



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

**Eigentümer** Wohnung Nr. 223: Lfd. Nr. 3.1 und 3.2 im Grundbuch (zu 1/2)  
Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8: Lfd. Nr. 3.1 und 3.2 im Grundbuch (zu 1/2)

### **Verkehrswert (Marktwert)**

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

#### **Ergebnis am Wertermittlungstichtag 22.05.2024:**

##### **1. Wohnungserbbaurecht Nr. 223 im 6. Obergeschoss samt Kellerraum, Waldeysenstraße 19 in 85057 Ingolstadt**

**Vergleichswert im miet- und lastenfreien Zustand und ohne  
Erbbauzinsverpflichtung: 215.000 €**

##### **2. Teileigentumserbbaurecht Nr. G 8 an einem Tiefgaragenstellplatz Waldeysenstraße 17, 19, 21 in 85057 Ingolstadt**

**Vergleichswert im miet- und lastenfreien Zustand und ohne  
Erbbauzinsverpflichtung: 19.000 €**

München, den 03.07.2024

#### **6. Ausfertigung**

Dieses Gutachten enthält 56 Seiten.  
Es wurde in 6 ausgeruckten Ausfertigungen und als PDF erstellt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-13
3.0 Grundstücksbeschreibung	14
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	14
▪ Makrolage	15
▪ Mikrolage	16
▪ Sonstige Infrastruktur	17
3.2 Gestalt und Form	18-19
3.3 Erschließungszustand	20
3.4 Entwicklungszustand	21
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	22
Wohnung Nr. 223 mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8	
▪ Wohnfläche	23
▪ Planunterlagen	24-27
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	28-29
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	30
4.3 Außenanlagen	31
4.4 Energetische Eigenschaften	31-32
4.5 Baulicher Zustand	33
▪ Fotos	34-38
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	39
5.1 Wertermittlungsverfahrens	39-40
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	41
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	41
6.0 Erbbaurecht und Erbbaurechtsvertrag	42-43
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	44-45

8.0	Vergleichswertverfahren	46
8.1	Indirekter Preisvergleich	46
8.2	Direkter Preisvergleich	47-53
9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Wohnungserbbaurecht Nr. 223 mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8, Waldeysenstraße 19 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungstichtag 22.05.2024	54
10.0	Verkehrswert für das Wohnungserbbaurecht Nr. 223 mit Kellerraum, Waldeysenstraße 19 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungstichtag 22.05.2024	55
10.1	Verkehrswert für das Teileigentumserbbaurecht Nr. G 8, Tiefgaragenstellplatz, Waldeysenstraße 17, 19, 21 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungstichtag 22.05.2024	56

INTERNETVERSION AG

## 1.0 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Ingolstadt -Abteilung für Zwangsversteigerungssachen- Schrankenstraße 3 85049 Ingolstadt
<b>Eigentümer</b>	Wohnung Nr. 223: Lfd. Nr. 3.1 und 3.2 im Grundbuch (zu ½) Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8: Lfd. Nr. 3.1 und 3.2 im Grundbuch (zu ½)
<b>Nutzung</b>	eigengenutzt
<b>Hausverwaltung</b>	Eine Hausverwaltung ist vorhanden.  Hausgeldes ab 01.07.2024: Neues monatliches Hausgeld: 466 € (Wohnung und TG-Platz)  Aktueller Erbbauzins: jährlich: Wohnung Nr. 223: 443,88 € Tiefgaragenplatz Nr. G 8: 128,41 € Laut Auskunft der Hausverwaltung fand die letzte Erhöhung am 01.01.2022 statt.
<b>Beschluss vom</b>	25.01.2024
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.  Bei Erbbaurechten wird abweichend davon zusätzlich auch der Barwert der Erbbauzinszahlungsverpflichtung ermittelt.  Im Bewertungsfall: Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskünfte der Stadt Ingolstadt</li><li>▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt</li><li>▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 19.02.2024</li><li>▪ Grundbuchauszug und Urkunden des Amtsgerichts Ingolstadt</li><li>○ Wohnungserbbaugrundbuch Ingolstadt, Blatt 19356</li></ul>

- Teileigentumsgrundbuch Ingolstadt, Blatt 19413
- Erbbaurechtsvertrag vom 18.04.1973
- Nachtrag vom 09.05.1974
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- Auskünfte der Hausverwaltung
  - Wirtschaftsplan 2023 und ergänzende Auskünfte
  - Protokoll zur Erhöhung Hausgeld ab 01.07.2024 vom 17.05.2024
  - Protokolle vom 10.08.2020, 25.08.2021, 17.05.2022, 21.06.2023
  - Energieausweis
  - Pläne
- Von der Tochter der Schuldner zur Verfügung gestellt: Foto von der Tiefgarage und dem Keller
- Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

**Wertermittlungstichtag** 22.05.2024

**Qualitätstichtag** 22.05.2024

**Tag der Ortsbesichtigung** 22.05.2024

#### **Benachrichtigt wurden**

- Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
- Betreibende Gläubigerin Nr. 1 laut Beschluss
  - Rechtliche Vertreter der Gläubigerin Nr. 2 laut Beschluss
  - Schuldnerin, Einwurfeinschreiben
  - Schuldner, Einwurfeinschreiben

#### **Teilnehmer**

- Tochter der Schuldner
- Schuldner, zeitweise
- Margit Apitzsch als Sachverständige

**Hinweis: Die zu bewertende Wohnung konnte innen besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Der Keller und die Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden. Vom Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz wurde im Nachgang von der Tochter der Eigentümer Fotos zur Verfügung gestellt.**

## 2.0 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

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

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

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

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

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

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

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

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

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

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

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Grundbuch von Ingolstadt, Band 385, Blatt 19356 auszugsweise

Amtsgericht Ingolstadt Grundbuch von Ingolstadt		Band 385 Blatt 19356		Bestandsverzeichnis			Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
1	2	a/b	c	4			
1	-	4,901/1000- - - - - Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Ingolstadt Band 353 Blatt 18240 als Belastung des im Bestandsverzeichnisses unter der Nr. 36 verzeichneten vereinigt Grundstücks					
		Ingolstadt 2950/1	An der Waldeysenstraße, Ackerland	--	37	79	
		Ingolstadt 3202	An der Leharstraße, Bauplatz	01	37	15	
		Ingolstadt 2951/3	An der Leharstraße, Ackerland	--	01	79	
<p>in Abt. II Nr. 25 bis zum 31. Dezember 2070 seit dem Tag der Eintragung, dem 12. Juli 1974 eingetragen ist.</p> <p>Als Eigentümer des belasteten Grundstücks sind die Bauereheleute <u>P l a n k Michael und Margarete, geb. Schmid</u> in Gütergemeinschaft, eingetragen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18. April 1973 und 9. Mai 1974 bei der Anlegung dieses Wohnungsgrundbuchs hier vermerkt am 12. Juli 1974.</p> <p>Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 223 bezeichnet, verbunden.</p> <p>Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (eingetragen in Band 379 - 392 Blatt 19134 - 19599) gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt. Zur Veräußerung bedarf der Wohnungseigentümer der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für eine Veräußerung an andere Wohnungseigentümer der gleichen Gemeinschaft oder an Ehegatten und Verwandte, für eine Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, für eine Veräußerung eines Wohnungseigentums, das ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat.</p> <p>Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18. April 1973 und 9. Mai 1974 Bezug genommen.</p> <p>Eingetragen am 12. Juli 1974.</p>							

95 122 Bay. - 1. 196)

Amtsgericht Grundbuch von		Ingolstadt Ingolstadt		Blatt 19356		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 3	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m <sup>2</sup>	
		a/b	c			4			
1	2	3				4			
		<p>Gemäß FN 0361 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 3202 Waldeysenstraße 17, 19, 21, Gebäude- und Freifläche</p> <p>eingetragen am 07.11.2013.</p> <p>██████████</p> <p>Das belastete Grundstück ist nun vorgetragen unter BVNr. 1 in Blatt 62660; eingetragen am 16.04.2019.</p> <p>██████████</p> <p>Neuer Eigentümer des Grundstücks: <b>Waldeysen GmbH &amp; Co.KG</b>, Ingolstadt, Amtsgericht Ingolstadt HRA 3387 eingetragen am 16.04.2019.</p> <p>██████████</p>				1	71	72	

INTERNETV.

**Grundbuch von Ingolstadt, Band 386, Blatt 19413 auszugsweise**

Amtsgericht Grundbuch von		Ingolstadt Ingolstadt		Band 386 Blatt 19413	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Hd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	qm
1	2	a/b	c		4		
1	-	1,418/1000- - - - - Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Ingolstadt <u>Band 353 Blatt 18240</u> als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter der <u>Nr. 36</u> verzeichneten vereinigten Grundstücks <hr/> Ingolstadt An der Waldeysenstraße, Ackerland -- 37 70 2950/1 Ingolstadt An der Leharstraße, Bauplatz 01 37 15 3202 Ingolstadt An der Leharstraße, Ackerland -- 01 79 2951/3 in <u>Abt. II Nr. 25</u> bis zum 31. Dezember 2070 seit dem Tag der Eintragung, dem 12. Juli 1974 eingetragen ist. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks sind die Bauereheleute <u>P l a n k Michael und Margarete, geb. Schmid</u> in <u>untergemeinschaft</u> , eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18. April 1973 und 9. Mai 1974 bei der Anlegung dieses Wohnungsgrundbuches hier vermerkt am 12. Juli 1974. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. G 8 bezeichnet, verbunden. Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (eingetragen in Band 379 - 392 Blatt 19134 - 19599) gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt. Zur Veräußerung bedarf der Wohnungseigentümer der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für eine Veräußerung an andere Wohnungseigentümer der gleichen Gemeinschaft oder an Ehegatten und Verwandte, für eine Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, für eine Veräußerung eines Wohnungseigentums, das ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18. April 1973 und 9. Mai 1974 Bezug genommen. Eingetragen am 12. Juli 1974. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>					

GT 122 Reg. © 1981

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

Amtsgericht		Ingolstadt		Blatt 19413		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Ingolstadt						3	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m <sup>2</sup>	
		a/b	c			4			
1	2	3				4			
		<p>Gemäß FN 0361 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 3202 Waldeysenstraße 17, 19, 21, Gebäude- und Freifläche</p> <p>eingetragen am 07.11.2013.</p> <p>Das belastete Grundstück ist nun vorgetragen unter BVNr. 1 in Blatt 62660; eingetragen am 16.04.2019.</p> <p>Neuer Eigentümer des Grundstücks: <b>Waldeysen GmbH &amp; Co.KG</b>, Ingolstadt, Amtsgericht Ingolstadt HRA 3387 eingetragen am 16.04.2019.</p>				1	71	72	

INTERNETVEI

Auszugsweise Auszüge aus den Nachträgen der Teilungserklärung:

### Tiefgaragenplatz:

280 Mitberechtigungsanteil von 1,418/1000  
 386/ verbunden mit dem Sondereigentum an einem  
 PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage, wie er  
 19413 dort dauerhaft markiert ist und im beigefügten  
 Plan mit Nr. G 8 bezeichnet. S. 117

19 3 festmarkierte Abstellplätze in der Tiefgarage  
 im Ausmaß von ca. 2,5 x 5 Meter, jeweils verbunden  
 mit einem Mitberechtigungsanteil von 1,418/1000,  
 und 1 Abstellplatz mit einem Mitberechtigungsan-  
 teil von 1,338/1000.

