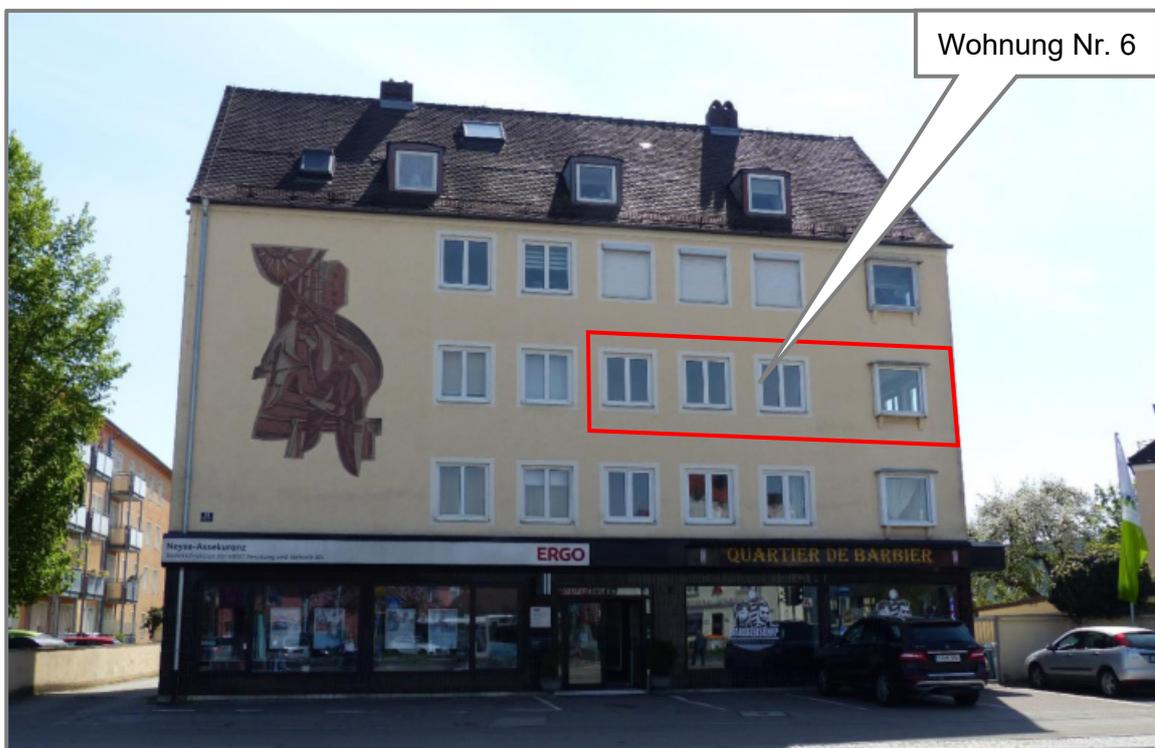




VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in	85055 Ingolstadt Goethestraße 50
	Flurstück Nr. 3722/3 Größe ca. 717 m ²
Objektart	2 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia, Kellerraum und Garage ca. 64 m ² Wohnfläche
Lage im Gebäude	2. Obergeschoss links Wohnung Nr. 6
Anteil am Grundstück	101,93/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt Band 744, Blatt 31890
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	12.04.2024



Verkehrswert am 12.04.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 170.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.2	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	5
2	Allgemeine Projektdaten	6
3	Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch	9
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	10
4.1	Bauplanungsrecht	10
4.2	Erschließungszustand	10
4.3	Kontaminationen	11
4.4	Denkmalschutz.....	11
4.5	Gebäudeenergiegesetz	12
4.6	Barrierefreiheit.....	12
5	Lage des Grundstücks	13
6	Beschreibung des Grundstücks	14
7	Beschreibung der Gebäude	16
7.1	Wohn- und Geschäftshaus.....	16
7.2	Garagengebäude	19
7.3	Wohnung Nr. 6 (2. Obergeschoss links).....	20
8	Flächenangaben und -berechnungen	22
9	Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
9.1	Allgemein	23
9.2	WEG-Verwaltung	23
9.3	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	24
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
10.1	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	25
10.2	Reparatur- und Instandhaltungsstau	26
11	Zubehör	27



12	Wertermittlung	28
12.1	Bodenwert.....	29
12.2	Vergleichswert.....	32
12.2.1	Vorläufiger Vergleichswert.....	32
12.3	Ertragswert.....	34
12.3.1	Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete).....	34
12.3.2	Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete).....	34
12.3.3	Bewirtschaftungskosten.....	37
12.3.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.....	38
12.3.5	Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil.....	39
12.3.6	Restnutzungsdauer	39
12.3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
12.3.8	Ertragswertberechnung	41
12.4	Verkehrswert.....	42
13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	43
14	Anlagenverzeichnis	44
14.1	Anlagenteil	44
14.2	Bildteil	44
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-12
	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 des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 113/23, 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.

Zugänglichkeit Wohnung Nr. 6

Die Wohnung steht leer. Die Zugänglichkeit der Wohnung konnte nur über eine Kontaktaufnahme mit der Polizeiinspektion Ingolstadt erfolgen. Das Schloss der Wohnungseingangstür wurde im Rahmen der Ersatzvornahme zur Durchführung der Kehr- und Überprüfungsarbeiten/Feuerstättenschau am 04.12.2023 ausgewechselt. Die neuen Schlüssel wurden bei der Polizeiinspektion Ingolstadt hinterlegt.

