil an dem Hofraum An der Waldeysenstraße	Fl.Nr. 2807/11 in Worten:	3.200 € dreitausendzweihundert Euro



13. Schlussbemerkung

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge, verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile, ist nicht vorgenommen worden.

Die Beschreibung des Reihenmittelhauses und der Garage beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Bei den Baubeschreibungen wurden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt. In untergeordneten Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Bei dem Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine zerstörenden Prüfungen oder Untersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten auf Grundlage der Augenscheinseinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Auskünften oder Vermutungen. Das Objekt wurde nicht auf versteckte Mängel untersucht.

Eine Funktionsprüfung gebäudetechnischer Anlagen, wie z.B. der Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage sowie des oder der Rauchkamine, wurde nicht vorgenommen.

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

Eintragungen in der Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die angegebenen Werte gelten nur für das unbelastete Grundstück.

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

Ebenfalls wurden auch keine Untersuchungen bezüglich Befalls 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 eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen sowie eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.



Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängel im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden im Hochbau erforderlich. Gleiches gilt für nicht fertiggestellte Bauanteile. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist.

Das vorstehende Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen.

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

Eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder eines Teils daraus ist ohne schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Ingolstadt, den 07. Januar 2025

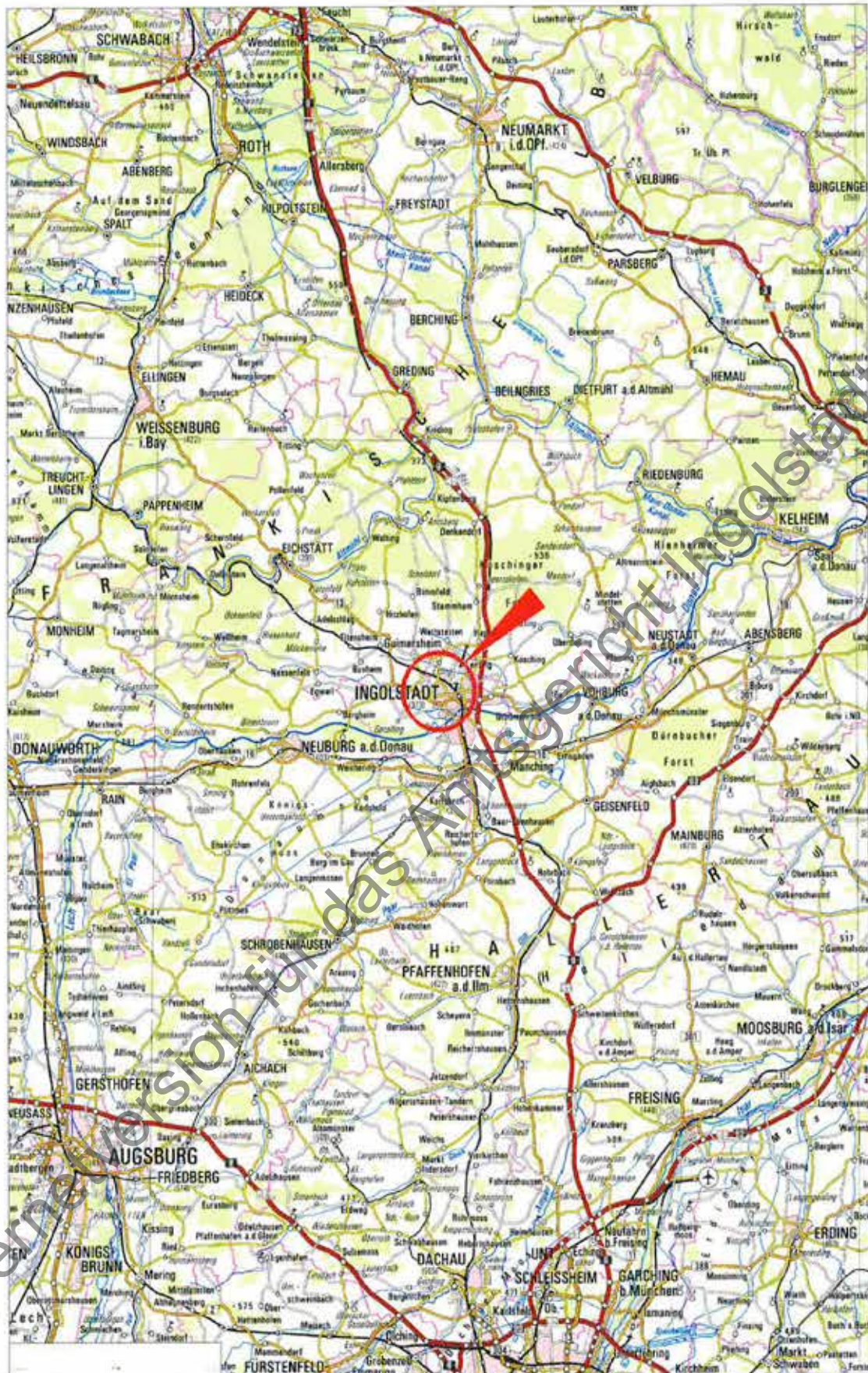
Marisa Gersdorf-Stahn



Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** 1 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:500.000 Bayern
- Anlage 2** 1 Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte 1:10.000 Bayern
- Anlage 3** 1 Lageplan, Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Vermessungsamt Ingolstadt vom 31.01.2024 verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet, Maßstab 1:1000
- Anlage 4 - 11** Reihenmittelhaus
Kopien der vorliegenden Planunterlagen, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein
- Anlage 12 - 13** Reihenmittelgarage
Kopien der vorliegenden Planunterlagen, z.T. verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Es handelt sich nicht um die Unterlagen für die zu bewertende Garage, wobei Baugleichheit unterstellt wird
- Anlage 14** Skala Beurteilung
- Anlage 15 - 36** 22 Fotoseiten mit insgesamt 41 Fotos





Übersichtskarte

© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Seite 1 von 1



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Digitale Ortskarte
 © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Seite 1 von 1



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
 Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
 Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt**

Rechobergstraße 8
85049 Ingolstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 31.01.2024

Flurstück: 2807/5
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Stadt Ingolstadt
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