### Wohnung:

Es wurden folgende Wohnungstypen gebildet:

- a) 23 Wohneinheiten vom Wohntyp A, bestehend aus  
 Flur, Wohnzimmer mit EBnische und Kochnische,  
 Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Bad  
 und WC, sowie Loggia, mit einer Wohnfläche  
 von 78,06 qm; zu diesem Wohnungstyp gehört  
 ebenfalls ein Kelleranteil.

Dieser Wohntyp ist verbunden mit einem Mitbe-  
 rechtigungsanteil von 4,901/1000.

223./ Mitberechtigungsanteil von 4,901/1000  
 385/ verbunden mit dem Sondereigentum an der im 6.  
 Obergeschoß des Hauses 2 gelegenen, nach Westen  
 1355 gerichteten Wohnung vom Typ A, im Aufteilungsplan  
 7356 mit Nr. 223 bezeichnet. S. 117

- 2.1.0 Erste Abteilung, Eigentümer im Grundbuch**  
Wohnung Nr. 223: Lfd. Nr. 3.1 und 3.2 im Grundbuch  
Tiefgaragenplatz Nr. G 8: Lfd. Nr. 3.1 und 3.2 im Grundbuch
- 2.1.2 Vermessungsamt Ingolstadt**  
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Ingolstadt  
Ausdruck vom 14.12.2022  
M 1:1000
- 2.1.3 Urkunden**  
Grundbuchauszüge und Urkunden des Amtsgerichts Ingolstadt  
Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 19356  
Teileigentumserbbaugrundbuch Blatt 19413  
Erbbaurechtsvertrag vom 18.04.1973  
Angebot zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages vom 21.05.1973  
Nachtrag vom 09.05.1974
- 2.1.4 Denkmalschutz**  
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:  
keine Eintragung als Einzeldenkmal oder Bodendenkmäler.

INTERNETVERSION

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

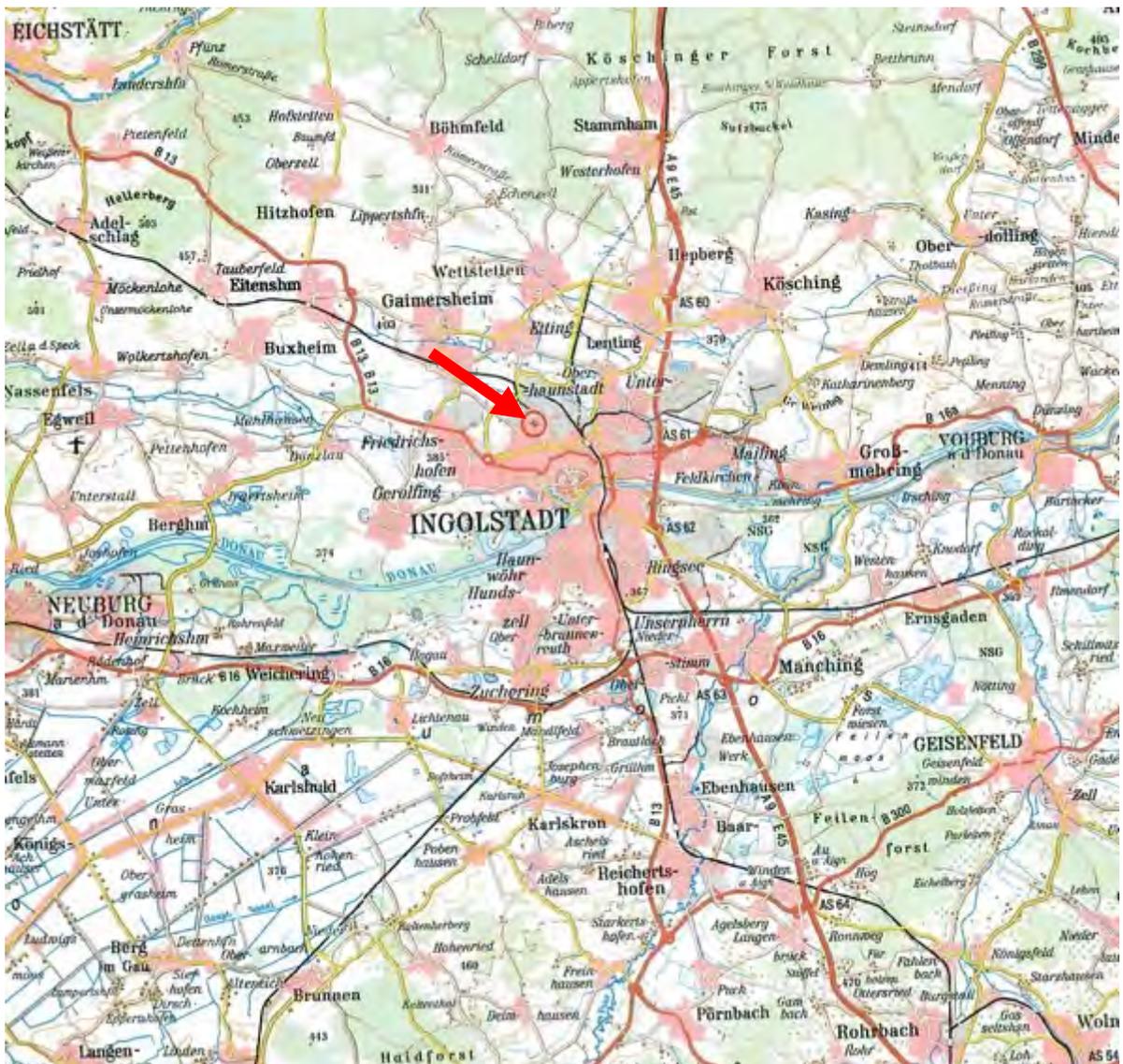
#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl:** Ingolstadt 143.590 Einwohner (Stichtag 31.12.2023)

**Makrolage**

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt liegt in der Mitte Bayerns und ist Oberzentrum der Region 10. Sie ist die zweitgrößte Stadt Oberbayerns und die sechstgrößte Stadt Bayerns. Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km<sup>2</sup>, sodass Ingolstadt zu den dicht besiedelten Gebieten Deutschlands zählt. Ingolstadt ist der Standort von der Firma AUDI AG und eines großen Raffineriebetriebes. Eine wichtige Rolle spielt in Ingolstadt auch die Elektroindustrie. Das Stadtgebiet von Ingolstadt ist von allen Seiten über ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz schnell und bequem zu erreichen. Über die Autobahn A9 besteht eine verkehrsmäßig günstige Anbindung zur Landeshauptstadt München im Süden und der Stadt Nürnberg im Norden sowie über ein gut ausgebautes Bundesstraßennetz an die weiteren Großstädte Bayerns Augsburg und Regensburg in ca. 70 bis 90 km Entfernung. Die Hauptader des Schienenverkehrs ist die Bundesbahnstrecke München - Nürnberg. Am Hauptbahnhof halten die Intercity-Züge von und nach Norddeutschland mit Anschlussverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Zum Flughafen München „Franz-Josef-Strauß“ besteht eine öffentliche Verkehrsanbindung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordwesten von Ingolstadt im Stadtbezirk Nordwest „Piusviertel“.



## Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordosten von Ingolstadt, zwischen der Richard-Wagner-Straße, Ettinger Straße und Gaimersheimer Straße und dem Nordfriedhof.



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

<b>Verkehrslage</b>	Autobahnanschlüsse Nord und Süd der Autobahn A9 München-Nürnberg, Fernverkehrsanschlüsse an die B 16 und B13.
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	Busverbindungen, vor dem Bewertungsobjekt befindet sich direkt eine Bushaltestelle an der Waldeysenstraße der Linien 44 und N4. Bahnverbindungen (Nordbahnhof in ca. 2, 5 km Entfernung, Hauptbahnhof in ca. 6 km Entfernung)
<b>Wohnlage</b>	einfache Wohnlage
<b>Sonstige Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Geschäfte und Ämter in Ingolstadt</li><li>▪ Geschäfte für den täglichen Bedarf in der Umgebung</li><li>▪ Kindergärten und Schulen in Ingolstadt</li><li>▪ Fachhochschule und Universität in Ingolstadt</li><li>▪ Ärzte und Apotheken in der Umgebung</li><li>▪ Krankenhäuser und Klinikum Ingolstadt in Ingolstadt</li><li>▪ Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in Ingolstadt</li></ul>
<b>Arbeitsmöglichkeiten</b>	Günstige Lage zur Audi AG
<b>Art der Bebauung</b>	Geschosswohnungsbau
<b>Immissionen</b>	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren leichte Immissionen durch den Verkehr an der Waldeysenstraße (Verbindungsstraße zwischen der Ettinger Straße und Gaimersheimer Straße).
<b>Umgebende Bebauung</b>	Geschosswohnungsbau

### 3.2 Gestalt und Form

<b>Art</b>	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form.
<b>Straßenfront</b>	Das Bewertungsgrundstück ist von allen Seiten durch Straßen erschlossen (Südwesten: Leharstraße, Südosten: Loewstraße, Nordwesten: Waldeysenstraße und Nordosten: Gundekarstraße).
<b>Grundstücksgröße</b>	17.172 m <sup>2</sup>
<b>Topographische Grundstückslage</b>	In sich eben.

INTERNETVERSION AG



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

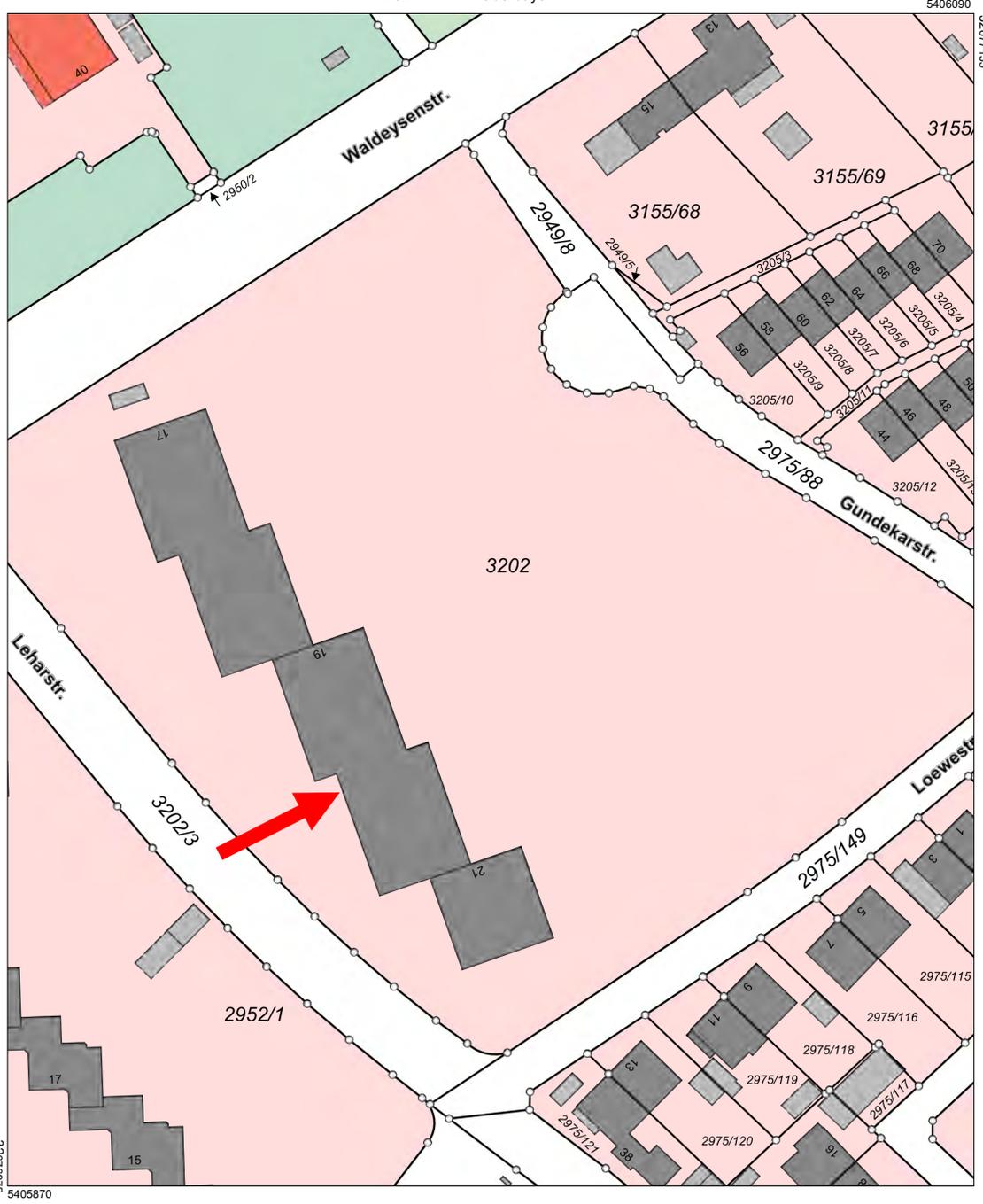
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 19.02.2024