Zum Zwecke der Ortsbesichtigung wurden die Schlüssel der zu bewertenden Wohnung nach telefonischer Absprache bei der Polizeiinspektion Ingolstadt abgeholt und nach dem Ortstermin wieder abgegeben.



1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

85055 Ingolstadt, Goethestraße 50, Wohnung Nr. 6	
Grundbuch	Ingolstadt
Gemarkung	Ingolstadt
Band	744
Blatt	31890
Flurstück Nr.	3722/3
Größe des Grundstücks	717 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	101,93/1.000
Objektart	2 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia, Kellerraum und Garage
Lage im Objekt	2. Obergeschoss links
Baujahr Wohn- und Geschäftshaus ca.	1954
Neubau Garagen ca.	1961
Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster/Haustür	nicht bekannt
Renovierung Wohnung ca.	2018
Wohnfläche ca.	64 m ²
Vergleichswert	nicht vorhanden
Ertragswert	170.000,00 €
Verkehrswert am 12.04.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	170.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	85055 Ingolstadt Goethestraße 50
Objektart:	2 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia, Kellerraum und Garage
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



Tag der Besichtigung:	12.04.2024
Anwesende Person:	der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	12.04.2024
Ausfertigungsdatum:	30.08.2024
Mieter/Nutzer:	keine - Leerstand
Verfügbare Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.02.2024- amtliche Flurkarte vom 09.02.2024- Kopie der Teilungserklärung vom 10.07.1987- Kopie des Nachtrages zur Teilungserklärung vom 23.03.1999- Kopie des Kaufvertrages vom 22.03.2011- 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
- Auskünfte und Unterlagen der Gläubigerin
- Auskünfte der Schuldnerin 1
- Auskünfte des Schuldners 2
- Internetrecherche



3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandverzeichnis des Wohnungsgrundbuches von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 744, Blatt 31890, 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	4		
1	2	3		4		
1	-	101,93/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: 3722/3	Goethestraße 50, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	-	07	17
		verbunden mit Sondereigentum Nr. 6 lt. Aufteilungsplan				



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Gemäß E-Mail des Stadtplanungsamtes der Stadt Ingolstadt vom 19.02.2024 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 Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

4.2 Erschließungszustand

Vom Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt wurde mit Schreiben vom 15.02.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Das (...) Grundstück wird von der Straße Goethestraße erschlossen. Die Erschließungsanlage ist in diesem Bereich erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB. Für das Grundstück wurden Erschließungsbeiträge erhoben und vollständig bezahlt. Es werden keine weiteren Erschließungsbeiträge anfallen.“

Gemäß Schreiben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Ver- und Entsorgung, vom 18.03.2024, wurde folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

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

Der Kanalbeitrag ist für die Grundstücksfläche von 717 m² und für die tatsächliche Geschossfläche von 897,22 m² abgegolten.

Der Wasserbeitrag ist ebenfalls für die Grundstücksfläche von 717 m² und für die tatsächliche Geschossfläche von 897,22 m² abgegolten.

Die derzeit vorhandene Geschossfläche auf dem Grundstück beträgt 897,22 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 20.02.2024 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Für das Objekt Goethestraße 50 ist ein

- *Stromnetzanschluss,*
 - *Erdgasnetzanschluss*
 - *Trinkwassernetzanschluss*
- vorhanden.*

Die o. g. Netzanschlüsse sind auch vollständig bezahlt worden, bzw. es liegen uns keine anderen Informationen vor.“

Das Grundstück ist somit als voll erschlossen anzusehen.

4.3 Kontaminationen

Mit E-Mail des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 21.02.2024 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 19.02.2024 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 wurde der bestehende Energieausweis (nach Bedarf) für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG), gültig bis 16.09.2031, übermittelt. Der Energieausweis wurde am 17.09.2021 ausgestellt und weist einen Endenergiebedarf von 213,1 kWh/(m²a) aus.

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

- Gebäudetyp: freistehendes Mehrfamilienhaus mit 2 Läden im EG
- Adresse: Goethestraße 50
- Baujahr Gebäude: 1951
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1989-2021
- Anzahl der Wohnungen: 11
- wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas E

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung wurden folgende mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz angegeben (als Einzelmaßnahme):

- Dach:
Dämmung der Dachschräge über Aufdachdämmung bei Neueindeckung z. B. 16 cm PUR
- Keller:
Dämmung der Kellerdecke z. B. 8 cm WLS 028

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. 1,6 km Luftlinie nordöstlich des Rathausplatzes. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich sämtliche Nahversorger, Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel und Schulen. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Goethestraße (B16a) und die Nördliche Ringstraße (B13) sowohl an die Innenstadt als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 1,3 km Luftlinie Entfernung östlich des Bewertungsgrundstückes.

Das Grundstück liegt direkt an der Goethestraße (B16a), einer stark befahrenen vierspurigen Hauptverkehrsstraße, annähernd im Kreuzungsbereich zur Friedrich-Ebert-Straße, einer ebenfalls häufig frequentierten Hauptstraße. Die Umgebungsbebauung stellt sich gemischt, sowohl mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern als auch mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern dar. Ebenfalls befinden sich in mittelbarer Umgebung entlang der Goethestraße Autohäuser und Lebensmitteldiscounter sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, häufig mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in überwiegend einfacher bis teilweise mittlerer Wohnlage von Ingolstadt. Aufgrund der direkten Lage an der Bundesstraße 16a treten Lärm- und Geruchsmissionen auf.