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

Wohnbaufläche Fl.Nr. 2807/5

Garagenfläche Fl.Nr. 2807/34

Weg Fl.Nr. 2807/21

Hofraum/Mülltonnen Fl.Nr. 2807/10

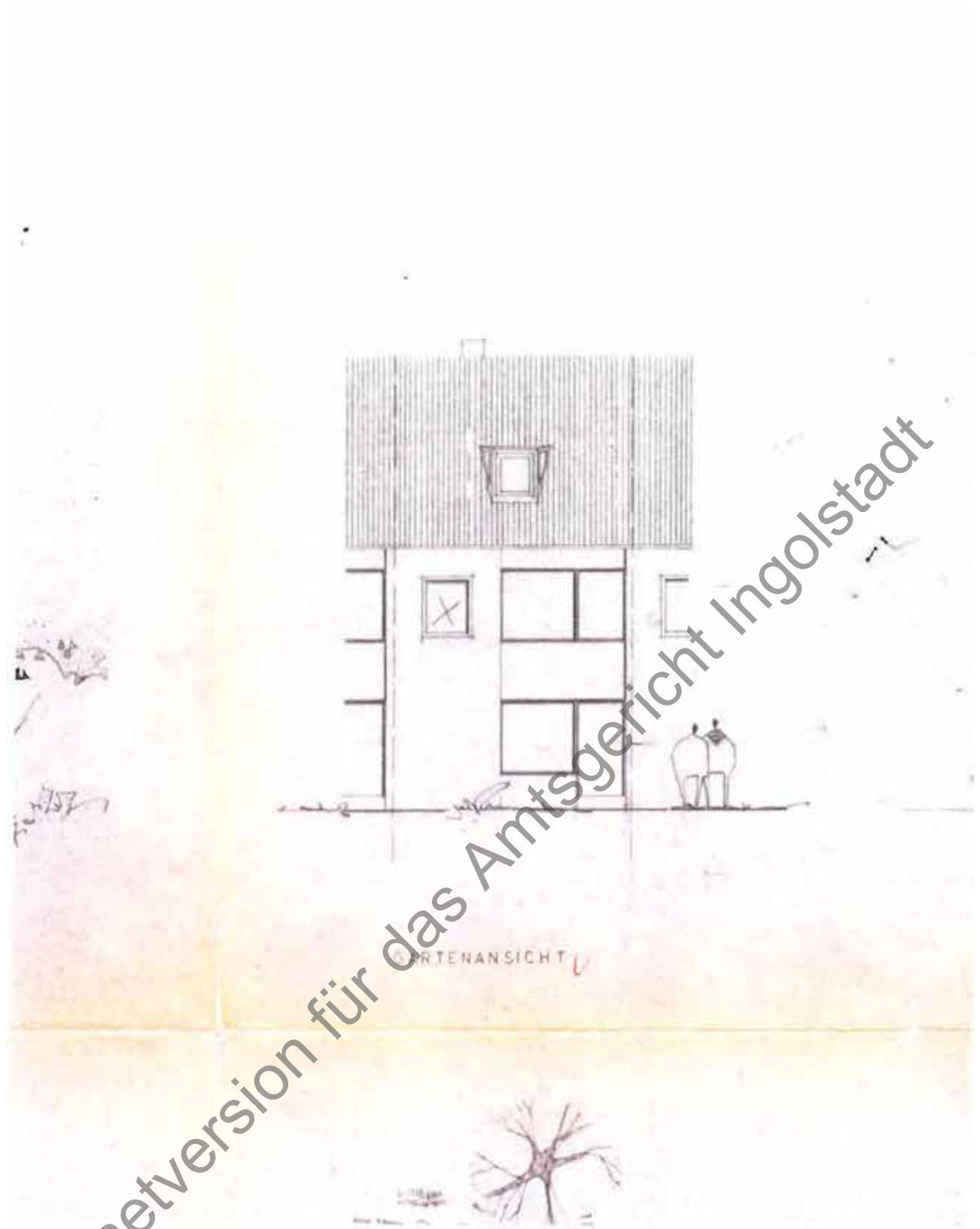
Hofraum/Garagenvorfahrt Fl.Nr. 2807/11



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



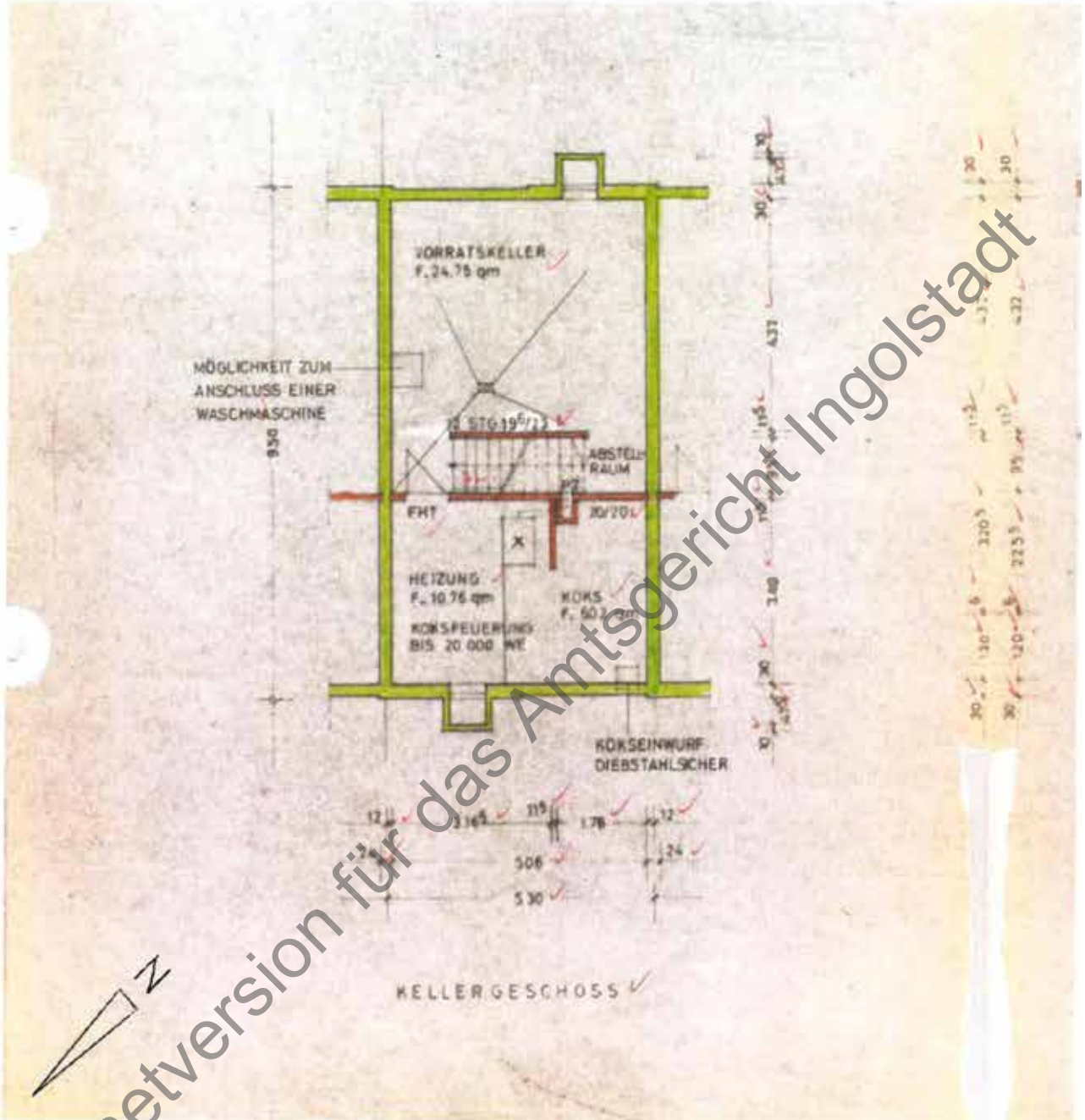


