



VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN

| | |
|--|--|
| über das bebaute <u>Erbbaurecht</u> in | 85055 Ingolstadt Stadtbezirk Am Wasserwerk Lena-Christ-Straße 2, 2a, 2b, 2c |
| Objektart | bebautes Grundstück Wohn- und Geschäftsgebäude mit sieben Läden und zwölf Eigentumswohnungen sowie Tiefgarage mit 19 Kfz-Stellplätzen Flurstück Nr. 3656/112, Größe ca. 2.506 m ² |
| Objekt 1 | 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerabteil ca. 44 m ² Wohnfläche |
| Lage im Gebäude | Lena-Christ-Straße 2b 1. Obergeschoss rechts Wohnung Nr. BD |
| Anteil am Erbbaurecht Grundbuch | 344/10.000 Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt Band 655, Blatt 28771 |
| Objekt 2 | Tiefgaragenstellplatz |
| Lage im Gebäude | Tiefgarage, Stellplatz Nr. BH |
| Anteil am Erbbaurecht Grundbuch | 20/10.000 Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt Band 655, Blatt 28792 |
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | 23.08.2024 |



| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Verkehrswert Objekt 1 am 23.08.2024 | 114.000,00 € |
| Verkehrswert Objekt 2 am 23.08.2024 | 16.000,00 € |



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse..... | 5 |
| 1.1 | Vorwort | 5 |
| 1.1.1 | Auftragsinhalt | 5 |
| 1.1.2 | Nichtzugänglichkeit..... | 5 |
| 1.2 | Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse..... | 6 |
| 1.2.1 | Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)..... | 6 |
| 1.2.2 | Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH..... | 6 |
| 2 | Allgemeine Projektdaten | 7 |
| 3 | Beschreibung der Objekte nach dem Grundbuch..... | 10 |
| 3.1 | Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b) | 10 |
| 3.2 | Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH | 11 |
| 4 | Grunddaten und sonstige öffentliche Belastungen und Beschränkungen | 12 |
| 4.1 | Bauplanungsrecht | 12 |
| 4.2 | Erschließungszustand | 12 |
| 4.3 | Kontaminationen | 13 |
| 4.4 | Denkmalschutz..... | 13 |
| 4.5 | Gebäudeversicherung | 13 |
| 4.6 | Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz..... | 14 |
| 4.7 | Barrierefreiheit..... | 14 |
| 5 | Lage des Erbbaugrundstücks..... | 15 |
| 6 | Beschreibung des Erbbaugrundstücks | 17 |
| 7 | Beschreibung der Gebäude | 19 |
| 7.1 | Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b) | 21 |
| 7.2 | Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH | 21 |
| 8 | Flächenangaben und -berechnungen (Objekt 1) | 22 |
| 9 | Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale..... | 23 |
| 9.1 | Allgemein | 23 |
| 9.2 | Nichtzugänglichkeit | 23 |
| 9.3 | WEG-Verwaltung | 23 |
| 9.4 | Erbbaurecht / Erbbauzins..... | 25 |
| 9.5 | Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit..... | 26 |
| 10 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 28 |
| 10.1 | Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen..... | 28 |
| 10.1.1 | Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)..... | 28 |
| 10.1.2 | Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH..... | 29 |
| 10.2 | Photovoltaikanlage | 29 |
| 11 | Zubehör | 31 |



| | | |
|------------|--|-----------|
| 12 | Wertermittlung | 32 |
| 12.1 | Vergleichspreise..... | 34 |
| 12.1.1 | Wohnungen..... | 34 |
| 12.1.1 | Tiefgaragenstellplätze..... | 37 |
| 12.2 | Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts..... | 38 |
| 12.2.1 | Bodenwerte | 38 |
| 12.2.1.1 | Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)..... | 41 |
| 12.2.1.2 | Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH..... | 41 |
| 12.2.2 | Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)..... | 42 |
| 12.2.2.1 | Wert des fiktiven Volleigentums | 42 |
| 12.2.2.1.1 | Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)..... | 42 |
| 12.2.2.1.2 | Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)..... | 42 |
| 12.2.2.1.3 | Bewirtschaftungskosten..... | 45 |
| 12.2.2.1.4 | Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz | 46 |
| 12.2.2.1.5 | Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil..... | 47 |
| 12.2.2.1.6 | Restnutzungsdauer | 47 |
| 12.2.2.2 | Kapitalisierte Differenz des Erbbauzins..... | 49 |
| 12.2.2.2.1 | Angemessener Erbbauzins..... | 49 |
| 12.2.2.2.2 | Erzielbarer Erbbauzins | 49 |
| 12.2.2.2.3 | Restlaufzeit des Erbbaurechts..... | 50 |
| 12.2.2.2.4 | Kapitalisierungszinssatz | 51 |
| 12.2.2.2.5 | Berechnung | 51 |
| 12.2.2.3 | Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen..... | 51 |
| 12.2.2.4 | Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor..... | 51 |
| 12.2.2.5 | Allgemeine Wertverhältnisse des Erbbaurechtes | 52 |
| 12.2.2.6 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 52 |
| 12.2.2.7 | Vergleichswertberechnung..... | 53 |
| 12.2.3 | Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH..... | 54 |
| 12.2.3.1 | Wert des fiktiven Volleigentums | 54 |
| 12.2.3.1.1 | Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)..... | 54 |
| 12.2.3.1.2 | Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)..... | 54 |
| 12.2.3.1.3 | Bewirtschaftungskosten..... | 55 |
| 12.2.3.1.4 | Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz | 56 |
| 12.2.3.1.5 | Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil..... | 56 |
| 12.2.3.1.6 | Restnutzungsdauer | 56 |
| 12.2.3.2 | Kapitalisierte Differenz des Erbbauzins..... | 56 |
| 12.2.3.2.1 | Angemessener Erbbauzins..... | 56 |
| 12.2.3.2.2 | Erzielbarer Erbbauzins | 57 |
| 12.2.3.2.3 | Restlaufzeit des Erbbaurechts..... | 58 |
| 12.2.3.2.4 | Kapitalisierungszinssatz | 58 |
| 12.2.3.2.5 | Berechnung | 59 |
| 12.2.3.3 | Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen..... | 59 |
| 12.2.3.4 | Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor..... | 59 |
| 12.2.3.5 | Allgemeine Wertverhältnisse des Erbbaurechtes | 60 |
| 12.2.3.6 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 60 |
| 12.2.3.7 | Vergleichswertberechnung..... | 61 |
| 12.3 | Verkehrswerte..... | 62 |
| 12.3.1 | Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)..... | 62 |
| 12.3.2 | Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH..... | 63 |



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 13 | Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen | 64 |
| 14 | Anlagenverzeichnis | 65 |
| 14.1 | Anlagenteil | 65 |
| 14.2 | Bildteil | 65 |
| | Anlagen | |
| | Anlagenteil | 1-13 |
| | Bildteil | 1-4 |



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

1.1.1 Auftragsinhalt

Die durch das Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte sollen als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 106/23, dienen.

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

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

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

1.1.2 Nichtzugänglichkeit

Der Termin der Ortsbegehung wurde den Eigentümern schriftlich mitgeteilt. Die Eigentümer wurden gebeten, den Termin zu bestätigen und den Zugang zu den Objekten zu ermöglichen. Eine Bestätigung des festgelegten Ortstermins erfolgte durch die Eigentümer nicht.

Der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin teilte mit E-Mail vom 17.06.2024 lediglich mit, dass die Antragstellerin eventuell beabsichtige am Ortstermin teilzunehmen.

Bei dem Ortstermin am 23.08.2024 war niemand anwesend. Eine Zugänglichkeit wurde trotz mehrmaligem Klingeln nicht gewährt. Eine Besichtigung der Wohnung, dem Kellerabteil sowie der Tiefgarage konnte somit nicht erfolgen. Ebenso konnten die Gemeinschaftsflächen im Gebäude Lena-Christ-Straße 2b nicht besichtigt werden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit auftragsgemäß auf Basis der Aktenlage sowie den von öffentlichem Grund aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileteilen.

Etwaige Abweichungen hinsichtlich der Darstellung des Bewertungsobjektes, insbesondere des baulichen Zustandes, müssen demnach auftragsgemäß hingenommen werden. Eine abschließende Richtigkeit der vorrangig auf Unterstellungen basierten Verkehrswertermittlung kann von dem Sachverständigen nicht gewährleistet werden.



1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.2.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)

| | |
|--|---|
| 85055 Ingolstadt, Stadtbezirk Am Wasserwerk, Lena-Christ-Str. 2b, Wohnung Nr. BD | |
| Grundbuch | Amtsgericht Ingolstadt |
| Gemarkung | Ingolstadt |
| Band | 655 |
| Blatt | 28771 |
| Flurstück Nr. | 3656/112 |
| Größe des Erbbaugrundstücks | 2.506 m ² |
| Anteil am Erbbaurecht | 344/10.000 |
| Objektart | 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerabteil |
| Lage im Objekt | 1. Obergeschoss rechts |
| Baujahr ca. | 1984 |
| Wohnfläche ca. | 44 m ² |
| Vergleichswert | 114.000,00 € |
| Verkehrswert am 23.08.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) | 114.000,00 € |

1.2.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH

| | |
|--|------------------------|
| 85055 Ingolstadt, Stadtbezirk Am Wasserwerk, Lena-Christ-Str. 2b, Wohnung Nr. BD | |
| Grundbuch | Amtsgericht Ingolstadt |
| Gemarkung | Ingolstadt |
| Band | 655 |
| Blatt | 28792 |
| Flurstück Nr. | 3656/112 |
| Größe des Erbbaugrundstücks | 2.506 m ² |
| Anteil am Erbbaurecht | 20/10.000 |
| Objektart | Stellplatz Nr. BH |
| Lage im Objekt | Tiefgarage |
| Baujahr ca. | 1984 |
| Vergleichswert | 16.000,00 € |
| Verkehrswert am 23.08.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) | 16.000,00 € |



2 Allgemeine Projektdaten

| | |
|-----------------------|--|
| Objektort: | 85055 Ingolstadt Stadtbezirk Am Wasserwerk Lena-Christ-Straße 2, 2a, 2b, 2c |
| Objektarten: | Objekt 1: 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerabteil Objekt 2: Tiefgaragenstellplatz |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt |
| Sachverständiger: | Daniel Meyer-Rohrbach <ul style="list-style-type: none">• Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)• Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024• Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten• Recognised European Valuer - REV („Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter“)• Staatlich geprüfter Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit)• Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Mauthstraße 2 85049 Ingolstadt Telefon: 0841 / 993 57 50 Telefax: 0841 / 993 57 51 Internet: www.meyer-rohrbach.de E-Mail: info@meyer-rohrbach.de |
| Zweck des Gutachtens: | Feststellung der Verkehrswerte nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft |



| | |
|-------------------------------------|---|
| Tag der Besichtigung: | 23.08.2024 |
| Anwesende Personen: | der Sachverständige |
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: | 23.08.2024 |
| Ausfertigungsdatum: | 20.11.2024 |
| Mieter/Nutzer: | Objekt 1: soweit bekannt - Eigennutzung durch den Antragsgegner/Miteigentümer Objekt 2: nicht bekannt |
| Verfügbare Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 27.05.2024 und 10.06.2024- amtliche Flurkarte vom 23.05.2024- Unterlagen des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Ingolstadt:<ul style="list-style-type: none">- Kopie des Angebotes auf Abschluss eines Erbbaurechtsbestellungsvertrages vom 27.05.1982- Kopie der Annahmeerkunde des Angebotes auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages vom 18.04.1983- Kopie der Teilungserklärung vom 30.09.1982 nebst Nachträge vom 18.04.1983, 05.01.1984 und 03.11.1984- Kopien der Baueingabepläne und Eingabeunterlagen- Bodenrichtwertkarten/-listen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt- Auskünfte und Unterlagen des Stadtplanungsamtes der Stadt Ingolstadt, Sachgebiet verbindliche Bauleitplanung und städtebauliche Projekte- Auskünfte des Tiefbauamtes der Stadt Ingolstadt- Auskünfte und Unterlagen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR- Auskünfte des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt- Auskünfte des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt- Unterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Ingolstadt- Auskünfte und Unterlagen der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, Abteilung Netzanschlussmanagement- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege |



- Auskünfte des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Auskünfte und Unterlagen der WEG-Verwaltung
- Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
- „Der Immobilienmarktbericht Ingolstadt 2017“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- „Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum“, November 2023, der Stadt Ingolstadt
- Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
- Liegenschaftszinssätze Berichtszeitraum 2020-2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt
- Grundstücksmarktbericht 2020-2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Immobilienmarktbericht 2012-2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen
- Internetrecherche



3 Beschreibung der Objekte nach dem Grundbuch

3.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungserbbaugrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 655, Blatt 28771, ist das Objekt 1 wie folgt dargestellt:

| Lfd. Nr. der Grund- stücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------|-------|----|----|
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | ha | a | qm |
| | | a/b | c | | | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | |
| 1 | - | 344/10.000 Anteil am Erbbaurecht an dem Grundstück in Blatt 61648 BVNr. 1; eingetragen in Abt. II/7; bis zum 31.5.2081; gem. Bew. vom 27.5.1982 und 18.4.1983, URNr. 1101/82 und 951/83 Notar Dr. Gastroph, Ingolstadt; verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit der Bezeichnung BD laut Aufteilungsplan; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.9.1982 und 18.4.1983, URNr. 1811/82 und 950/83 Notar Dr. Gastroph, Ingolstadt; übertragen aus Band 654 Blatt 28759; eingetragen am 4.7.1983. | | | | |
| 2 zu 1 | - | Die Teilungserklärung ist inhaltlich bezüglich der Sondernutzungsrechte geändert; gem. Bew. vom 5.1.1984, URNr. 38/84 Notar Dr. Gastroph, Ingolstadt; eingetragen am 10.2.1984. | | | | |
| 3 zu 1 | - | Die Teilungserklärung ist inhaltlich geändert bezüglich Sondernutzungsrecht; gem. Bew. vom 23.11.1984, URNr. 3025/84 Notar Dr. Gastroph, Ingolstadt; eingetragen am 12.12.1984. Gemäß FN 073407 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 3656/112 Lena-Christ-Straße 2, 2a, 2b, 2c, Gebäude- und Freifläche eingetragen am 12.07.2016. Neuer Eigentümer des Grundstücks: [REDACTED] eingetragen am 20.09.2018. | | | 25 | 06 |



3.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH

Im Bestandsverzeichnis des Teilerbbaurechtsgrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 655, Blatt 28792, ist das Objekt 2 wie folgt dargestellt:

| Lfd. Nr. der Grund- stücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | | | |
|-------------------------------------|--|--|-------------------------|----------|--|----|----|--|
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | ha | a | qm | | |
| | | a/b | c | 4 | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | | | |
| 1 | - | <p>20/10.000 Anteil am Erbbaurecht an dem Grundstück in Blatt 61648 BVNr. 1;</p> <p>eingetragen in Abt. II/7; bis zum 31.5.2081; gem. Bew. vom 27.5.1982 und 18.4.1983, URNr. 1101/82 und 951/83 Notar Dr. Gastroph, Ingolstadt;</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an Stellplatz mit der Bezeichnung BH laut Aufteilungsplan;</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.9.1982 und 18.4.1983, URNr. 1811/82 und 950/83 Notar Dr. Gastroph, Ingolstadt;</p> <p>übertragen aus Band 654 Blatt 28759; eingetragen am 4.7.1983.</p> | | | | | | |
| 2 zu 1 | - | <p>Die Teilungserklärung ist inhaltlich bezüglich der Sondernutzungsrechte geändert; gem. Bew. vom 5.1.1984, URNr. 38/84 Notar Dr. Gastroph, Ingolstadt; eingetragen am 10.2.1984.</p> | | | | | | |
| 3 zu 1 | - | <p>Die Teilungserklärung ist inhaltlich geändert bezüglich Sondernutzungsrecht; gem. Bew. vom 23.11.1984, URNr. 3025/84 Notar Dr. Gastroph, Ingolstadt; eingetragen am 12.12.1984.</p> <p>Gemäß FN 073407 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">3656/112</td> <td style="text-align: center;">Lena-Christ-Straße 2, 2a, 2b, 2c, Gebäude- und Freifläche</td> </tr> </table> <p>eingetragen am 12.07.2016.</p> <p>Neuer Eigentümer des Grundstücks: <div style="background-color: black; width: 150px; height: 15px; margin: 2px 0;"></div> eingetragen am 20.09.2018.</p> | | 3656/112 | Lena-Christ-Straße 2, 2a, 2b, 2c, Gebäude- und Freifläche | 25 | 06 | |
| 3656/112 | Lena-Christ-Straße 2, 2a, 2b, 2c, Gebäude- und Freifläche | | | | | | | |



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Gemäß E-Mail des Stadtplanungsamtes der Stadt Ingolstadt, Sachgebiet verbindliche Bauleitplanung und städtebauliche Projekte, vom 24.05.2024 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des mit Bekanntmachung vom 29.11.1980 gültigen Bebauungsplanes Nr. 117 – „nördlich Lena-Christ-Straße“. Dieser setzt das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstmaß GRZ 0,4 und GFZ 0,6.

Der mit Bekanntmachung vom 18.04.1996 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Für das Grundstück gibt es kein in der Aufstellung befindliches Bebauungsplanverfahren.