Flurstück: 3202  
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Stadt Ingolstadt  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

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

### 3.3 Erschließungszustand

**Straßenart**

Flurstück Nr. 3202 wird im u.a. im Nordwesten über die Erschließungsstraße Waldeysenstraße erschlossen. Die zu bewertende Wohnung orientiert sich in Richtung Südwesten zur Leharstraße. Die Leharstraße ist eine Anwohnerstraße. Die Leharstraße und Loewstraße sind asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.  
Die Waldeysenstraße ist auch asphaltiert, beidseitige Geh- und Radwege sind vorhanden.

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen**

Strom, Wasser, Gas  
Laut Eigentümerversammlungsprotokolle soll die Wohnanlage an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

**Abwasserbeseitigung**

Kanalanschluss

**Erschließungskosten**

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach BauGB und KAG aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.

**Altlasten**

Das Grundstück wurde nicht auf Altlasten untersucht, Altlastenfreiheit wird unterstellt.

### 3.4 Entwicklungszustand

#### **§ 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

**Flurstück Nr. 3202 ist als baureifes Land zum Wertermittlungsstichtag einzustufen.**

## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Mehrfamilienhaus Waldeysenstraße 19, Wohnung Nr. 223 (Wohnungserbbaurecht) und Tiefgaragenplatz G 8 (Erbbaurecht)

**Hinweis: Die zu bewertende Wohnung konnte innen besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Der Keller und die Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden. Vom Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz wurde im Nachgang von der Tochter der Eigentümer Fotos zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Fotos kann keine Haftung übernommen werden.**

#### **Art des Gebäudes**

Auf Flurstück Nr. 3202 stehen drei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze.

Laut Nachtrag der Teilungserklärung besteht die Wohnanlage aus 272 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 194 Stellplätzen und 78 oberirdischen Stellplätzen.

Am Hauseingang Waldeysenstraße Nr. 19 gibt es 89 Klingelschilder (Annahme: Einheiten). Das Gebäude wird im Nordosten über das Bewertungsgrundstück erschlossen.

Das Gebäude Waldeysenstraße Nr. 19 gliedert sich in einen 6- und 7-stöckigen Teil. Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 6 bis 7 Obergeschosse mit Flachdach.

Wohnung Nr. 223 ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 6. Obergeschoss mit einem Kellerraum. Laut Plan der Teilungserklärung und Bestätigung durch die bei der Ortsbesichtigung teilnehmenden Person, befindet sich Keller Nr. 223 im Hauseingang Waldeysenstraße Nr. 21.

Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht genau überein. Abweichend vom Plan ist die Küchenwand zum Wohn-Essbereich nicht vorhanden und eine Brüstung mit Durchgang zwischen Wohnen und Essen eingezogen.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8.

#### **Baujahr**

Laut Abgeschlossenheitsbescheinigungen:  
04.09.1973 272 Wohnungen und Kellerräume  
15.05.1974 194 Tiefgaragenplätze  
13.09.1982 1 Hausmeisterwohnung  
Bauvollendungsanzeige: Bezugsfertigkeit: 1974

Baujahr: Annahme ca. 1974

**Wohnfläche**

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

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

Die Pläne aus der Eingabeplanung und Teilungserklärung sind nicht vollständig vermasst. Bei den Bauunterlagen aus der Baugenehmigung liegen keine Wohnflächenberechnungen der einzelnen Räume vor.

Es wird deshalb im Weiteren die Fläche überschlägig aus den Werkplänen ermittelt. Nachdem nicht alle Räume vollständig vermasst sind, werden die fehlenden Maße aus dem Plan gemessen.

Vor Ort stimmen die Pläne aus der Werkplanung nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnfläche in Summe bei einer geänderten Raumaufteilung nicht wertbeeinflussend verändert.

**Wohnfläche Wohnung Nr. 223**

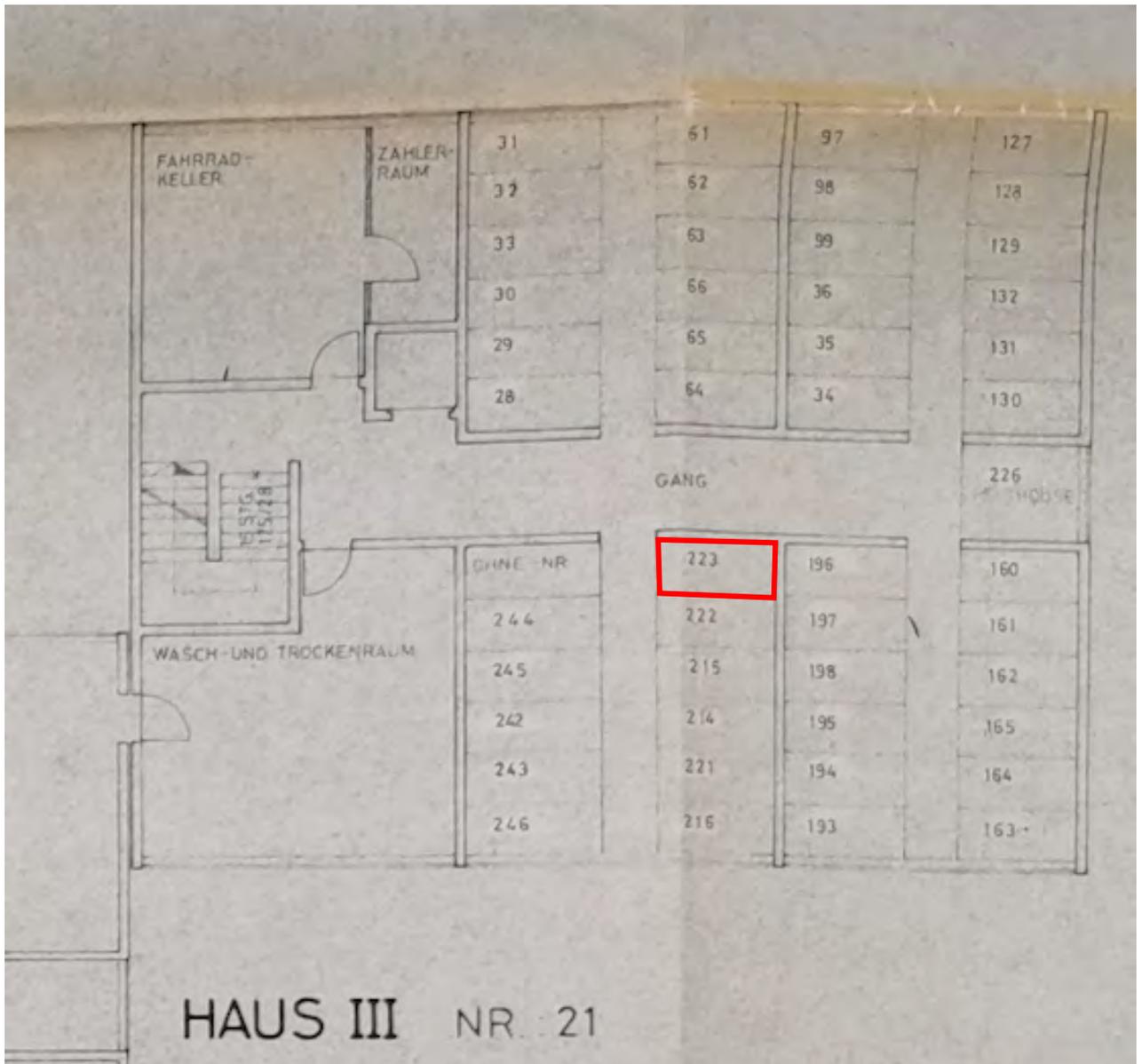
Schlafen		18,45 m <sup>2</sup>
Kind		11,61 m <sup>2</sup>
Flur		7,05 m <sup>2</sup>
Bad		4,21 m <sup>2</sup>
Küche		4,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen		23,13 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		68,75 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	1,5%	1,03 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		67,72 m <sup>2</sup>
Loggia/2		10,27 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		77,99 m <sup>2</sup>
<b>Anrechenbare Fläche</b>	<b>rd.</b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>

Flächenangabe aus der Teilungserklärung:

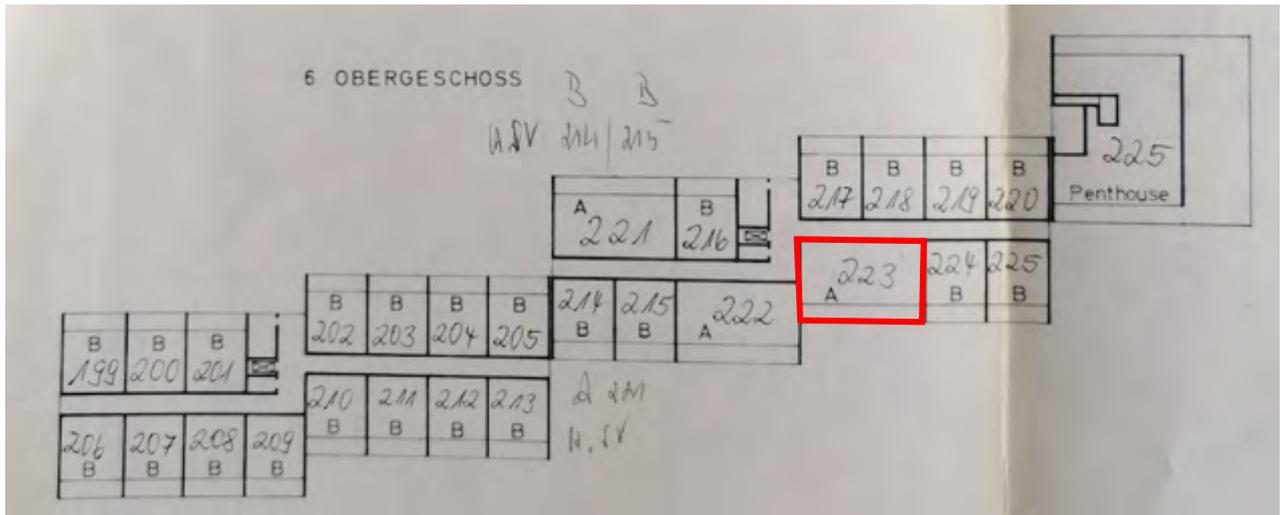
Wohnung Nr. 223 = Wohnungstyp A: 78,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche = rd. 78 m<sup>2</sup>

