



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in

85055 Ingolstadt
Stadtteil Feldkirchen
Türkenbundstraße 5 und 5a

Flurstück Nr. 2180/9
Größe ca. 940 m²

Objektart

1-Zimmer-Eigentumswohnung
mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz
ca. 41 m² Wohnfläche

Lage im Gebäude

Türkenbundstraße 5
Obergeschoss links
Wohnung Nr. 8

Anteil am Grundstück

72,91/1.000 Miteigentumsanteil

Grundbuch

Amtsgericht Ingolstadt von Mailing
Band 83, Blatt 3442

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.07.2024



Verkehrswert am 19.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 180.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.2	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
2	Allgemeine Projektdaten	5
3	Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch	8
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	9
4.1	Bauplanungsrecht	9
4.2	Erschließungszustand	9
4.3	Kontaminationen	10
4.4	Denkmalschutz.....	10
4.5	Gebäudeenergiegesetz	11
4.6	Barrierefreiheit.....	11
5	Lage des Grundstücks	12
6	Beschreibung des Grundstücks	13
7	Beschreibung der Gebäude	15
7.1	Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage	15
7.2	Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss links).....	19
8	Flächenangaben und -berechnungen	21
9	Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
9.1	Allgemein	22
9.2	WEG-Verwaltung	22
9.3	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	23
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
10.1	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	24
10.2	Reparatur- und Instandhaltungsstau	24
11	Zubehör	26



12	Wertermittlung	27
12.1	Bodenwert.....	28
12.2	Vergleichswert.....	31
12.2.1	Vorläufiger Vergleichswert.....	31
12.3	Ertragswert.....	33
12.3.1	Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete).....	33
12.3.2	Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete).....	33
12.3.3	Bewirtschaftungskosten.....	36
12.3.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.....	36
12.3.5	Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil.....	38
12.3.6	Restnutzungsdauer	38
12.3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
12.3.8	Ertragswertberechnung	40
12.4	Verkehrswert.....	41
13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	42
14	Anlagenverzeichnis	43
14.1	Anlagenteil	43
14.2	Bildteil	43
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-9
	Bildteil	1-9



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 109/23, 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.

1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

85055 Ingolstadt, Stadtteil Feldkirchen, Türkenbundstraße 5, Wohnung Nr. 8	
Grundbuch	Ingolstadt
Gemarkung	Mailing
Band	83
Blatt	3442
Flurstück Nr.	2180/9
Größe des Grundstücks	940 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	72,91/1.000
Objektart	1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz
Lage im Objekt	Obergeschoss links
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Wohnhäusern mit elf Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit elf Stellplätzen	1994
Wohnfläche ca.	41 m ²
Vergleichswert	nicht vorhanden
Ertragswert	180.000,00 €
Verkehrswert am 19.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	180.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	85055 Ingolstadt Stadtteil Feldkirchen Türkenbundstraße 5
Objektart:	1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Schrankenstraße 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 des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft



Tag der Besichtigung:	19.07.2024
Anwesende Personen:	- der Antragsgegner 1 - der Antragsgegner 2 - der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	19.07.2024
Ausfertigungsdatum:	16.09.2024
Mieter/Nutzer:	keine - Leerstand
Verfügbare Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.04.2024- amtliche Flurkarte vom 10.04.2024- Kopie der Teilungserklärung vom 11.03.1992- Kopie des Nachtrages zur Teilungserklärung vom 15.01.1993- Kopien der Baueingabe-/Teilungspläne- Bodenrichtwertkarte/-liste des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt- Auskünfte und Unterlagen des Stadtplanungsamtes der Stadt Ingolstadt- Auskünfte des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt- Auskünfte des Tiefbauamtes der Stadt Ingolstadt- Auskünfte und Unterlagen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR- Auskünfte des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt- Auskünfte und Unterlagen der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH- Unterlagen des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Ingolstadt- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt- Auskünfte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung- Mietspiegel Stadt Ingolstadt 2023- Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Frühjahr 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH- Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Frühjahr 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH



- Immobilienmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt
- 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
- Auskünfte und Unterlagen der WEG-Verwaltung
- Unterlagen des Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners 1
- Internetrecherche



3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandverzeichnis des Wohnungsgrundbuches von Mailing des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 83, Blatt 3442, ist das Objekt 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	-	72,91/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2180/9	Türkenbundstr. 5 und 5a, Gebäude- und Freifläche		9	40
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus B samt Keller und Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet;				



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Gemäß E-Mail des Stadtplanungsamtes der Stadt Ingolstadt vom 12.04.2024 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es gibt keine laufenden Bauleitplanverfahren. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

4.2 Erschließungszustand

Vom Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt wurde mit Schreiben vom 15.04.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Das (...) Grundstück wird von der Straße „Türkenbundstraße“ erschlossen. Diese Anlage ist als erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB anzusehen. Erschließungsbeiträge wurden erhoben und sind abbezahlt worden.“

Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Ver- und Entsorgung, vom 05.06.2024, wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„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 940 m² und für eine Geschossfläche von 728,36 m² (= tatsächliche Geschossfläche Gebäude) und 206,43 m² (= Geschossfläche Tiefgarage) abgegolten.

Der Wasserbeitrag ist ebenfalls für die Grundstücksfläche von 940 m² und für eine Geschossfläche von 728,36 m² (= tatsächliche Geschossfläche) abgegolten. Die Tiefgarage unterlag bisher keiner Beitragspflicht, da diese nach unseren Unterlagen nicht an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist.

Die derzeit vorhandene Geschossfläche der Gebäude beträgt 728,36 m². Die Geschossfläche der Tiefgarage beträgt 206,43 m².

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 11.04.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Das Objekt Türkenbundstraße 5 und 5a wird über gemeinsame Netzanschlüsse (Strom, Erdgas und Trinkwasser) über die Tiefgarage versorgt.

Alle Netzanschlüsse wurden in den im Plan angegebenen Jahren errichtet und vollständig bezahlt.“

In dem der E-Mail der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH beigefügten Plan ist angegeben, dass der gemeinsame Erdgasanschluss 2010 und der gemeinsame Trinkwasseranschluss 1993 (in Haus Nr. 5) sowie der eigene Stromnetzanschluss 1980 (in Haus Nr. 5 und 5a) errichtet wurden.

Das Grundstück ist somit als voll erschlossen anzusehen.

4.3 Kontaminationen

Mit Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 15.04.2024 wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

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

Mit E-Mail des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt vom 24.04.2024 wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„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.“

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

4.4 Denkmalschutz

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



4.5 Gebäudeenergiegesetz

Von der WEG-Verwaltung und dem Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners 1 wurde der bestehende Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 16.08.2028, übermittelt. Der Energieausweis wurde am 17.08.2018 ausgestellt und weist einen Endenergieverbrauch von 161,15 kWh/(m²a) aus.

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

- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
- Adresse: Türkenbundstraße 5/5a, 85055 Ingolstadt
- Baujahr Gebäude: 1992
- Baujahr Wärmeerzeuger: 2011
- Anzahl der Wohnungen: 11
- wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung wurden folgende mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz angegeben (in Zusammenhang mit größerer Modernisierung und als Einzelmaßnahme):

- Dach:
Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr
- Kellerdecke:
Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr
- Fenster:
Maximaler Uw-Wert bei 1,3 (W/m²K)
- Solarthermie:
Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung

4.6 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht barrierefrei und rollstuhlgerecht. Der Hauseingang ist nur über einen Treppenpodest erreichbar. Es ist keine Auffahrrampe für Rollstühle o. ä. vorhanden. Die vertikale Erschließung erfolgt ausschließlich über einen Treppenlauf. Es ist kein Aufzug vorhanden. Eine stufenlose Erreichbarkeit des Gebäudes und der Stockwerke ist somit nicht gegeben.



5 Lage des Grundstücks

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

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

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

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

Das Grundstück liegt ca. 3,3 km Luftlinie nordöstlich des Rathausplatzes im Stadtteil Feldkirchen. Der nächstgelegene Lebensmittel-Discounter befindet sich ca. 600 m Luftlinie südwestlich des Bewertungsgrundstückes. Die Haltestellen der Buslinien 21, 70, N8, S5 und X12 nach Ingolstadt sowie Mailing und Großmehring sind im Süden, entlang der Regensburger Straße, in ca. 350 bis 450 m Luftlinie Entfernung positioniert. Im Stadtteil Mailing, ca. 900 m Luftlinie östlich des Grundstücks, befindet sich die nächstgelegene Grundschule.

Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 16a (Ingolstadt - Großmehring) und die Regensburger Straße sowohl an die Innenstadt als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 500 m Luftlinie Entfernung westlich des Bewertungsgrundstückes.

Das Grundstück liegt an der Türkenbundstraße, einer wenig befahrenen Wohnstraße. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in normaler Wohnlage von Ingolstadt.

(Quellen: Straßenverzeichnis zum Qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023)



6 Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück grenzt mit seiner nordöstlichen Grundstücksgrenze an die Türkenbundstraße, über welche auch die Erschließung stattfindet, an. Mit seinen restlichen Grundstücksgrenzen wird das Grundstück überwiegend von bebauten Nachbargrundstücken abgegrenzt.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 2180/9, einen Flächeninhalt von 940 m².

Das Grundstück hat eine langlängliche und annähernd trapezförmige Grundstücksform. Die durchschnittliche Grundstückstiefe auf der Nordwest-/Südostachse beträgt ca. 20 m und auf der Nordost- / Südwestachse ca. 47 m. Das Grundstück ist eben.