4.2 Erschließungszustand

Vom Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt wurde mit Schreiben vom 28.05.2024 folgendes mitgeteilt (auszugsweise):

„(...) das oben genannte Grundstück wird von der Lena-Christ-Straße erschlossen. Diese Erschließungsanlage ist erstmalig hergestellt im Sinne des BauGB. Erschließungsbeiträge wurden erhoben und sind gezahlt worden. Für dieses Grundstück sind keine weiteren Erschließungsbeiträge offen.“

Mit Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Ver- und Entsorgung, vom 24.05.2024, wurde folgendes mitgeteilt (auszugsweise):

„Das Grundstück ist durch leitungsgebundene Einrichtungen (Kanal- und Wasserleitung) erschlossen und die Beiträge wurden wie folgt abgegolten / festgesetzt.

Der Kanalbeitrag ist für die Grundstücksfläche von 2.506 m² und für eine Geschossfläche von 1.963,19 m² (= tats. Geschossfläche) abgegolten.

Der Wasserbeitrag ist ebenfalls für die Grundstücksfläche von 2.506 m² und für eine Geschossfläche von 2.218,27 m² (= angerechnete Geschossfläche 04.11.1983) abgegolten.

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 1.963,19 m².

Die Tiefgarage unterlag bisher keiner Beitragspflicht, da diese nach unseren Unterlagen nicht an die öffentliche Kanalisation und nicht an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist.

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



Von der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH wurde mit E-Mail vom 24.05.2024 folgendes mitgeteilt (auszugsweise):

„(...) das Objekt Lena-Christ-Str. 2-2c wird über einen gemeinsamen Netzanschluss in 2b (Strom, Erdgas und Trinkwasser) versorgt (...). Ebenso wird die von Ihnen genannte Wohnung Nr. BD über o.g. Netzanschlüsse versorgt! Alle Netzanschlüsse wurden 1983 errichtet und vollständig bezahlt.“

Das Grundstück ist somit voll erschlossen.

4.3 Kontaminationen

Mit E-Mail des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 04.06.2024 wurde folgendes mitgeteilt (auszugsweise):

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

Mit E-Mail des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt vom 27.05.2024 wurde folgendes mitgeteilt (auszugsweise):

„Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass das o. g. Objekt nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABU-DIS) registriert ist.“

Das Grundstück ist somit unbelastet.

4.4 Denkmalschutz

Das Grundstück sowie die baulichen Anlagen sind nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

4.5 Gebäudeversicherung

Von der WEG-Verwaltung wurde mit Rücklauf des Fragebogens zu Informationen und Unterlagen zu den Objekten mitgeteilt, dass eine Wohngebäudeversicherung besteht. Gemäß der beigefügten Kopie des Versicherungsscheines mit integrierter Beitragsberechnung vom 19.02.2021 besteht für die Objekte (Lena-Christ-Straße 2-2c) seit dem 01.01.2014 eine Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Rückstauschäden) bei der Versicherungskammer Bayern.



4.6 Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Von der WEG-Verwaltung wurde für das Mehrfamilienhaus Lena-Christ-Straße 2-2c ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 30.11.2007 übermittelt, ausgestellt von der BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG, gültig bis 27.11.2017. In diesem Energieverbrauchsausweis sind folgende Angaben zum Wohn- und Geschäftsgebäude dargestellt:

- Gebäudetyp/Hauptnutzung: Wohngebäude
- Baujahr Gebäude: 1985
- Baujahr Anlagentechnik: 2002
- Anzahl Wohnungen: 20
- Gebäudenutzfläche: 1.428 m²
- Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Gas
- Energieverbrauch des Gebäudes (ohne Wasser): 129 kWh/(m²a)
- Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen):
 - 1) Außenwände Dämmung
 - 2) Dach Prüfung des Wärmeschutzes
 - 3) Kellerdecken Prüfung der Dämmung

4.7 Barrierefreiheit

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt im Süden über mehrere ebenerdige Zugänge. Im Norden wird der Gebäudeteil Hsnr. 2c über eine zweistufige Treppe begangen. Das Wohn- und Geschäftshaus ist somit überwiegend barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgeführt.

Jedoch ist eine barrierefreie Zugänglichkeit zu den Wohnungen - soweit in den vorliegenden Planunterlagen dargestellt - nicht gegeben. Gemäß Planunterlagen ist kein Personenaufzug vorhanden.



5 Lage des Erbbaugrundstücks

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

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

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

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

Das Grundstück liegt in ca. 2 km Entfernung (Luftlinie) nordöstlich der Altstadt von Ingolstadt im Stadtbezirk Nordost. Sämtliche Nahversorger und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im mittelbaren Umfeld und können fußläufig bzw. auf kurzem Fahrweg erreicht werden. Die nächstgelegenen Schulen, u. a. im Nordwesten von Ingolstadt, sind in kurzer Fahrtzeit zu erreichen. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Lena-Christ-Straße, die Theodor-Heuss-Straße im Süden sowie die Schillerstraße im Südwesten an die Bundesstraße 13 und 16a und somit an die Innenstadt als auch an das regionale Verkehrsnetz gut angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A 9) befindet sich in ca. 1,6 km (Luftlinie) Entfernung und wird im Südosten nach der Theodor-Heuss-Straße über die Römerstraße befahren.

Das Grundstück liegt im Unterbezirk Am Wasserwerk an der Lena-Christ-Straße im Süden, der Marieluise-Fleißer-Straße im Osten und der Morgensternstraße im Westen, durchschnittlich bis teilweise stärker frequentierte Nebenstraßen mit Verbindungscharakter.

Die mittelbare Umgebungsbebauung stellt sich gemischt mit kleineren Mehrfamilienhäusern und Doppel- und Reihenhäusern dar. Gegenüberliegend befindet sich im Süden bzw. Südwesten ein Nahversorgungs-Zentrum mit einem Supermarkt, einem Backshop, einem Blumenladen und einem Schuhgeschäft. Weiterhin ist im Bereich der Parkplätze eine Tankstelle positioniert. Östlich der Parkplätze befindet sich im Kreuzungsbereich der Lena-Christ-Straße und der Theodor-Heuss-Straße ein Hotel.



Westlich befindet sich in ca. 300 m Luftlinie Entfernung ein Gewerbegebiet mit den anschließenden Gewerbeflächen der Audi AG.

Gesamteinschätzung der Lage:

Die Wohnlage innerhalb des Stadtgebietes ist als überwiegend mittel zu bezeichnen. Aufgrund des gegenüberliegenden Nahversorgungs-Zentrums nebst Tankstelle und Hotel ist mit erhöhten Immissionen (Lärm- und Geruchsbelästigung) zu rechnen.

(Quellen: CityReport Ingolstadt 2024 des IVD-Instituts und Mietspiegel Ingolstadt 2023)



6 Beschreibung des Erbbaugrundstücks

Allgemein

Bei dem Ortstermin war niemand anwesend. Die nachfolgenden Ausführungen basieren demnach auf Basis der Aktenlage, der Sichtung von öffentlichem Grund sowie der zugänglichen Grundstücksflächen aus und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Süden an die Lena-Christ-Straße, im Osten an die Marieluise-Fleißer-Straße und im Westen an die Morgensternstraße, über welche auch die Erschließung stattfindet, an. Im Norden wird das Grundstück von bebauten Nachbargrundstücken abgegrenzt.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 3656/112, einen Flächeninhalt von 2.506 m².

Das Grundstück hat einen länglichen Grundstückszuschnitt, welcher sich von Osten nach Westen hin verjüngt. Die Grundstücksgrenzverläufe im Osten, Südosten und Südwesten stellen sich gerundet dar. Die mittlere Grundstückstiefe auf der Ost-/Westachse beträgt ca. 83,5 m. Die Grundstückstiefe auf der Nord-/Südachse beträgt im östlichen Grundstücksbereich ca. 36 m und im westlichen Grundstücksbereich ca. 24 m.

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben mit einer geringfügigen Steigung Richtung Süden dar und liegt auf einer Höhe von ca. 372 m bis 373 m über NHN.

Auf dem Grundstück wurde circa zentrisch ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage errichtet. Die Hausnummern 2, 2a, 2b und 2c stellen sich dabei jeweils baulich versetzt ausgeführt dar. Die Hausnummern 2, 2b und 2c stellen sich zweigeschossig ausgeführt dar. Der Gebäudeteil Hausnummer 2a stellt sich dreigeschossig ausgeführt dar.

Das Grundstück wird im Süden vom Gehweg der Lena-Christ-Straße und im Westen vom Gehweg der Morgensternstraße aus offen erschlossen.

Der gesamte östliche Grundstücksbereich ist mit Rasen begrünt und stellt sich als quasi als Decke der Tiefgarage ausgeführt dar. An dem Ostgiebel des Wohn- und Geschäftshauses wird über eine Kelleraußentreppe, in Beton ausgeführt, rechtsseitig befindet sich eine Stützmauer in Beton mit Handlauf in Metall sowie Absturzsicherung in Metall.

Im südöstlichen Grundstücksbereich befinden sich mehrere offene Kfz-Stellplätze. In der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Müllabstellplatz, in Metallkonstruktion ausgeführt, vollständig eingehaust, mit Pultdach, Eindeckung in Wellblech. Hier sind die Mülltonnen abgestellt. Der Außenbereich ist hier in Betonsteinen versiegelt. Ansonsten befinden sich als Abgrenzung auf dem Grundstück im südöstlichen Grundstücksbereich mehrere Hecken.



Der südliche Grundstücksbereich vor den Hauszugängen der Hausnummern 2, 2a und 2b sowie den erdgeschossigen Ladengeschäften ist großflächig mit Verbundsteinen versiegelt, teilweise als Kfz-Stellplätze ausgeführt. Entlang des Gehweges der Lena-Christ-Straße befinden sich zudem mehrere Rasenflächen mit kleineren Bäumen.

Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich als Abgrenzung auf dem Grundstück mehrere Hecken. Zudem sind hier mehrere offene Pkw-Stellplätze, in Verbundsteinen versiegelt, vorhanden. Weiter befinden sich in der südwestlichen Grundstücksecke zwei größere Bäume. Entlang der Westfassade bzw. des Westgiebels des Wohn- und Geschäftsgebäudes befindet sich umlaufend eine in Verbundsteinen ausgeführte Zuwegung.

Der nordwestliche und der weiterführende nördliche Grundstücksbereich ist als Zuwegung zur Tiefgarage in Verbundsteinen versiegelt ausgeführt. Im Bereich des nordwestlichen Gebäudeteils Hsnr. 2c befindet sich linksseitig des Hauseingangs Hsnr. 2c eine Mülltonnenkonstruktion, in Waschbeton ausgeführt, mit Türklappen in Metall. Nachfolgend ist die Tiefgaragenabfahrt, in Verbundsteinen versiegelt, vorhanden. Links- und rechtsseitig der abgehenden Abfahrt sind Holzpfähle mit darauf befindlicher Absturzsicherung in Metallkonstruktion vorhanden. Die weitergehende Tiefgaragenabfahrt ist in Beton ausgeführt mit links- und rechtsseitig vorhandenen Stützmauern, in Fertigbetonteilen ausgeführt, gestrichen, mit darauf befindlicher Absturzsicherung in Metall.

Von der Tiefgaragenzufahrt aus wird zwischen den Stützmauern über eine aufgehende Betontreppe der Bereich entlang der Nordfassade des Wohn- und Geschäftshauses begangen. Der gesamte Bereich entlang der Nordfassade des Wohn- und Geschäftshauses und der Tiefgaragenabfahrt - Hausnummern 2, 2a und 2b - ist in Grobkies geschottert.

Die Abgrenzung zu den nördlichen Nachbargrundstücken erfolgt über eine Hecke. Die übrigen Abgrenzungen erfolgen überwiegend offen.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück macht einen insgesamt zweckmäßigen und ordentlichen Gesamteindruck.

Teilung

Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 30.09.1982 und Nachträge vom 18.04.1983, 05.01.1984 und 23.11.1984 einer Teilung nach WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt 1 (Wohnung) mit einem Miterbbaurechtsanteil zu 344/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. BD bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses 2b;
- Bewertungsobjekt 2 (Tiefgaragenstellplatz) mit einem Miterbbaurechtsanteil zu 20/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Abstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. BH bezeichnet;

darstellt.



7 Beschreibung der Gebäude

Allgemein

Bei dem Ortstermin war niemand anwesend. Die nachfolgenden Ausführungen basieren demnach auf Basis der Aktenlage und der Sichtung von öffentlichem Grund aus und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Baujahre

Nach Recherche bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt wurden zu dem Wohn- und Geschäftshaus folgende Plan- und Genehmigungsunterlagen übermittelt:

| | |
|------------|--|
| 01.12.1982 | Neubau von 12 Eigentumswohnungen, 7 Läden und 19 Tiefgaragenstellplätzen |
| 09.05.1983 | Baugenehmigungsbescheid |
| 17.05.1983 | Baubeginnsanzeige |
| 18.01.1984 | Baufallanzeige (abschließende Fertigstellung) |

Von der WEG-Verwaltung wurde mit Rücklauf des Fragebogens zu Informationen und Unterlagen zu den Bewertungsobjekten vom 28.08.2024 das Baujahr mit 1983 angegeben.

Von dem Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin/Miteigentümerin wurde mit E-Mail vom 17.06.2024 mitgeteilt, dass seiner Mandantin keine Informationen zu den Objekten vorliegen.

Der Antragsgegner/Miteigentümer hat - trotz schriftlicher Anfrage - nicht geantwortet.

Weitere Daten, Informationen und Unterlagen zu Baujahren bzw. zu baulichen Veränderungen, liegen nicht vor.

Beschreibung

Auf dem Grundstück wurde circa zentrisch ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage errichtet. Die Hausnummern 2, 2a, 2b und 2c stellen sich dabei jeweils baulich versetzt ausgeführt dar. Die Hausnummern 2, 2b und 2c stellen sich zweigeschossig ausgeführt dar. Der Gebäudeteil Hausnummer 2a stellt sich dreigeschossig ausgeführt dar.

Gemäß vorliegenden Unterlagen umfasst die Wohn- und Geschäftsanlage sieben erdgeschossigen Ladengeschäften und 12 Wohneinheiten, eine Tiefgarage mit 19 Abstellplätzen und mehrere oberirdische nicht überdachte Kfz-Abstellplätze.

Das Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage wurde in Massivbauweise mit vier Hauseingängen, jeweils in die Baukörper zurückversetzt, mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilweise mit zwei Obergeschossen, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss - im Bereich der Hausnummer 2a - ansonsten mit Spitzboden im Bereich der Hausnummern 2, 2b und 2c, jeweils mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen errichtet.



Auf dem Satteldach befinden sich Richtung Süden annähernd vollständig Solarpaneele einer Photovoltaikanlage. Insbesondere auf den Dächern der Hausnummern 2 und 2a sind annähernd vollständig Solarpaneele vorhanden. Im Bereich der Hausnummer 2b teilweise nicht.

Weiterhin befinden sich auf dem Satteldach des Wohn- und Geschäftshauses mehrere Satellitenschüsseln.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

An der Nordfassade des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich mehrere Aggregate von Klimasplitanlagen.

An der Ost-, Süd- und Westfassade sind den Wohnungen des Wohn- und Geschäftsgebäudes Balkone vorgelagert.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird im nördlichen Grundstücksbereich nach der Zufahrt über ein Sektionaltor in Metall-Kunststoffkonstruktion befahren bzw. erschlossen. Weiter wird die Tiefgarage an dem Ostgiebel des Wohn- und Geschäftshauses von dem unteren Treppenpodest der Kelleraußentreppe, in Beton ausgeführt, rechtsseitig befindet sich eine Stützmauer in Beton mit Handlauf in Metall sowie Absturzsicherung in Metall, über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen.

Hausnummer 2b

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wird im Bereich der Hausnummer 2b vom Außenbereich aus über einen in den Baukörper zurückversetzten Hauseingangsbereich und eine Hauseingangstür, Zarge in Metall mit linksseitig feststehendem Metall-Drahtglas-Element mit integriertem Klingelbrett mit Gegensprechfunktion sowie Briefkästen, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen.

Links- und rechtsseitig des zurückversetzten Eingangsbereiches werden vor der Hauseingangstür zwei Gewerbeeinheiten (Änderungsschneiderei und Lokal/Kneipe) begangen.

In dem zurückversetzten Eingangsbereich ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. An einer Fassade ist ein Zigarettenautomat angebracht. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Gesamteindruck des Wohn- und Geschäftsgebäudes:

Das Wohn- und Geschäftsgebäude stellt sich - soweit von außen erkennbar - in einem baujahrtypischen und ordentlichen Gesamtzustand dar.



7.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Anteil am Erbbaurecht von 344/10.000 an dem Grundstück.

Die nach Norden und Süden gerichtete Wohnung im 1. Obergeschoss besteht gemäß Teilungserklärung aus einer Diele, einem Wohnzimmer mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer, einem Bad, einem Abstellraum sowie einem Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 44 m².

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Nutzfläche beträgt ca. 10 m².

Wohnung Nr. BD

Soweit von außen erkennbar, erfolgen die Belichtung und Belüftung über Holz-Isolierglasfenster mit Außenjalousien.

Balkon

Soweit ersichtlich, ist der Balkon in Metallkonstruktion ausgeführt. Der Fußboden ist mit Holzbrettern belegt. Der Balkon stellt sich durch das darüberliegende auskragende Satteldach überwiegend überdacht dar.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerabteil:

Aufgrund der Nichtzugänglichkeit kann keine Aussage getroffen werden.

7.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Anteil am Erbbaurecht von 20/10.000 an dem Grundstück.

Gesamteindruck des Tiefgaragenstellplatzes:

Aufgrund der Nichtzugänglichkeit kann keine Aussage getroffen werden.