(Quellen: Straßenverzeichnis zum Qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023 und www.capital.de/immobilien-kompass)



6 Beschreibung des Grundstücks

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

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 3722/3, einen Flächeninhalt von 717 m².

Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Grundstücksform mit einem schrägen Grundstücksgrenzverlauf im Norden. Die durchschnittliche Grundstückstiefe auf der Nordwest-/Südostachse beträgt ca. 28 m und auf der Nordost- / Südwestachse ca. 25,5 m. Das Grundstück ist eben.

Auf dem Grundstück wurde im Norden zentrisch ein Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladengeschäften und elf Wohnungen sowie im Süden, in Grenzbebauung zu den südöstlichen und südwestlichen Nachbargrundstücken, eine Garagenzeile mit sieben Garagen errichtet.

Das Grundstück wird im Norden vom Geh- und Radweg der Goethestraße aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung ist nicht vorhanden.

Im nördlichen Grundstücksbereich vor den Ladengeschäften im Erdgeschoss sind mehrere in Schwarzdecke versiegelte offene Pkw-Stellplätze vorhanden. An der westlichen Grundstücksgrenze ist an der Mauer zum Nachbargrundstück ein Zigarettenautomat angebracht. Weiterhin sind an der westlichen Grundstücksgrenze zwei Fahnenmaste vorhanden.

Die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich im Nordosten ist vollständig in Verbundsteinen versiegelt.

Der Grundstücksbereich westlich des Wohn- und Geschäftshauses ist ebenfalls in Schwarzdecke versiegelt. Hier sind die Mülltonnen abgestellt. Hier an der Nordwestecke des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich auf dem Grundstück als Abgrenzung eine ca. 1,80 m hohe Mauer, verputzt und gestrichen, mit einer Metalltür.

Der südliche Außenbereich zwischen Wohn- und Geschäftshaus und Garagenzeile ist vollständig in Schwarzdecke versiegelt. Im Fußbodenbereich befinden sich zwei Revisions-schächte.

Die Abgrenzung zum südwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über eine ca. 1,80 m hohe Mauer mit Attika in Blech und die Grenzbebauung der Nachbargarage.

Zu den nordöstlichen Nachbargrundstücken ist das Grundstück über eine ca. 1 m hohe Mauer, verputzt und gestrichen, mit Attikablech, abgegrenzt.

Die Abgrenzung zu den südlichen Nachbargrundstücken erfolgt überwiegend über die Grenzbebauung der Nachbargaragen und des Garagengebäudes bzw. stellt sich zu dem südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück teilweise offen als Zufahrt ausgeführt dar.



Das Grundstück wurde mit Teilungserklärung vom 10.07.1987 und Nachtrag vom 23.03.1999 einer Teilung nach WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil zu 101,93/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung samt Kellerraum und Garage, sämtliche im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet,

darstellt.

Die Zuordnung der Garage Nr. 6 ist nicht eindeutig. Der Teilungserklärung sind Aufteilungspläne beigelegt. In dem Lageplan (siehe Anlagenteil, Seite 5) ist die Garage Nr. 6 abweichend zum Grundriss der Garagenzeile (siehe Anlagenteil, Seite 12) dargestellt. Es ist somit nicht abschließend festzustellen, welche Garage der Wohnung Nr. 6 zugeordnet ist.

Bei dem Ortstermin wurde die offenstehende Garage Nr. 6 laut Grundrissplan besichtigt. Die Garage Nr. 6 laut Lageplan war verschlossen.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem einfachen und zweckmäßigen 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.

7.1 Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr / bauliche Veränderungen

Der Wohn- und Geschäftshausneubau wurde nach Recherche bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt gemäß vorliegender Bauvollendungsanzeige vom 01.07.1954 am 03.05.1954 vollendet. Mit Bescheid vom 24.12.1954 wurden der Dachgeschossausbau und die Giebelerhöhung genehmigt. Im Oktober 1992 erfolgte im Dachgeschoss/Spitzboden der Einbau einer Wohneinheit mit Treppe und Bad mit WC.

Von der Gläubigerin wurde mit E-Mail vom 16.02.2024 das Baujahr mit 1953 angegeben. Weiter wurde mitgeteilt, dass kleinere Arbeiten durchgeführt wurden, z. B. die Verlegung neuen Laminats im Jahr 2018 (gemäß vorliegender Baumarktrechnungen). Abschließend wurde zu baulichen Veränderungen von der Gläubigerin mitgeteilt, dass gemäß Besichtigungsfotos Fenster ausgetauscht wurden, jedoch nicht bekannt ist wann dies geschehen ist.

Von der Schuldnerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass das Gebäude 1951 errichtet wurde, eine erste Modernisierung 1981 durchgeführt wurde und eine Renovierung durch die Eigentümer 2018 erfolgte (neue Wände, neues Laminat, Fliesen in der Küche erneuert, Wände gestrichen).

Von dem Insolvenzverwalter des Schuldners wurde mit Schreiben vom 28.02.2024 lediglich mitgeteilt, dass das Gebäude 1951 errichtet wurde und 1989 eine Modernisierung erfolgte.

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

Bei der weiteren Betrachtung wird bei dem Wohn- und Geschäftshaus somit von einem Baujahr 1954 ausgegangen.



Beschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, drei Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet.

Auf dem Satteldach befinden sich Richtung Süden zwei Satellitenschüsseln und im Dachgeschoss eine Gaube mit flachgeneigtem Bogendach. Im Norden befinden sich auf dem Satteldach im Dachgeschoss insgesamt drei Gauben mit flachgeneigtem Bogendach.