Kellerraum Nr. 223 befindet sich im Hauseingang Waldeysenstraße Nr. 21, aus dem Plan der Teilungserklärung überschlägig gemessen:  
**Nutzungsfläche: ca. 2,40 m<sup>2</sup>**

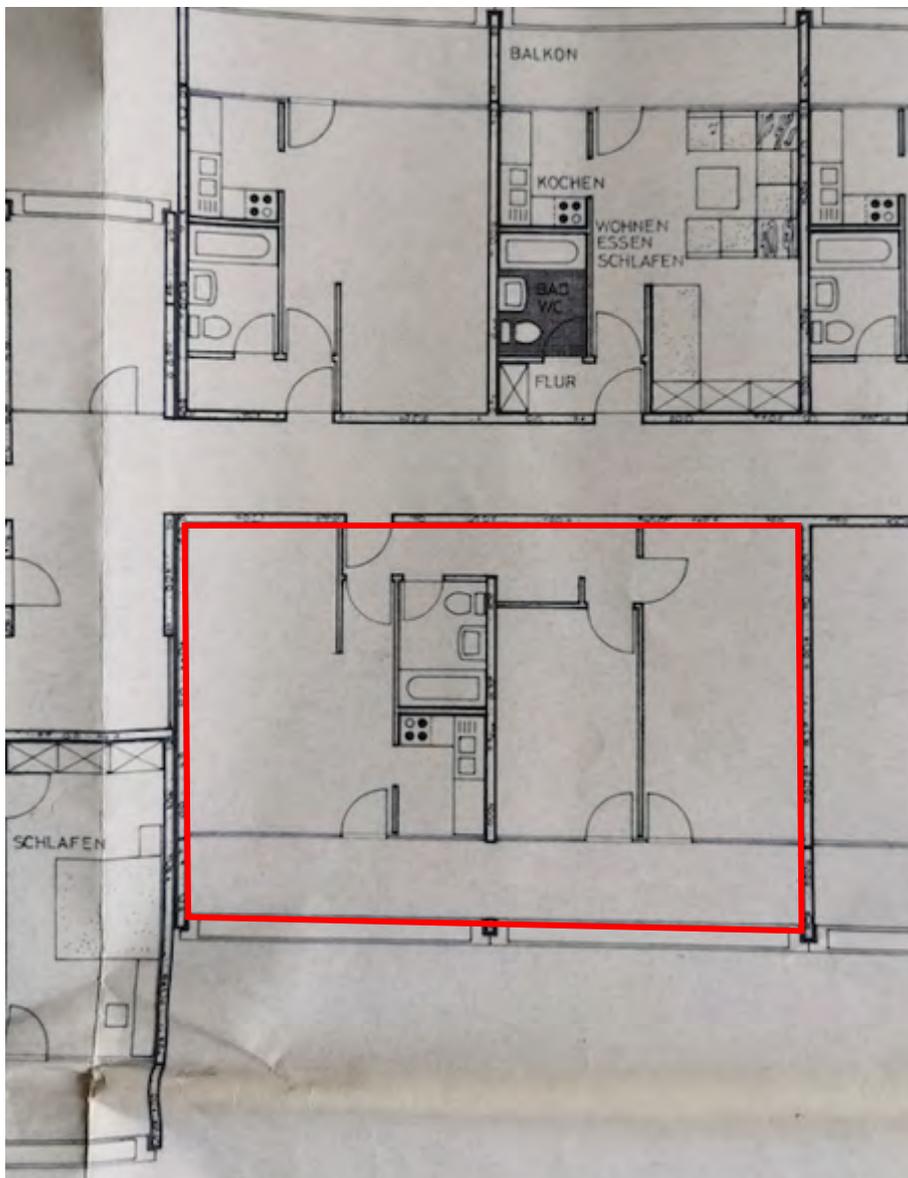
Pläne aus der Teilungserklärung und Eingabeplanung:



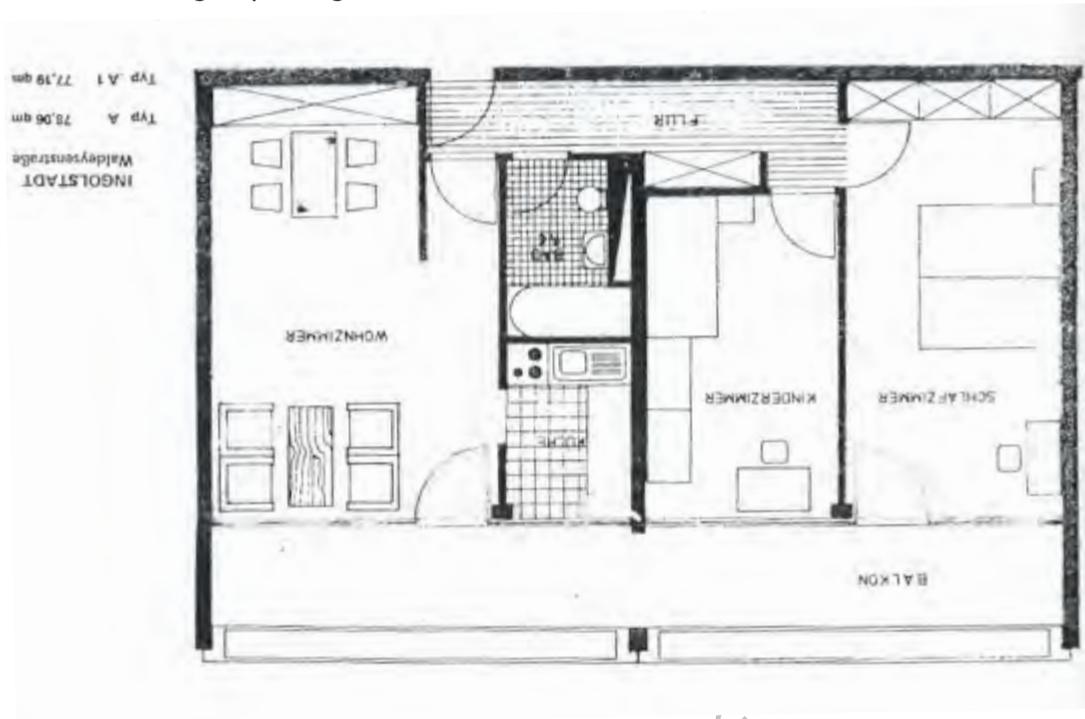
Kellerraum laut Teilungserklärung (konnte vor Ort nicht besichtigt werden)



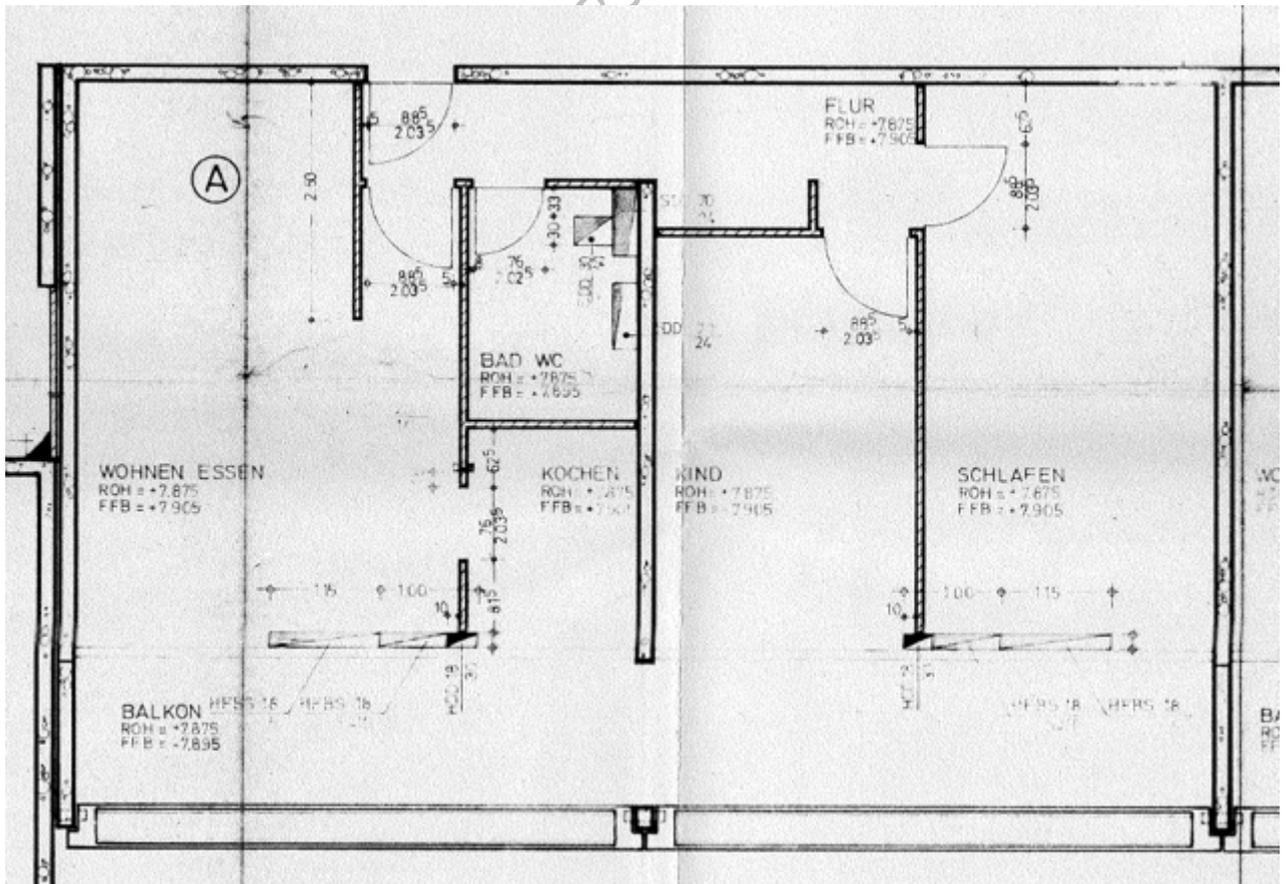
Übersichtsplan der Wohneinheiten im 6. Obergeschoss