8 Flächenangaben und -berechnungen (Objekt 1)

Ein Zugang zum Bewertungsobjekt war nicht möglich. Die Flächenermittlung erfolgt somit auf Basis der vorliegenden Baueingabepläne.

Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen (nach Wohnflächenverordnung - WoFIV) wurden aus den von dem Bauordnungsamt der Stadt Ingolstadt übermittelten Bauplanunterlagen aus dem Jahr 1982 entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Die vorliegenden Pläne stellen sich bemaßt dar. Es liegt eine Wohnflächenberechnung vor. Die ermittelten Flächen stimmen hinreichend mit der vorliegenden Flächenberechnung überein.

Eine Überprüfung der Grunddaten des Planmaterials und der amtlichen Flurkarte konnte vom Sachverständigen aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht vorgenommen werden, hier wurde deren Richtigkeit unterstellt.

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

| 1. Obergeschoss | | | |
|-----------------------------|------------|-------------|----------------------------|
| Diele | 3,260 m x | 1,260 m | 4,11 m ² |
| Schlafen | 4,510 m x | 3,260 m | 14,70 m ² |
| Bad | 1,885 m x | 2,385 m | |
| | -1,635 m x | 0,250 m | 4,09 m ² |
| Abstellraum | 1,885 m x | 0,760 m | 1,43 m ² |
| Kochen/Wohnen | 1,000 m x | 3,260 m | |
| | 4,510 m x | 3,385 m | |
| | 1,760 m | 0,750 m | 19,85 m ² |
| | | | <u>44,18 m²</u> |
| abzgl. Putz | 3% | | -1,33 m ² |
| | | | <u>42,85 m²</u> |
| Balkon | 2,385 m x | 1,500 m / 4 | 0,89 m ² |
| Wohnfläche netto | | | <u>43,74 m²</u> |
| Wohnfläche gesamt, gerundet | | | <u>44,00 m²</u> |



9 Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 Allgemein

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

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

9.2 Nichtzugänglichkeit

Die Bewertungsobjekte konnten nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen.

Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage und der Sichtung von öffentlichem Grund. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit auftragungsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

9.3 WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher mit E-Mails vom 28.08.2024 und 29.08.2024 u. a. wie folgt beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023: 126.119,05 €.
- Zu möglichen wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen, z. B. größere Reparaturmaßnahmen, wurden keine Angaben gemacht.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.



- Es bestehen Erträge aus dem Erbbaurecht in Höhe von 855,60 € für das Jahr 2023 (Anteil der WEG an Einspeisevergütung einer privaten PV-Anlage + Automatenprovision)
- Es bestehen Rückstände der Eigentümer bei der Gemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt für die für die Wohnung (Objekt 1) monatlich: 265,18 €.
- Es besteht eine Gebäudeversicherung.
- Das Baujahr wurde mit 1982 angegeben.
- Die Lage der Wohnung Nr. BD (Objekt 1) im Gebäude wurde mit „*HS 2b, 1. OG rechts*“ angegeben.
- Die Wohnfläche der Wohnung Nr. BD (Objekt 1) wurde mit 45,97 m² angegeben.
- Es ist eine Zentralheizung vorhanden, Versorgung über Gas.
- Es ist nicht bekannt, ob ein Mietverhältnis für die Objekte vorliegt.
- Es können keine Angaben zu Vergleichsmieten gemacht werden.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Erbbaugrundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Der Verwalter ist bis zum 31.12.2026 bestellt.

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

Die WEG-Verwaltung hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 18.04.1983
- Protokolle der Eigentümersammlungen vom 21.08.2022, 13.07.2023 (Wiederbestellung der WEG-Verwaltung) und vom 26.06.2024
- Eingabe- und Ausführungspläne (UG, 1. OG, Ansicht Nord Tektur, Ansicht Süd Tektur, Ansichten Ost und West, Nordansicht, Querschnitte, Stellplätze und Außenanlagen)
- Energieausweis (gültig bis 27.11.2017)
- Grundbuch Blatt 28760 (Bestandsverzeichnis Einlegeboden 1)
- Grundriss Tiefgarage
- Teilungsplan Tiefgarage Teil I
- Versicherungsschein Wohngebäudeversicherung Versicherungskammer Bayern

Erbbaurechtszinsen

Die WEG-Verwaltung bat wegen Besonderheiten in Bezug auf die Erbbaurechtszinsen um persönliche Rücksprache mit dem Sachverständigen.

Mit Telefonat vom 29.08.2024 teilte der zuständige Vertreter der WEG-Verwaltung mit, dass die Erbbauzinsen von den Wohnungserbbaurechts- bzw. Teilerbbaurechtsinhabern direkt an die Erbbaurechtsgeberin gezahlt werden. Der WEG-Verwaltung liegen somit keine Informationen zu den tatsächlich zu entrichtenden Erbbaurechtszinsen vor.

Nach Rückfrage wurde mit E-Mail vom 29.08.2024 ergänzend mitgeteilt, dass weiterhin keine Kontaktdaten der aktuellen Erbbaurechtsgeberin bekannt sind.



9.4 Erbbaurecht / Erbbauzins

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich jeweils um einen Anteil an einem Erbbaurecht. Gemäß dem Angebot auf Abschluss eines Erbbaurechtsbestellungsvertrages begann das Erbbaurecht mit Eintragung im Grundbuch am 04.07.1983 und endet zum 31.05.2081. Die Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts stellt sich somit mit 96 Jahren und 11 Monaten Jahren dar. Die Restlaufzeit beträgt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag demnach 56 Jahre und 10 Monate Jahre.

Gemäß Kopie des Angebotes zum Abschluss eines Erbbaurechtsbestellungsvertrags vom 27.05.1982 (URNr. 1101/1982) § 10 (1) erhält der Erbbauberechtigte bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Übertragung wegen zulässiger Enteignung eine Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes des Bauwerks und bei Übertragung infolge der Geltendmachung des Heimfallanspruchs (z. B. wenn mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Halbjahresraten im Rückstand ist) eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes des Bauwerks zur Zeit der Übertragung. Der gemeine Wert wird durch den Gutachterausschuss bzw. dessen Funktionsnachfolger ermittelt.

Mit Telefonat vom 29.08.2024 teilte der zuständige Vertreter der WEG-Verwaltung mit, dass die Erbbauzinsen von den Wohnungserbbaurechts- bzw. Teilerbbaurechtseinhabern direkt an die Erbbaurechtsgeberin gezahlt wird. Der WEG-Verwaltung liegen somit keine Informationen zu den tatsächlich zu entrichtenden Erbbaurechtszinsen vor.

Gemäß Kopie des Angebotes zum Abschluss eines Erbbaurechtsbestellungsvertrags vom 27.05.1982 (URNr. 1101/1982) § 5 (1,3) beträgt der jährliche Erbbauzins 10,00 DM/m² Grundstücksfläche (2.506 m² x 10,00 DM = 25.060,00 DM), in halbjährlichen Raten nachträglich zahlbar am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres. Der jährliche Erbbauzins ist zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an erster Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

Gemäß § 6 (1) ist der Erbbauzins auf Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und soll diesen angeglichen werden. *„Bemessungsstab ist der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden (oder seinem Amtsnachfolger) jeweils im Kalenderjahresdurchschnitt amtlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für alle privaten Haushalte (1976=100). Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der zu ermittelnde Wert für das Jahr des Vertragsabschlusses, das ist das Jahr 1982. Immer nach Ablauf von 3 Jahren, erstmals ab 1. Jan. 1985, ändert sich der Jahreserbbauzins für den Zeitraum der folgenden drei Jahre in dem selben prozentualen Verhältnis (Prozente nicht Punkte), wie der bisherige Jahresindex sich in den vergangenen 3 Jahren nach oben oder nach unten verändert hat.(...) Alle weiteren Veränderungen sind von dem zuletzt veränderten Erbbauzins aus vorzunehmen. (...)*

Soweit es sich um gewerbliche Räume handelt, ist vereinbart, dass die Wertsicherungsklausel ohne die Dreijahresfrist gilt. Die gewerblichen Räume (alles was nicht eine Wohnung im Sinne des Gesetzes ist: Läden, Arztpraxis u. ä. jedoch nicht ein einzelner Arbeitsraum, der im Rahmen einer normalen Wohnung genutzt wird) ist die Anpassung jeweils zum 1.1. eines Jahres unter Zugrundelegung des oben vereinbarten Lebenshaltungskostenindex vorzunehmen.“

Gemäß Eintragung in Abteilung II Rangstelle 1 des Wohnungserbbaurechtsgrundbuchs und des Teilerbbaurechtsgrundbuchs beträgt der Erbbauzins für die Wohnung Nr. BD (Objekt 1) jährlich 583,00 DM und für den Tiefgaragenstellplatz Nr. BH (Objekt 2) jährlich 20,00 DM.



Eine Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung ist jeweils in Abteilung II an Rangstelle 3 der Grundbücher eingetragen.

Von dem Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin/Miteigentümerin wurde mitgeteilt, dass seine Mandantin über keinerlei Informationen und Unterlagen zu den Objekten verfügt. Von dem Antragsgegner wurden - trotz schriftlicher Anfrage - weder Informationen noch Unterlagen übermittelt.

Es liegen somit keine Angaben zu den tatsächlich zu zahlenden Erbbauzinsen vor. Weiterhin ist nicht bekannt, ob die vertragsgemäßen Anpassungen vorgenommen wurden und in welcher Höhe diese erfolgt sind.

9.5 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)

Zum Gesamteindruck der Wohnung mit Balkon und Kellerraum kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, dem Baujahr, der Objektart und -größe sowie des äußeren Gesamtzustandes als normal bis gut anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine überwiegend durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß Teilungserklärung darf das Raumeigentum jederzeit auch für gewerbliche und/oder freiberufliche Zwecke genutzt werden, soweit die übrigen Raumeigentümer nicht unangemessen beeinträchtigt werden.

Somit ist eine Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne Kundenverkehr vorstellbar.



Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH

Zum Gesamteindruck des Stellplatzes kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit des Stellplatzes ist aufgrund der Lage innerhalb der Stadt, des vorhandenen Parkraums im öffentlichen Bereich und der Objektart als mittel anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Der Stellplatz dient dem Zweck der Unterstellung eines Kraftfahrzeuges. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist aufgrund der Art und Beschaffenheit ausgeschlossen.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

10.1.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)

In Abteilung II des Wohnungserbbaurechtsgrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 655, Blatt 28771, sind das Objekt 1 betreffend folgende Eintragung dargestellt:

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---------------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 1 | Erbbauzins von jährlich 583,- (fünfhundertdreiundachtzig) DM; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3656/112; gem. Bew. vom 27.5.1982/18.4.1983; ursprünglich eingetragen am 24.06.1983; Aufteilung des Erbbauzinses eingetragen am 4.7.1983; übertragen aus 654/28759 am 4.7.1983. |
| 2 | 1 | Vorkaufsrecht; für alle Verkaufsfälle; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3656/112; gem. Bew. vom 27.5.1982/18.4.1983; eingetragen am 24.6.1983; übertragen aus 654/28759 am 4.7.1983. |
| 3 | 1 | Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung); für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3656/112; gem. Bew. vom 27.5.1982/18.4.1983; eingetragen am 24.6.1983; übertragen aus 654/28759 am 4.7.1983. |
| 4,5,6 | 1,2,3 | gelöscht |
| 7 | 1,2,3 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 106/23); eingetragen am 15.11.2023. |

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.



10.1.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH

In Abteilung II des Teilerbbaurechtsgrundbuchs von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 655, Blatt 28792, sind das Objekt 2 betreffend folgende Eintragung dargestellt:

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---------------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 1 | Erbbauzins von jährlich 20,- (zwanzig) DM; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3656/112; gem. Bew. vom 27.5.1982/18.4.1983; ursprünglich eingetragen am 24.06.1983; Aufteilung des Erbbauzinses eingetragen am 4.7.1983; übertragen aus 654/28759 am 4.7.1983. |
| 2 | 1 | Vorkaufsrecht; für alle Verkaufsfälle; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3656/112; gem. Bew. vom 27.5.1982/18.4.1983; eingetragen am 24.6.1983; übertragen aus 654/28759 am 4.7.1983. |
| 3 | 1 | Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung); für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3656/112; gem. Bew. vom 27.5.1982/18.4.1983; eingetragen am 24.6.1983; übertragen aus 654/28759 am 4.7.1983. |
| 4,5,6 | 1,2,3 | gelöscht |
| 7 | 1,2,3 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 106/23); eingetragen am 15.11.2023. |

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

10.2 Photovoltaikanlage

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass sich auf dem nach Süden ausgerichteten Satteldach Solarpaneele einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) befinden.

Von der WEG-Verwaltung wurde sowohl schriftlich als auch telefonisch mitgeteilt, dass die PV-Anlage einem Eigentümer gehört und dieser einen Einspeisevergütungsvertrag mit dem Energieversorger abgeschlossen hat.

Informationen zur Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage und/oder Unterlagen, wie Abrechnungen oder ein Einspeisevergütungsvertrag, konnten von der WEG-Verwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden.



Gemäß Auskunft besteht zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Eigentümer der PV-Anlage eine schuldrechtliche Vereinbarung. Als Entlohnung für die Nutzung der Dachflächen erhält die Eigentümergemeinschaft jährlich 5 % der Einspeisevergütung.

Gemäß schriftlicher Auskunft stellten sich die Erträge aus dem Anteil der WEG an der Einspeisevergütung der privaten PV-Anlage sowie aus der Provision für die Anbringung von Automaten für das Jahr 2023 mit 855,60 € dar.

Das Vorhandensein der Photovoltaikanlage auf dem Dach stellt per se keine Beeinträchtigung für das Wohn- und Geschäftsgebäude dar. Eine optische Auswirkung auf den Gesamteindruck ist ebenfalls nicht gegeben.

Der wirtschaftliche Nachteil beschränkt sich insoweit auf die Tatsache, dass die Eigentümergemeinschaft selbst keine entsprechende Anlage (Solar, Photovoltaik, etc.) auf dem Dach installieren und betreiben kann. Dies setzt allerdings auch die Investitionsbereitschaft der gesamten Eigentümergemeinschaft in das Betreiben einer derartigen Anlage voraus.

Dem gegenüber steht der wirtschaftliche Vorteil der Vereinbarung mit dem Eigentümer der Photovoltaikanlage, welcher zudem ein Eigentümer der Gemeinschaft ist, in dem ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 5 % der jährlichen Einspeisevergütung vereinbart ist. Es ist zudem davon auszugehen, dass der Eigentümer der PV-Anlage alle zum Betrieb und Erhalt der Photovoltaikanlage notwendigen Maßnahmen entsprechend koordiniert und gewährleistet.

Da davon auszugehen ist, dass das wiederkehrende Entgelt für den Betrieb der bereits vorhandenen Photovoltaikanlage zugunsten der WEG-Gemeinschaft weiterhin fließt und ein potenzieller Käufer davon entsprechend partizipiert, wird dem Vorhandensein der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohn- und Geschäftsgebäudes kein wertbeeinflussender Charakter zugeschrieben.



11 Zubehör

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



12 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Der Verkehrswert des Erbbaurechtes kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. (§ 48 ImmoWertV)

Nach § 49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechtes im Vergleichswertverfahren insbesondere aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte, ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelndem finanzmathematischem Wert des Erbbaurechtes oder ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt werden.



Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit der Objekte, als Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz, wären die Verkehrswerte aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte zu ermitteln.

Wegen der im Nachgang aufgezeigten Situation, dass notwendige Vergleichspreise für veräußerte Erbbaurechte nicht in nachhaltiger und ausreichender Anzahl vorhanden sind, wird die Verkehrswertfindung über die Ermittlung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts zur Umsetzung gebracht, bei welchem der Wert des fiktiven Volleigentums die Basis bildet.

Eine Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums unter Berücksichtigung der notwendigen Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (§ 49 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 Nr. 3), scheidet aufgrund des nicht vorhandenen einzigen Korrekturfaktors, dem Koeffizienten, aus.



12.1 Vergleichspreise

12.1.1 Wohnungen

Vergleichskaufpreise der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt konnten mit E-Mail vom 29.08.2024 lediglich zwei Vergleichspreise für wiederverkaufte Wohnungserbbaurechte im Jahr in den Jahren 2021 und 2022 in der zu bewertenden Wohnanlage, Lena-Christ-Straße 2-2c, übermittelt werden. Eine Angabe des Verkaufspreises je m² Wohnfläche war aufgrund fehlender Angaben von dem Gutachterausschuss nicht möglich. Jedoch sind jeweils die Wohnungsbezeichnung als auch die Miteigentumsanteile bekannt, sodass die fehlenden Angaben anhand der vorliegenden Unterlagen entsprechend von dem Sachverständigen ergänzt wurden.

| Straße | Datum | Baujahr | Wohnfläche (m ²) | Hsnr. | Geschoss | Kaufpreis € |
|-------------------------|---------|---------|------------------------------|-------|----------|-------------|
| Lena-Christ-Straße 2-2c | 04.2021 | 1984 | 62 | 2a | 2. OG | 216.000 € |
| Lena-Christ-Straße 2-2c | 05.2022 | 1984 | 80 | 2 | 1. OG | 188.000 € |

Arithmetischer Mittelwert

$$\tilde{x} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{1}{n} \sum x_i$$

Als Grundlage zur Vergleichswertfindung ist der Wert des arithmetischen Mittels zu finden.

Der arithmetische Mittelwert stellt sich bei der obigen Betrachtung mit 202.000,00 € dar.

Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist keine Preise für Erbbaurechtswohnungen in Ingolstadt aus.

Der Der Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist als Aktuelle Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand folgende Werte aus:

| Kaufpreise Wohnungen/Bestand Herbst 2023 3 Zimmer, 80 m ² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz | | | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Wohnwert | | | |
| | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| Ingolstadt | 2.470 €/m ² | 3.340 €/m ² | 3.880 €/m ² | 4.440 €/m ² |



| Kaufpreise Wohnungen/Bestand Frühjahr 2024 3 Zimmer, 80 m ² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz | | | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Wohnwert | | | |
| | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| Ingolstadt | 2.420 €/m ² | 3.280 €/m ² | 3.790 €/m ² | 4.340 €/m ² |

Einfacher Wohnwert (nur Bestandsobjekte): z. B. WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage, z. B. Industrievorort.

Mittlerer Wohnwert: z. B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz; ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: z. B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage.

Sehr guter Wohnwert: modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnlage.

Gemäß den Erläuterungen des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH zur Kaufpreisentwicklung in Ingolstadt, wird ausgeführt, dass der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Frühjahr 2024 bei 3.790,00 €/m² lag. Gegenüber dem Frühjahr 2023 standen somit Preisrückgänge von ca. 3 % bei Bestandsobjekten zu Buche.

Weiter wird ausgeführt, die Nachfrage auf dem Käufermarkt weiterhin verhalten bleibt. Zu den gefragten Objekten gehören Immobilien, die durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage gekennzeichnet sind. Eigenheime mit Sanierungsbedarf im energetischen Bereich bedeuten dagegen für potenzielle Käufer zusätzliche, oft schwer einzuschätzende, Kosten und können derzeit nur mit erheblichen Preiskorrekturen veräußert werden.

Daten der on-geo GmbH

Die Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH weist keine Kaufpreise (Immobilienangebote) für Erbbaurechtswohnungen aus.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden Immobilien im Erbbaurecht zum Kaufpreis angeboten. Diese Angebote wurden in Bezug auf die Entwicklungen am Markt vom Sachverständigen ausgewertet. Es wurde u. a. auf nachfolgenden Seiten nach vergleichbaren Wohnungen zum Kauf in Ingolstadt recherchiert:

- www.immobilienscout24.de
- www.immonet.de
- www.immopool.de
- www.immowelt.de

Hierbei wurden keine vergleichbaren Objekte vorgefunden.



Resümee:

Aus den aufgezeigten Quellen sind insbesondere aufgrund der besonderen Objektart (Wohnungserbbaurecht) keine Vergleichswerte in qualitativer und vor allem ausreichender Anzahl zu ermitteln.

Die Vergleichskaufpreise der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt können aufgrund der sehr geringen Anzahl sowie der zeitlichen Differenz zu den Verkaufszeitpunkten lediglich unterstützend und informell zum Vergleich herangezogen werden.

Ebenso dienen die Verkaufspreise der IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH für Eigentumswohnungen in Ingolstadt lediglich der Information, da diese ein bestehendes Erbbaurecht nicht berücksichtigen.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechtes ist somit über den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts, ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums, zu ermitteln.



12.1.2 Tiefgaragenstellplätze

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt konnten keine Vergleichspreise für wiederverkaufte Tiefgaragenstellplätze im Erbbaurecht übermittelt werden.

Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist keine Preise für Erbbaurechtswohnungen in Ingolstadt aus.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden Kfz-Stellplätze (Tiefgarage) zum Verkauf angeboten. Es wurde u. a. auf nachfolgenden Seiten nach vergleichbaren Objekten zum Kauf in Ingolstadt recherchiert:

- www.immobilienscout24.de
- www.immonet.de
- www.immopool.de
- www.immowelt.de

Hierbei wurden keine vergleichbaren Objekte vorgefunden.

Daten der on-geo GmbH

Die Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH weist grundsätzlich keine Kaufpreise (Immobilienangebote) für Tiefgaragenstellplätze aus.

Resümee:

Aus den aufgezeigten Quellen sind insbesondere aufgrund der besonderen Objektart (Teileigentumserbbaurecht) sowie aufgrund des Standortes des Objektes keine Vergleichswerte zu ermitteln.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechtes ist somit über den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts, ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums, zu ermitteln.



12.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts. (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins. (§ 50 ImmoWertV)

12.2.1 Bodenwerte

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

Das Grundstück, Flurstück Nr. 3656/112, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 2.506 m².

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 weist für den Bereich (Bodenrichtwertzone 710 „Stadtteil Nordost“) einen Bodenrichtwert von 1.000,00 €/m² aus.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: B (baureifes Land)
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei
- Art der Nutzung: W (Wohnbauflächen)
- Bauweise: o (offene Bauweise)
- Geschosszahl: II/III (Anzahl der Vollgeschosse)
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ): 0,7

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt dargestellten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks zu prüfen.



Anpassung Zeit

Zwischen dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (23.08.2024) und dem Stand der Bodenrichtwertliste (01.01.2024) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. 8 Monaten.

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

- von 2018 zu 2020: Erhöhung um 100,00 €/m² von 900,00 €/m² auf 1.000,00 €/m²
- von 2020 zu 2022: Erhöhung um 50,00 €/m² von 1.000,00 €/m² auf 1.050,00 €/m²
- von 2022 zu 2024: Senkung um 50,00 €/m² von 1.050,00 €/m² auf 1.000,00 €/m²

Die Bodenrichtwerte haben aufgrund des stark gestiegenen Preisniveaus in den vergangenen Jahren - insbesondere im Jahr 2022 - im Jahr 2023 eine insgesamt leicht gesunkene Entwicklung erfahren.

Die Marktentwicklung ist zum Bewertungsstichtag weiterhin als eher zurückhaltend zu bezeichnen - insbesondere im Bereich des Geschossbaus bzw. im Wohnungsmarktsektor, so dass bei der weiteren Betrachtung von einer gewissen Stagnation des Bodenrichtwertniveaus auszugehen ist.

Bei der weiteren Betrachtung ist zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag somit keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes angezeigt.

Anpassung Dichte der Bebauung

Die Bebauung stellt sich in ihrer Größenordnung ca. analog der im Umfeld gegebenen Bebauung dar.

Aus der von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR mit Schreiben vom 24.05.2024 übermittelten Informationen geht eine tatsächliche Geschossfläche von 1.963,19 m² hervor.

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

Bei einer Geschossfläche von 1.963,19 m² und einer Grundstücksgröße von 2.506 m² entspricht dies einer wGFZ von 0,78, gerundet 0,8 ($1.963,19 \text{ m}^2 / 2.506 \text{ m}^2$).

Unter Berücksichtigung der Erkenntnis, dass lt. Bodenrichtwertliste/-karte vom 01.01.2024 eine wGFZ von 0,70 zum Bodenrichtwert dargestellt ist, ist eine Koeffizientenbetrachtung durchzuführen.

Gemäß den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt Umrechnungskoeffizienten wie folgt herausgegeben:

| wGFZ | Umrechnungskoeffizient |
|------|------------------------|
| 0,8 | 0,918 |
| 0,7 | 0,878 |



Berechnung:

$$\frac{1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,918}{0,878} = 1.045,56 \text{ €/m}^2$$

Es wird für das Grundstück bei der weiteren Betrachtung somit ein an die Dichte der Bebauung angepasster Bodenwert von 1.045,56 €/m² berücksichtigt.

Anpassung Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone ist zu berücksichtigen.

Bei dem Bodenrichtwertgebiet handelt sich um ein großes Gebiet mit unterschiedlichen Lagequalitäten. Die Lage des Bewertungsgrundstückes stimmt nicht mit der im Richtwertgebiet vorherrschenden bzw. mehrheitlichen und somit bodenrichtwertbeeinflussenden Lage überein. Eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit angezeigt.

Das Bewertungsgrundstück ist im südwestlichen Bereich der Bodenrichtwertzone, in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Bodenrichtwertzone 610 „Theodor-Heuss-Straße Gewerbefläche“ positioniert.

Die Nähe zur Theodor-Heuss-Straße, zur Nürnberger Straße sowie die direkte Positionierung gegenüberliegend von großflächigen gewerblich genutzten Grundstücken (Nachversorgungszentrum) und den damit verbundenen erhöhten Emissionen, weichen erheblich von den vorherrschenden bzw. mehrheitlichen Lagequalitäten der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet ab.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird daher zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ein Korrekturfaktor von 0,85 (Abschlag von 15 %) in Ansatz gebracht.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein lageangepasster Bodenwert in Höhe von 888,73 €/m² (1.045,56 €/m² x 0,85) berücksichtigt.

Anpassung Grundstücksgestalt (Größe, Zuschnitt, Topografie)

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

Das Bewertungsgrundstück stellt sich mit seiner Grundstücksgestalt ca. analog zu den üblichen Grundstücken innerhalb des Richtwertgebietes dar.

Es ist aufgrund der Grundstücksgestalt somit keine Anpassung zum Bodenrichtwert vorzunehmen.



Ansatz Bodenwert

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 888,73 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung

$$2.506 \text{ m}^2 \times 888,73 \text{ €/m}^2 = 2.227.157,38 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert **2.227.157,38 €**

12.2.1.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 344/10.000.

Berechnung:

$$\frac{2.227.157,38 \text{ €} \times 344}{10.000} = 76.614,21 \text{ €}$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert **76.614,21 €**

12.2.1.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 20/10.000.

Berechnung:

$$\frac{2.227.157,38 \text{ €} \times 20}{10.000} = 4.454,31 \text{ €}$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert **4.454,31 €**



12.2.2 Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)

12.2.2.1 Wert des fiktiven Volleigentums

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. (§ 49 ImmoWertV)

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes als Wohnung, ist der Wert des fiktiven Volleigentums über das Ertragswertverfahren des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

12.2.2.1.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Informationen und Unterlagen zu einem möglicherweise bestehenden Mietverhältnis liegen nicht vor.

Gemäß Beschriftung an der Klingel- und Briefkastenanlage wird die Wohnung von dem Antragsgegner/Miteigentümer selbst genutzt.

12.2.2.1.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

Als Grundlage zur Mietzinsfindung werden

- der Qualifizierte Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023 und
- der Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

herangezogen.

Qualifizierte Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023

- | | |
|--|-----------------------|
| • Wohnfläche: | 44 m ² |
| • Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche: | 8,21 €/m ² |
| • Zu- bzw. Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale: | |
| Kategorie 1 - Baujahresklasse: | |
| Baujahre 1981 bis 1989 | + 8 % |
| Kategorie 2 - Beschaffenheit: | |
| Kategorie 3 - Wohnungsausstattung: | |
| Kategorie 4 - Modernisierung: | |
| Kategorie 5 - Wohnlage: | |
| normale Wohnlage | +/- 0 % |
| Summe Zu-/Abschläge | + 8 % |

**Berechnungen:**

| | | | |
|---|---|---|------------------------|
| Zuschlag | 8,21 €/m ² x 8 % | = | 0,66 €/m ² |
| mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete | 8,21 €/m ² + 0,66 €/m ² | = | 8,87 €/m ² |
| Spannbreite (- 21 %) | 8,87 €/m ² x 0,79 | = | 7,00 €/m ² |
| Spannbreite (+ 20 %) | 8,87 €/m ² x 1,20 | = | 10,64 €/m ² |

| Mietenspiegel 2023 | |
|--|--|
| Wohnfläche 44 m ² | |
| Mittelwert: 8,87 €/m ² 390,14 € | |
| Spannbreite - 21 % / + 20 %: 7,00 €/m ² bis 10,64 €/m ² 308,21 € bis 468,17 € | |

Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist als Mieten für Wohnungen im Bestand folgende Werte aus:

| Mietpreise Wohnungen/Bestand Baujahr ab 1950 Herbst 2023 3 Zimmer, 70 m ² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Wohnwert | | | |
| | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| Ingolstadt | 8,60 €/m ² | 9,40 €/m ² | 10,60 €/m ² | 12,20 €/m ² |

| Mietpreise Wohnungen/Bestand Baujahr ab 1950 Frühjahr 2024 3 Zimmer, 70 m ² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Wohnwert | | | |
| | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| Ingolstadt | 8,90 €/m ² | 9,80 €/m ² | 11,10 €/m ² | 12,40 €/m ² |

Dem einfachen Wohnwert (keine Ausstattung mit einem zentralen Heizungssystem) kommt unterschiedliches Gewicht zu. In manchen Gegenden Bayerns ist dieser Wohnungstyp wegen der starken Modernisierungsaktivitäten in den letzten 10 Jahren kaum noch anzutreffen. Dennoch wird an diesem Wohnungstyp in den Berichten festgehalten, weil damit noch untere Preissegmente markiert werden.

Der mittlere Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Als guter Wohnwert gilt gehobener Durchschnitt, d.h. keine exklusiven Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Sie sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.



Der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.

Gemäß den Erläuterungen des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH zur Mietpreisentwicklung in Ingolstadt, wird weiterhin ausgeführt, dass die Neuvertragsmieten für Wohnungen aus dem Bestand im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,10 €/m² lag.

Weiter wird ausgeführt, dass weiterhin davon auszugehen ist, dass auch in den nächsten Jahren, da aktuell nur wenige Neubauten entstehen, die Nachfrage nach Mietobjekten hoch ist, der Mietmarkt angespannt bleibt und das Preisniveau weiter steigt.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden Immobilien zur Vermietung angeboten. Diese Angebote wurden in Bezug auf die Entwicklungen am Markt vom Sachverständigen ausgewertet. Es wurde u. a. auf nachfolgenden Seiten nach vergleichbaren Mietwohnungen im Umkreis von bis ca. 1 km um das Bewertungsobjekt recherchiert:

- www.immobilienscout24.de
- www.immonet.de
- www.immopool.de
- www.immowelt.de

Hierbei wurden keine vergleichbaren Objekte vorgefunden.

Immobilien-Kompass von Capital.de

Auf der Internetseite unter „www.capital.de/immobilien-kompass“ können Marktdaten zu Immobilienpreisen abgerufen werden. Für Wohnungen liegen für „Am Wasserwerk“ Angaben zu Mietpreisen vor. Demnach werden Mietwohnungen im Schnitt zu 13,20 €/m² vermietet.

Mietspiegel von wohnungsboerse.net

Auf der Internetseite unter „www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Ingolstadt/1856“ können Marktdaten zu Immobilienpreisen abgerufen werden. Für Immobilien in Ingolstadt liegt der aktuelle durchschnittliche Mietpreis bei 13,25 €/m². Der durchschnittliche Mietpreis für Mietwohnungen mit einer Größe von ca. 30 m² lag im Jahr 2023 bei 14,34 €/m² und mit einer Größe von ca. 60 m² bei 11,78 €/m².



Mietansatz

Weitere Vergleichswerte und -daten liegen für die Wohnung nicht vor.

Die Beschaffenheit, Ausstattung und Darstellung der Wohnung sind aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht bekannt.

Der Ansatz der Mieten erfolgt somit insbesondere unter Berücksichtigung des Qualifizierten Mietspiegels der Stadt Ingolstadt 2023, der Daten des Marktberichts des IVD-Instituts sowie der nach Aktenlage beurteilten Objektspezifika und der Internetrecherche.

Aufgrund der Lage, der Positionierung in dem Wohn- und Geschäftsgebäude sowie der Größe der Wohnung wird ein Mietansatz wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

| Einheit | Wohn-/ Nutzfläche | Mietzins je m ² | Mietzins / Monat | Nettojahres-miete |
|----------------|----------------------|----------------------------|------------------|-------------------|
| Wohnung Nr. BD | 44,00 m ² | 11,00 €/m ² | 484,00 € | 5.808,00 € |

Der Kellerraum wird nicht separat in Ansatz gebracht, dieser ist in dem Mietansatz üblicherweise berücksichtigt.

12.2.2.1.3 Bewirtschaftungskosten

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

| Bewirtschaftungskosten | ca. pro Jahr |
|---|-------------------|
| Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit: | 400,00 € |
| Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit: 13,50 €/m ² | 594,00 € |
| Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: 2% | 116,16 € |
| | 1.110,16 € |

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 19%

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

Die Instandhaltungskosten wurden je Quadratmeter Wohnfläche (44 m²) in Ansatz gebracht. Die Kosten der Instandhaltung der übrigen Nutzflächen (Kellerraum) sind hierbei berücksichtigt.



12.2.2.1.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Gutachterausschuss Stadt Ingolstadt

Laut aktueller Veröffentlichung „Der Immobilienmarktbericht Ingolstadt 2017“, herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt, wird der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren mit 1,92 % angegeben. Ein aktueller Marktbericht liegt nicht vor.

Aufgrund der über acht Jahre zurück liegenden Datenbasis zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt werden hilfsweise die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse der angrenzenden Landkreise herangezogen.

Gutachterausschuss Landkreis Eichstätt

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt wurden für den Berichtszeitraum 2020-2021 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Gemäß den allgemeinen Erläuterungen zu den Liegenschaftszinssätzen, handelt es sich bei den ermittelten Liegenschaftszinssätzen um Durchschnittswerte für den gesamten Landkreis, die sich jedoch überwiegend aus Verkäufen in den städtisch geprägten Gemeinden zusammensetzen. Diese sind daher sachverständig auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt veröffentlichten Liegenschaftszinssätze können aufgrund der Tatsache, dass es sich um Daten aus dem Landkreis Eichstätt handelt und diese auf einen drei bis vier Jahre in der Vergangenheit liegenden Berichtszeitraum fußen, lediglich unterstützend herangezogen werden.