Die Fassaden sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Nordwestfassade ist im Bereich des 1. bis 3. Obergeschosses teilweise mit einer Wandmalerei verziert. Die Nordwestfassade ist im Erdgeschoss, im Bereich der Gewerbeeinheiten, mit Steinzeug belegt.

An der Südostfassade sind drei Satellitenschüsseln sowie ein Außengerät einer Split-Klimaanlage einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss angebracht.

An dem Südwestgiebel des Wohn- und Geschäftshauses sind zwei weitere Satellitenschüsseln montiert.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird an der rückwärtigen Südostfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist das Klingelbrett mit Sprechanlage in die Fassade integriert.

Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Treppenpodest, mit Naturstein belegt. Der Hauseingang ist durch eine Metall-Glaskonstruktion überdacht.

Linksseitig des Treppenpodestes ist ein Fahrradständer in Metallkonstruktion vorhanden.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhauseingang im Erdgeschoss aus unterhalb des Treppenhauseinganges vom Erd- zu den Obergeschossen über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, und einen nachfolgenden Treppenlauf in Beton begangen. Rechtsseitig befindet sich ein Handlauf in Metall. Im Treppenabgang sind die Wände grob verputzt und gestrichen.

Im Wandbereich sind umfangreiche Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Kellerflur

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist in Gussasphalt ausgeführt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist grob verputzt und gestrichen. Im Wandbereich befinden sich der Kabelanschluss, der Anschluss für Telekommunikation, neun Gaszähler, die Panzersicherung, ein Stromkasten mit sieben Stromzählern, ein weiterer Stromkasten mit fünf Stromzählern, ein Sicherungskasten und der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.



Waschküche

Wird vom Kellerflur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kelleroberlicht in Holz, einfach verglast. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich Waschmaschinenanschlüsse mit zwei Münzautomaten und ein Ausgussbecken.

Im Fußbodenbereich sind Beschädigungen vorhanden. Im Wandbereich sind Putzschäden vorhanden.

Erdgeschoss

Treppenhausflur

Wird über die Hauseingangstür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür. Im Wandbereich sind elf Briefkästen montiert. Von hier aus wird offen der Treppenlauf zu den Obergeschossen begangen. Weiter wird von hier aus unterhalb des Treppenlaufes vom Erd- zu den Obergeschossen über eine Tür das Kellergeschoss begangen.

1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über einen Treppenlauf in Holz, die Trittstufen sind mit Kunststoffbelag belegt, die Setzstufen in Holz ausgeführt, begangen. Rechtsseitig befindet sich ein Geländer mit Handlauf in Holz. Im Bereich des Zwischenpodestes erfolgen die Belichtung und Belüftung über drei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster mit Unterlichtern, Kunststoff-Isolierglas.

2. / 3. Obergeschoss

Das 2. bzw. 3. Obergeschoss werden vom darunterliegenden Geschoss aus jeweils offen über den Treppenlauf begangen. Im Bereich der Zwischenpodeste erfolgen die Belichtung und Belüftung über drei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster mit Unterlichtern, Kunststoff-Isolierglas.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird vom 3. Obergeschoss aus offen über den Treppenlauf begangen. Im Dachgeschoss wird vom Treppenhaus aus im Deckenbereich über eine Bodenluke in Holz ein Spitzboden eingesehen bzw. begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Gesamteindruck des Wohn- und Geschäftshauses:

Das Wohn- und Geschäftshaus stellt sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums in einem einfachen und zweckmäßigen, jedoch teilweise ungepflegten Gesamtzustand dar. Im Kellergeschoss sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungstau vorhanden.



7.2 Garagengebäude

Baujahr / bauliche Veränderungen

Der Neubau der Garagen wurde mit Baugenehmigungsbescheid Nr. 118 vom 28.08.1961 genehmigt.

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

Bei der weiteren Betrachtung wird bei der Garagenzeile von einem Baujahr 1961 ausgegangen.

Beschreibung

Das Garagengebäude wurde als eingeschossige Garagenzeile, nicht unterkellert, mit sieben Garagen, in Massivbauweise, mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit, errichtet.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz.

Im Wandbereich sind Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Das Garagengebäude stellt sich in einem einfachen und zweckmäßigen, jedoch teilweise veralten Gesamtzustand dar. Es sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.



7.3 Wohnung Nr. 6 (2. Obergeschoss links)

Das Bewertungsobjekt hat laut Grundbuch einen Miteigentumsanteil von 101,93/1.000 an dem Grundstück.

Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Schlafzimmer, einem kleinen Zimmer, einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Bad und einer Loggia. Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m².

Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum und eine Garage.

Kellerraum Nr. 6

Der Kellerraum wird vom Kellerflur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich. Die Tür war verschlossen.

Garage Nr. 6

Die Garage wird offen begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke stellt sich als Untersicht der Dachkonstruktion, in Holzkonstruktion und Welleternit ausgeführt, dar.

Ein Garagentor ist nicht bzw. nicht mehr vorhanden.

Wohnung

Die Wohnung wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Rechtsseitig der Wohnungseingangstür befindet sich die Klingel mit Lichtschalter.

Flur

Wird über die Wohnungseingangstür begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Im Wandbereich befindet sich die Gegensprechanlage. Oberhalb der Eingangstür befinden sich im Wandbereich Sicherungen ohne Abdeckung.

Schlafrum

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, 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 zwei zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Kammer

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.