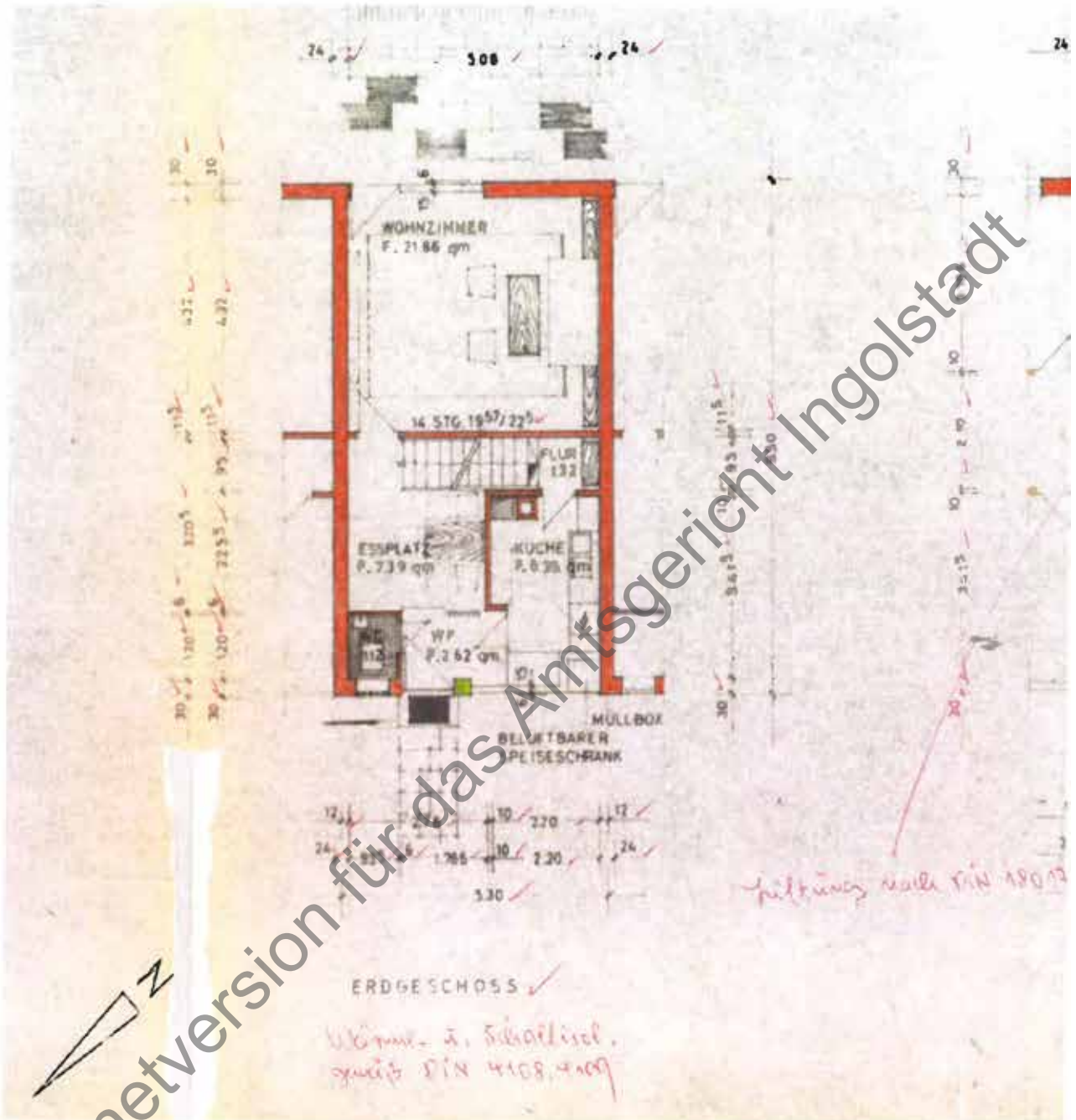


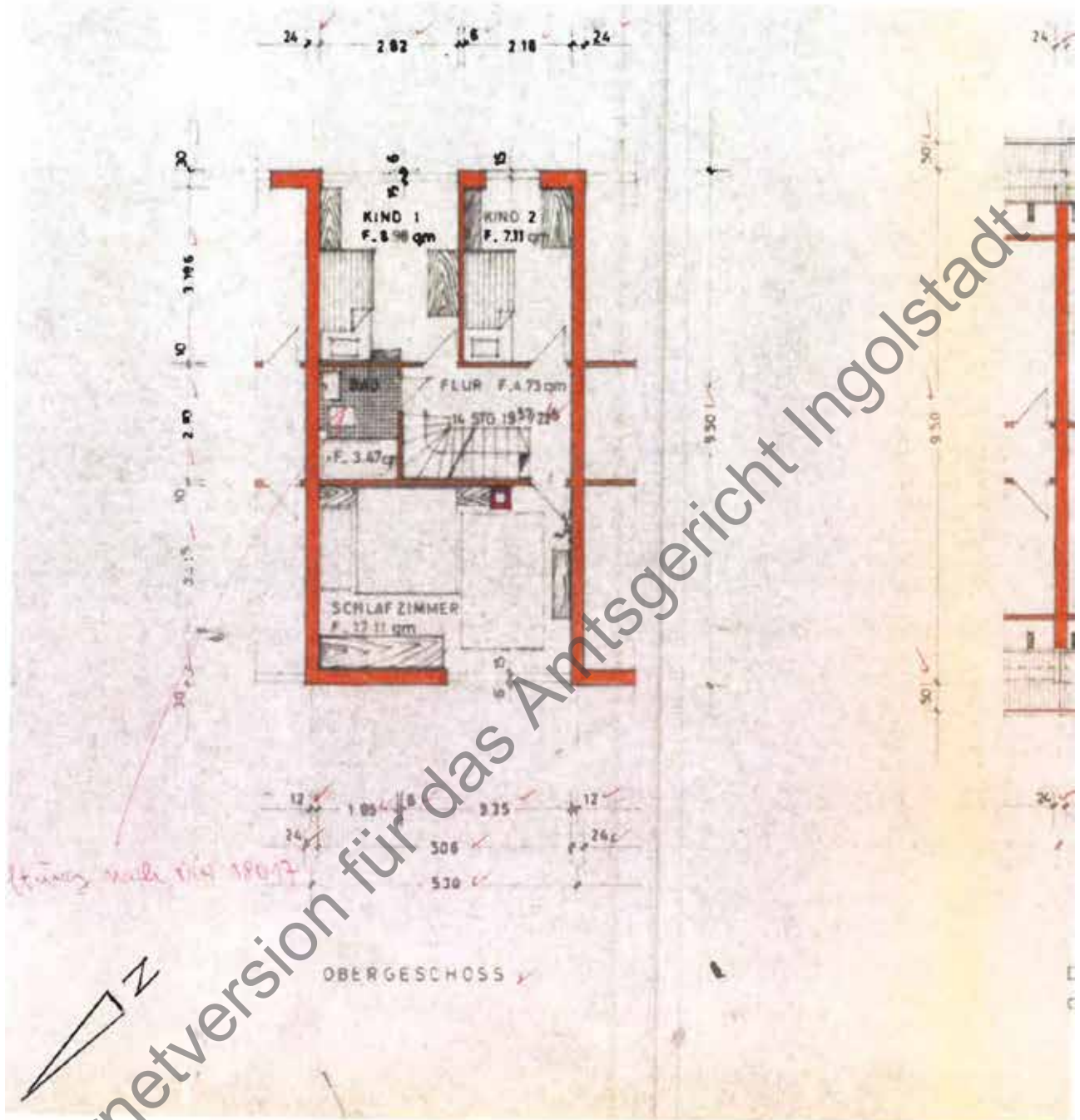
STRASSENANSICHT

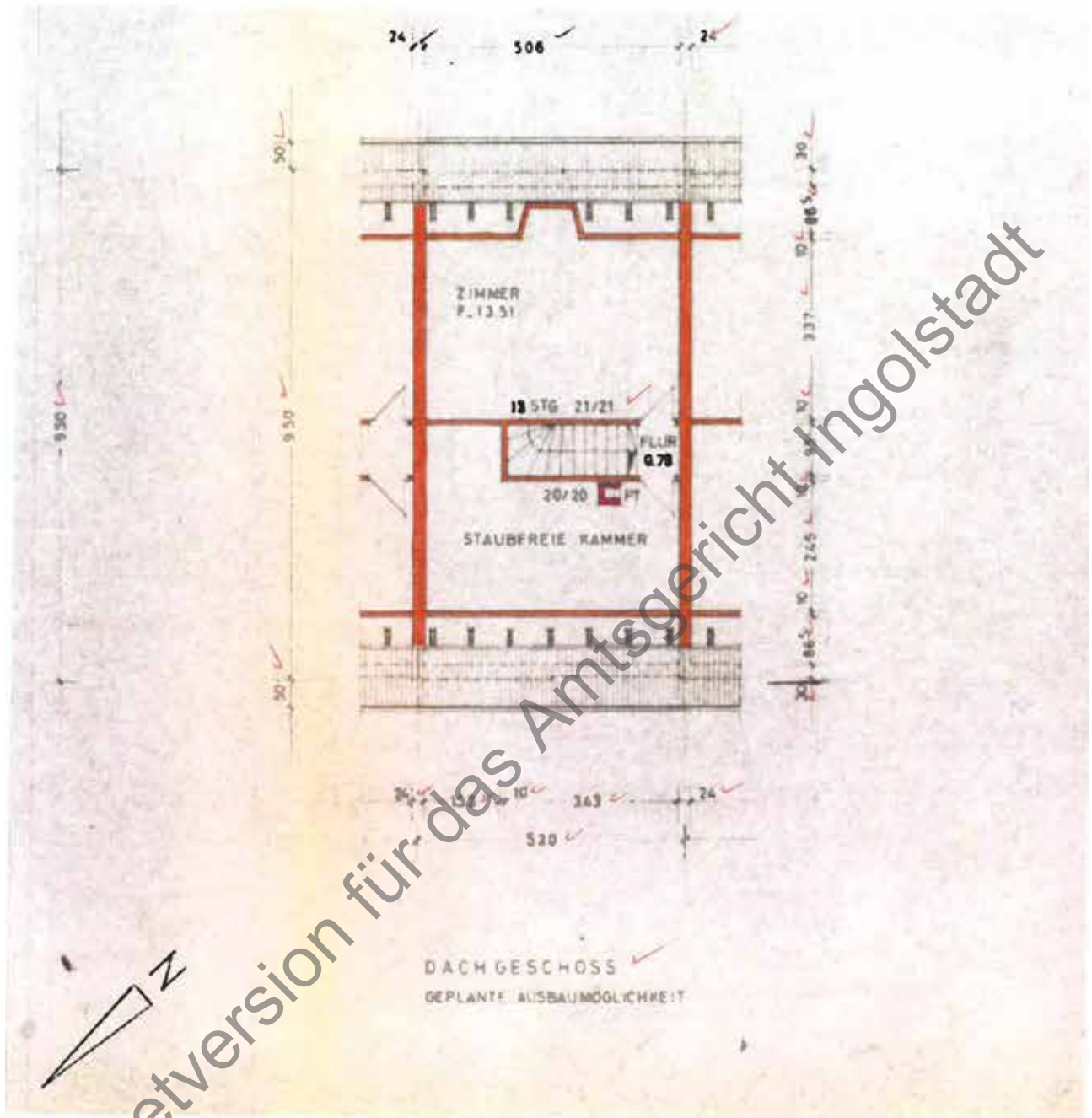
Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt

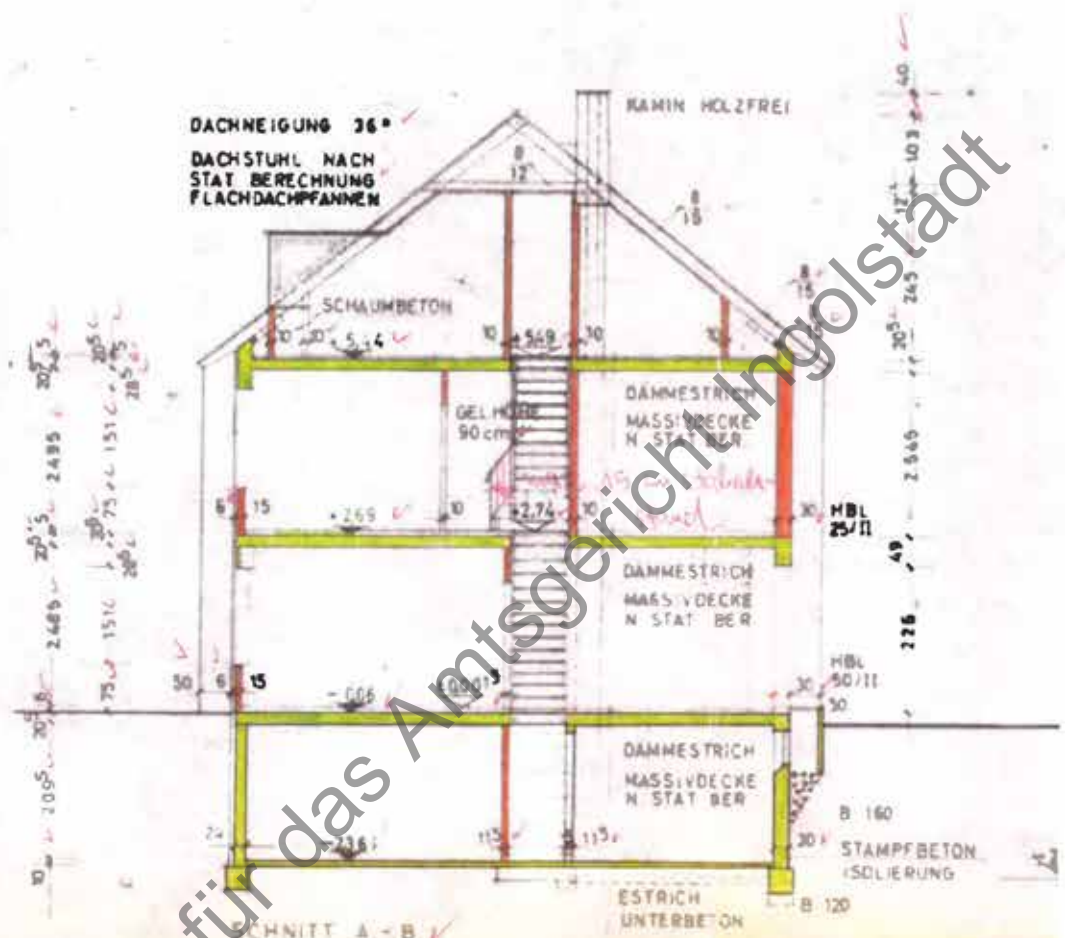












Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt

KUNDE
= DA (Bauherr)
= DA (Grundstück)