Für Eigentumswohnungen ist in Abhängigkeit von der Miete (hier: 10,50 €/m²) und der Wohnfläche (hier: 44 m²) ein Liegenschaftszinssatz von 2,125 angegeben. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ist sachverständig objektspezifisch zum Wertermittlungstichtag anzupassen.

Gutachterausschuss Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Auch von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm wurden in dem Grundstücksmarktbericht 2020-2022 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht.



Die Liegenschaftszinssätze wurden für den gesamten Landkreis ermittelt. Anhand der Einflussgrößen Nettokaltmiete, Restnutzungsdauer und Bodenrichtwert wurden mittlere Liegenschaftszins-Werte wie folgt ausgewiesen:

- Nettokaltmiete: > 10,00 €/m² Mittelwert: 1,86 Standardabweichung: 0,67
- Restnutzungsdauer: < 45 Jahre Mittelwert: 0,79 Standardabweichung: 0,52
- Bodenrichtwert: 600 - 1.000 €/m² Mittelwert: 1,28 Standardabweichung: 0,43

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt sich demnach mit 1,31 dar und weist eine durchschnittliche Standardabweichung von 0,54 auf.

Gutachterausschuss Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Weiter wurden von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Immobilienmarktbericht 2012-2022 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte für den gesamten Landkreis, die sich jedoch überwiegend aus Verkäufen in den städtisch geprägten Gemeinden zusammensetzen. Diese sind daher sachverständig auf das jeweilige Wertermittlungsobjekt anzupassen.

In Abhängigkeit zur Höhe der Miete, wurde bei einer Miete von 10,50 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,39 angegeben.

Anzumerken ist, dass sich die zu bewertende Wohnung Nr. BD erheblich außerhalb der Spanne des Bodenrichtwertes bis 520,00 €/m² bewegt.

Ansatz objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Bei der weiteren Betrachtung wird unter Berücksichtigung der Objektspezifika (Größe, Miete, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, etc.), der zurückliegenden Daten der Gutachterausschüsse sowie der aktuellen Immobilienmarktsituation, ein Liegenschaftszinssatz von geschätzt ca. 2,25 % zugrunde gelegt.

12.2.2.1.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der objektspezifisch angepasste Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.2.1.1 mit 76.614,21 € bei der Berechnung eingestellt.

12.2.2.1.6 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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



| Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen | |
|--|---------------------|
| Art der baulichen Anlage | Gesamtnutzungsdauer |
| Mehrfamilienhäuser | 80 Jahre |
| Wohnhäuser mit Mischnutzung | 80 Jahre |
| Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten. | |

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1

Für das Bewertungsobjekt ist nach Anlage 1 ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Alter der baulichen Anlagen

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

Gemäß vorliegender Datenbasis wird für das Wohn- und Geschäftshaus ein Baujahr 1984 zugrunde gelegt (siehe Punkt 7). Das Alter stellt sich somit mit 40 Jahren dar.

Restnutzungsdauer

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

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

Aufgrund der Nichtzugänglichkeit konnten keine Modernisierungsmaßnahmen festgestellt werden. Es sind somit keine wesentlichen die Restnutzungsdauer beeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des Gesamteindrucks und -zustandes, mit geschätzt ca. 40 Jahren angesetzt. Hierbei wird eine laufende und ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt.



12.2.2.2 Kapitalisierte Differenz des Erbbauzins

12.2.2.2.1 Angemessener Erbbauzins

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwertes des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. (§ 50 ImmoWertV)

Ein zur Ermittlung des angemessenen bzw. „marktüblichen“ Erbbauzinses heranzuziehender angemessener Erbbauzinssatz wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt - aufgrund nicht vorhandener Kauffälle sowie vertraglicher Daten in ausreichender Anzahl - nicht ausgewiesen.

Es liegen demnach keine Daten zur Ermittlung eines angemessenen Erbbauzinses vor.

Gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) zu § 50 (Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) Punkt 50.1 wird folgendes zu einem angemessenen Erbbauzinssatz ausgeführt:

„Ist ein angemessener Erbbauzinssatz nicht feststellbar, kann es sachgerecht sein, hilfsweise zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinssatzes einen geeigneten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.“

Aufgrund des Umstandes, dass kein anderweitiger geeigneter Zinssatz vorliegt, wird hilfsweise der bereits objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zur Berechnung herangezogen.

Berechnung

| | |
|---|-------------------|
| Angemessener Erbbauzinssatz (Liegenschaftszinssatz) | 2,25 % |
| Bodenwertanteil des fiktiv unbelasteten Grundstücks | 76.614,21 € |
| angemessener Erbbauzins p.a. | 1.723,82 € |

Der angemessene Erbbauzins wird bei der weiteren Betrachtung somit mit 1.723,82 €/Jahr eingestellt.

12.2.2.2.2 Erzielbarer Erbbauzins

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt. (§ 50 ImmoWertV)



Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins basiert zunächst auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrags, wird in der Regel mit einem monetären Betrag zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts schuldrechtlich vereinbart und ist zumeist mit einer Wertsicherung versehen, die im Zeitablauf inflationsbedingte Wertnachteile ausgleichen soll.

Bei dem erzielbaren Erbbauzins handelt es sich somit nicht um den zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag tatsächlich gezahlten Erbbauzins, sondern um den Zins, der unter Berücksichtigung aller vertraglich und rechtlich gegebenen Anpassungsmöglichkeiten angepasst ist bzw. angepasst werden kann.

Gemäß vorliegenden Vertragsunterlagen (siehe Punkt 9.4) stellen sich die Grundlagen zur Berechnung des erzielbaren Erbbauzinses für das Bewertungsobjekt wie folgt dar:

- Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet (ab 1962)
- Anpassung nach Ablauf von 3 Jahren, erstmals ab 01.01.1985, in demselben prozentualen Verhältnis (Prozente nicht Punkte), wie der bisherige Jahresindex in den vergangenen 3 Jahren nach oben oder nach unten verändert hat. Alle weiteren Veränderungen sind von dem zuletzt veränderten Erbbauzins aus vorzunehmen.
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: 30.06.1982
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: 31.05.2081

Verbraucherpreisindizes für den Gebietsstand „Früheres Bundesgebiet“ wurden vom Statistischen Bundesamt (Destatis) bis einschließlich Dezember 1999 berechnet. Zum 01.01.2002 erfolgte die Ermittlung des Verbraucherpreisindex.

Vom statistischen Bundesamt wird für den Umstieg von den weggefallenen Indizes (u. a. für das frühere Bundesgebiet) auf den Verbraucherpreisindex eine Rechenhilfe für die näherungsweise Anpassung von Wertsicherungsklauseln zur Verfügung gestellt.

Auf Basis der vorgenannten Grundlagen stellt sich der zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag erzielbare Erbbauzins für das Bewertungsobjekt mit 582,83 €/Jahr dar.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein erzielbarer Erbbauzins in Höhe von 582,83 €/Jahr zugrunde gelegt.

12.2.2.2.3 Restlaufzeit des Erbbaurechts

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts wird analog Punkt 9.4 mit 57 Jahren bei der Berechnung eingestellt.



12.2.2.2.4 Kapitalisierungszinssatz

Gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) zu § 50 (Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) Punkt 50.(2).1 ist für die Kapitalisierung nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 kommen der Liegenschaftszinssatz, der angemessene Erbbauzinssatz oder ein anderer geeigneter Zinssatz in Betracht.

Bei der weiteren Betrachtung wird zur Kapitalisierung somit analog Punkt 12.2.2.1.4 ein Zinssatz von 2,25 % zugrunde gelegt.

Hier ist ergänzend anzumerken, dass gemäß Stellungnahme des Deutschen Erbbaurechtsverbands zur Novellierung des Wertermittlungsrechts (ImmoWertV 2021) vom Februar 2021 sich im Rahmen des Erbbaurechts im Regelfall eine andere Rendite-Risiko-Konstellation als im Rahmen eines Volleigentums ergibt, weswegen der Liegenschaftszinssatz allenfalls die Obergrenze für den marktüblichen Erbbauzinssatz markieren kann.

12.2.2.2.5 Berechnung

| | |
|---|--------------------|
| Angemessener Erbbauzins p. a. | 1.723,82 € |
| Erzielbarer Erbbauzins p. a. | -582,83 € |
| <hr/> | |
| Differenz | 1.140,99 € |
| Barwertfaktor (bei 57 Jahre Restlaufzeit, 2,25 %) x 31,94 | 36.443,22 € |
| Kapitalisierte Differenz des Erbbauzins | 36.443,22 € |

12.2.2.3 Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

Es ist kein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen zu berücksichtigen (RLZ = 57 Jahre > RND = 40 Jahre).

12.2.2.4 Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor

Erbbaurechtsfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Die Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 50 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt. (§ 22 ImmoWertV)



Ein zur Berücksichtigung der allgemeinen Werteinflüsse heranzuziehender Erbbaurechtsfaktor wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt - aufgrund nicht vorhandener Kauffälle sowie vertraglicher Daten in ausreichender Anzahl - nicht ausgewiesen.

Weiterhin sind keine geeigneten vergleichbaren Erbbaurechtsfaktoren in der Fachliteratur oder in fachspezifischen Marktberichten veröffentlicht.

Es liegen demnach keine Daten zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors vor.

Bei der weiteren Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die dem Erbbaurecht beizumessenden Werteinflüsse im Zuge der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes bereits hinlänglich berücksichtigt sind.

12.2.2.5 Allgemeine Wertverhältnisse des Erbbaurechtes

Es sind keine weiteren wertrelevanten Wertverhältnisse in Bezug auf das Erbbaurecht zu berücksichtigten

12.2.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.



12.2.2.7 Berechnung

| Berechnung | | | |
|--|---|-------------|---------------------|
| Jährlicher Rohertrag | | | 5.808,00 € |
| Bewirtschaftungskosten | | | -1.110,16 € |
| Bodenwertverzinsungsbetrag | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 2,25% | |
| Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil | x | 76.614,21 € | -1.723,82 € |
| Jährlicher Reinertragsanteil | | | 2.974,02 € |
| Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV | x | 26,19 | |
| Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | | | 77.889,58 € |
| Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil des fiktiv unbelasteten Grundstücks | | | 76.614,21 € |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert für das fiktive Volleigentum | | | 154.503,79 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | 0,00 € |
| Ertragswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks | | | 154.503,79 € |
| Wert des fiktiven Volleigentums | | | 154.503,79 € |
| Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil des fiktiv unbelasteten Grundstücks | | | -76.614,21 € |
| Kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und erzielbaren Erbbauzins | | | 36.443,22 € |
| nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen | | | 0,00 € |
| Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | | | 114.332,80 € |
| Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor | x | 1,0 | |
| Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts | | | 114.332,80 € |
| Allgemeine Wertverhältnisse des Erbbaurechtes | | | 0,00 € |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts | | | 114.332,80 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | 0,00 € |
| Vergleichswert des Erbbaurechts | | | 114.332,80 € |
| Vergleichswert des Erbbaurechts gerundet | | | 114.000,00 € |



12.2.3 Objekt 2 -Tiefgaragenstellplatz Nr. BH

12.2.3.1 Wert des fiktiven Volleigentums

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. (§ 49 ImmoWertV)

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes als Tiefgaragenstellplatz, ist der Wert des fiktiven Volleigentums über das Ertragswertverfahren des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

12.2.3.1.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Informationen und Unterlagen zu einem möglicherweise bestehenden Mietverhältnis liegen nicht vor.

12.2.3.1.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

Mietspiegel

Ein Mietenspiegel für Kfz-Stellplätze ist nicht vorhanden.

Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Cityreport Ingolstadt 2024 „Marktanalyse Markttrends Kauf- und Mietpreise“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist keine Mieten für Kfz-Stellplätze aus.

Daten der on-geo GmbH

Von der on-geo GmbH werden keine Mietangebotsdaten für Kfz-Stellplätze zur Verfügung gestellt.



Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet, z. B. auf www.immoscout24.de oder www.immowelt.de, werden Kfz-Stellplätze zur Vermietung angeboten. Hierbei wurden zwei annähernd vergleichbare Tiefgaragenstellplätze vorgefunden. Die Mietpreisangebote für die Tiefgaragenstellplätze wurden mit 60,00 €/Monat und 75,00 €/Monat ausgewiesen.

Durchschnittlich werden Tiefgaragenstellplätze in Ingolstadt für ca. 55,00 €/Monat bis 75,00 €/Monat angeboten.

Mietansatz

Die Werte von Kfz-Stellplätzen schwanken generell sehr stark. Auch im Mietsektor wird der Mietzins davon beeinflusst, ob in einem Objekt weit über den Bedarf Stellplätze geschaffen wurden und ob das Verhältnis zwischen Wohnungen und Stellplätzen bedarfsgerecht ist. Weiterhin ist das öffentliche Stellplatzangebot in der direkten Umgebung bedeutsam.

Die Ermittlung der Basisansätze erfolgt somit überwiegend unter Berücksichtigung der besonderen Objektspezifika.

Aufgrund der Lage und Größe des Kfz-Stellplatzes, wird ein Mietansatz wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht. Die Beschaffenheit und Darstellung des Kfz-Stellplatzes sowie der Tiefgarage sind aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht bekannt.

| Einheit | Anzahl | Mietzins | Mietzins / Monat | Nettojahresmiete |
|------------------------------|--------|----------|------------------|------------------|
| Tiefgaragenstellplatz Nr. BH | 1 | pauschal | 65,00 € | 780,00 € |

12.2.3.1.3 Bewirtschaftungskosten

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

| Bewirtschaftungskosten | ca. pro Jahr |
|---|-----------------|
| Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit: | 40,00 € |
| Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit: | 100,00 € |
| Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: | 2% 15,60 € |
| | 155,60 € |

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



12.2.3.1.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt kein örtlicher objektartspezifischer Liegenschaftszinssatz für Kfz-Stellplätze vor.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um einen Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage handelt, welcher zu dem Wohn- und Geschäftsgebäude des zu bewertenden Objektes 1 (Wohnung) befindet, ist ein Liegenschaftszinssatz anlehnend an dem unter Punkt 12.2.2.1.4 ermittelten Liegenschaftszinssatz von 2,25 % zugrunde zu legen.

12.2.3.1.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.2.1.2 mit 4.454,31 € bei der Berechnung eingestellt.

12.2.3.1.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird analog Punkt 12.2.2.1.6 mit 40 Jahren in Ansatz gebracht.

12.2.3.2 Kapitalisierte Differenz des Erbbauzins

12.2.3.2.1 Angemessener Erbbauzins

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. (§ 50 ImmoWertV)

Ein zur Ermittlung des angemessenen bzw. „marktüblichen“ Erbbauzinses heranzuziehender angemessener Erbbauzinssatz wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt - aufgrund nicht vorhandener Kauffälle sowie vertraglicher Daten in ausreichender Anzahl - nicht ausgewiesen.



Es liegen demnach keine Daten zur Ermittlung eines angemessenen Erbbauzinses vor.

Gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) zu § 50 (Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) Punkt 50.1 wird folgendes zu einem angemessenen Erbbauzinssatz ausgeführt:

„Ist ein angemessener Erbbauzinssatz nicht feststellbar, kann es sachgerecht sein, hilfsweise zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinssatzes einen geeigneten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.“

Aufgrund des Umstandes, dass kein anderweitiger geeigneter Zinssatz vorliegt, wird hilfsweise der bereits objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zur Berechnung herangezogen.

Berechnung

| | |
|---|-----------------|
| Angemessener Erbbauzinssatz (Liegenschaftszinssatz) | 2,25% |
| Bodenwertanteil des fiktiv unbelasteten Grundstücks | 4.454,31 € |
| angemessener Erbbauzins p.a. | 100,22 € |

Der angemessene Erbbauzins wird bei der weiteren Betrachtung somit mit 100,22 €/Jahr eingestellt.

12.2.3.2.2 Erzielbarer Erbbauzins

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt. (§ 50 ImmoWertV)

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins basiert zunächst auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrags, wird in der Regel mit einem monetären Betrag zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts schuldrechtlich vereinbart und ist zumeist mit einer Wertsicherung versehen, die im Zeitablauf inflationsbedingte Wertnachteile ausgleichen soll.

Bei dem erzielbaren Erbbauzins handelt es sich somit nicht um den zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag tatsächlich gezahlten Erbbauzins, sondern um den Zins, der unter Berücksichtigung aller vertraglich und rechtlich gegebenen Anpassungsmöglichkeiten angepasst ist bzw. angepasst werden kann.

Gemäß vorliegenden Vertragsunterlagen (siehe Punkt 9.4) stellen sich die Grundlagen zur Berechnung des erzielbaren Erbbauzinses für das Bewertungsobjekt wie folgt dar:

- Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet (ab 1962)
- Anpassung nach Ablauf von 3 Jahren, erstmals ab 01.01.1985, in demselben prozentualen Verhältnis (Prozente nicht Punkte), wie der bisherige Jahresindex in den vergangenen 3 Jahren nach oben oder nach unten verändert hat. Alle weiteren Veränderungen sind von dem zuletzt veränderten Erbbauzins aus vorzunehmen.



- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: 30.06.1982
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: 31.05.2081

Verbraucherpreisindizes für den Gebietsstand „Früheres Bundesgebiet“ wurden vom Statistischen Bundesamt (Destatis) bis einschließlich Dezember 1999 berechnet. Zum 01.01.2002 erfolgte die Ermittlung des Verbraucherpreisindex.