Wohnraum

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, 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 ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster, als Art Blumenfenster ausgeführt, und zwei zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Loggia

Wird vom Wohnraum aus über eine Außentür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit einfachem Textilbelag belegt. Die Brüstung ist in Holzkonstruktion mit darauf befindlicher Metallplatte ausgeführt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen.

Im Wandbereich sind Rissbildungen und Putzschäden vorhanden.

Küche

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlagen, begangen. Die Glaseinlagen wurden mit weißer Folie beklebt. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Wandbereich befindet sich ein Fliesenspiegel. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster und eine einflügelige Balkontür, Kunststoff-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Im Wandbereich befindet sich ein Anschlusskabel der an der Südostfassade angebrachten Satellitenschüssel.

Im Fußbodenbereich sind Schäden vorhanden. Im Wand-Deckenbereich sind Unebenheiten vorhanden.

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 zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. An Sanitärgegenständen sind ein Stand-WC, eine Badewanne und ein Waschbecken vorhanden. Im Wandbereich befindet sich eine Gastherme zur Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnung.

Im Bereich des Fußbodens und der Badewanne sind Schäden vorhanden.

Gesamteindruck der Wohnung:

Die Wohnung weist einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard auf und macht einen insgesamt zweckmäßigen Gesamteindruck. Die Renovierung bzw. Modernisierung der Wohnung wurde vermutlich überwiegend „do-it-yourself“ durchgeführt und ist teilweise unfachmännisch ausgeführt. Weiter sind kleinere Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Das Garagentor der Garage fehlt.



8 Flächenangaben und -berechnungen

Die nachfolgend aufgeführte Wohnfläche wurde aus den bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Ingolstadt recherchierten sowie aus den vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Ingolstadt und der Gläubigerin übermittelten Baueingabe-/Teilungsplänen entnommen. Die Pläne stellen sich nur geringfügig bemaßt dar. Es sind Flächenangaben und eine Flächenberechnung vorhanden. Die ermittelten Flächen stimmen hinreichend mit den vorliegenden Flächenangaben und der -berechnung 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:

Wohnraum: Tiefe 3,429 m
Breite 5,672 m

Wohnfläche			
Flur	1,500 m x	2,800 m	
	-0,300 m x	0,700 m	3,99 m ²
Schlafrum	3,950 m x	3,600 m	14,22 m ²
Kammer	3,950 m x	1,600 m	6,32 m ²
Wohnraum	5,700 m x	3,400 m	19,38 m ²
Küche	3,650 m x	3,450 m	12,59 m ²
Bad	3,650 m x	1,700 m	
	-0,300 m x	0,700 m	6,00 m ²
Loggia	3,650 m x	1,300 m / 4	1,19 m ²
Wohnfläche netto			63,69 m ²
Wohnfläche netto gerundet			64,00 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 31.12.2023: 32.610,19 €.
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände der Eigentümer bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 150,00 € (ohne Heizung).
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Ergo Versicherung AG.
- Das Baujahr wurde mit 1953 angegeben. Am gemeinschaftlichen Eigentum wurden keine baulichen Veränderungen vorgenommen, nur Schönheitsreparaturen.
- Die Lage der Wohnung wurde mit „2. OG, links“ angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit 67,08 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.
- Die Wohnung ist nicht vermietet und steht leer.
- Es wurde mitgeteilt, dass kein Garagentor vorhanden ist.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Der Verwalter ist gemäß Angabe unbefristet 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:

- Teilungspläne (Grundrisse KG, 2. OG, Garagen; Ansichten: Ost, Süd und West)
- Lageplan (Aufteilungsplan)
- Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 6
- Energieausweis (nach Bedarf) für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) gültig bis 16.09.2031
- Versicherungsschein der Wohngebäudeversicherung bei der Ergo Versicherung AG
- Wohngeldabrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023 vom 19.02.2024 für die Wohnung Nr. 6
- Einladungsschreiben vom 19.02.2024 zur Eigentümerversammlung am 22.04.2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung am 20.02.2019
- Protokoll der Eigentümerversammlung am 04.03.2020
- Protokoll der Eigentümerversammlung am 20.02.2023

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 mäßig bis mittel anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß Anlage zur Teilungserklärung § 3 (Benutzung des Eigentums) Nr. 3 ist die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung dem einzelnen Wohnungseigentümer nur gestattet, wenn die entsprechende Tätigkeit keine unzumutbare Belästigung für die übrigen Wohnungseigentümer darstellt. Flaschenbierhandlungen sowie Tätigkeiten, die durch Lärm, Geruch oder in ähnlicher Weise die übrigen Wohnungseigentümer belästigen, sind untersagt. Im Streitfall entscheidet der Verwalter, ob eine zulässige Nutzung vorliegt. Entsprechendes gilt bei der Vermietung einer Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken.

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.

Die Garage dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für die Garage 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 Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 744, Blatt 31890, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	gelöscht
2	1	gelöscht
3	1	Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht; für jeweilige Eigentümer von Flst. 3722/11; gem. Bew. vom 5.10.1984; Rang vor II/2 und III/5; eingetragen am 28.8.1985; von 473/22421 übertragen am 13.10.1987.
4	1	Fasadennutzungsrecht; für ██████████, geb. ██████████, geb. ██████████, Ingolstadt; gem. Bew. vom 10.7.1987; eingetragen am 13.10.1987; von 473/22421 übertragen am 13.10.1987.
5	1	gelöscht
6	1	gelöscht
7	1 Am Anteil Abt. I/3.2	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (AG Ingolstadt Insolvenzgericht, AZ: IN 100/23); eingetragen am 20.07.2023.
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 113/23); eingetragen am 06.12.2023.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen 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.