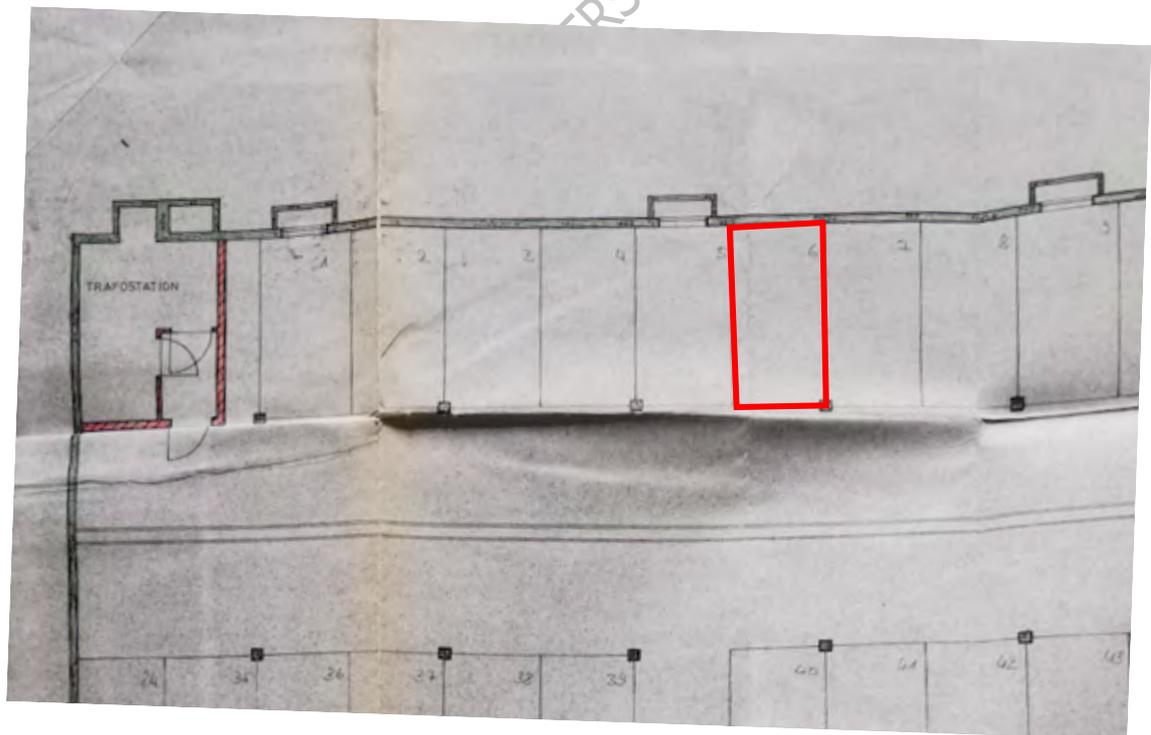
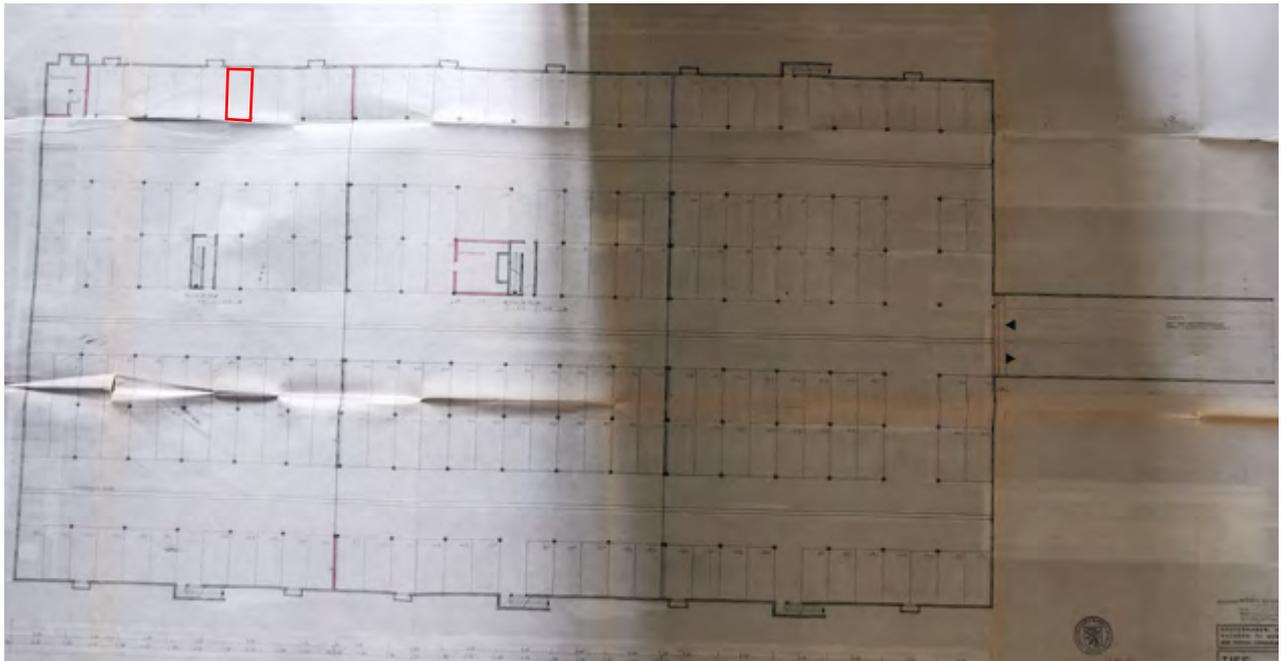
Plan aus der Eingabeplanung:



Plan aus der Werkplanung:



Übersicht Tiefgarage (konnte innen nicht besichtigt werden):



Tiefgaragenplan aus der Teilungserklärung

## 4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

### Hinweise:

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

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

**Hinweis: Die zu bewertende Wohnung konnte innen besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Der Keller und die Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden. Vom Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz wurde im Nachgang von der Tochter der Eigentümer Fotos zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Fotos kann keine Haftung übernommen werden.**

<b>Konstruktionsart</b>	Annahme: Massivbau
<b>Fundamente</b>	Beton (Annahme)
<b>Kellerumfassungswände</b>	laut Baubeschreibung: Beton
<b>Umfassungswände</b>	laut Baubeschreibung: Stahlbeton mit Isolierung, vorgehängte Asbestzementverkleidung
<b>Innenwände</b>	laut Baubeschreibung: Keller: Beton, Ziegel, Kalksandstein, sonstige Innenwände: Gips oder Bimsdielenwände
<b>Geschossdecken</b>	laut Baubeschreibung: Stahlbeton
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	Stahlbeton mit Steinbelag, Metallgeländer, Hauseingangsstufen Stein, Rampe mit Betonsteinpflaster belegt
<b>Aufzug</b>	Ein Aufzug ist vorhanden, 6 Personen, 450 kg Nennlast, Herstellung 1973, Umbau 2004
<b>Fenster</b>	Holz
<b>Hauseingangstür</b>	verglastes Metalltüre mit verglastem Seitenteil, integrierte Klingelanlage und Sprechanlage
<b>Innentüren</b>	dunkel furnierte Sperrholztüren in Stahlzargen, Stahl-Glas Elemente in den Treppenhäusern, FH-Türen wo techn. notwendig
<b>Dach</b>	laut Baubeschreibung: Flachdach Stahlbeton mit Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Strom, Wasser, Gas (soll laut Eigentümerversammlungsprotokolle zukünftig mit Fernwärme versorgt werden)

<b>Elektrische Installation</b>	einfach bis mittel
<b>Heizung</b>	zentrale Heizungs- und Brauchwasseranlage mittels Gas, Heizkörper in Wohnung Nr. 223
<b>Sanitäre Installation</b>	Ausstattung: mittel

INTERNETVERSION AG

### 4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

**Hinweise:**

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

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

**Hinweis: Die zu bewertende Wohnung konnte innen besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Der Keller und die Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden. Vom Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz wurde im Nachgang von der Tochter der Eigentümer Fotos zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Fotos kann keine Haftung übernommen werden.**

Lichte Höhe	vor Ort überschlägig gemessen: Wohnen ca. 2,40 m, Flur ca. 2,33 m
Erdgeschoss: Eingangsbereich	Boden Steinbelag, Wände und Decke gestrichen Briefkastenanlage
Flur 6. OG	Boden Filzbelag, Wände und Decke gestrichen
Schlafen	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Kind	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Flur	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Deckenstrahler, Haussprechanlage, Sicherungen
Bad	Boden Fliesen, Wände Fliesen, Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken mit Untertisch, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Waschmaschinenanschluss
Essen/Wohnen	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, abweichend vom Plan befindet sich ca. auf Höhe der Küche eine brüstungshohe Abtrennung mit einer Höhe von ca. 95 cm mit Durchgang (Breite ca. 1,50 m) zwischen Ess- und Wohnbereich
Küche	Die Küche ist zum Wohn-Essbereich offen und hat keine Trennwand. Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Kücheneinrichtung: kein Zeitwert mehr
Loggia	Boden Fliesen, Geländer Metall mit Ausfachung und Metallhandlauf

## 4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges nur überwiegende Hauptmerkmale:  
Wegeflächen und Zufahrtsbereiche: Asphalt, Pflaster,  
Rasengittersteine  
Rasen, Bäume, Sträucher

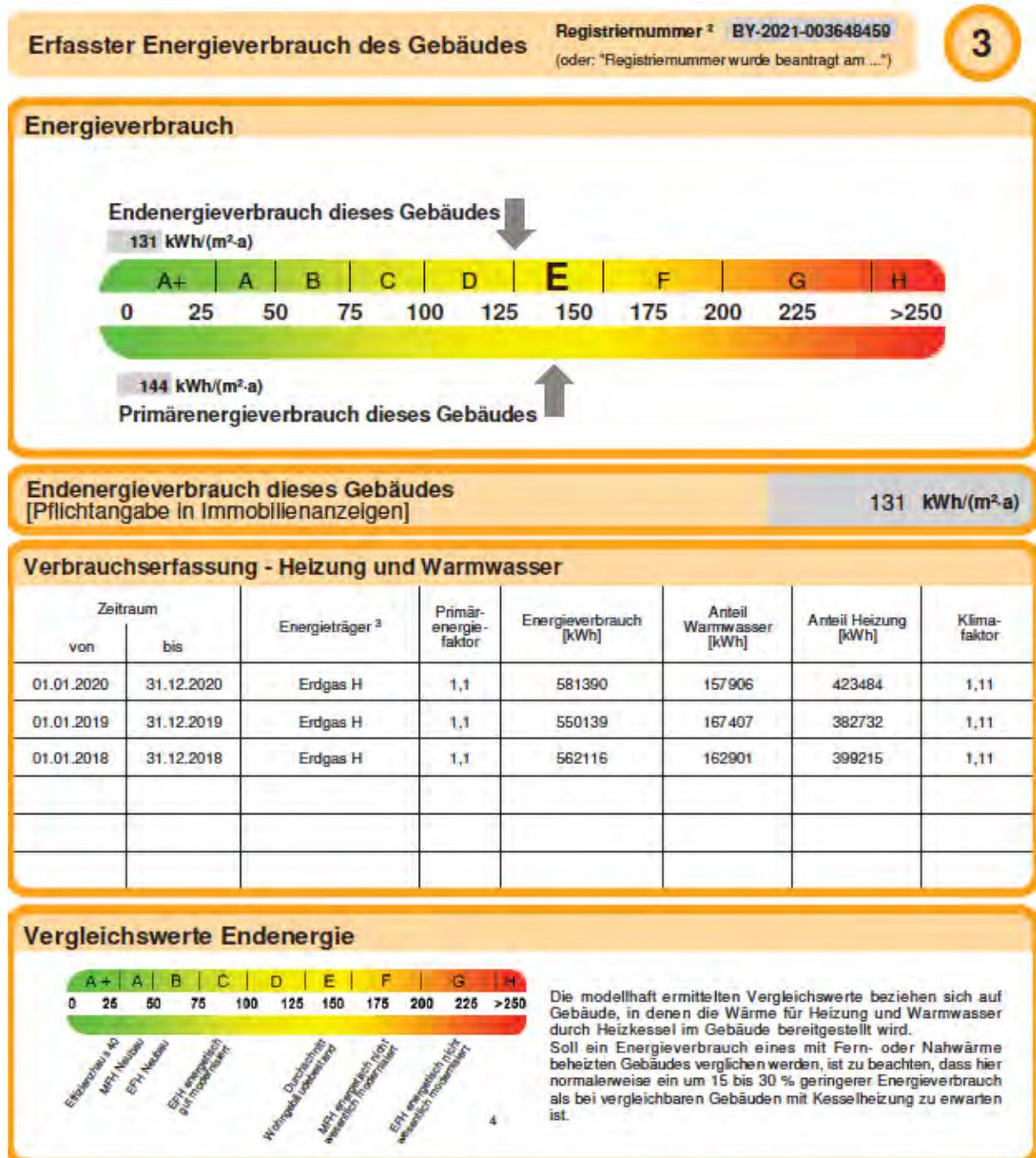
## 4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt. Seit 01.11.2020 gilt parallel das GEG 2020 (GebäudeEnergieGesetz).