Vom statistischen Bundesamt wird für den Umstieg von den weggefallenen Indizes (u. a. für das frühere Bundesgebiet) auf den Verbraucherpreisindex eine Rechenhilfe für die näherungsweise Anpassung von Wertsicherungsklauseln zur Verfügung gestellt.

Auf Basis der vorgenannten Grundlagen stellt sich der zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag erzielbare Erbbauzins für das Bewertungsobjekt mit 20,00 €/Jahr dar.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein erzielbarer Erbbauzins in Höhe von 20,00 €/Jahr zugrunde gelegt.

12.2.3.2.3 Restlaufzeit des Erbbaurechts

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts wird analog Punkt 9.4 mit 57 Jahren bei der Berechnung eingestellt.

12.2.3.2.4 Kapitalisierungszinssatz

Gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) zu § 50 (Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) Punkt 50.(2).1 ist für die Kapitalisierung nach § 50 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 kommen der Liegenschaftszinssatz, der angemessene Erbbauzinsatz oder ein anderer geeigneter Zinssatz in Betracht.

Bei der weiteren Betrachtung wird zur Kapitalisierung somit analog Punkt 12.2.3.1.4 ein Zinssatz von 2,25 % zugrunde gelegt.

Hier ist ergänzend anzumerken, dass gemäß Stellungnahme des Deutschen Erbbaurechtsverbands zur Novellierung des Wertermittlungsrechts (ImmoWertV 2021) vom Februar 2021 sich im Rahmen des Erbbaurechts im Regelfall eine andere Rendite-Risiko-Konstellation als im Rahmen eines Volleigentums ergibt, weswegen der Liegenschaftszinssatz allenfalls die Obergrenze für den marktüblichen Erbbauzinssatz markieren kann.



12.2.3.2.5 Berechnung

| | | |
|---|---------|-------------------|
| Angemessener Erbbauzins p. a. | | 100,22 € |
| Erzielbarer Erbbauzins p. a. | | -20,00 € |
| Differenz | | 80,22 € |
| Barwertfaktor (bei 57 Jahre Restlaufzeit, 2,25 %) | x 31,94 | 2.562,23 € |
| Kapitalisierte Differenz des Erbbauzins | | 2.562,23 € |

12.2.3.3 Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

Es ist kein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen zu berücksichtigten (RLZ = 57 Jahre > RND = 40 Jahre).

12.2.3.4 Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor

Erbbaurechtsfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Die Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 50 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt. (§ 22 ImmoWertV)

Ein zur Berücksichtigung der allgemeinen Werteeinflüsse heranzuziehender Erbbaurechtsfaktor wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt - aufgrund nicht vorhandener Kauffälle sowie vertraglicher Daten in ausreichender Anzahl - nicht ausgewiesen.

Weiterhin sind keine geeigneten vergleichbaren Erbbaurechtsfaktoren in der Fachliteratur oder in fachspezifischen Marktberichten veröffentlicht.

Es liegen demnach keine Daten zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors vor.

Bei der weiteren Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die dem Erbbaurecht beizumessenden Werteeinflüsse im Zuge der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes bereits hinlänglich berücksichtigt sind.



12.2.3.5 Allgemeine Wertverhältnisse des Erbbaurechtes

Es sind keine weiteren wertrelevanten Wertverhältnisse in Bezug auf das Erbbaurecht zu berücksichtigen

12.2.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.



12.2.3.7 Berechnung

| Berechnung | | | |
|--|---|------------|--------------------|
| Jährlicher Rohertrag | | | 780,00 € |
| Bewirtschaftungskosten | | | -155,60 € |
| Bodenwertverzinsungsbetrag | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 2,25% | |
| Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil | x | 4.454,31 € | -100,22 € |
| Jährlicher Reinertragsanteil | | | 524,18 € |
| Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV | x | 26,19 | |
| Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | | | 13.728,27 € |
| Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil des fiktiv unbelasteten Grundstücks | | | 4.454,31 € |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert für das fiktive Volleigentum | | | 18.182,58 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | 0,00 € |
| Ertragswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks | | | 18.182,58 € |
| Wert des fiktiven Volleigentums | | | 18.182,58 € |
| Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil des fiktiv unbelasteten Grundstücks | | | -4.454,31 € |
| Kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und erzielbaren Erbbauzins | | | 2.562,23 € |
| nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen | | | 0,00 € |
| Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | | | 16.290,50 € |
| Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor | x | 1,0 | |
| Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts | | | 16.290,50 € |
| Allgemeine Wertverhältnisse des Erbbaurechtes | | | 0,00 € |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts | | | 16.290,50 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | 0,00 € |
| Vergleichswert des Erbbaurechts | | | 16.290,50 € |
| Vergleichswert des Erbbaurechts gerundet | | | 16.000,00 € |



12.3 Verkehrswerte

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

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

12.3.1 Objekt 1 - Wohnung Nr. BD (Hsnr. 2b)

Das zu bewertende Objekt, mit der aufgezeigten Nutzbarkeit, wird somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich vorrangig am Vergleichswert auf Basis von Vergleichskaufpreisen für veräußerte Erbbaurechte orientiert. Wegen der aufgezeigten Situation, dass notwendige Vergleichswerte nicht ausreichend vorhanden sind, wurde die Verkehrswertfindung über die Ermittlung des Vergleichswertes auf Basis des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts zur Umsetzung gebracht.

Der Vergleichswert des Erbbaurechts wurde mit 114.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **344/10.000 Anteil** an dem **Erbbaurecht** am Grundstück

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Flurstück Nr. 3656/112 | Lena-Christ-Straße 2, 2a, 2b, 2c, Gebäude- und Freifläche zu | 2.506 m ² |
|------------------------|---|----------------------|

**verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im 1. Oberge-
schoss, Hausnummer 2b, mit der Be-
zeichnung BD laut Aufteilungsplan;**

vorgetragen im Wohnungserbbau-
rechtsgrundbuch von Ingolstadt des
Amtsgerichts Ingolstadt, Band 655,
Blatt 28771,

wird am 23.08.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **114.000,00 €** geschätzt,
in Worten - einhundertvierzehntausend EURO -.



12.3.2 Objekt 2 - Tiefgaragenstellplatz Nr. BH

Das zu bewertende Objekt, mit der aufgezeigten Nutzbarkeit, wird somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich vorrangig am Vergleichswert auf Basis von Vergleichskaufpreisen für veräußerte Erbbaurechte orientiert. Wegen der aufgezeigten Situation, dass notwendige Vergleichswerte nicht ausreichend vorhanden sind, wurde die Verkehrswertfindung über die Ermittlung des Vergleichswertes auf Basis des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts zur Umsetzung gebracht.

Der Vergleichswert des Erbbaurechts wurde mit 16.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **20/10.000 Anteil** an dem **Erbbaurecht** am Grundstück

Flurstück Nr. 3656/112 Lena-Christ-Straße 2, 2a, 2b, 2c,
Gebäude- und Freifläche zu 2.506 m²

**verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz mit Be-
zeichnung BH laut Aufteilungsplan;**

vorgetragen im Teilerbbaurechtsgrund-
buch von Ingolstadt des Amtsgerichts
Ingolstadt, Band 655, Blatt 28792,

wird am 23.08.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **16.000,00 €** geschätzt,
in Worten - sechzehntausend EURO -.

Ingolstadt, den 20.11.2024





13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

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

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

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

ImmoWertV

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

ImmoWertA

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

BauGB

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

BayBO

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

II. BV

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

WoFIV

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

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



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

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

- Makrolage (Übersichtsplan) 1
- Mikrolage (Stadtplankopie) 2
- Flurkarte 3
- Luftbild 4
- Baueingabepläne, teilweise
(Nutzungen können modifiziert sein, nicht zur Maßentnahme geeignet!) 5-13

14.2 Bildteil

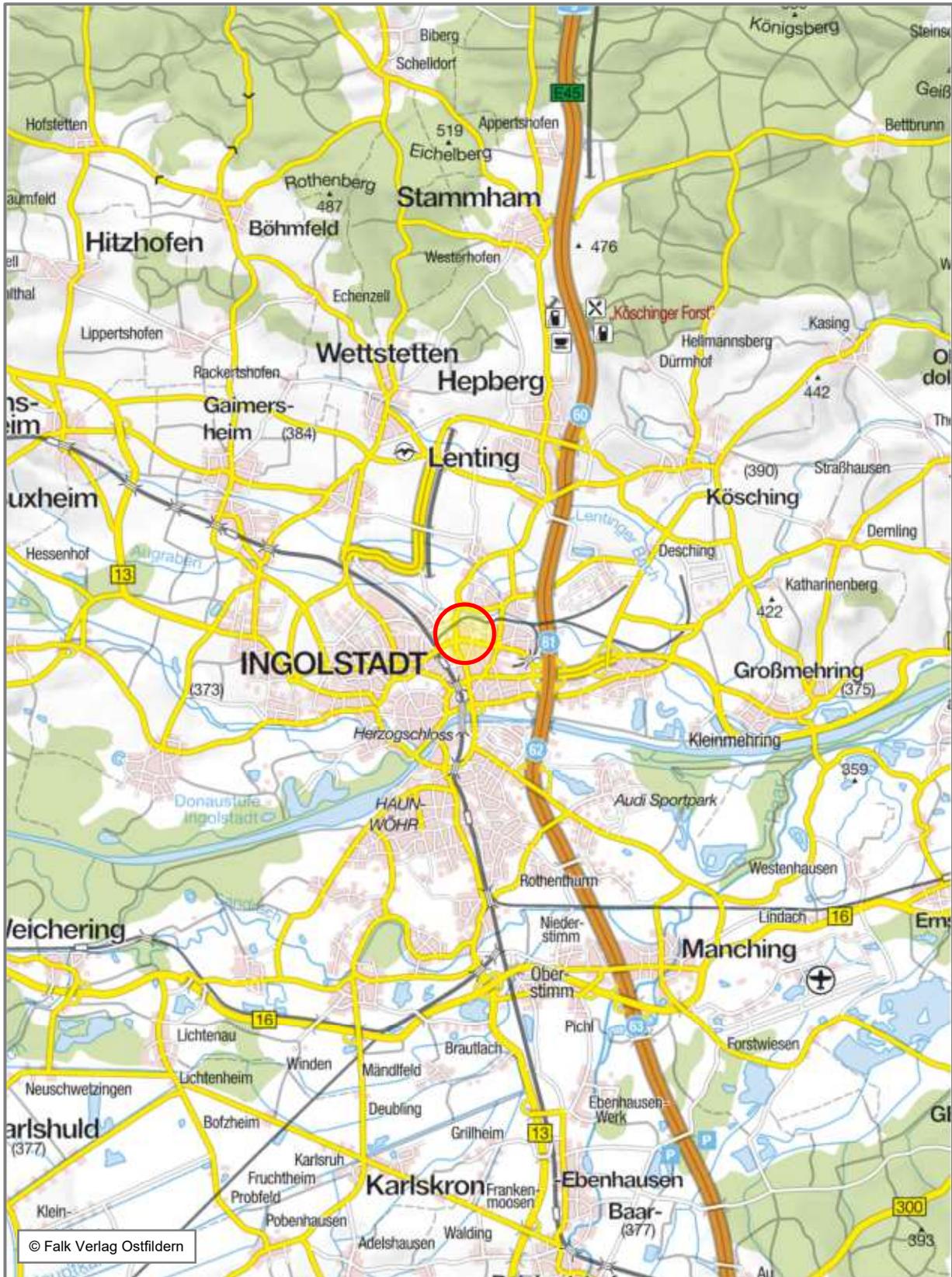
- Bildliche Darstellungen 1-4

Ausfertigungs-Nr.: 1404/24

Das Gutachten umfasst 65 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.