EINGABEPLAN ZUM NEUBAU VON
3 REIHENGARAGEN

BAUVORHABEN: *WaldesstraÙe*

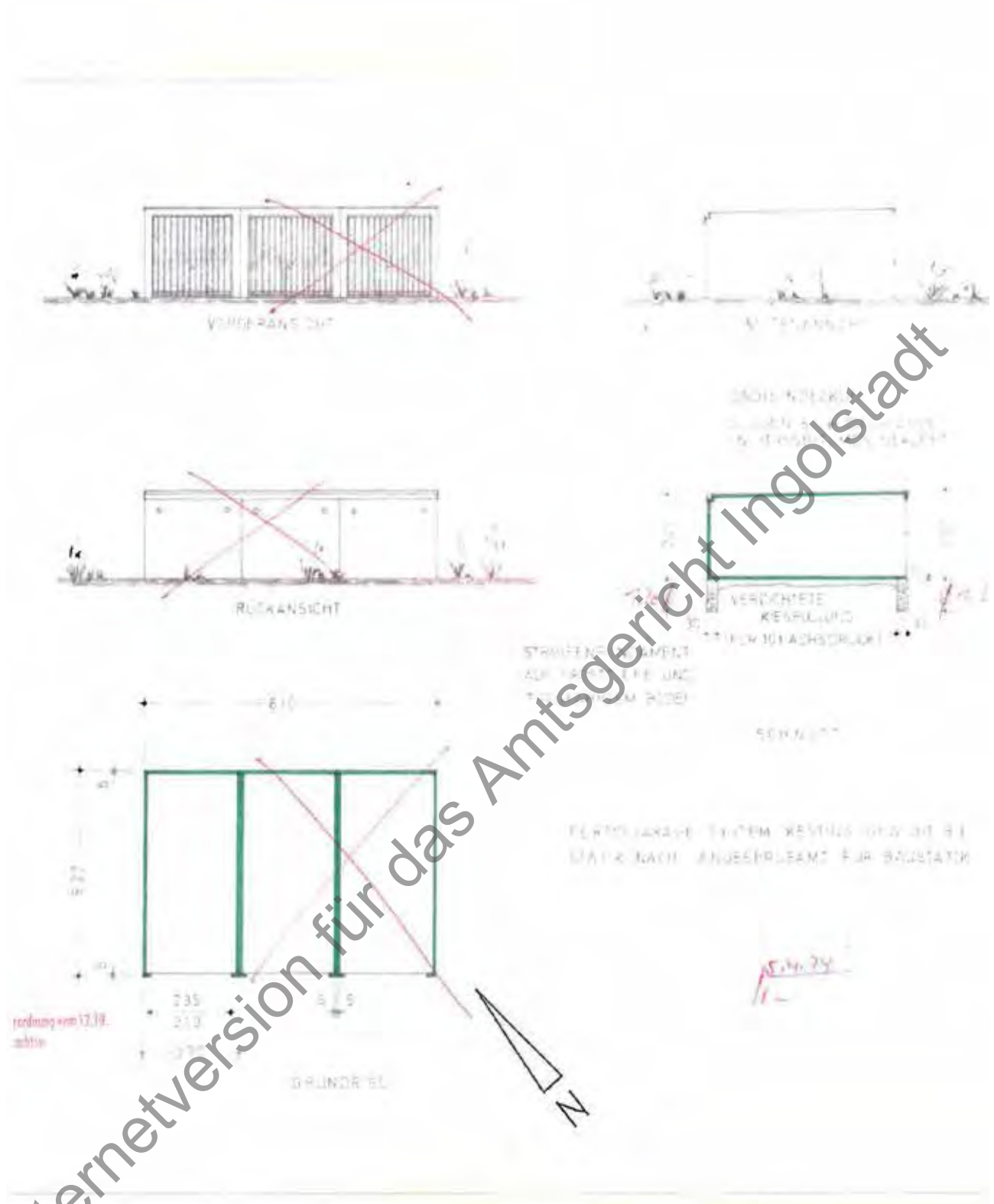
BAUHERR: *WaldesstraÙe*

GRUNDEIGENT: *WaldesstraÙe*

BRUNTWURF: M 1:100 FL-NR: *404/111*

NACHBARN: *WaldesstraÙe*





Skala Beurteilung in Anlehnung an Schwirley

Wertziffer	Ausdrucksform
0	wertlos
1	unzureichend
2	unbefriedigend
3	ausreichend
4	leicht unterdurchschnittlich
5	mittel
6	leicht überdurchschnittlich
7	gut
8	gehoben
9	sehr gut

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 1: Straßenansicht von Südwest