Gemeinschaftseigentum:

- Wohn- und Geschäftshaus:
Im Bereich der Fassade sind Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.
- Kellergeschoss - Treppenlauf:
Im Wandbereich sind umfangreiche Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Waschküche:
Im Fußbodenbereich sind Beschädigungen vorhanden. Im Wandbereich sind Putzschäden vorhanden.
- Garagengebäude:
Im Bereich der Fassade sind Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.

Sondereigentum Wohnung Nr. 6:

- Wohnung - Küche:
Im Fußbodenbereich sind Schäden vorhanden. Im Wand-Deckenbereich sind Unebenheiten vorhanden.
- Wohnung - Bad:
Im Bereich des Fußbodens und der Badewanne sind Schäden vorhanden.
- Garage:
Das Garagentor ist nicht bzw. nicht mehr vorhanden.

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

Für den Reparatur- und Instandhaltungsstau der Wohnung wird bei der weiteren Betrachtung ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 2.000,00 € berücksichtigt.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Schäden und Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen 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

Es ist kein vermeintliches Zubehör vorhanden.



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. 3722/3, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 717 m².

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertliste/-karte zum Stichtag 01.01.2024 weist für den Bereich (Bodenrichtwertzone 730 „Stadtteil St. Konrad“) einen Bodenrichtwert von 1.100,00 €/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): 0,8

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 (12.04.2024) und dem Stand der Bodenrichtwertliste/-karte (01.01.2024) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. dreieinhalb Monaten.

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

- | | | |
|---------------------|-------------------------------------|---|
| • von 2018 zu 2020: | Erhöhung um 50,00 €/m ² | von 950,00 €/m ² auf 1.000,00 €/m ² |
| • von 2020 zu 2022: | Erhöhung um 150,00 €/m ² | von 1.000,00 €/m ² auf 1.150,00 €/m ² |
| • von 2022 zu 2024: | Senkung um 50,00 €/m ² | von 1.150,00 €/m ² auf 1.100,00 €/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 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 18.03.2024 übermittelten Geschossflächenberechnung geht eine Geschossfläche von 865,19 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 865,19 m² und einer Grundstücksgröße von 717 m² entspricht dies einer wGFZ von 1,21, gerundet 1,2 (865,19 m² / 717 m²).

Unter Berücksichtigung der Erkenntnis, dass lt. Bodenrichtwertliste/-karte vom 01.01.2024 eine wGFZ von 0,8 zum Bodenrichtwert dargestellt ist, ist eine Koeffizientenbetrachtung durchzuführen.

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt wurden folgende Umrechnungskoeffizienten herausgegeben:

wGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,8	0,918
1,2	1,082

Berechnung:

$$\frac{1.100,00 \text{ €/m}^2 \times 1,082}{0,918} = 1.296,51 \text{ €/m}^2$$

Es wird bei der weiteren Betrachtung somit ein an die Dichte der Bebauung angepasster Bodenwert von 1.296,51 €/m² berücksichtigt. Hierbei ist auch die Tatsache berücksichtigt, dass das Wohn- und Geschäftshaus über vier Vollgeschosse verfügt und somit geringfügig von der zum Bodenrichtwert definierten Anzahl der Vollgeschosse abweicht.

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 ist im nördlichen Bereich der Bodenrichtwertzone, die den gesamten Stadtteil St. Konrad umfasst, an der Bundesstraße 16a, annähernd im Kreuzungsbereich zur Friedrich-Ebert-Straße positioniert. Bei den Straßen handelt es sich um stark befahrene Hauptverkehrsstraßen.

Bei dem Bodenrichtwertgebiet handelt es 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.

Aufgrund der Lage an den stark befahrenen Hauptstraßen und den damit verbundenen erhöhten Immissionen, ist ein Abschlag vom Richtwert vorzunehmen. Es wird ein Korrekturfaktor von 0,9 (Abschlag von 10 %) bei der weiteren Betrachtung berücksichtigt.

Berechnung:

$$1.296,51 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 1.166,86 \text{ €/m}^2$$

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein lageangepasster Bodenwert in Höhe von 1.166,86 €/m² berücksichtigt.

Ansatz Bodenwert

Weitere objektspezifische Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von 1.166,86 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung

$$717 \text{ m}^2 \times 1.166,86 \text{ €/m}^2 = 836.638,62 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

836.638,62 €

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 101,93/1.000.

Berechnung:

$$\frac{836.638,62 \text{ €} \times 101,93}{1.000} = 85.278,57 \text{ €}$$

Miteigentumsanteil am Bodenwert

85.278,57 €



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 18.04.2024 folgende Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen der Jahre 2021 bis heute übermittelt.

Straße	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Kaufpreis €/m ²
Regensburger Straße 69, 71	11.2021	62 m ²	1966	3.096 €
Regensburger Straße 61, 63	07.2023	73 m ²	1967	3.178 €
Goethestraße 40	02.2021	88 m ²	1954	3.511 €
Regensburger Straße 61, 63	07.2022	63 m ²	1967	3.683 €

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 stellt sich bei der obigen Betrachtung mit 3.345,00 €/m² dar.

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.