Makrolage



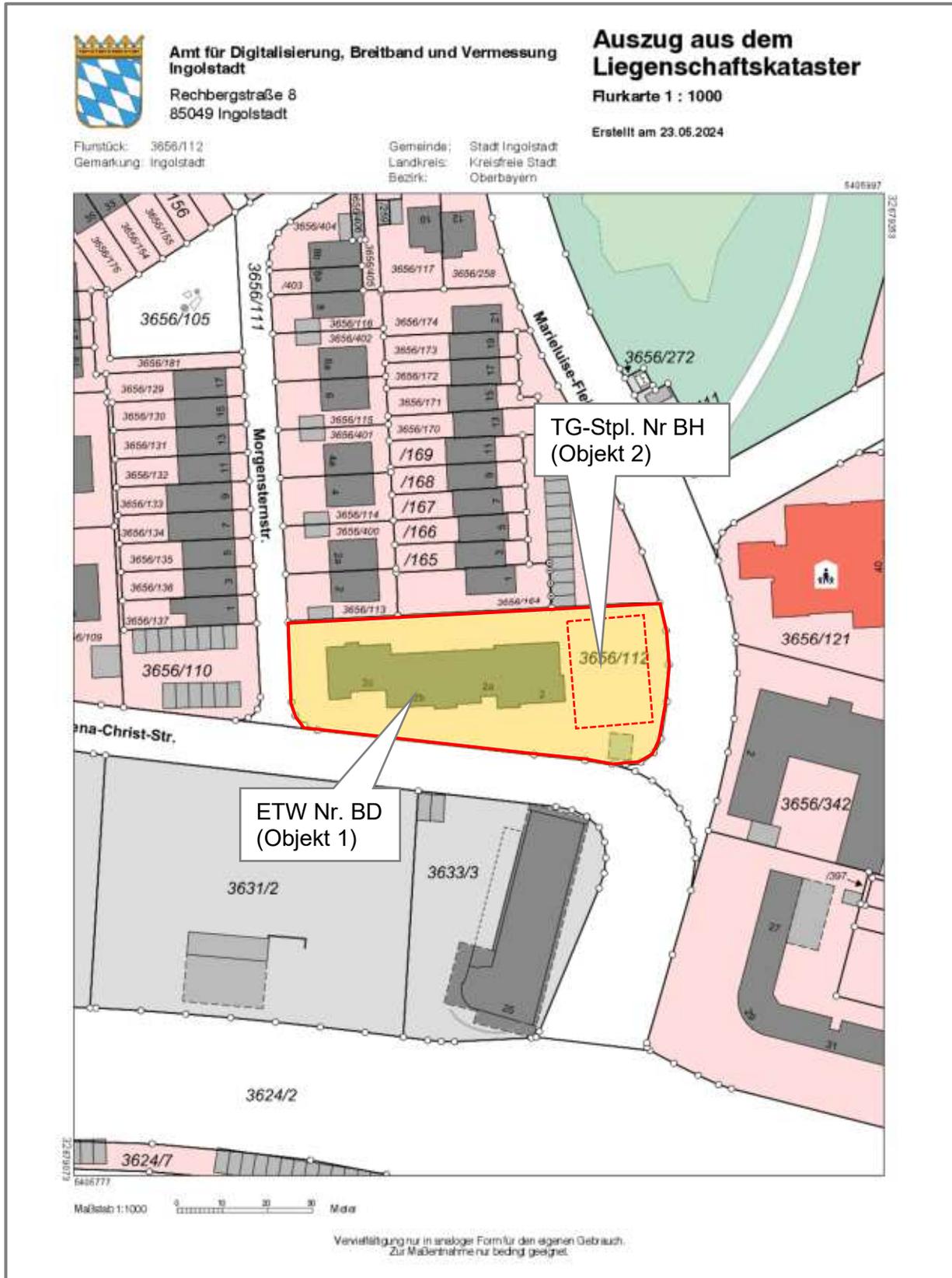


Mikrolage



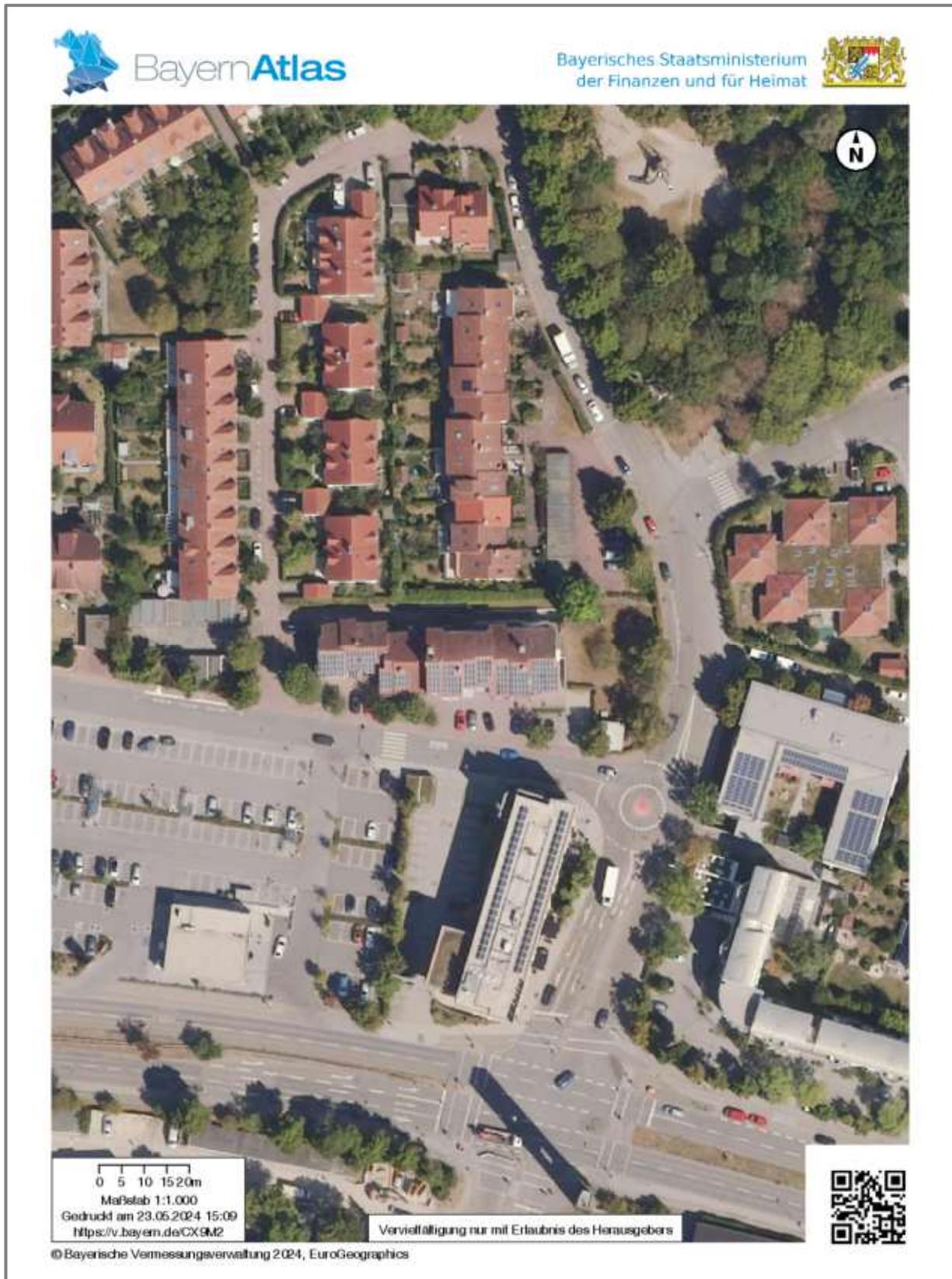


Flurkarte



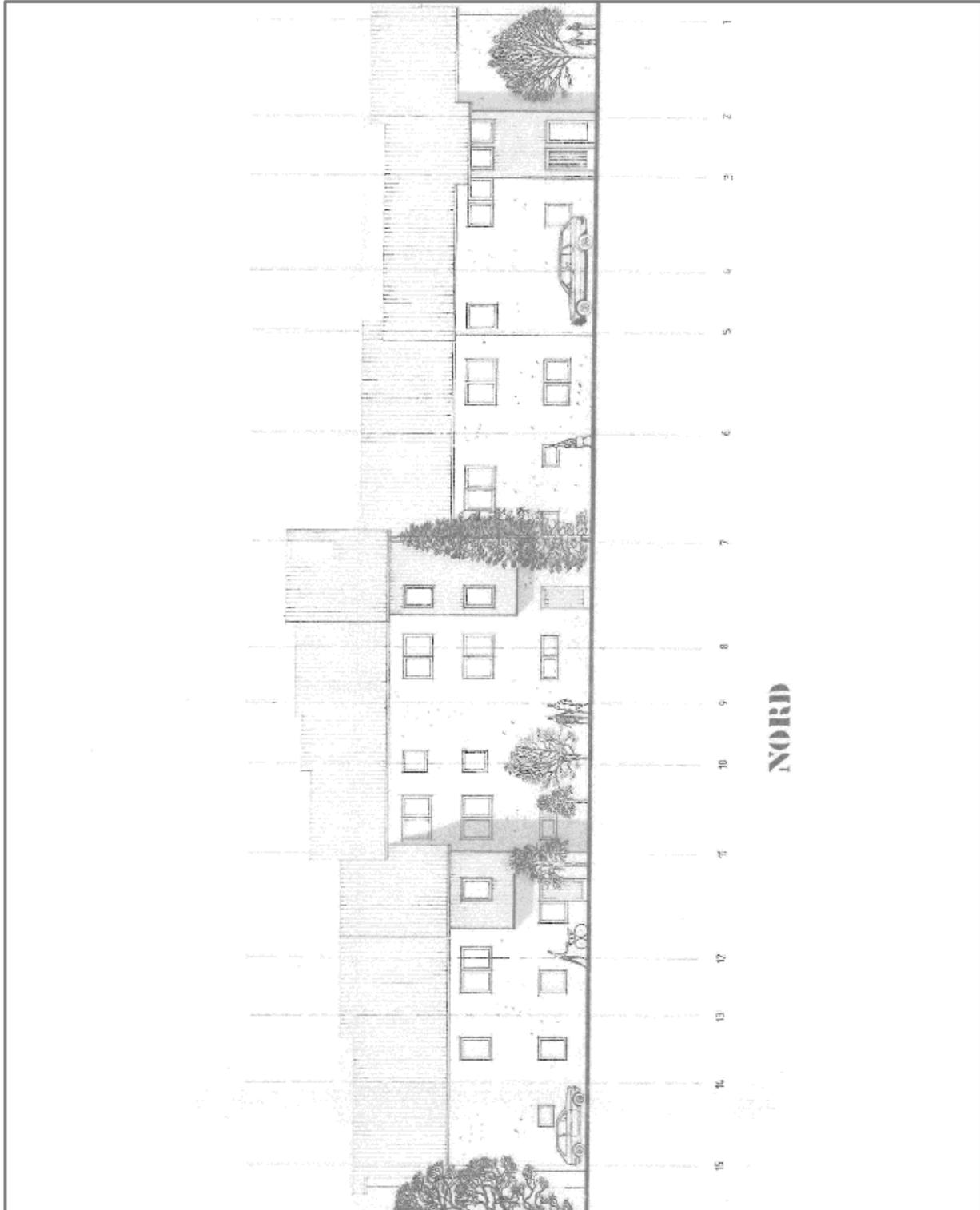


Luftbild



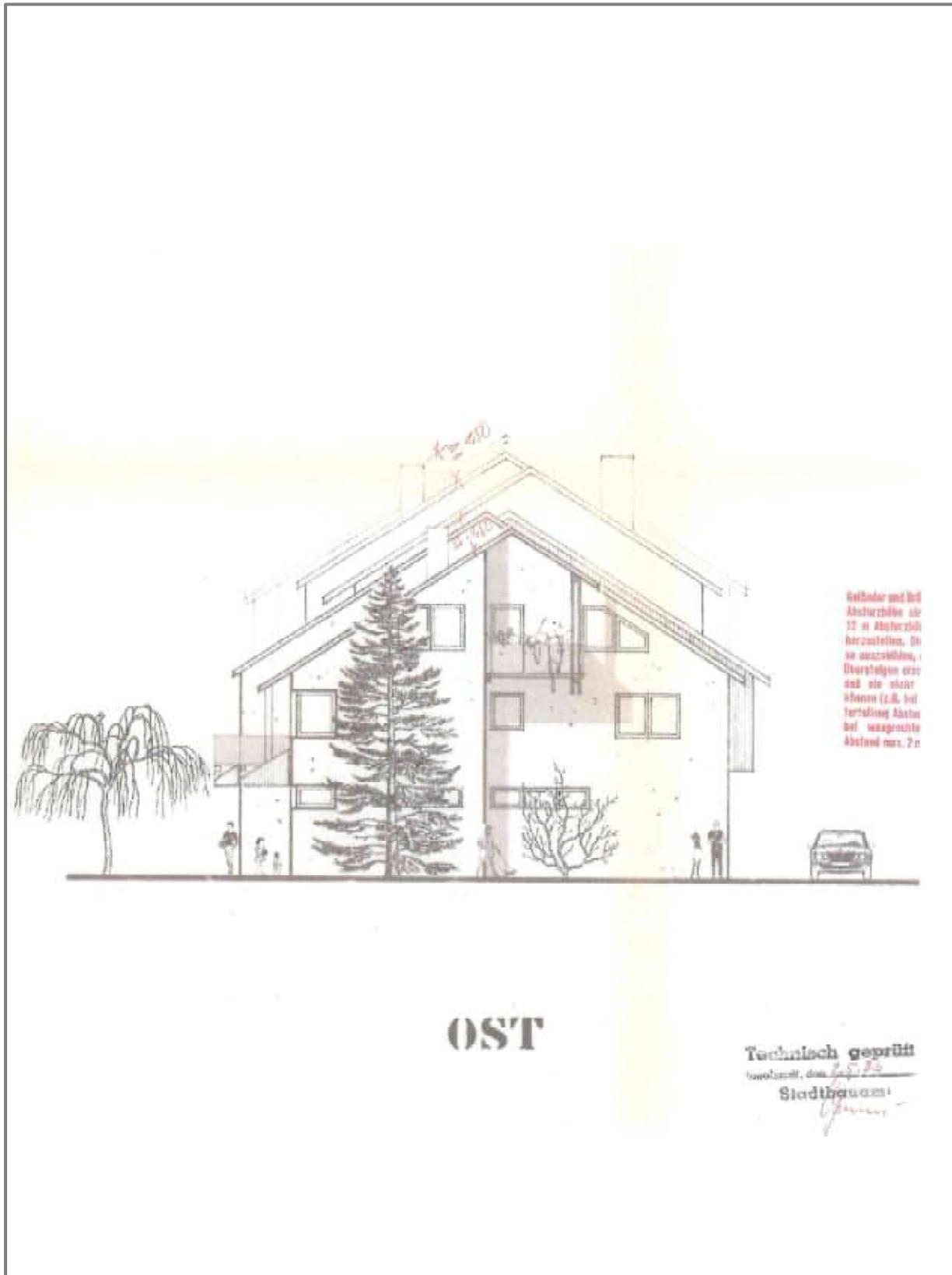


Baueingabepläne
Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit
12 Wohnungen, 7 Läden und 19 Tiefgaragenstellplätzen (1984)
Ansichten
Ansicht von Norden