Auf dem Grundstück wurden zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt elf Wohnungen und einer Tiefgarage errichtet.

Das Grundstück wird im Nordosten im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Zuwegung zu den Hauseingängen offen über den Gehweg der Türkenbundstraße aus erschlossen. Die weitere Abgrenzung erfolgt im Bereich der zu der Erdgeschosswohnung zugeordneten Gartenfläche über einen Maschendrahtzaun und eine Hecke.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind an den Stützmauern Feuchtigkeitsschäden und Abplatzungen vorhanden.

Die Zuwegung zu den Hauseingängen entlang der Nordwestfassaden der Mehrfamilienhäuser ist in Betonsteinen ausgeführt. Hier befindet sich ein Revisionsschacht.

Die Tiefgaragenzufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich, in Grenzbebauung zum nordwestlichen Nachbargrundstück, ist in Beton ausgeführt. Links- und rechtsseitig der Zufahrt befinden sich Stützmauern in Betonfertigkonstruktion mit darauf befindlichen Absturzsicherungen in Metall.

Der mittlere Grundstücksbereich zwischen den Mehrfamilienhäusern ist großflächig mit Rasen begrünt, teilweise sind Pflanzbeete mit Busch- und Pflanzwerk vorhanden, gärtnerisch gestaltet.

Die übrigen Außenflächen im nordwestlichen Grundstücksbereich sind mit Busch- und Pflanzwerk und Rasen begrünt und teilweise in Kies geschottert.

Die Grundstücksbereiche im Nordosten, Südosten und Südwesten sind den einzelnen Erdgeschosswohnungen zugeordnet.

Zu dem südöstlichen Nachbargrundstück erfolgt die Abgrenzung über einen Maschendrahtzaun.

Die Abgrenzung zu dem westlichen Nachbargrundstück erfolgt - soweit einsehbar - ebenfalls über einen Maschendrahtzaun.

Die Abgrenzung zu dem nordwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Tiefgaragenzufahrt und einen Maschendrahtzaun.



Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 11.03.1992 und Nachtrag vom 15.01.1993 einer Teilung nach WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil zu 72,91/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im „Haus B“ im ersten Obergeschoss, links vom Treppenaufgang gelegen, samt Keller und Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan je mit Nr. 8 bezeichnet,

darstellt.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem gepflegten Gesamtzustand dar.



7 Beschreibung der Gebäude

Allgemein

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

7.1 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Baujahr / bauliche Veränderungen

Die Wohnanlage mit zwei Wohnhäusern mit elf Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit elf Stellplätzen wurde nach Recherche bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt gemäß vorliegender Baufallanzeige im April 1994 abschließend fertig gestellt.

Von der WEG-Verwaltung wurde das Baujahr mit Beantwortung des Fragebogens mit 1992 angegeben.

Von dem Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners 1 wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass das Gebäude ca. 1994 errichtet wurde.

In dem vorliegenden Energieausweis ist das Baujahr mit 1992 angegeben (siehe Punkt 4.5).

Weitere Informationen und/oder Unterlagen zu dem Baujahr und baulichen Veränderungen des Gebäudes liegen nicht vor.

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

Grundrissänderungen

Die Kellergeschosse der Hausnummern 5 und 5a wurden geringfügig gegensätzlich zu den Planunterlagen ausgeführt. Ein Grundrissplan, welcher der tatsächlich vorgefundenen Grundrissituation entspricht, ist nicht vorhanden.

Aufgrund der Geringfügigkeit und untergeordneten Funktion wird auf die Fertigung einer Grundrisssskizze verzichtet.



Beschreibung

Die Mehrfamilienhäuser wurden in Massivbauweise, voll unterkellert mit zusammenhängender Tiefgarage, mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

An den Fassaden sind mehrere kleinere Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.

An der Nordwestfassade des Mehrfamilienhauses Hausnummer 5 befindet sich eine Art Zwerchhaus mit Bogendach, Eindeckung in Blech. Auf dem Satteldach ist eine Gaube mit einblechtem Bogendach vorhanden.

Auf dem Satteldach der Hausnummer 5a befinden sich im Nordwesten zwei Gauben mit einblechten Bogendächern.

An der Nordwestfassade der Hausnummer 5 sind sechs Briefkästen angebracht und ein Außenwasserhahn vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus Hausnummer 5 wird an der Nordwestfassade von der Zuwegung aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist das Klingelbrett mit Gegensprechanlage in die Fassade integriert.

Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Podest, in Beton ausgeführt. Der Hauseingangsbe-
reich ist durch ein Pultdach, Eindeckung in Pfannen, überdacht.

Im nachfolgenden Treppenhaus ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke und Treppenuntersichten sind verputzt gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Erdgeschoss über ein feststehendes Holz-Isolierglaselement und im Obergeschoss über zwei einflügelige Holz-Isolierglasfenster.

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Rechts- bzw. linksseitig sind Geländer in Metallkonstruktion mit Metallhandlauf, kunststoffummantelt, vorhanden.

Kellergeschoss (Hausnummer 5)

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

Treppenhaus

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Im Wandbereich befindet sich ein Glasfaseranschluss.

Flur

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



Heizraum

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich die Heizungsanlage mit Gastherme und ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 385 Litern. Die Heizungsanlage wurde gemäß Energieausweis 2011 ausgetauscht.

Keller

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Von hier aus werden über Holzlattentüren Kellerabteile begangen. Zwischen den einzelnen Abteilen sind Holzlattenwände vorhanden.

Anschluss

Wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Im Fußbodenbereich befindet sich eine Metallklappe. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Ortbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Metallgitter. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr, der Hauptgasanschluss mit Gaszähler, die Panzersicherung, der Hauptanschluss für Telekommunikation, ein Sicherungskasten, ein Stromzählerkasten und Glasfaseranschlüsse.

Müll

Wird vom unteren Treppenpodest der Kelleraußentreppe aus vor der Tür zur Tiefgarage über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Fertigbetonbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Ortbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Kunststoff-Isolierglas. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird von der Zufahrt aus über ein elektrisches horizontales Schiebetor, in Metallkonstruktion ausgeführt, erschlossen. Weiter wird die Tiefgarage vom Außenbereich aus, rechtsseitig der Hauseingangstür der Hausnummer 5, über eine Kelleraußentreppe, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug belegt, begangen. Linksseitig befindet sich ein Handlauf in Metall. Im Treppenabgang sind die Wände in Beton ausgeführt, teilweise gestrichen. Der untere Podest ist in Estrich ausgeführt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Fußrost.

Tiefgarage

Wird von der Kelleraußentreppe aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Im Fußbodenbereich befinden sich Wasserabläufe. Die Wände sind in Fertigbetonkonstruktion ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.



Kellergeschoss (Hausnummer 5a)

Das Kellergeschoss wird von der Tiefgarage aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Haustechnik ist auf Putz verlegt.

Treppenhaus

Wird von der Schleuse aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Abstellraum/Anschlussraum

Wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Ortbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht, Kunststoff-Isolierglas. Die Haustechnik und Elektrik sind Putz verlegt. Im Wandbereich befinden sich ein Elektro-Zählerkasten und der Anschluss für Telekommunikation.

Waschen/Trocknen

Wird vom Abstell-/Anschlussraum aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Wasserablauf. Die Wände sind in Fertigbetonkonstruktion ausgeführt und gestrichen und verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Ortbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zwei einflügelige Kelleroberlichter, Kunststoff-Isolierglas. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich im Bereich eines Sockels mehrere Waschmaschinenanschlüsse, ein Ausgussbecken und ein Trockner mit Münzautomaten.

Gesamteindruck der Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage:

Die Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage stellen sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums in einem insgesamt guten Gesamtzustand dar.



7.2 Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss links)

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Miteigentumsanteil von 72,91/1.000 an dem Grundstück.

Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Wohn-/Ess-/Schlafzimmer, einer Küche, einem Bad und einem Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 41 m².

Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Kellerraum Nr. 8

Wird über eine Holzlattentür begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und zu den benachbarten Kellerabteilen als Holzlattenwände ausgeführt. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 8

Der Tiefgaragenstellplatz stellt sich als offener Pkw-Stellplatz ausgeführt dar. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt.

Wohnung

Die Wohnung wird vom Treppenhaus aus über eine Wohnungstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Flur

Wird über die Wohnungstür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Im Wandbereich befinden sich eine Gegensprechanlage und ein Sicherungskasten.

Wohn-/Ess-/Schlafzimmer

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über eine zweiflügelige Balkontür, Holz-Isolierglas, mit mechanischer Außenjalousie und in einem Erker über zwei zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Balkon

Wird vom Wohn-/Ess-/Schlafzimmer aus über eine zweiflügelige Balkontür, Holz-Isolierglas, mit mechanischer Außenjalousie, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Brüstung ist in Holzkonstruktion mit Metallstreben ausgeführt. Der Balkon stellt sich durch das darüberliegende Satteldach vollständig überdacht dar.

Küche

Wird vom Wohn-/Ess-/Schlafzimmer aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenspiegel. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.



Bad

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. An Sanitärgegenständen sind ein Stand-WC, ein Waschbecken und eine Dusche vorhanden. Weiter befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss.

Gesamteindruck der Wohnung:

Die Wohnung weist einen mittleren Ausstattungsstandard auf und macht einen gepflegten Gesamteindruck.