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-Schlachthofviertel“ 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 einfachen bis mittleren Wohnwertes in Höhe von 2.850,00 €/m² ($2.420,00 \text{ €/m}^2 + 3.280,00 \text{ €/m}^2 / 2$) 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. Von der Gläubigerin wurde mitgeteilt, dass nicht bekannt ist, ob die Wohnung derzeit genutzt wird, ob diese vermietet ist oder leer steht.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Wohnung leer steht und derzeit nicht bewohnt ist. In der Garage befinden sich Hausrat und Unrat sowie diverse andere gelagerte bzw. abgestellte Gegenstände, wie z. B. Kinderspielsachen, ein Kinderwagen, Autoreifen, ein Schrank, etc.

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.

Qualifizierte Mietspiegel der Stadt Ingolstadt 2023

• Wohnfläche:	64 m ²
• Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche:	7,49 €/m ²
• Zu- bzw. Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale:	
Kategorie 1 - Baujahresklasse:	
Baujahre 1949 bis 1960	± 0 %
Kategorie 2 - Beschaffenheit:	
Mehrfamilienhaus	0 %
Kategorie 3 - Wohnungsausstattung:	0 %
Kategorie 4 - Modernisierung:	0 %
Kategorie 5 - Wohnlage:	
Einfache Wohnlage	- 4 %
Summe Zu-/Abschläge	- 4 %

**Berechnungen:**

Abschlag	7,49 €/m ² x 4 %	=	0,30 €/m ²
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,49 €/m ² - 0,30 €/m ²	=	7,19 €/m ²
Spannbreite (- 21 %)	7,19 €/m ² x 0,79	=	5,68 €/m ²
Spannbreite (+ 20 %)	7,19 €/m ² x 1,20	=	8,63 €/m ²

Mietenspiegel 2023	
Wohnfläche 64 m ²	
Mittelwert: 7,19 €/m ² 460,16 €	
Spannbreite - 21 % / + 20 %: 5,68 €/m ² bis 8,63 €/m ² 363,52 € bis 552,32 €	

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 <u>vor</u> 1950 Frühjahr 2024 3 Zimmer, 70 m ² Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz				
	Wohnwert			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
Ingolstadt	8,20 €/m ²	9,10 €/m ²	10,30 €/m ²	11,30 €/m ²

Mietpreise Wohnungen/Bestand Baujahr <u>nach</u> 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 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. Es liegen keine aktuellen Daten für den Bereich „Ingolstadt-Schlachthofviertel“ vor.

Mietansatz

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

Für die Garage liegen keine 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 Mietspiegels 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 Wohn- und Geschäftshaus, der Beschaffenheit, des Zustandes, der Ausstattung und der Darstellung sowie der Größe der Wohnung wird ein Mietansatz - nach Reparatur und Instandhaltung - wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

Einheit	Wohnfläche	Mietzins/m ²	Mietzins/Monat	Nettojahresmiete
Wohnung Nr. 6 Garage Nr. 6	64,00 m ²	8,50 € pauschal	544,00 € 50,00 €	6.528,00 € 600,00 €
			594,00 €	7.128,00 €

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	883,20 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: 2%	142,56 €
	1.445,76 €

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

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 (64 m²) in Ansatz gebracht. Die Kosten der Instandhaltung der übrigen Nutzflächen (Garage, 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 20 Jahren mit 1,58 % 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: 8,50 €/m²) und der Wohnfläche (hier: 64 m²) ein Liegenschaftszinssatz von 1,82 angegeben. Anzumerken ist, dass sich die zu bewertende Wohnung Nr. 6 außerhalb der Modellbeschreibung mit mindestens 40 Jahren Restnutzungsdauer bewegt. Durch die ca. drei bis vier Jahre alte Datenbasis, ist der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz 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: | < 8,00 €/m ² | Mittelwert: 0,89 | Standardabweichung: 0,86 |
| | 8,00-10,00 €/m ² | Mittelwert: 1,28 | Standardabweichung: 0,63 |
| • Restnutzungsdauer: | < 45 Jahre | Mittelwert: 0,79 | Standardabweichung: 0,52 |
| • Bodenrichtwert: | 600-1.000 €/m ² | Mittelwert: 1,28 | Standardabweichung: 0,43 |
| | > 1.000 €/m ² | Mittelwert: 1,03 | Standardabweichung: 0,37 |

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 8,50 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,05 angegeben.

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 positiven Immobilienmarktsituation, ein Liegenschaftszinssatz von geschätzt ca. 1,2 % zugrunde gelegt.

12.3.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil

Der objektspezifisch angepasste Bodenwertanteil des Grundstücks wird analog Punkt 12.1 mit 85.278,57 € 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
Einzelgarage	60 Jahre
Tief- und Hochgarage (als Einzelbauwerk)	60 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.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1954 und das Garagengebäude 1961 errichtet.

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

Bis auf den Austausch der Fenster und der Hauseingangstür sind keine wesentlichen Modernisierungen erkennbar. Der Zeitpunkt des Austausches der Fenster und der Hauseingangstür sind nicht bekannt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird bei einer zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr 1954 sowie unter Berücksichtigung des Gesamtzustandes mit geschätzt ca. 20 Jahren bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

Eine getrennte bzw. gesonderte Betrachtung der Restnutzungsdauer des Garagengebäudes wird im Ertragswertverfahren nicht vorgenommen. Aufgrund der untergeordneten wirtschaftlichen Funktion wird auf eine separate Betrachtungsweise mit theoretischer Grundstücksteilung aufgrund unterschiedlicher Restnutzungsdauern verzichtet.

Es wird im Ertragswertverfahren somit davon ausgegangen, dass das Garagengebäude ebenfalls eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren aufweist. Durch den im Verhältnis zur Wohnung wesentlich niedrigeren Mietansatz bzw. -anteil des Garagengebäudes ist eine getrennte Betrachtungsweise zu vernachlässigen und bewegt sich im Bereich von Rundungsdifferenzen.