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

**Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vor.**

Energieausweis vom 30.04.2021, gültig bis 29.04.2031 (auszugsweise)



Es wird laut Energieausweis empfohlen, die Erneuerung der Heizungsanlage zu prüfen.

## 4.6 Baulicher Zustand

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

**Hinweis: Die zu bewertende Wohnung konnte innen besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Der Keller und die Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden. Vom Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz wurde im Nachgang von der Tochter der Eigentümer Fotos zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Fotos kann keine Haftung übernommen werden.**

- Treppenhaus mit Verschmutzungen an den Wänden und Abplatzungen an der Türleibung
- Fenster in Wohnung Nr. 223 müssen gestrichen bzw. erneuert werden
- Schlafen mit Beschädigungen am Bodenbelag
- Türstock im Wohnraum zur Loggia ist beschädigt und müsste erneuert werden
- Feuchtigkeitsschäden an der Decke im Wohn-/Essbereich
- Treppenhaustüren müssen gestrichen werden

INTERNETVERSION

Fotos (laut Vorgabe der Schuldner dürfen von der Wohnung innen keine Fotos eingestellt werden, nur vom Tiefgaragenplatz und Kellerraum)



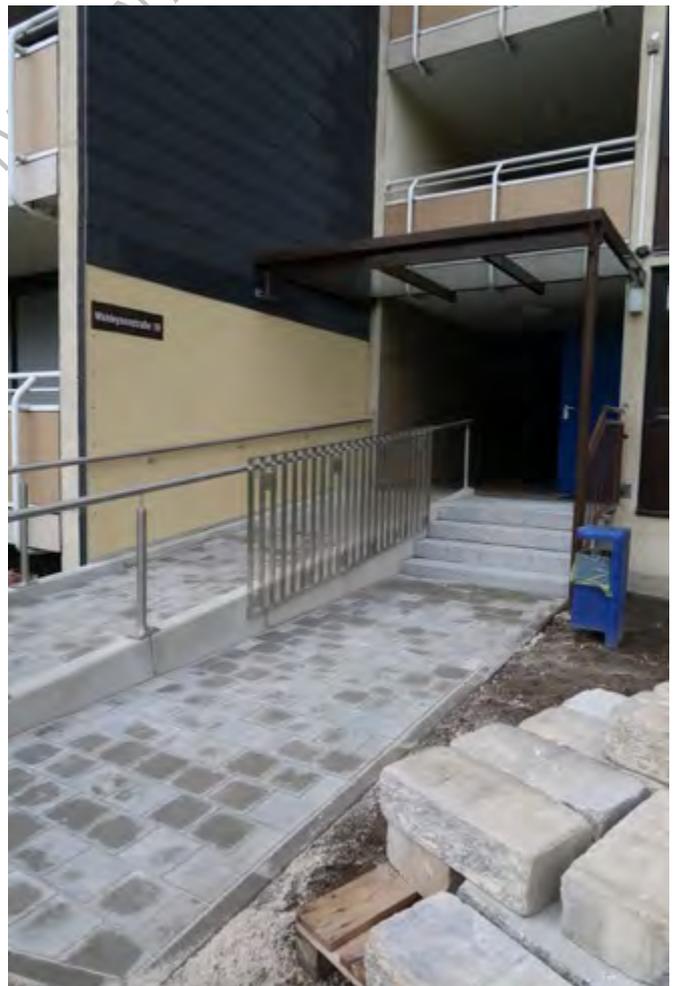
Südwesten



Nordosten



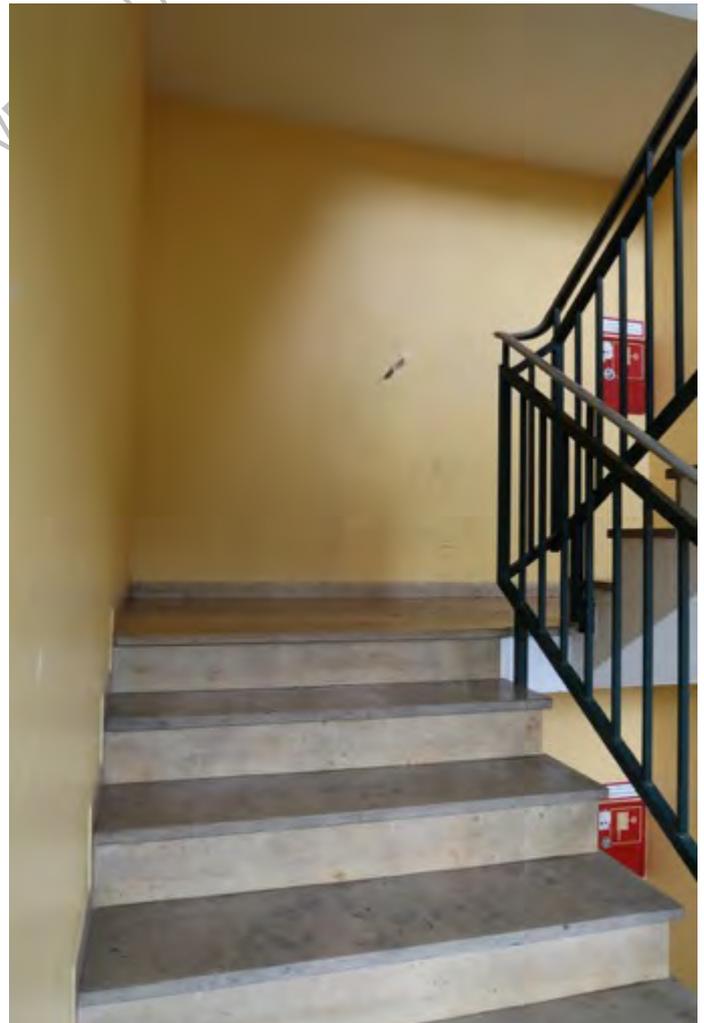
Tiefgaragenabfahrt



Hauszugang



Eingangsbereich

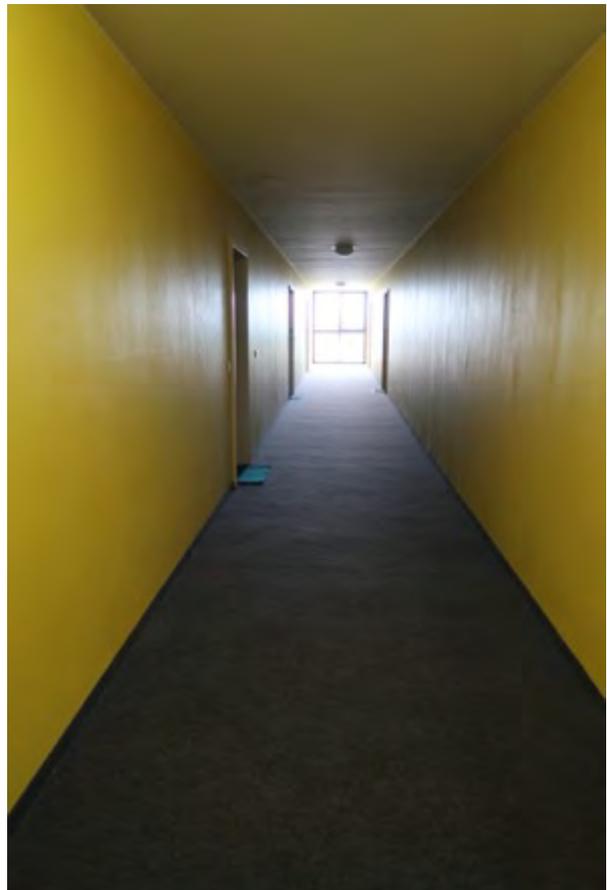


Treppenhaus

Beschädigungen Treppenhaus

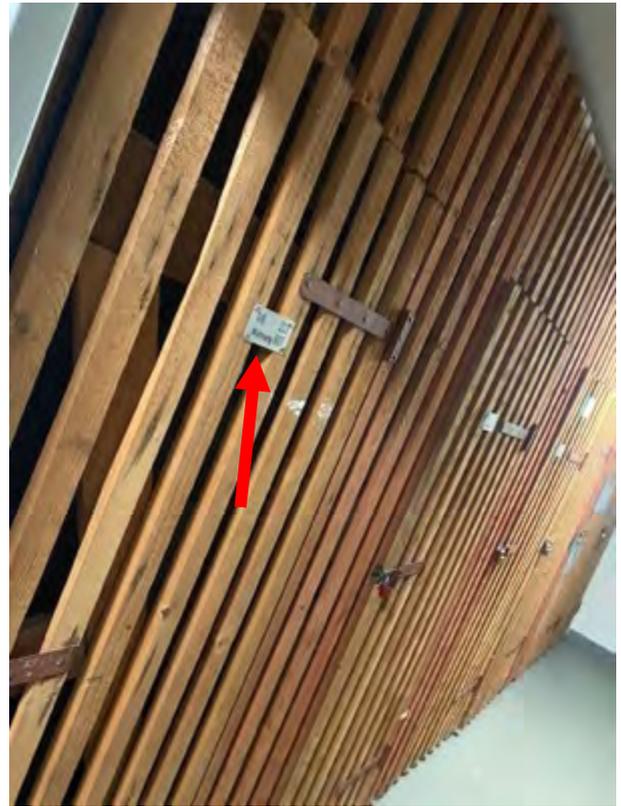


Treppenhausflur



Fotos von den Schuldnern zur Verfügung gestellt:

Keller Nr. 223

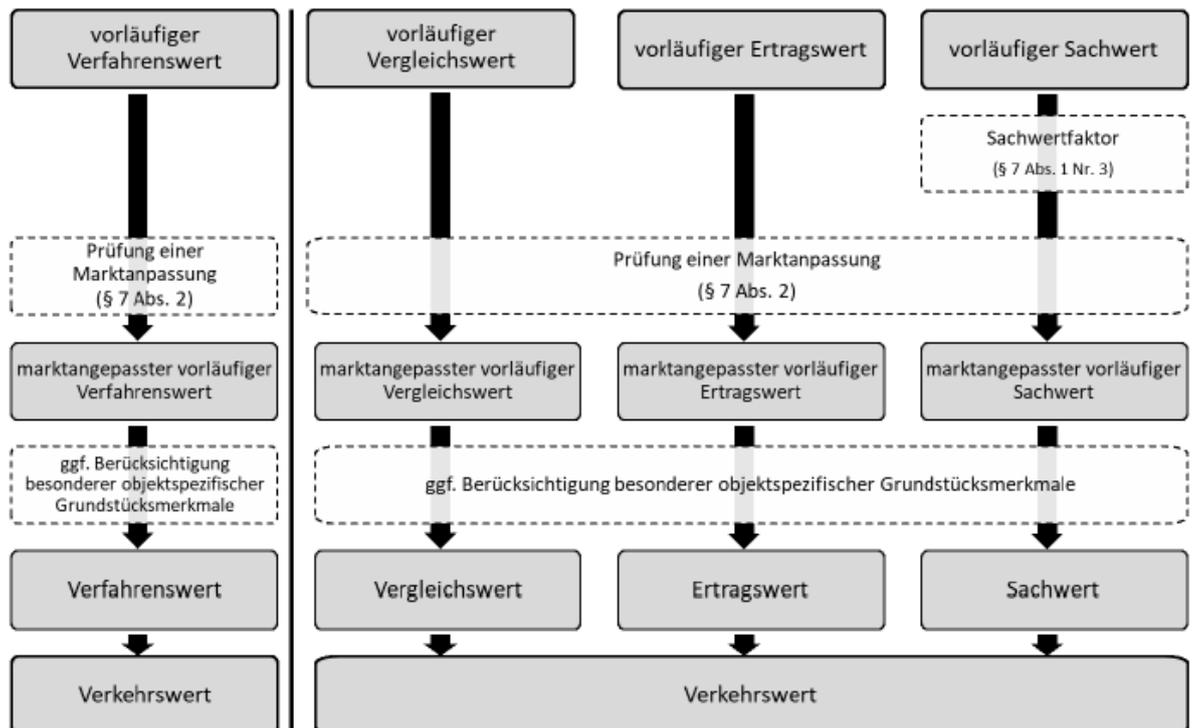


Tiefgaragenstellplatz G 8

## 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



## 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 scheidet zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei 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 Gewerbestandteilen. 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.“

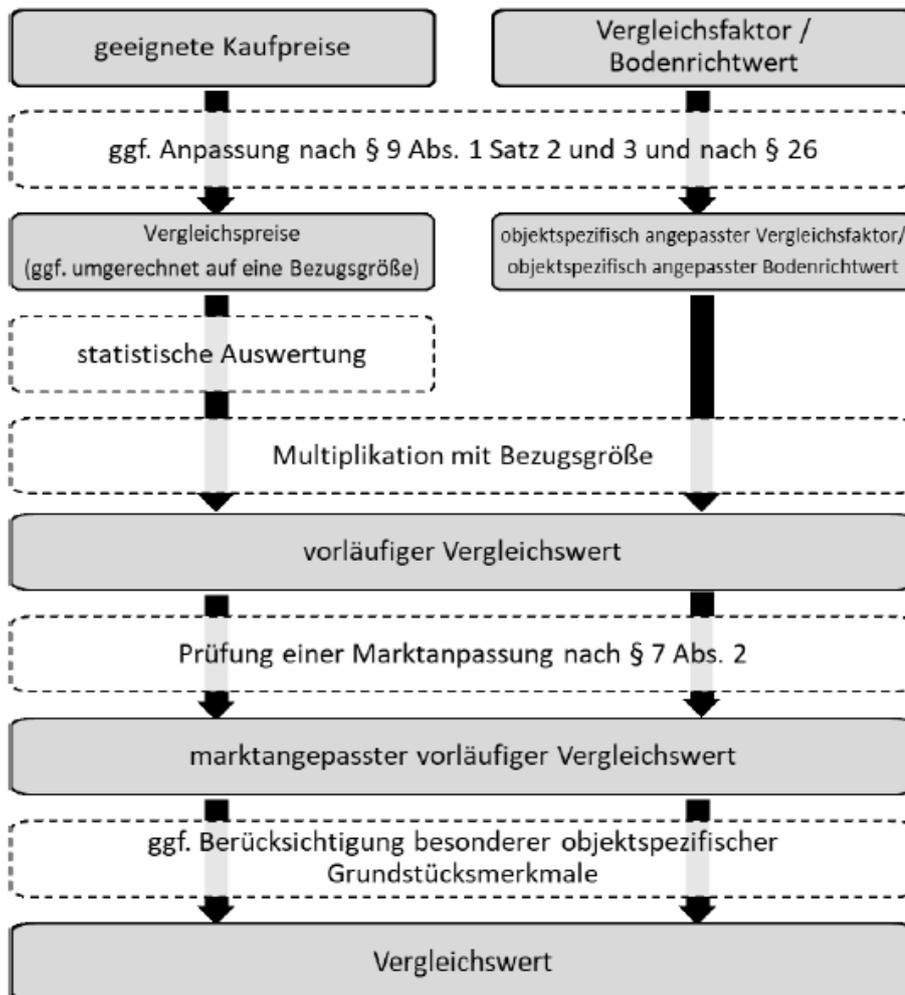
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

**Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Sie werden nach Renditegesichtspunkten und nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche behandelt.**

**Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.**

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



### Hinweis zum Verkehrswert:

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

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

## 6.0 Erbbaurecht und Erbbaurechtsvertrag

### Allgemeines

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht.

Das Erbbaurecht entsteht durch die Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten sowie die Eintragung des Erbbaurechts in Abt. II des Eigentümer-Grundbuchs bei gleichzeitiger Anlegung eines Erbbaugrundbuchs. Die Eintragung bedarf nach § 29, Abs. 1 GBO der notariellen Beurkundung. Belastungen und Verkauf des Erbbaurechts bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Grundlage für die Bestellung von Erbbaurechten und dem vertraglichen Inhalt des Erbbaurechts ist der Erbbaurechtsvertrag. Er beinhaltet sämtliche Vereinbarungen und bedarf der notariellen Beurkundung. Das Erbbaurecht entsteht erst mit der Eintragung des Erbbaurechts in der Abt. II des Eigentümer-Grundbuchs an erster Rangstelle (§ 10 Abs. 1 ErbbauRG) und der Anlegung eines besonderen Erbbaugrundbuchs für das Erbbaurecht.

Der vertragliche Inhalt des Erbbaurechts erhält damit dinglichen Charakter und ist sowohl für den derzeitigen Grundstückseigentümer als auch für dessen Rechtsnachfolger wirksam. Vereinbarungen, die nicht dinglich gesichert sind (z.B. schuldrechtliche), können dagegen bei einem Verkauf/Zwangsversteigerung oder einer Übertragung untergehen.

Der Verkehrswert von Erbbaurechten wird hauptsächlich durch die Höhe des vereinbarten Erbbauzinses und dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Restlaufzeit des Erbbaurechts und der zu zahlenden Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts bestimmt.

### Erbbaurechtsvertrag

Urkunde Nr. 1410 vom 18.04.1973, Nachtrag zum Vertragsangebot vom 21.05.1973 und Nachtrag zu Erbbaurechtsbestellungsverträgen, sowie Einräumung von Wohnungs- und Teileigentum vom 09.05.1974.

### Inhalt des Erbbaurechtsvertrags

auszugsweise:

Das Erbbaurecht an Flurstück Nr. 3202 wurde im Jahr 1974 im Grundbuch eingetragen und endet am 31.12.2070.

**Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt am Stichtag noch 46 Jahre.**

Zweckbestimmung: Der Erbbauberechtigte ist befugt, auf dem Erbbaugrundstück ein oder mehrere Gebäude für wohn- oder gewerbliche Zwecke zu erstellen und zwar nach den baubehördlichen Vorschriften. Der Wohnungsbau erfolgt nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise.

Die Bebauung des Grundstücks muss bis 01.11.1974 abgeschlossen sein.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht unmittelbar erforderlichen Teile des Erbbaugrundstücks. Diese können für Nebenanlagen wie Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Grünanlagen usw. verwendet werden.

Gesamterbbauzins laut Erbbaurechtsvertrag: jährlich 96.000 DM zu zahlen in monatlichen Beträgen von 8.000 DM.

Mit Urkunde vom 09.05.1974 wurde für Wohnung Nr. 223 (Wohnungstyp A mit 4,901/1000 Miteigentumsanteil) ein jährlicher Betrag von 470,50 DM vereinbart. Für den Tiefgaragenstellplatz mit 1,418/1000 Miteigentumsanteil 136,09 DM.

**Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan 2023 beträgt der aktuelle Erbbauzins für die Bewertungseinheit Wohnung 443,88 € jährlich, für den Tiefgaragenstellplatz 128,41 €. Die letzte Erhöhung fand laut Angabe der Hausverwaltung am 01.01.2022 statt.**

Laut Erbbaurechtsvertrag wurde eine Anpassungsklausel vereinbart, wonach die Höhe des Erbbauzinses den Schwankungen der Kaufkraft des Geldes angepasst wird.

Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im Bundesgebiet gegenüber dem Stand von Februar 1973 (144,3) um mehr als 5% nach oben oder unten verändert, dann verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz und zwar vom Beginn des nächsten Kalendermonats.

Hinweis: Der Index für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte ist inzwischen durch den Verbraucherpreisindex (VPI) ersetzt worden.

## 7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Es liegen in der Wohnung Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau vor. Es wird im Weiteren ein pauschal geschätzter Werteinfluss in Höhe von 2.500 € geschätzt. Es handelt sich um keine kalkulierte Kostenschätzung.**

**Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast: siehe Seiten 53 des Gutachtens.**

INTERNETVERSION AG

## 8.0 Vergleichswertverfahren

### 8.1 Indirekter Preisvergleich

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

Informativ:

Eigentumswohnungen Bestand, 70 m<sup>2</sup> laut IVD-Preisspiegel 2023:

Ingolstadt      einfacher Wohnwert: 2.550 €/m<sup>2</sup>      mittlerer Wohnwert: 3.430 €/m<sup>2</sup>

Die allgemeine Immobilienmarktlage weist seit Ende 2022 eine stagnierende und sinkende Preisentwicklung auf.

Eine Trendabfrage des Oberen Gutachterausschusses Bayern weist bis Mitte 2023 einen starken Rückgang beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen auf.

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich im ersten Quartal 2023 so stark verbilligt wie seit 2000 nicht mehr, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) – im Schnitt um 6,8 Prozent innerhalb eines Jahres. Die stärksten Rückgänge gab es in den Metropolen.

Im ersten Quartal 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im Vergleich zum ersten Quartal 2022 um durchschnittlich 6,8 Prozent gesunken, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Das sei der stärkste Rückgang in einem Jahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 waren Wohnungen und Häuser in der aktuellen Untersuchung im Schnitt 3,1 Prozent günstiger.

Als Gründe für den Rückgang der Kaufpreise gibt die Wiesbadener Behörde die gesunkene Nachfrage wegen gestiegener Finanzierungskosten und die anhaltend hohe Inflation an.