8 Flächenangaben und -berechnungen

Die nachfolgend aufgeführte Wohnfläche (nach WoFIV) wurde aus den bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt recherchierten sowie aus den vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt übermittelten Baueingabe-/Teilungsplänen entnommen. Die Pläne stellen sich überwiegend bemaßt dar. Es sind Flächenangaben und eine Flächenberechnung vorhanden. Die ermittelten Flächen stimmen hinreichend mit den vorliegenden Flächenangaben und der Flächenberechnung überein.

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

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

Zur Plausibilitätskontrolle wurden bei der Ortsbegehung folgende Kontrollmaße mit dem Bosch Lasergerät Zamo genommen:

Essen/Wohnen: Tiefe 3,477 m
 Breite 7,229 m

Wohnfläche			
Flur	2,010 m x	1,365 m	2,74 m ²
Essen/Wohnen	3,510 m x	7,260 m	
	1,250 m x	2,250 m / 2	26,89 m ²
Küche	2,510 m x	1,885 m	4,73 m ²
Bad	3,010 m x	1,885 m	5,67 m ²
			40,03 m ²
abzgl. Putz	3%		-1,20 m ²
			38,83 m ²
Balkon	3,200 m x	1,100 m / 2	1,76 m ²
Wohnfläche netto			40,59 m ²
Wohnfläche netto gerundet			41,00 m ²



9 Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

9.1 Allgemein

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

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

9.2 WEG-Verwaltung

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

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 15.05.2024: 33.469,72 €.
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen keine Rückstände der Eigentümer bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 249,00 €.
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementarschäden mit Rückstau) bei der Versicherungskammer Bayern.
- Das Baujahr wurde mit 1992 angegeben.
- Die Lage der Wohnung wurde mit „OG, links“ angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit 40,54 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Gas.
- Die Wohnung ist nicht vermietet und steht leer.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Der Verwalter ist für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 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 beigefügt:

- Baueingabe-/Teilungspläne (Grundriss OG Haus Nr. 5, Ansichten)
- Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), gültig bis 16.08.2028
- Versicherungsschein der Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern
- Niederschrift der 27. ordentlichen Eigentümerversammlung am 18.11.2021
- Niederschrift der 28. ordentlichen Eigentümerversammlung am 14.11.2022
- Niederschrift der 29. ordentlichen Eigentümerversammlung am 20.11.2023
- Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen vom 24.11.2023/03.12.2023

9.3 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, der immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation in Ingolstadt, dem Baujahr, der Objektart und -größe, der Ausstattung, Beschaffenheit und dem Zustand der Wohnung als gut anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine überwiegend durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß § 1 der Gemeinschaftsordnung (Nutzung des Sondereigentums) ist das gesamte Anwesen für Wohnzwecke bestimmt. Jede Änderung dieses Bestimmungszweckes bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt auch für die Nutzung als Büro, Praxis und ähnliches. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn aus der Nutzungsänderung eine wesentliche Störung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer zu erwarten ist.

Somit ist eine Drittverwendungsmöglichkeit im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, jedoch ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar.

Der Tiefgaragenstellplatz dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für den Tiefgaragenstellplatz ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

In Abteilung II des Grundbuchs von Mailing des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 83, Blatt 3442, ist folgende Eintragung dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 107/23); eingetragen am 15.11.2023.

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

10.2 Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei dem Ortstermin wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt. Es ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Grundstück:

- An den Stützmauern der Tiefgaragenzufahrt sind Feuchtigkeitsschäden und Abplatzungen vorhanden.

Gebäude:

- An den Fassaden der Mehrfamilienhäuser sind mehrere kleinere Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.

Bei dem gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird davon ausgegangen, dass dieser über die Erhaltungsrücklage bezahlt wird.



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



11 Zubehör

Das vermeintliche Zubehör, die in der Küche vorhandene Küchenzeile, hat keinen Restwert.

Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt.



12 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes, als Eigentumswohnung, wäre der Verkehrswert vorrangig über das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Wegen der im Nachgang aufgezeigten Situation, dass notwendige Vergleichswerte weder in quantitativer noch in qualitativer Anzahl vorhanden sind, wird die Verkehrswertfindung über das Ertragswertverfahren zur Umsetzung gebracht.



12.1 Bodenwert

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

Das Grundstück, Flurstück Nr. 2180/9, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 940 m².

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertliste/-karte zum Stichtag 01.01.2024 weist für den Bereich (Bodenrichtwertzone 860 „Feldkirchen“) einen Bodenrichtwert von 850,00 €/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 (Anzahl der Vollgeschosse)
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ): 0,7

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

Anpassung Zeit

Zwischen dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (19.07.2024) und dem Stand der Bodenrichtwertliste/-karte (01.01.2024) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. sechseinhalb Monaten.

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

- | | | |
|---------------------|-------------------------------------|---|
| • von 2018 zu 2020: | Erhöhung um 120,00 €/m ² | von 680,00 €/m ² auf 800,00 €/m ² |
| • von 2020 zu 2022: | Erhöhung um 80,00 €/m ² | von 800,00 €/m ² auf 880,00 €/m ² |
| • von 2022 zu 2024: | Senkung um 30,00 €/m ² | von 880,00 €/m ² auf 850,00 €/m ² |

Aufgrund des in dem dreijährigen Zeitraum vom 01.01.2021 bis 01.01.2024 nur geringfügig veränderten Bodenrichtwertes ist bei der weiteren Betrachtung keine zeitliche Anpassung vorzunehmen. Es ist aufgrund der Bodenwertentwicklung in den letzten drei Jahren, unter Berücksichtigung der aktuellen immobilienwirtschaftlichen Situation, nicht mit einer wesentlichen wertrelevanten Bodenwertveränderung zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zu rechnen.

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht vorzunehmen.



Anpassung Dichte der Bebauung

Aus der von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR mit Schreiben vom 05.06.2024 übermittelten Geschossflächenberechnung geht eine Geschossfläche von 689,53 m² hervor, wobei das Dachgeschoss gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses mit 75 % der Fläche berücksichtigt wurde.

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 689,53 m² und einer Grundstücksgröße von 940 m² entspricht dies einer wGFZ von 0,73, gerundet 0,7 (689,53 m² / 940 m²).

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

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die Dichte der Bebauung ist somit nicht vorzunehmen.

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.

Anpassung Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone ist zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich der Bodenrichtwertzone, die die Wohnbauflächen des gesamten Stadtteils Feldkirchen und Teile des Stadtteils Mailing umfasst.

Aufgrund der Lage sind keine abweichenden Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks gegenüber der im Richtwertgebiet vorherrschenden bzw. durchschnittlichen Lage zu berücksichtigen.

Die Lage des Bewertungsgrundstückes in der Nähe der Bundesautobahn A 9 und der Bundesstraße B 16a wurden bei der Beurteilung berücksichtigt.



Anhand der Umgebungslärmkartierung 2017 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LDEN) wurde für die überwiegenden Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone eine identische Lärmbelastung mit einem Pegel von 55 bis 60 dB(A) ermittelt.

Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Es wird die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen, ausgedrückt durch den Lärmindeks LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie, dargestellt.

In dem für die Zone 860 „Feldkirchen“ ermittelten Bodenrichtwert ist somit die Lage in der Nähe der Autobahn und der Bundesstraße überwiegend berücksichtigt.

Eine Anpassung aufgrund der Lage ist somit nicht vorzunehmen.

Ansatz Bodenwert

Weitere objektspezifische Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 850,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung

$$940 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = 799.000,00 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert **799.000,00 €**

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 72,91/1.000.

Berechnung:

$$\frac{799.000,00 \text{ €}}{1.000} \times 72,91 = 58.255,09 \text{ €}$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert **58.255,09 €**



12.2 Vergleichswert

12.2.1 Vorläufiger Vergleichswert

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt wurden mit E-Mail vom 24.07.2024 folgende Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen der Jahre 2020 bis heute übermittelt.

Straße	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis €/m ²
Eibenstraße	10.2020	50 m ²	1993	3.700 €
Eibenstraße	10.2020	42 m ²	1993	3.578 €

Ermittlung des Zentralwertes/Median:

$$\tilde{x} = x_{i-1} + \frac{b_i}{n_i} \left(\frac{n}{2} - N_{i-1} \right)$$

Der Zentralwert/Median ist der Merkmalswert, der von mindestens der Hälfte der Werte nicht überschritten und von mindestens der Hälfte der Werte nicht unterschritten wird.

Der Zentralwert/Median stellt sich bei der obigen Betrachtung mit 3.639,00 €/m² dar.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden u. a. auf www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de Immobilien zum Verkauf angeboten. Diese Angebote wurden in Bezug auf die Entwicklungen am Markt vom Sachverständigen ausgewertet. Hierbei wurde keine vergleichbaren Objekte vorgefunden.

Immobilien-Kompass von Capital.de

Auf der Internetseite unter www.capital.de/immobilien-kompass können Marktdaten zu Immobilienpreisen abgerufen werden. Es liegen keine aktuellen Daten für den Bereich „Ingolstadt-Feldkirchen“ vor.

**Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Frühjahr 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH**

Der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Kaufobjekte Frühjahr 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist als Preis für eine Eigentumswohnung folgende Werte aus:

Preise für Eigentumswohnungen Frühjahr 2024 Bestandsobjekte, 3 Zimmer, 80 m ² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz				
	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Ingolstadt	2.420,00 €/m ²	3.280,00 €/m ²	3.790,00 €/m ²	4.340,00 €/m ²

Einfacher Wohnwert:	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.