Foto 2: Straßenansicht von Nordwest





Foto 3: Ansicht von Südost



Foto 4: Ansicht von Südost





Foto 5: KG, Hobbyraum



Foto 6: KG, Hobbyraum



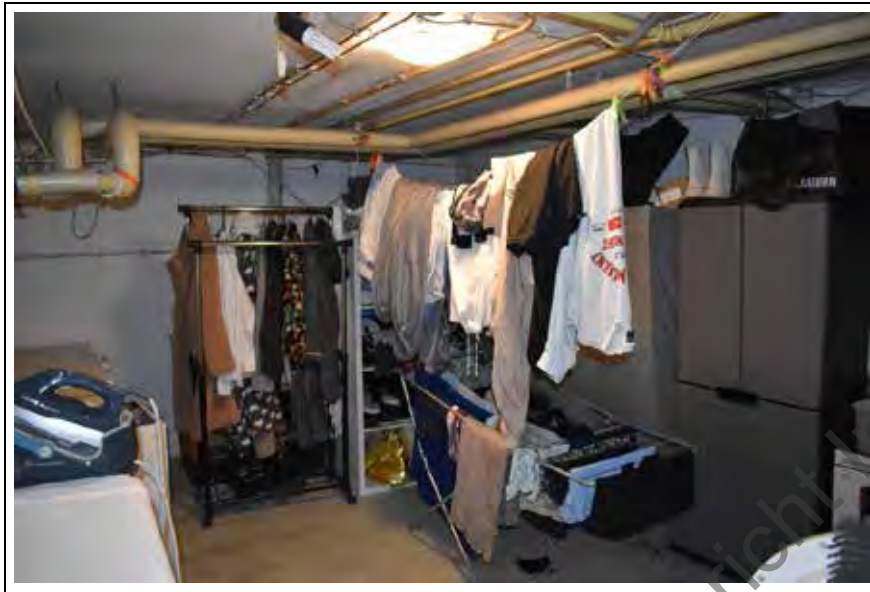


Foto 7: KG, Heizungsraum



Foto 8: Heizungsraum



Foto 9: EG, Flur



Foto 10: EG, Flur



Foto 11: EG, WC mit Unterschrank und integriertem Waschbecken



Foto 12: EG, WC



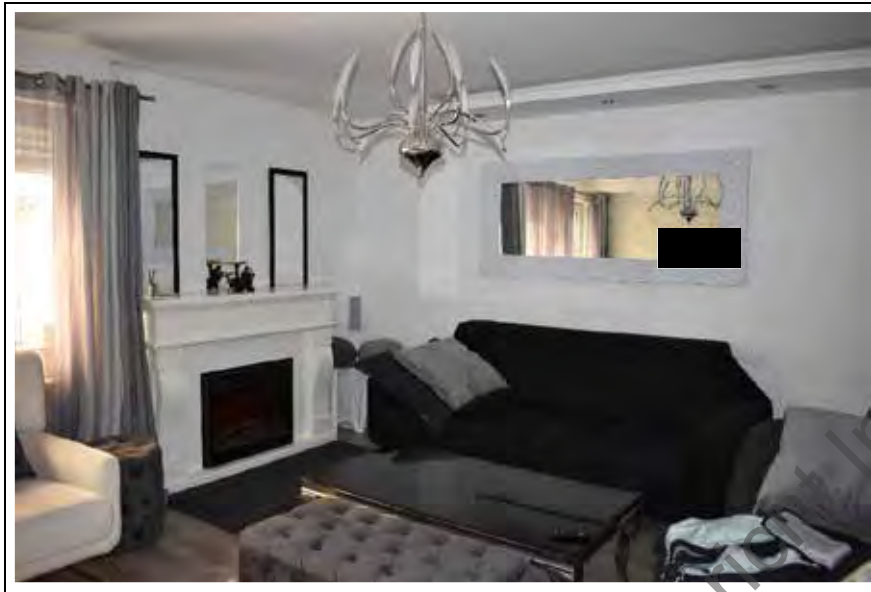


Foto 13: EG, Wohnzimmer





Foto 14: EG, Küche mit Einbauküche



Foto 15: EG, Küche mit Treppe ins KG





Foto 16: EG, Wintergarten



Foto 17: Terrasse mit Markise



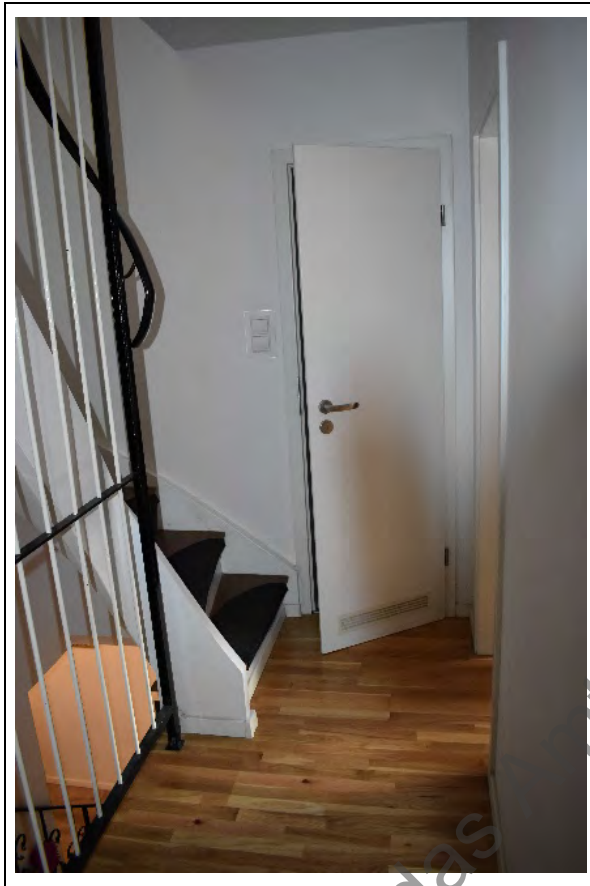


Foto 18: OG, Flur



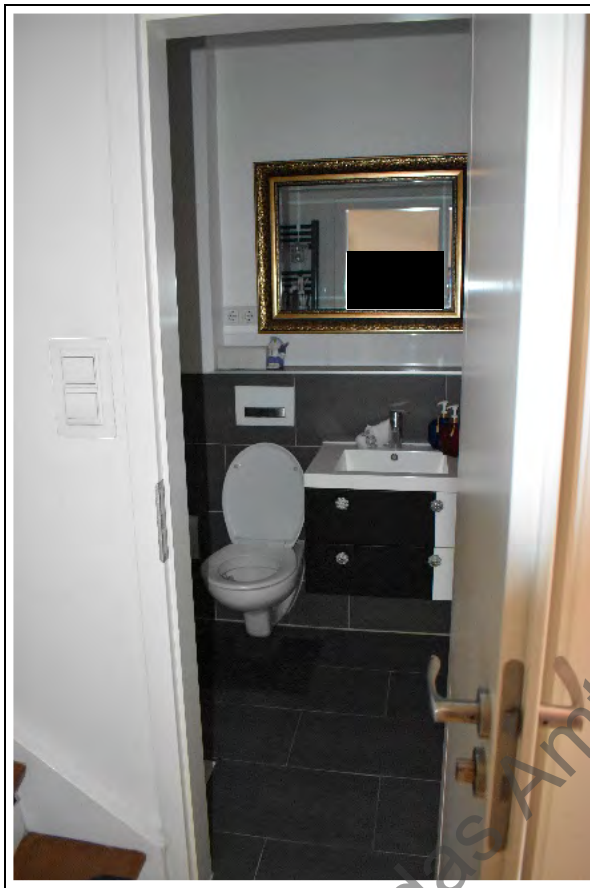


Foto 19: OG, Bad mit Unterschrank und integriertem Waschbecken



Foto 20: OG, Bad mit Einbaubadewanne (Schimmelpilzbildung an der Verfügung)