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

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

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

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

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

Seit Ende der „Nullzins-Politik“ 2023 sind in vielen Segmenten die Preise wieder auf das Niveau von 2020/2021 zurückgegangen.

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

INTERNETVERSION AG

## 8.2 Direkter Preisvergleich

### **Datenschutz:**

Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.

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

### **Direkter Preisvergleich:**

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

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

In Anlehnung an den Jahresbericht des Gutachterausschusses München wird darauf hingewiesen, dass für vermietete Wohnungen i.d.R. niedrigere Verkaufspreise erzielt werden. Der Gutachterausschuss Ingolstadt trifft hierzu keine Aussage.

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

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

**Wohnung Nr. 223:**

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

Es handelt sich bei allen Verkäufen um sehr gut vergleichbare Wohnungserbbaurechte.

Alle Preise aus der Kaufpreissammlung beziehen sich auf den mit Erbbauzinszahlungsverpflichtung belasteten Zustand.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m <sup>2</sup>	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m <sup>2</sup> angepasst
1	Jan 24	1974	34 m <sup>2</sup>	2. OG	2.853 €	unbk.		0,0%	2.853 €
2	Feb 24	1974	78 m <sup>2</sup>	5. OG	2.654 €	unbk.		0,0%	2.654 €
3	Mai 24	1974	78 m <sup>2</sup>	1. OG	2.564 €	unbk.		0,0%	2.564 €
4	Mai 24	1974	39 m <sup>2</sup>	5. OG	2.619 €	ja	vermietet	5,0%	2.750 €
5	Jul 23	1974	78 m <sup>2</sup>	unbek.	2.500 €	unbk.		0,0%	2.500 €
6	Aug 23	1974	42 m <sup>2</sup>	unbek.	2.738 €	unbk.		0,0%	2.738 €
7	Aug 23	1974	39 m <sup>2</sup>	unbek.	2.410 €	unbk.		0,0%	2.410 €
8	Sep 23	1974	39 m <sup>2</sup>	unbek.	2.436 €	unbk.		0,0%	2.436 €
Mittelwert			53 m <sup>2</sup>		2.597 €				2.613 €
Median					2.592 €				2.609 €
Standardabweichung					161 €				
Variationskoeffizient					6%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert					2.291 €				
Oberer Wert					2.935 €				

**Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:**

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

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

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

In Anlehnung an den Jahresbericht des Gutachterausschusses München werden vermietete Wohnungen im Durchschnitt 9 % günstiger gehandelt.

Nachdem der Gutachterausschuss Ingolstadt hierzu keine Aussagen trifft, wird im Weiteren ein pauschal geschätzter Werteeinfluss von 5 % geschätzt.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren ist mietfrei.

Alle Preise aus der Kaufpreissammlung beziehen sich auf den mit Erbbauzinszahlungsverpflichtung belasteten Zustand.

Die zur Verfügung stehenden Vergleichspreise zeigen, dass bei unterschiedlichen Wohnungsgrößen keine größeren Preisveränderungen pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche zu erkennen sind.

Die Lage ist direkt vergleichbar.

Beurteilung Wohnung Nr. 223 Wohnung Nr. 223 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Das Bad ist innenliegend, ohne natürliche Belichtung. Die sonstige Belichtung ist ausreichend.

Die Ausstattung der Wohnung ist einfach bis durchschnittlich.

Es handelt sich um ein Wohnungserbbaurecht.

Alle Preise aus der Kaufpreissammlung beziehen sich auf den mit Erbbauzinszahlungsverpflichtung belasteten Zustand.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung rd. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert:

Wohnung Nr. 223  $78 \text{ m}^2 \times 2.600 \text{ €/m}^2 = 202.800 \text{ €}$

Der vorläufige Vergleichswert beinhaltet die mit dem Erbbaurecht verbundene Erbbauzinszahlungsverpflichtung, er bezieht sich auf den mit der Eintragung in der Abteilung II lfd. Nr. 2 des Grundbuches belasteten Zustandes.

Tiefgaragenstellplätze liegen laut Auszug aus der Kaufpreissammlung im Bewertungsobjekt bei 15.000 €.

Besondere objektspezifische Merkmale Es sind im Weiteren nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

Beurteilung im Bewertungsfall:

- ggf. Instandhaltungstau
- Barwert der Erbbauzinszahlungsverpflichtung für den unbelasteten Zustand

Instandhaltungsstau:

In der Wohnung besteht Instandhaltungsstau. Dieser wird im Weiteren mit einem pauschal geschätzten Werteeinfluss (keine Kosten) von 2.500 € in Ansatz gebracht.

Barwert der Erbbauzinszahlungsverpflichtung:

Der vorläufige Vergleichswert beinhaltet die mit dem Erbbaurecht verbundene Erbbauzinszahlungsverpflichtung, er bezieht sich auf den mit der Eintragung in der Abteilung II lfd. Nr. 2 des Grundbuches belasteten Zustand.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren hat für den miet- und lastenfreien Zustand zu erfolgen. Eine rechtliche Würdigung des Erbbaurechtsvertrages sowie Höhe der tatsächlichen Erbbauzinszahlung erfolgte nicht.

Der vorläufige Vergleichswert muss noch um die Belastung mit der Erbbauzinszahlungsverpflichtung bereinigt werden.

Stichtag: 22.05.2024

Gültiger Erbbauzins für Wohnung Nr. 223 am Stichtag: 443,88 € jährlich, für den Tiefgaragenstellplatz: 128,41 €.

Laut Angabe der Hausverwaltung, war die letzte Erbbauzinsanpassung am 01.01.2022.

Das Erbbaurecht an Flurstück Nr. 3202 wurde im Jahr 1974 im Grundbuch eingetragen und endet am 31.12.2070.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt am Stichtag noch 46 Jahre.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt veröffentlicht keine Erbbauzinssätze. Als Zinssatz wird der Liegenschaftszinssatz in Ansatz gebracht.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht zuletzt im Marktbericht von 2017 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen:

Restnutzungsdauer 30 Jahre	1,78 %
Restnutzungsdauer 40 Jahre	1,92 %
Restnutzungsdauer 50 Jahre	2,03 %

Der Immobilienverband IVD weist für Eigentumswohnung Liegenschaftszinssätze zwischen 1,5 % und 4,5 % aus.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation, Lage, Objektzustand usw. wird im Weiteren von einem Liegenschaftszinssatz von 1,60 % ausgegangen.

Barwertfaktor bei 1,6 % und 46 Jahren Restlaufzeit 32,39

### Wohnung Nr. 223:

Barwert der Erbbauzinsverpflichtung

$$443,88 \text{ €} \times 32,39 = 14.377,27 \text{ €}$$

rd. 14.377 €

### Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8:

Barwert der Erbbauzinsverpflichtung

$$128,41 \text{ €} \times 32,39 = 4.159,20 \text{ €}$$

rd. 4.159 €

### Vergleichswert Wohnung Nr. 223

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 223 im miet- und lastenfremen Zustand	202.800 €
Werteinfluss durch objektspezifische Grundstücksmerkmale abzgl. Werteinfluss Instandhaltungsstau	2.500 €
<u>zzgl. Barwert der Erbbauzinszahlungsverpflichtung</u>	<u>14.377 €</u>

<b>Vergleichswert Wohnung Nr. 223</b> im fiktiv miet- und lastenfremen Zustand, ohne Erbbauzinszahlungsverpflichtung am Wertermittlungsstichtag 22.05.2024	214.677 €
rd.	<b>215.000 €</b>

### Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8

Vorläufiger Vergleichswert TG-Platz Nr. G 8 im miet- und lastenfremen Zustand	15.000 €
Werteinfluss durch objektspezifische Grundstücksmerkmale abzgl. Werteinfluss Instandhaltungsstau	0 €
<u>zzgl. Barwert der Erbbauzinszahlungsverpflichtung</u>	<u>4.159 €</u>

<b>Vergleichswert TG-Platz Nr. G 8</b> im fiktiv miet- und lastenfremen Zustand, ohne Erbbauzinszahlungsverpflichtung am Wertermittlungsstichtag 22.05.2024	19.159 €
rd.	<b>19.000 €</b>

## 9.0 Ableitung des Verkehrswertes für die Objekte Wohnungserbbaurecht Nr. 223 und Teileigentumserbbaurecht Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8, Waldeysenstraße 19 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungstichtag 22.05.2024

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

1.

Es handelt sich um ein Wohnungserbbaurecht. Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 223 mit einem Kellerraum. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt am Stichtag noch 46 Jahre.

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der aktuelle Erbbauzins für die Bewertungseinheit 443,88 € jährlich. Die letzte Erhöhung fand laut Angabe der Hausverwaltung am 01.01.2022 statt.

Wohnung Nr. 223 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss des Wohnhauses Waldeysenstraße 19 in Ingolstadt.

Die Raumaufteilung ist funktionell. Das Bad ist innenliegend. Die Ausstattung ist einfach bis mittel. Die Belichtung ist ausreichend.

Laut Plan der Teilungserklärung und Bestätigung durch die bei der Ortsbesichtigung teilnehmenden Person, befindet sich Keller Nr. 223 im Hauseingang Waldeysenstraße Nr. 21. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Aufteilung vor Ort überein.

Im Gebäude ist ein Aufzug vorhanden.

2.

Es handelt sich um ein Teileigentumserbbaurecht, einen Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8. Die Tiefgarage konnte innen nicht besichtigt werden.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt am Stichtag noch 46 Jahre.

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der aktuelle Erbbauzins für die Bewertungseinheit 128,41 € jährlich. Die letzte Erhöhung fand laut Angabe der Hausverwaltung am 01.01.2022 statt.

Die Vermarktbarkeit der Bewertungseinheiten wird als durchschnittlich eingestuft und könnte aufgrund der allgemeinen Marktsituation ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

### **Ergebnisse am Wertermittlungstichtag 22.05.2024: Vergleichswert im miet- und lastenfreien Zustand und ohne Erbbauzinsverpflichtung:**

- |  |                  |
|--|------------------|
| <b>1. Wohnung Nr. 223:</b>               | <b>215.000 €</b> |
| <b>2. Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8:</b> | <b>19.000 €</b>  |

10.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnungserbbaurecht Nr. 223, Waldeysenstraße 19 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungsstichtag 22.05.2024

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

**für das eingetragene Wohnungserbbaurecht, bestehend aus 4,901/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Ingolstadt**

**Flst. Nr. 3202**

**Waldeysenstraße 17, 19, 21  
Gebäude- und Freifläche**

**zu 17.172 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 223 im 6. Obergeschoss**

zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 mit

**215.000,- €**

in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

10.1 Verkehrswert für das Objekt Teileigentumserbbaurecht Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8, Waldeysenstraße 17, 19, 21 in 85057 Ingolstadt am Wertermittlungstichtag 22.05.2024

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

**für das eingetragene Teileigentumserbbaurecht, bestehend aus 1,418/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Ingolstadt**

**Flst. Nr. 3202**

**Waldeysenstraße 17, 19, 21  
Gebäude- und Freifläche**

**zu 17.172 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8**

zum Wertermittlungstichtag 22.05.2024 mit

**19.000,- €**

in Worten: neunzehntausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 03.07.2024

-----  
Dipl.-Ing. (FH)  
Margit Apitzsch