Unter Berücksichtigung der Lage des Hauses, der Faktoren Wohnungsart und -größe der zu bewertenden Wohnung sowie unter Beachtung der spezifischen Grunddatenrecherche des IVD-Instituts, wird hier ein Wertansatz im Mittel des guten bis sehr guten Wohnwertes in Höhe von 4.065,00 €/m² ($3.790,00 \text{ €/m}^2 + 4.340,00 \text{ €/m}^2 / 2$) zugrunde gelegt.

Resümee:

Ein Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden. (§ 24 ImmoWertV)

Aus den aufgezeigten Quellen sind keine Vergleichswerte in ausreichender und qualitativer Anzahl zu ermitteln. Somit ist die Verkehrswertfindung über die Ertragswertbetrachtung durchzuführen. Die ausgewählten Daten können bei der Wertfindung allenfalls unterstützend zum Vergleich herangezogen werden.



12.3 Ertragswert

12.3.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Von der WEG-Verwaltung wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass die Wohnung nicht vermietet ist und leer steht.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Wohnung leer steht und derzeit nicht bewohnt ist. Von dem Antragsgegner 1 wurde beim Ortstermin mitgeteilt, dass die Wohnung seit ca. einem halben Jahr leer steht.

Somit liegen weder ein Mietvertrag noch Daten zu einer tatsächlichen Miete vor.

12.3.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

Als Grundlage zur Mietzinsfindung werden

- der Qualifizierte Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023 und
- der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Frühjahr 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

herangezogen.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023

• Wohnfläche:	41 m ²
• Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche:	8,40 €/m ²
• Zu- bzw. Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale:	
Kategorie 1 - Baujahresklasse:	
Baujahre 1990 bis 1995	+14 %
Kategorie 2 - Beschaffenheit:	
Mehrfamilienhaus mit Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht	+4 %
Kategorie 3 - Wohnungsausstattung:	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	+9 %
Kategorie 4 - Modernisierung:	-
Kategorie 5 - Wohnlage:	
Normale Wohnlage	± 0 %
Summe Zu-/Abschläge	+ 27 %

**Berechnungen:**

Zuschlag	8,40 €/m ² x 27 %	=	2,27 €/m ²
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete	8,40 €/m ² + 2,27 €/m ²	=	10,67 €/m ²
Spannbreite (- 21 %)	10,67 €/m ² x 0,79	=	8,43 €/m ²
Spannbreite (+ 20 %)	10,67 €/m ² x 1,20	=	12,80 €/m ²

Mietenspiegel 2023	
Wohnfläche 41 m ²	
Mittelwert: 10,67 €/m ² 437,47 €	
Spannbreite - 21 % / + 20 %: 8,43 €/m ² bis 12,80 €/m ² 345,63 € bis 524,80 €	

Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Frühjahr 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Der Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München Wohnimmobilien - Mietobjekte Frühjahr 2024 des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH weist als Mieten für Wohnungen im Bestand folgende Werte aus:

Mietpreise Wohnungen/Bestand Baujahr nach 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.



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 wurde lediglich ein vergleichbares Mietangebot für eine Wohnung in der Eibenstraße 17 in Ingolstadt-Mailing vorgefunden. Die 2-Zimmer-Wohnung mit 49 m² Wohnfläche und zwei Zimmern wird für monatlich 650,00 € Kaltmiete (13,27 €/m²) angeboten. Die Wohnung wurde gemäß Angabe 1993 errichtet, liegt im Dachgeschoss, ist vollständig renoviert und weist eine gehobene Qualität auf. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, einen Keller und eine Einbauküche. Es besteht eine Gas-Zentralheizung. Die monatliche Miete für den Tiefgaragenstellplatz ist mit 60,00 € angegeben.

Immobilien-Kompass von Capital.de

Auf der Internetseite unter www.capital.de/immobilien-kompass können Marktdaten zu Immobilienpreisen abgerufen werden. Es liegen keine aktuellen Daten für den Bereich „Ingolstadt-Feldkirchen“ vor.

Mietansatz

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

Für den Tiefgaragenstellplatz liegen bis auf das Vermietungsangebot keine weiteren Vergleichswerte und -daten vor. Die Mietpreise von Kfz-Stellplätzen sind im Wesentlichen abhängig von der Art des Stellplatzes (offener oberirdischer Stellplatz, Garage, Tiefgarage-Stellplatz, Duplexparker, etc.), dem Parkplatzangebot im öffentlichen Raum und der Lage. Nach Recherche im Internet werden Kfz-Stellplätze zur Miete von 30,00 € bis 90,00 € pro Monat in Ingolstadt angeboten.

Der Ansatz der Mieten erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung des Qualifizierten Miet spiegels der Stadt Ingolstadt 2023, der Daten des Marktberichts des IVD-Instituts sowie der besonderen Objektspezifika und der Internetrecherche.

Aufgrund der Lage, der Positionierung in dem Mehrfamilienhaus, der Beschaffenheit, des Zustandes, der Ausstattung und der Darstellung sowie der Größe der Wohnung wird ein Mietansatz wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.



Einheit	Wohnfläche	Mietzins/m ²	Mietzins/Monat	Nettojahresmiete
Wohnung Nr. 8	41,00 m ²	11,50 € pauschal	471,50 €	5.658,00 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 8			60,00 €	720,00 €
			531,50 €	6.378,00 €

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

12.3.3 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:	420,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	13,80 €/m ² 565,80 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	2% 127,56 €
	1.113,36 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 17%

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 (41 m²) in Ansatz gebracht. Die Kosten der Instandhaltung der übrigen Nutzflächen (Tiefgaragenstellplatz, Kellerraum) sind hierbei berücksichtigt.

12.3.4 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 50 Jahren mit 2,03 % angegeben. Ein aktuellerer Marktbericht liegt nicht vor.

Aufgrund der über sieben 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 den drei bis vier Jahre in der Vergangenheit liegenden Berichtszeitraum fußen, lediglich unterstützend herangezogen werden.

Für Eigentumswohnungen ist in Abhängigkeit von der Miete (hier: 11,50 €/m²) und der Wohnfläche (hier: 41 m²) ein Liegenschaftszinssatz von interpoliert 2,35 angegeben. Durch die ca. drei bis vier Jahre alte Datenbasis, ist der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz sachverständig objektspezifisch zum Wertermittlungsstichtag 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 €/m ² | Mittelwert: 1,86 | Standardabweichung: 0,67 |
| • Restnutzungsdauer: | 45-55 Jahre | Mittelwert: 1,36 | Standardabweichung: 0,76 |
| • Bodenrichtwert: | 600-1.000 €/m ² | Mittelwert: 1,28 | Standardabweichung: 0,43 |



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 11,50 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,56 angegeben. Anzumerken ist, dass sich die zu bewertende Wohnung Nr. 8 außerhalb der Modellbeschreibung mit einer Spanne des Bodenrichtwertes von 180,00 €/m² bis 520,00 €/m² (Bodenrichtwert Bewertungsobjekt: 850,00 €/m²) bewegt.

Ansatz objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

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

12.3.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der objektspezifisch angepasste Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.1 mit 58.255,09 € bei der Berechnung eingestellt.

12.3.6 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.

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

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



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 (Auszug): ImmoWertV 2021, Anlage 1

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt stellt sich somit nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren dar.

Die Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage wurden 1994 errichtet.

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

Es wurden, soweit bekannt, keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird bei einer zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr 1994 sowie unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes mit geschätzt ca. 50 Jahren bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

12.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



12.3.8 Ertragswertberechnung

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			6.378,00 €
Bewirtschaftungskosten			-1.113,36 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		2,2%	
Bodenwert	x	58.255,09 €	-1.281,61 €
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			3.983,03 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	30,14	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			120.048,52 €
Bodenwert			58.255,09 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			178.303,61 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert des Grundstücks			178.303,61 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet			180.000,00 €



12.4 Verkehrswert

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

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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

Wegen der aufgezeigten Situation, dass notwendige Vergleichswerte - weder qualitativ noch quantitativ - vorhanden sind, wurde die Verkehrswertfindung über das Ertragswertverfahren zur Umsetzung gebracht.