Foto 21: OG, Kinderzimmer 1



Foto 22: OG, Kinderzimmer 1, Fenster mit gebrochener Fensterbank

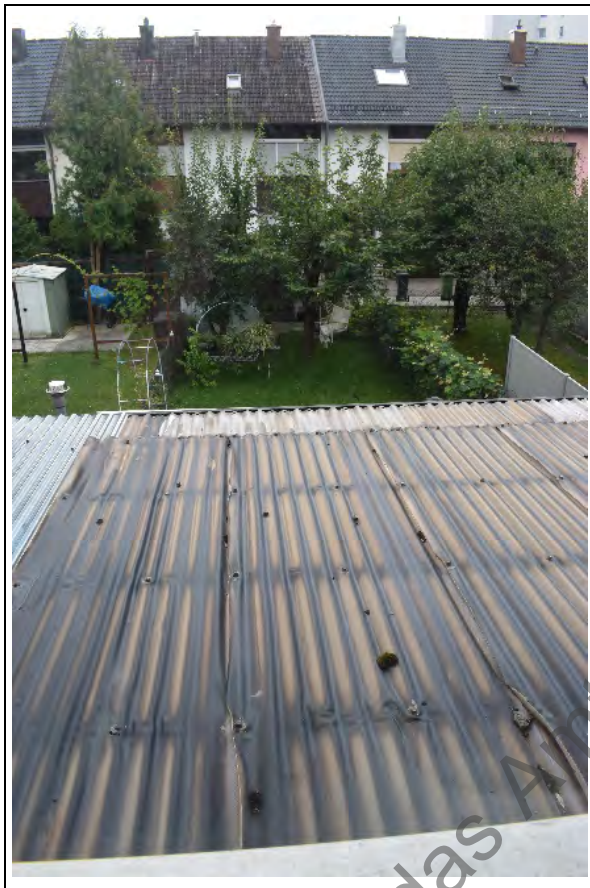


Foto 23: OG, Blick vom Kinderzimmer 1 auf das Dach des Wintergartens



Foto 24: OG, Schlafzimmer



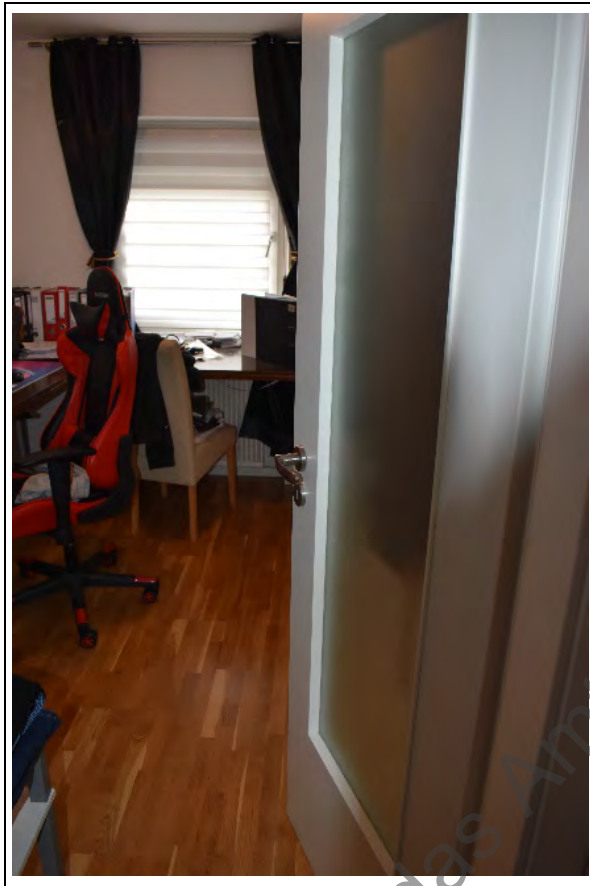


Foto 25: OG, Kinderzimmer 2

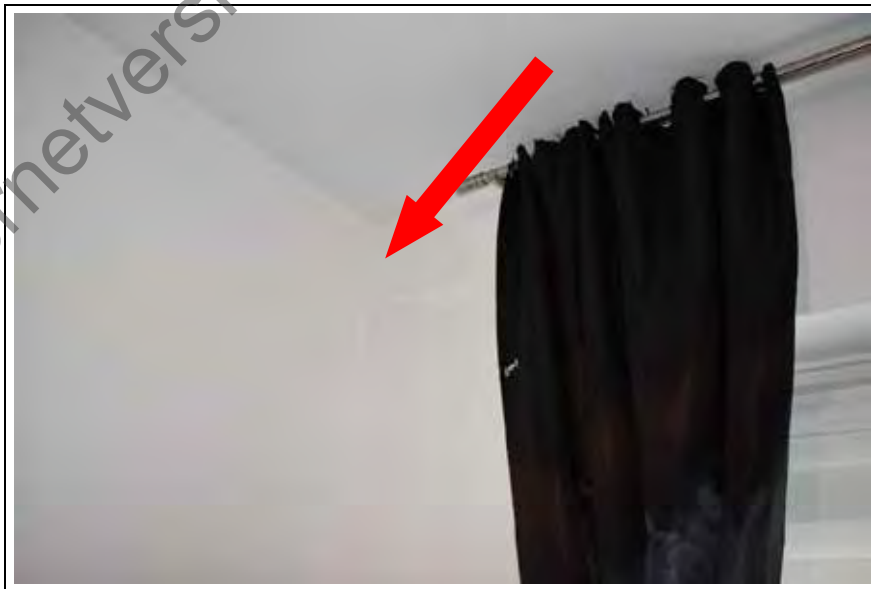


Foto 26: OG, Kinderzimmer 2 mit Feuchtigkeitsschaden





Foto 27: DG, Zimmer



Foto 28: DG, Zimmer, Fenster mit gebrochener Fensterbank



Foto 29: DG, Zimmer, Bereich Fenster mit sich öffnenden Fugen

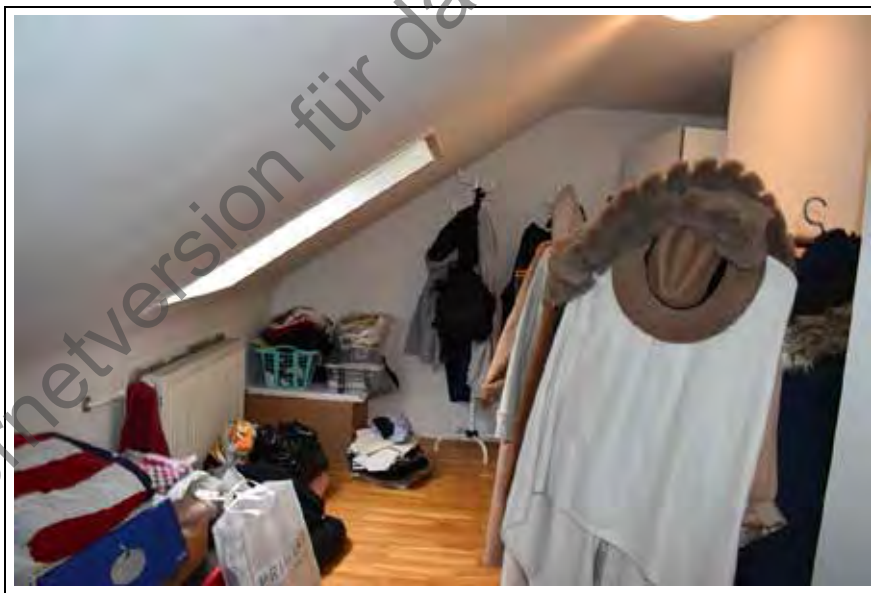


Foto 30: DG, Kammer



Foto 31: DG, Kammer mit Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Kamins



Foto 32: Kammer mit altem Dachliegefenster



Foto 33: Treppe OG-DG mit gebrochener Trittstufe



Foto 34: Garten



Foto 35: Fl.Nr. 2807/10, Hofraum/Mülltonnen





Foto 36: Fl.Nr. 2807/11 Hofraum/Garagenvorfahrt



Foto 37: Fl.Nr. 2807/34, Garage





Foto 38: Fl.Nr. 2807/34, Garage



Foto 39: Innenansicht Garage





Foto 40: Fl.Nr. 2807/21 Weg



Foto 41: Fl.Nr. 2807/21 Weg