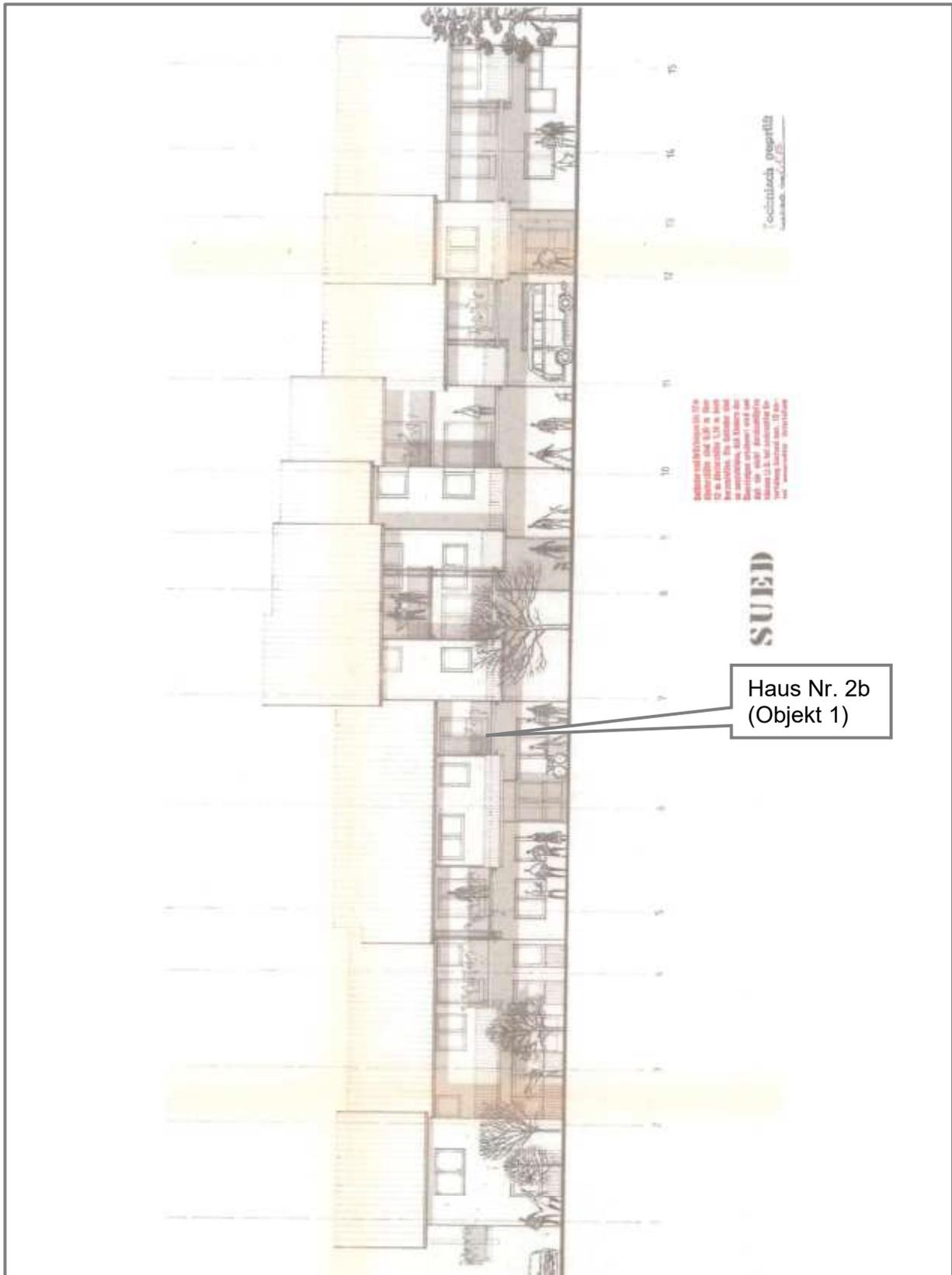


Ansicht von Osten



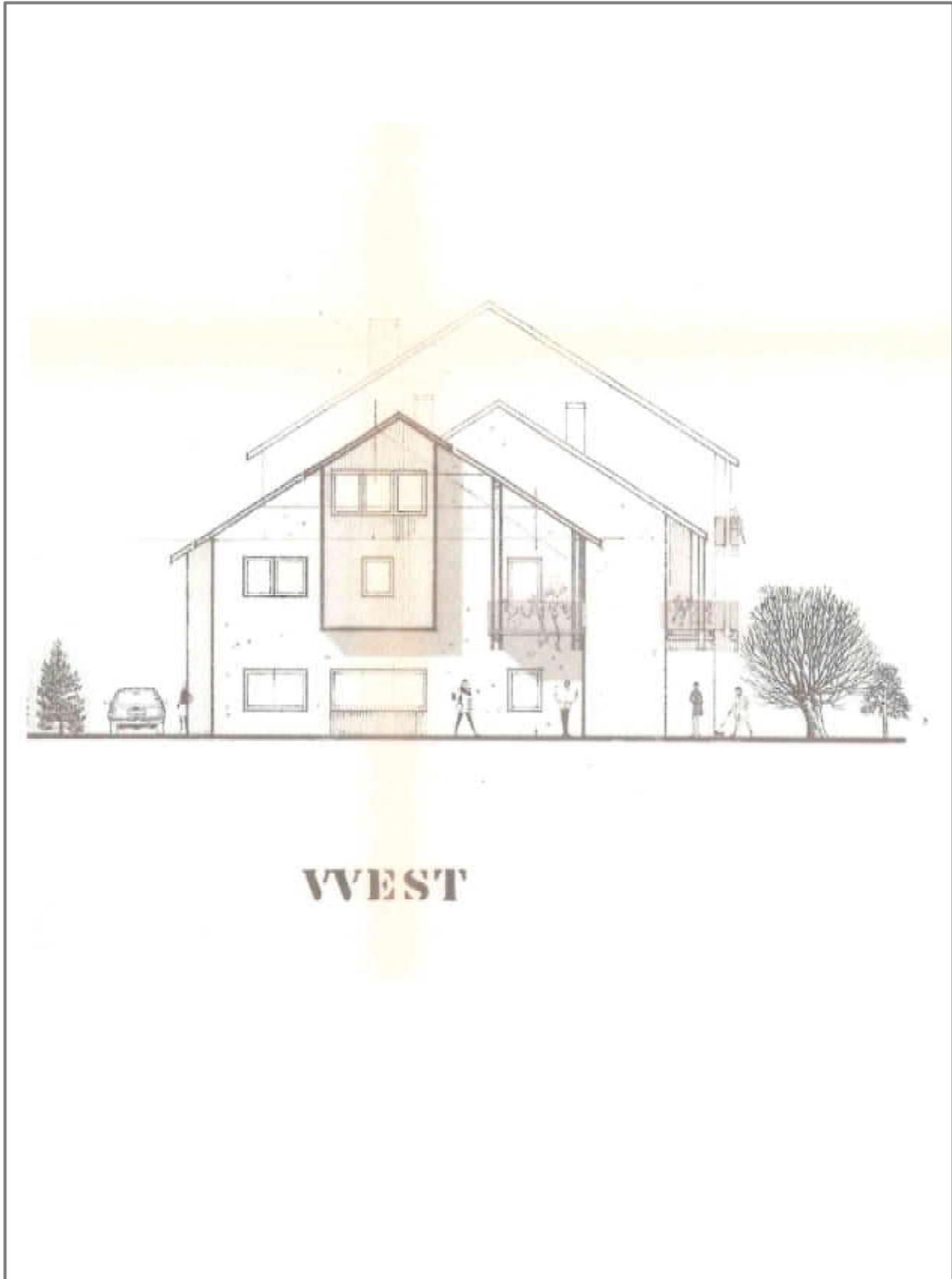


Ansicht von Süden



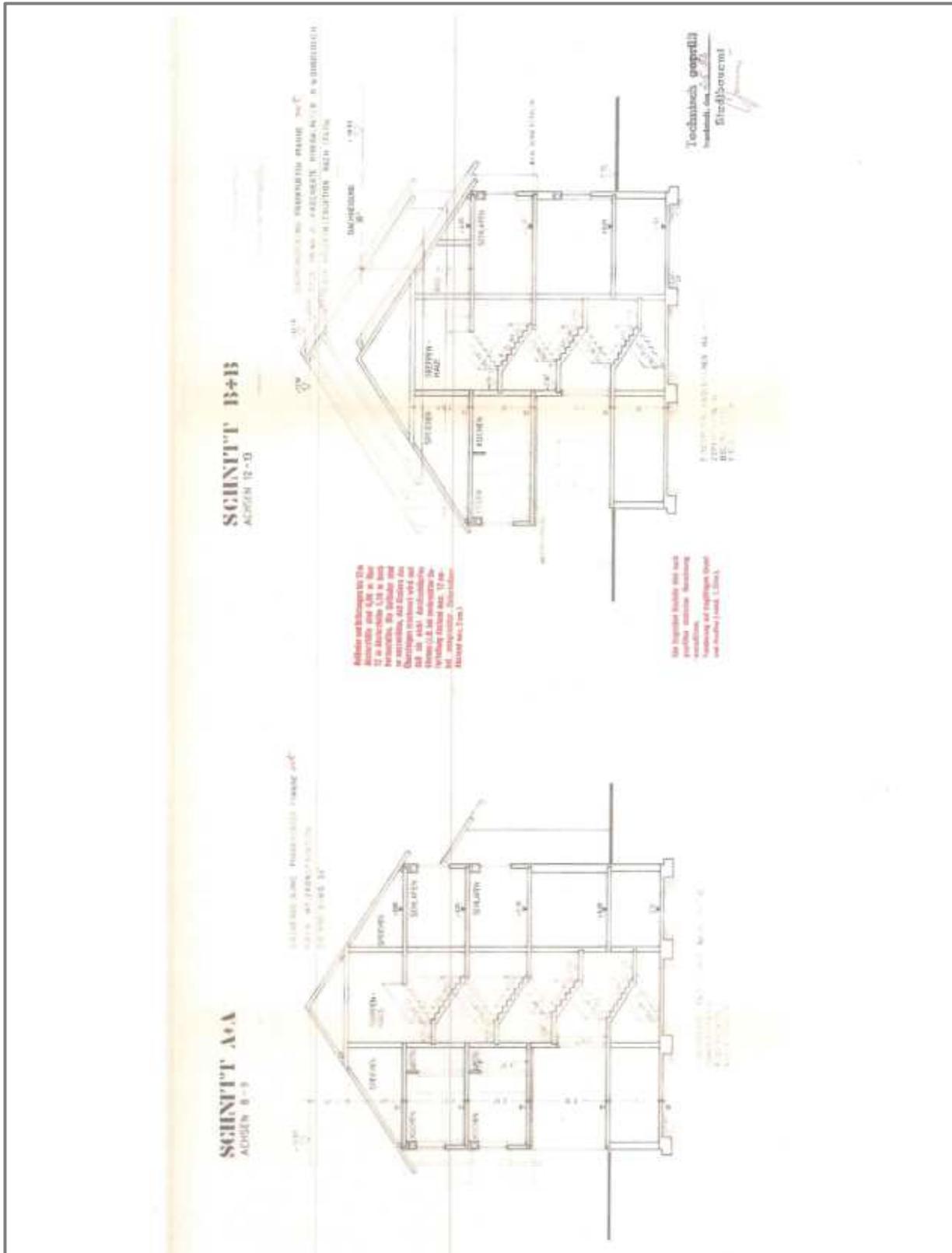


Ansicht von Westen



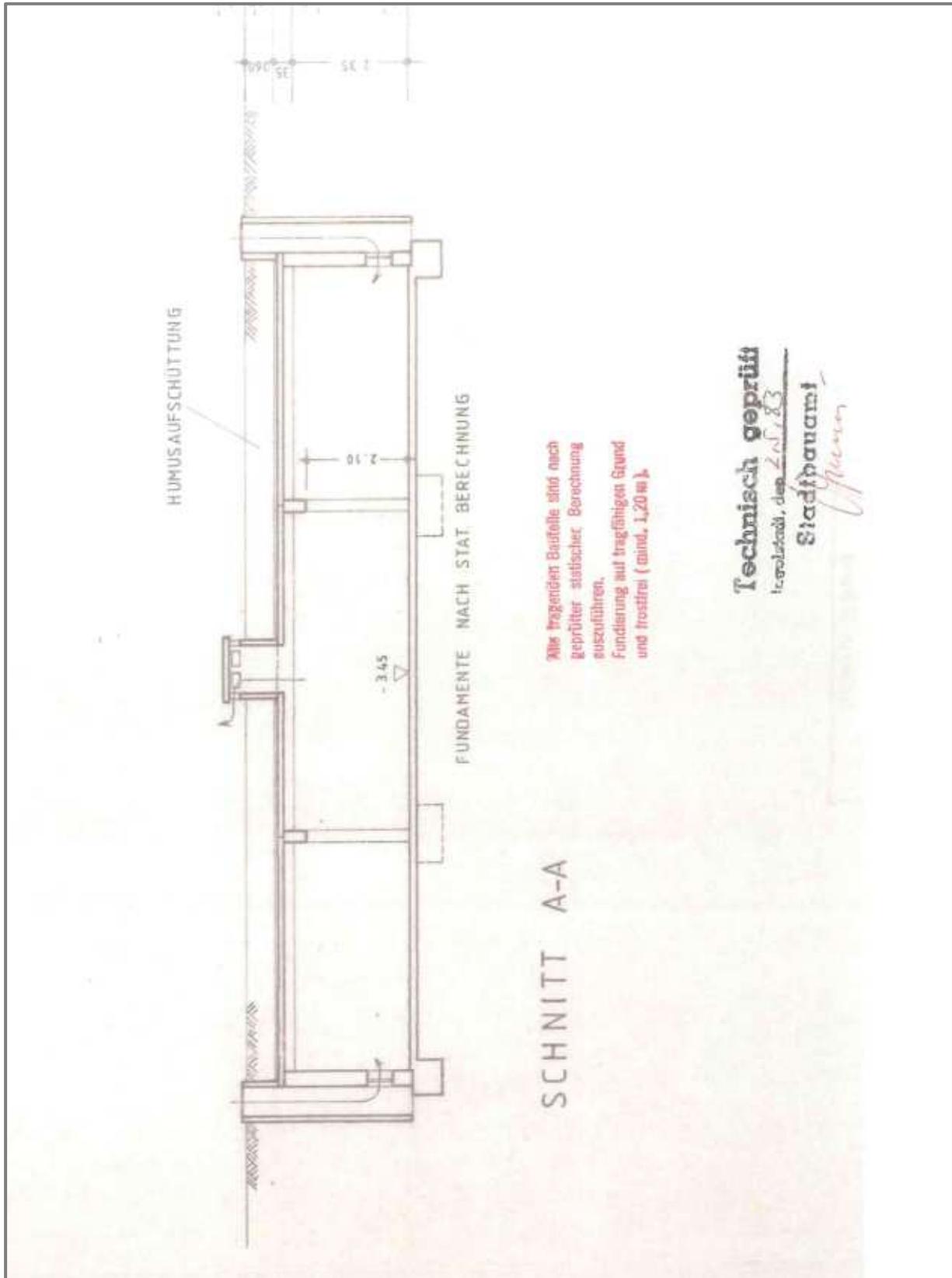


Schnitte Wohn- und Geschäftsgebäude



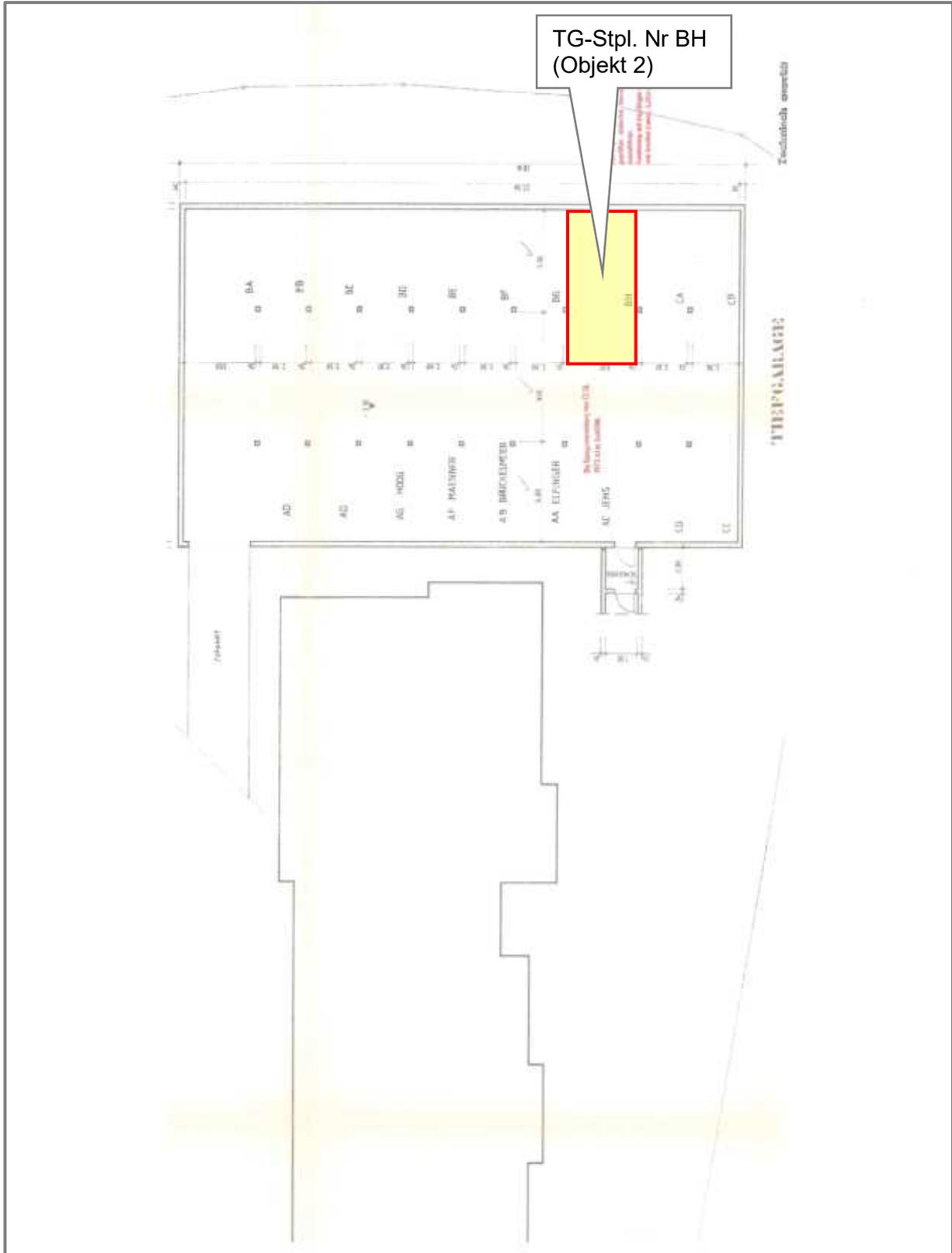


Tiefgarage



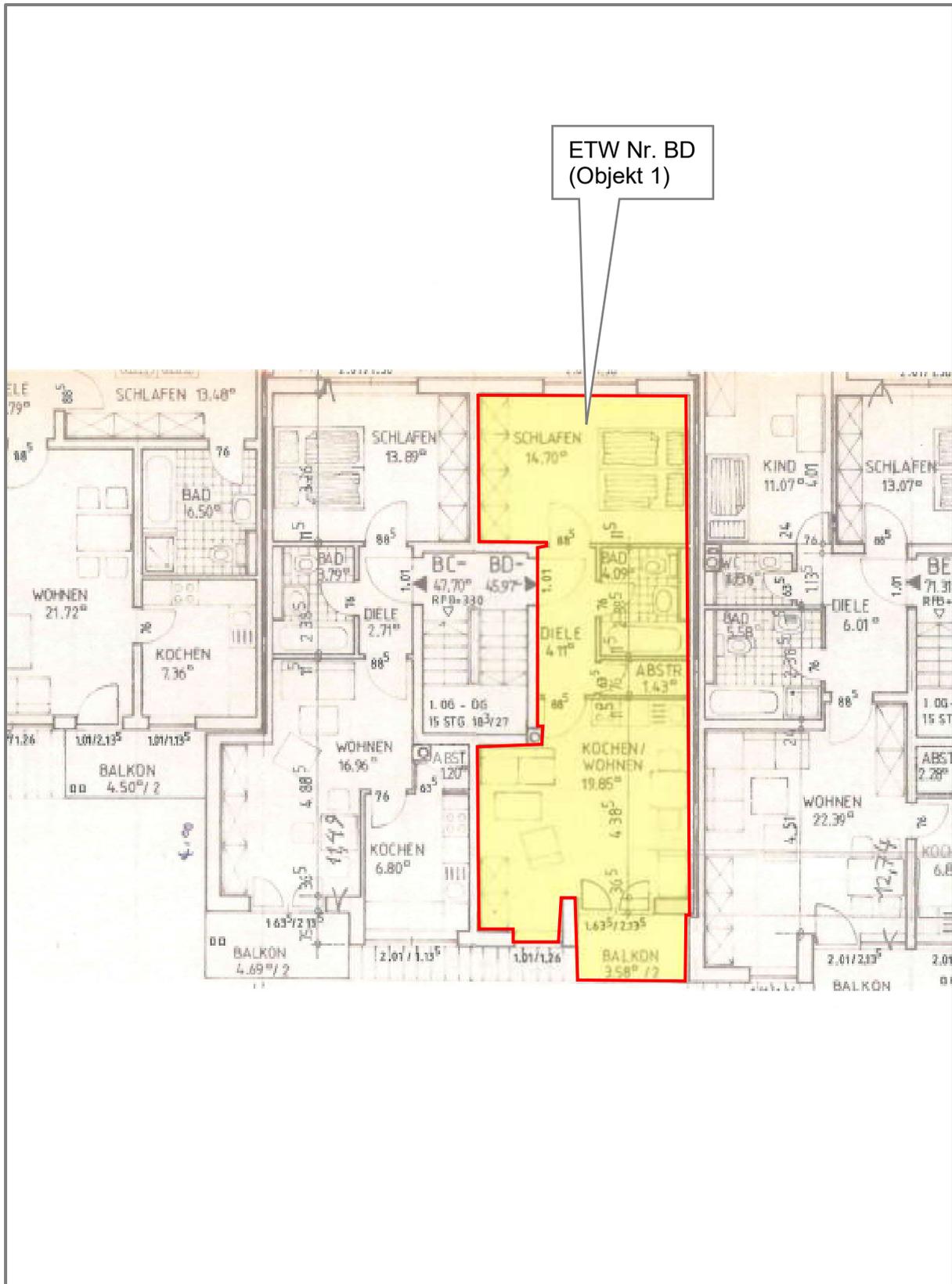


Grundrisse Grundriss Tiefgarage





Grundriss 1. Obergeschoss (Hausnummer 2b)





nördlicher Grundstücksbereich -
Blick Richtung Osten



nordöstlicher Grundstücksbereich - Tiefgarageneinfahrt



östlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Osten



Ansicht von Südosten - Blick auf den östlichen Gebäudeteil
(Hausnummern 2 und 2a)



ETW Nr. BD (Objekt 1)



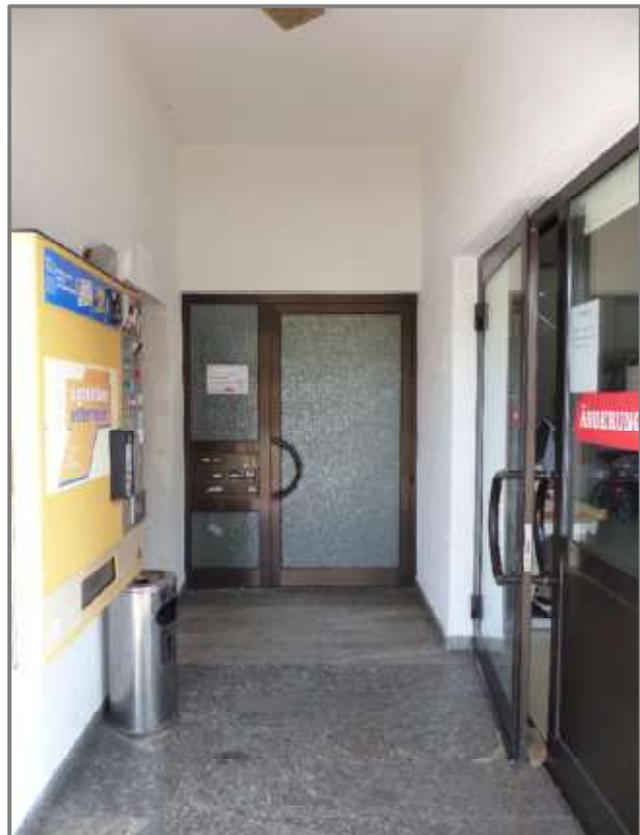
Ansicht von Süden - Blick auf das Gebäude Hsnr. 2b



Ansicht von Südwesten - Blick auf den westlichen Gebäudeteil
(Hausnummern 2b und 2c)



Ansicht von Westen - Blick Richtung Osten
(Hausnummer 2c)



Gebäudeteil Hausnummer 2b -
Hauseingangsbereich zum
Objekt 1 (ETW Nr. BD)