Der Ertragswert wurde mit 180.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **72,91/1.000 Anteil** an dem Grundstück

Flurstück Nr. 2180/9 Türkenbundstr. 5 und 5a, 940 m²
Gebäude- und Freifläche zu

**verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus B samt Keller
und Tiefgaragenstellplatz mit Nr. 8
bezeichnet;**

vorgetragen im Grundbuch von Mailing
des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 83,
Blatt 3442,

wird am 19.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **180.000,00 €** geschätzt,
in Worten - einhundertachtzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 16.09.2024





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)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grund-
stücken, Wolfgang Kleiber, 13. Auflage 2021, 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes
vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023
(GVBl. S. 371)

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

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

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



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

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

- Makrolage (Übersichtsplan) 1
- Mikrolage (Stadtplankopie) 2
- Flurkarte 3
- Luftbild 4
- Baueingabe-/Teilungspläne 5-9

14.2 Bildteil

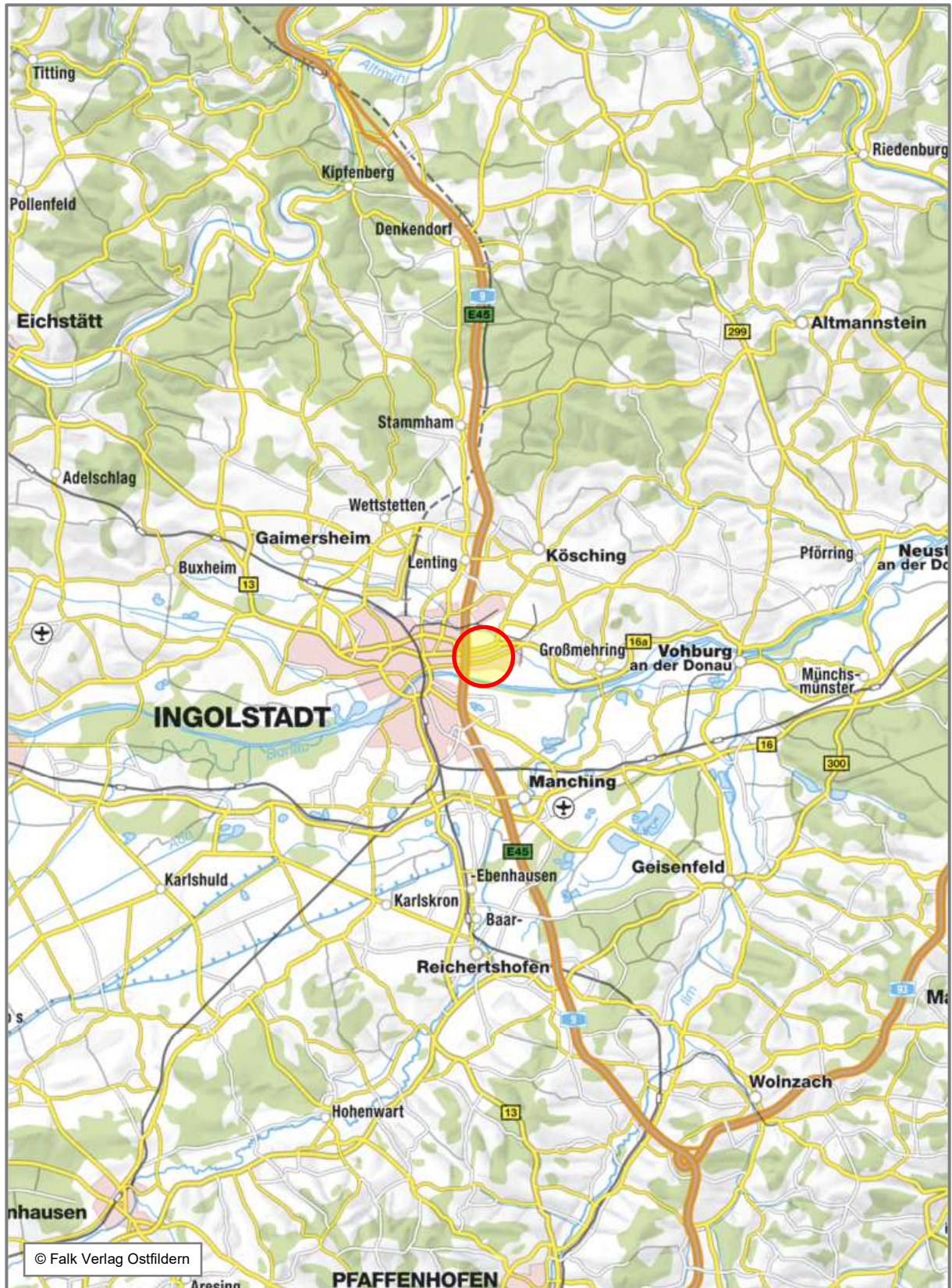
- Bildliche Darstellungen 1-9

Ausfertigungs-Nr.: 1399/24

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

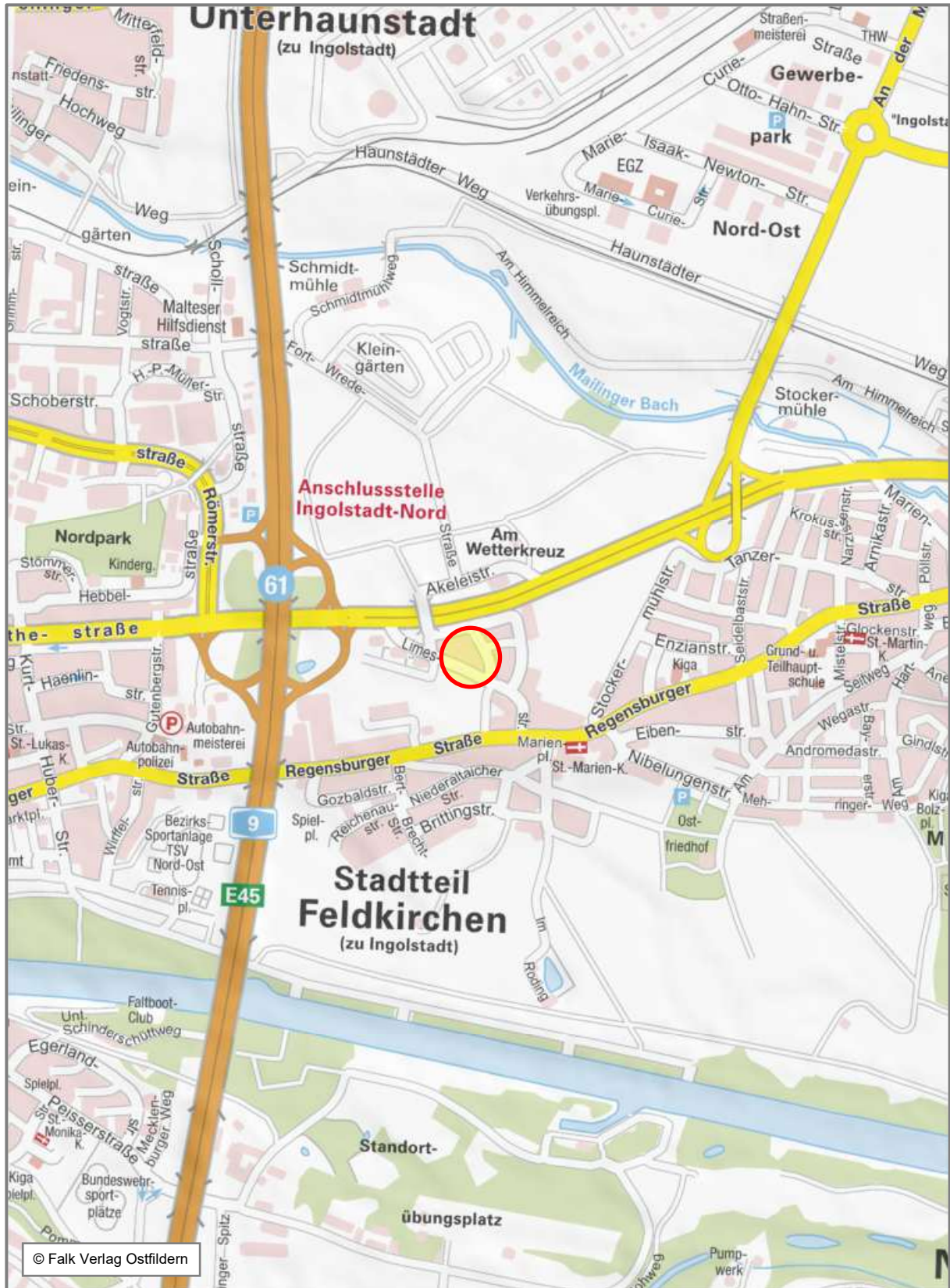


Makrolage





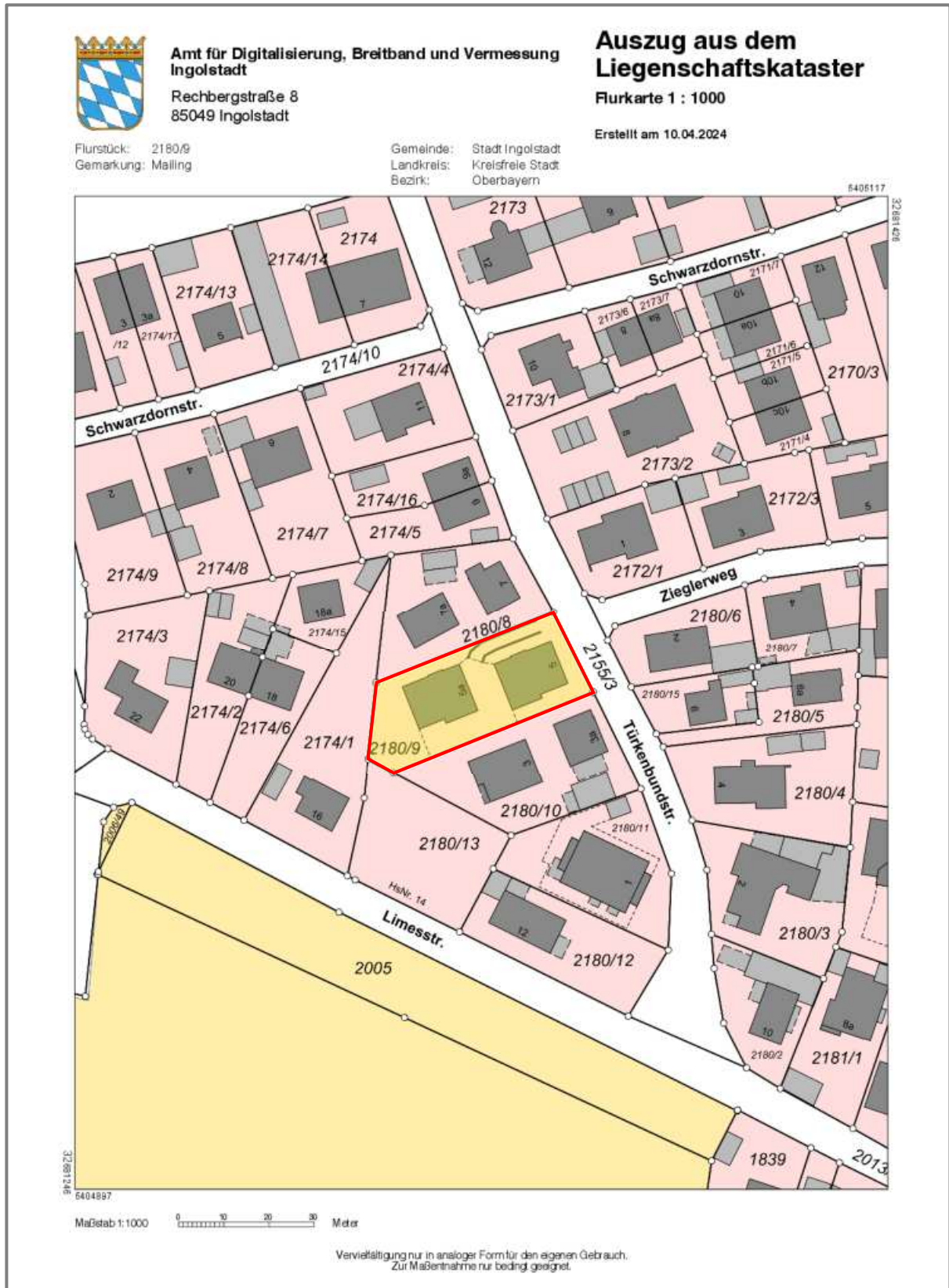
Mikrolage



© Falk Verlag Ostfildern

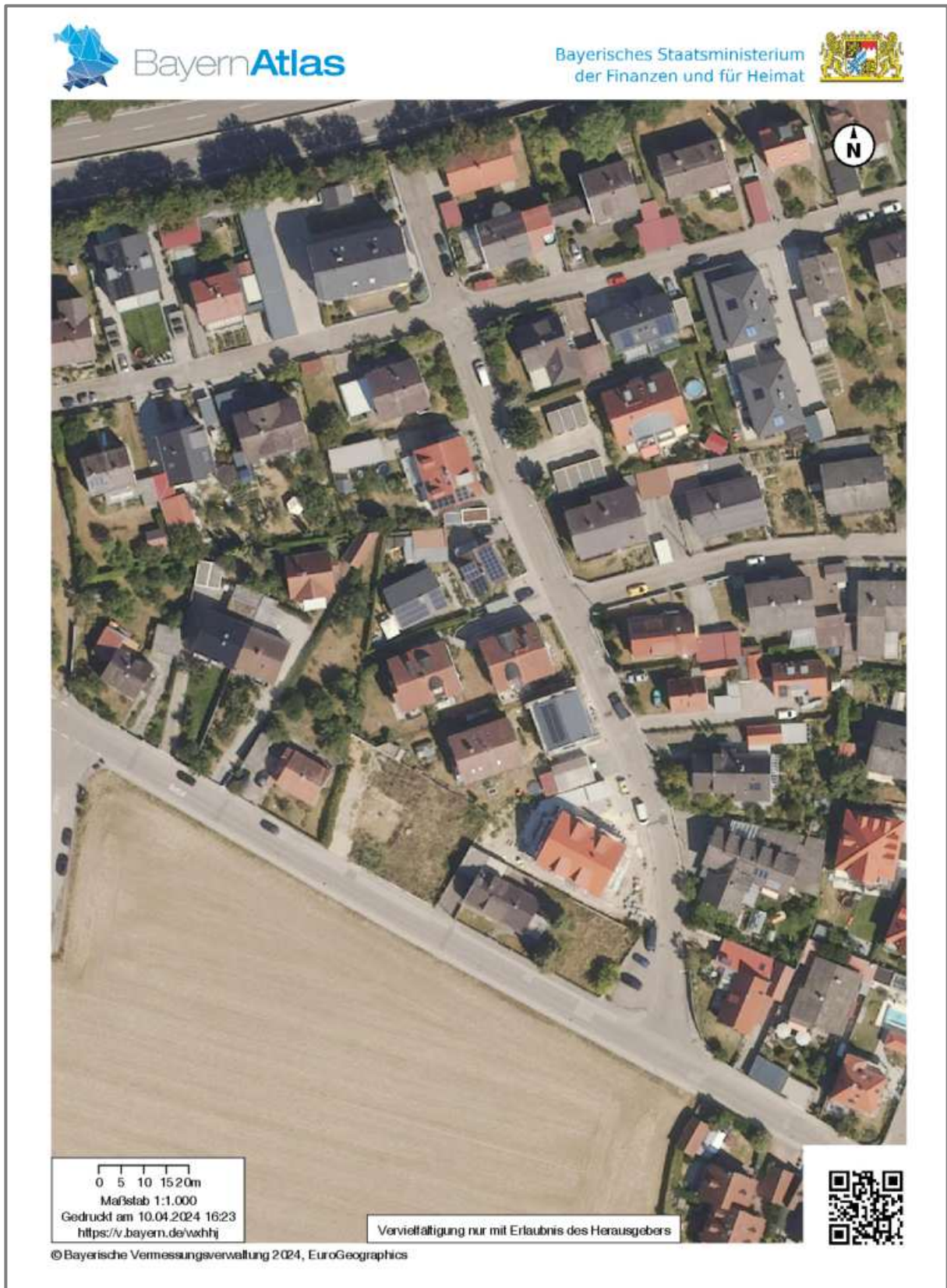


Flurkarte



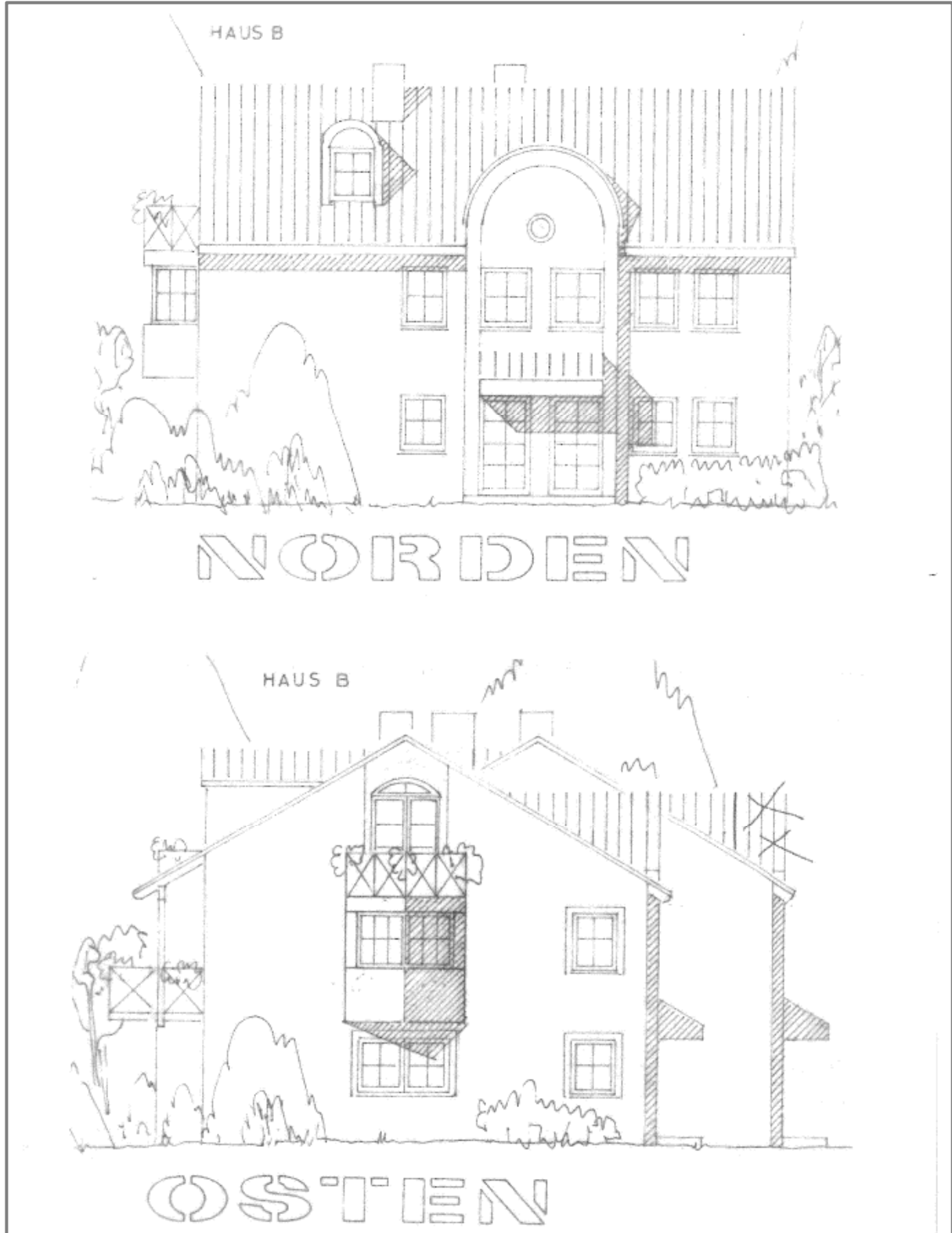


Luftbild



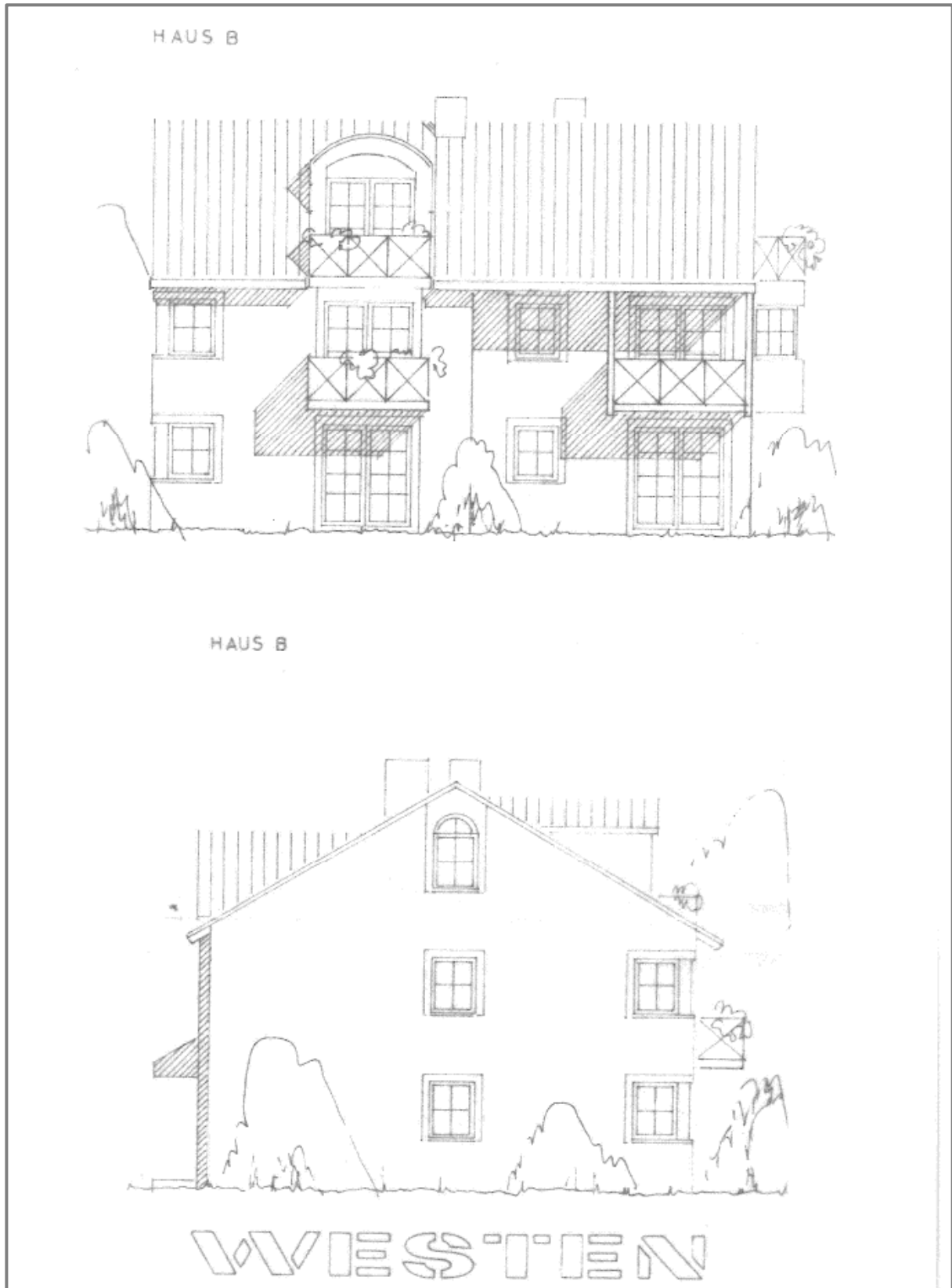


Baueingabe-/Teilungspläne
Ansichten (Haus Nr. 5)
Nord- und Ostansicht



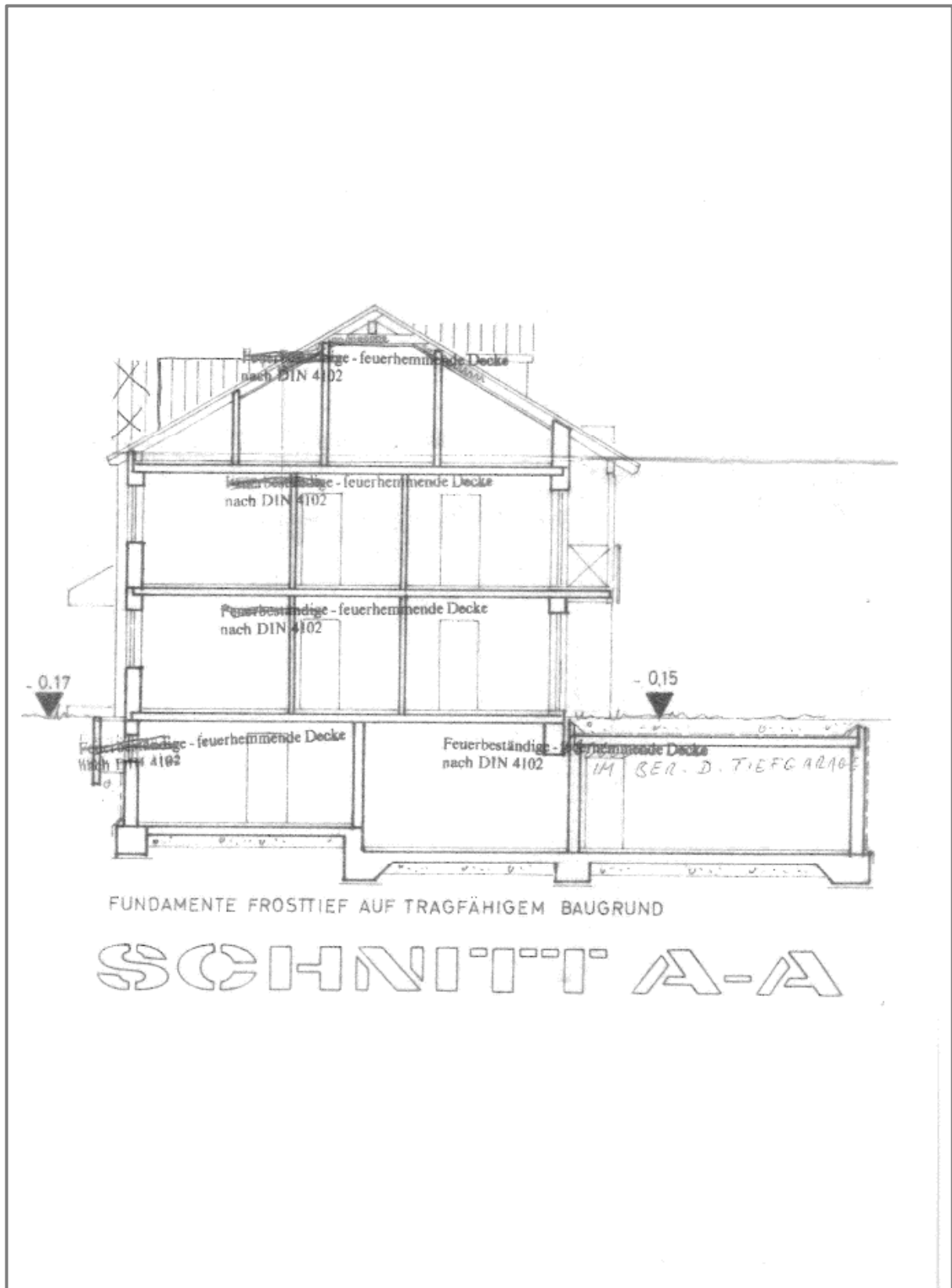


Süd- und Westansicht



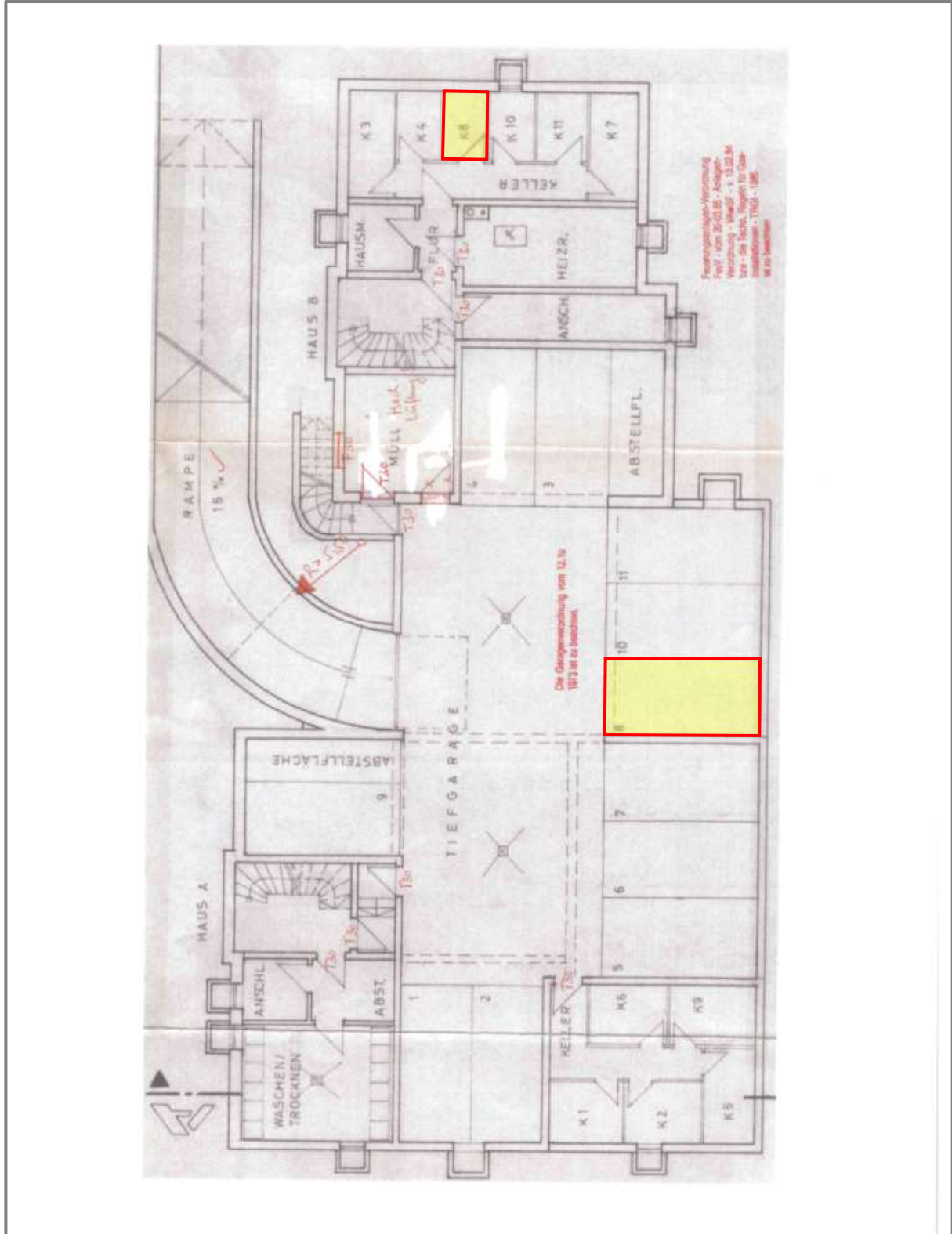


Schnitt (Haus Nr. 5)



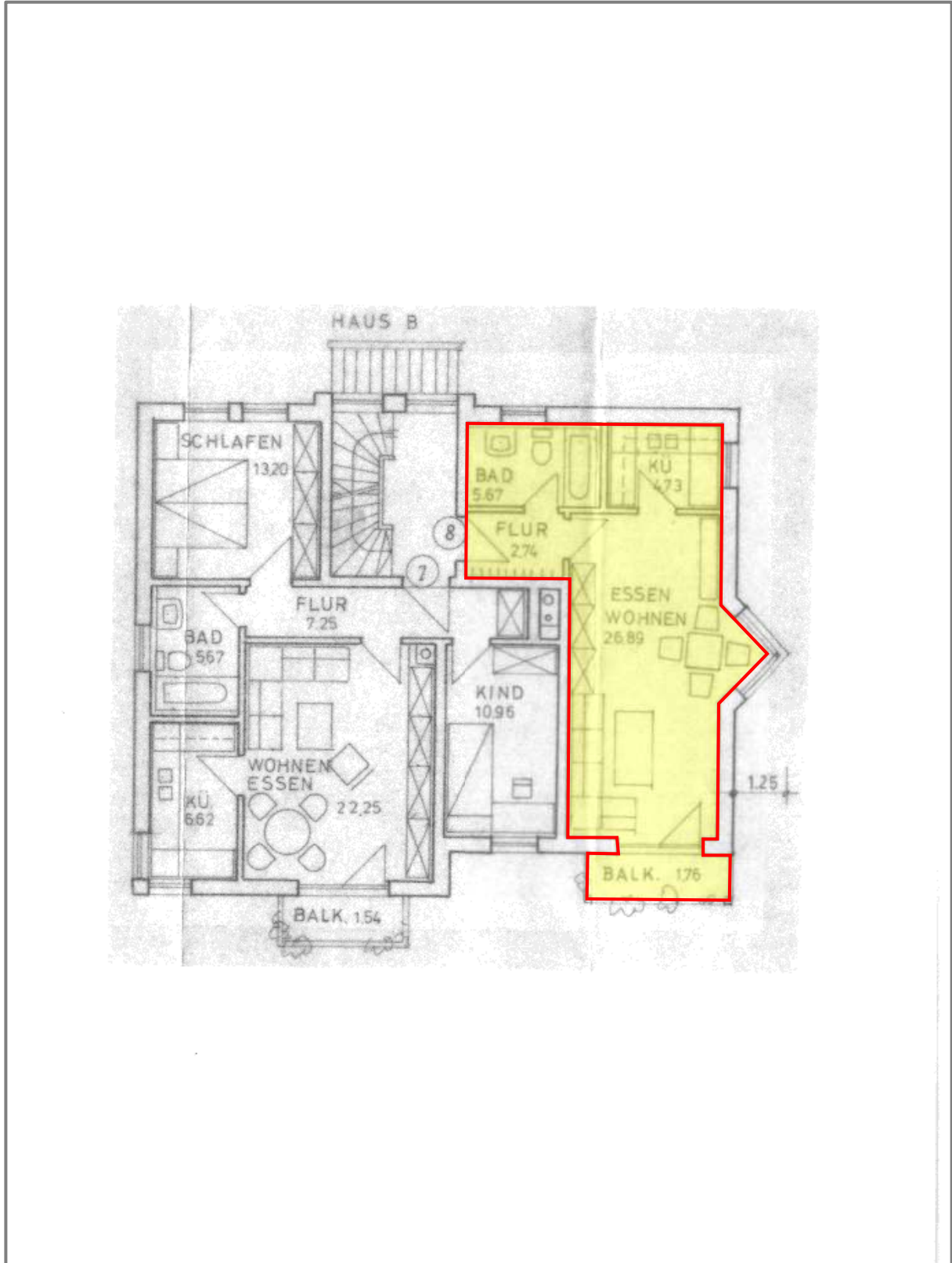


Grundrisse
Grundriss Kellergeschosse und Tiefgarage (Haus Nr. 5 und 5a) -
Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 8





Grundriss Obergeschoss (Haus Nr. 5) -
Wohnung Nr. 8





Mehrfamilienhaus Haus Nr. 5 – Ansicht von Osten



Tiefgaragenzufahrt im
nordöstlichen Grundstücksbereich



Zuwegung und Tiefgaragenzufahrt
im nordwestlichen Grundstücks-
bereich – Blick nach Osten



mittlerer Grundstücksbereich – Blick von der Zuwegung nach Süden



Hauseingang Haus Nr. 5

Erdgeschoss (Haus Nr. 5) -
Treppenhaus





Kellergeschoss (Haus Nr. 5) –
Heizungsraum

Kellergeschoss (Haus Nr. 5) –
Keller Nr. 8





Kellergeschoss (Haus Nr. 5) –
Anschlussraum



Kellergeschoss (Haus Nr. 5) - Müll



Tiefgarage – Tiefgaragenstellplatz Nr. 8



Kellergeschoss (Haus Nr. 5a) – Waschen / Trocknen



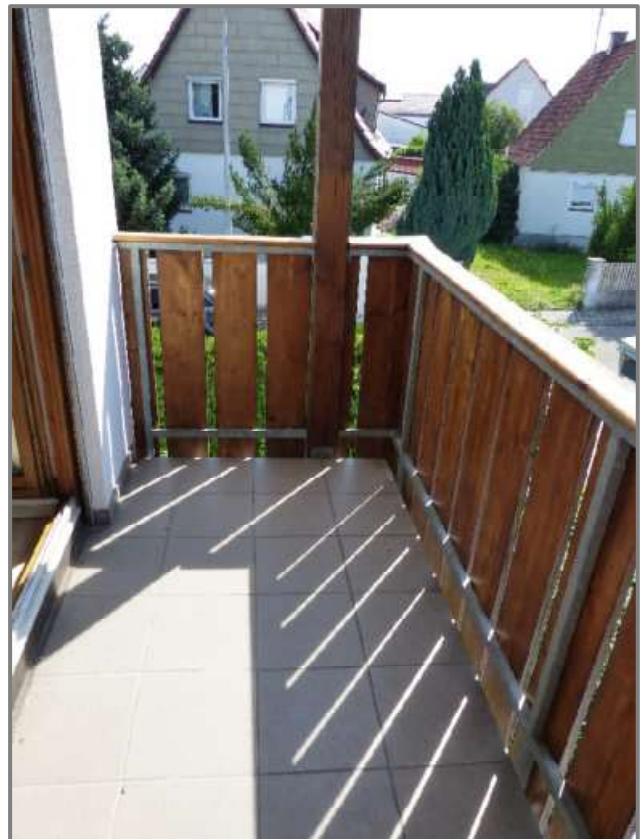
Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) -
Flur (Blick zur Wohnungstür)



Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) - Essen/ Wohnen (Blick zum Balkon)



Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) - Essen/ Wohnen (Blick zur Küche)



Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) -
Balkon



Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) –
Küche



Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) –
Bad