12.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wird analog Punkt 10.2 mit 2.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.

12.3.8 Ertragswertberechnung

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			7.128,00 €
Bewirtschaftungskosten			-1.445,76 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		1,2%	
Bodenwert	x	85.278,57 €	-1.023,34 €
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			4.658,90 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	17,69	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			82.415,94 €
Bodenwert			85.278,57 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			167.694,51 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Reparatur- und Instandhaltungsstau			-2.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks			165.694,51 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet			170.000,00 €



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 nicht vorhanden sind, wurde die Verkehrswertfindung über das Ertragswertverfahren zur Umsetzung gebracht.

Der Ertragswert wurde mit 170.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **101,93/1.000 Anteil** an dem Grundstück

Flurstück Nr. 3722/3 Goethestraße 50,
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 717 m²

**verbunden mit Sondereigentum Nr. 6
lt. Aufteilungsplan;**

vorgetragen im Grundbuch von Ingolstadt des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 744, Blatt 31890,

wird am 12.04.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **170.000,00 €** geschätzt, in Worten - einhundertsebzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 30.08.2024





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
- Aufteilungsplan Lageplan Garage Nr. 6 5
- Teilungspläne, teilweise (Nutzungen können modifiziert sein) 6-12

14.2 Bildteil

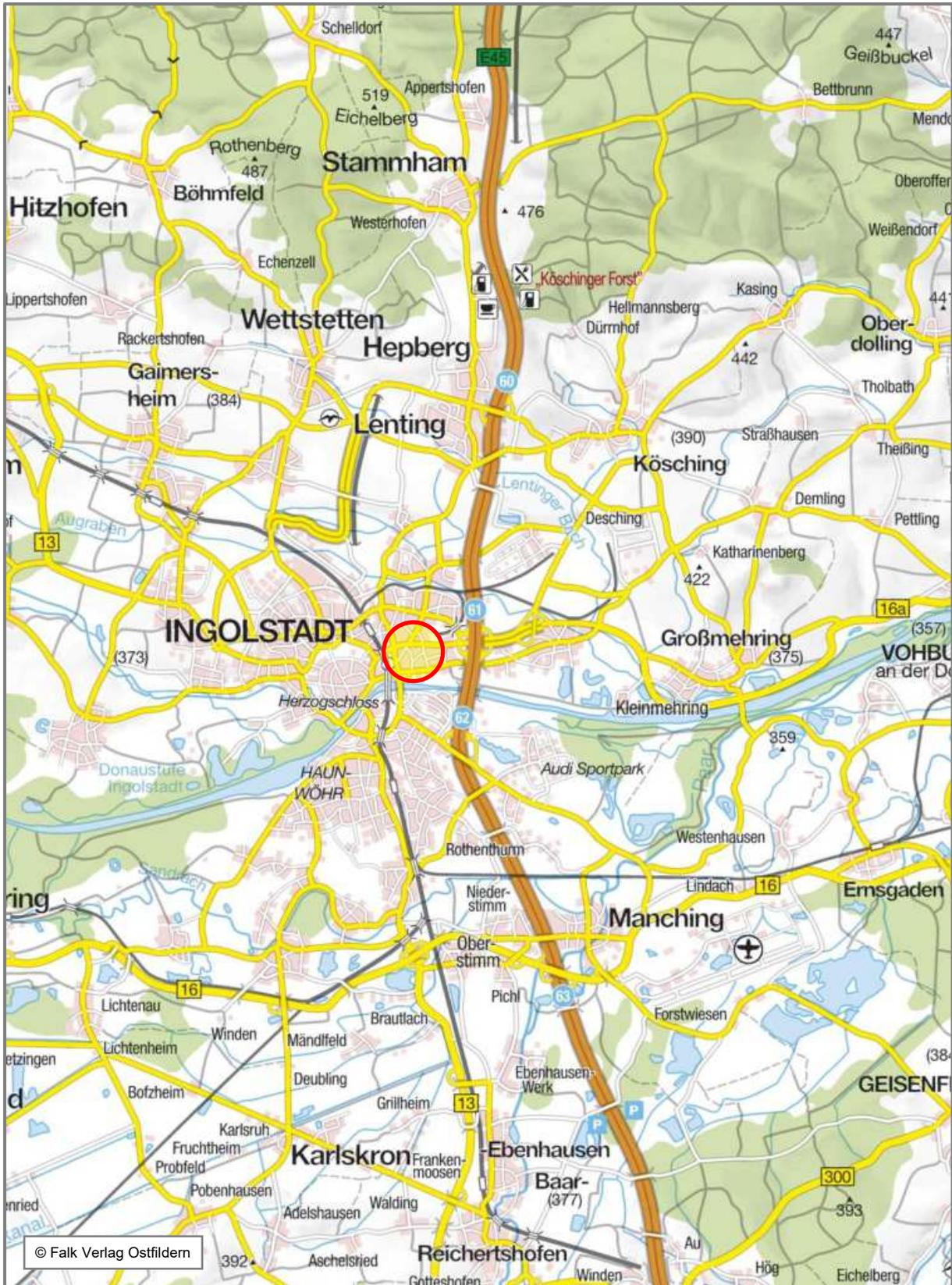
- Bildliche Darstellungen 1-9

Ausfertigungs-Nr.: 1390/24

Das Gutachten umfasst 44 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.

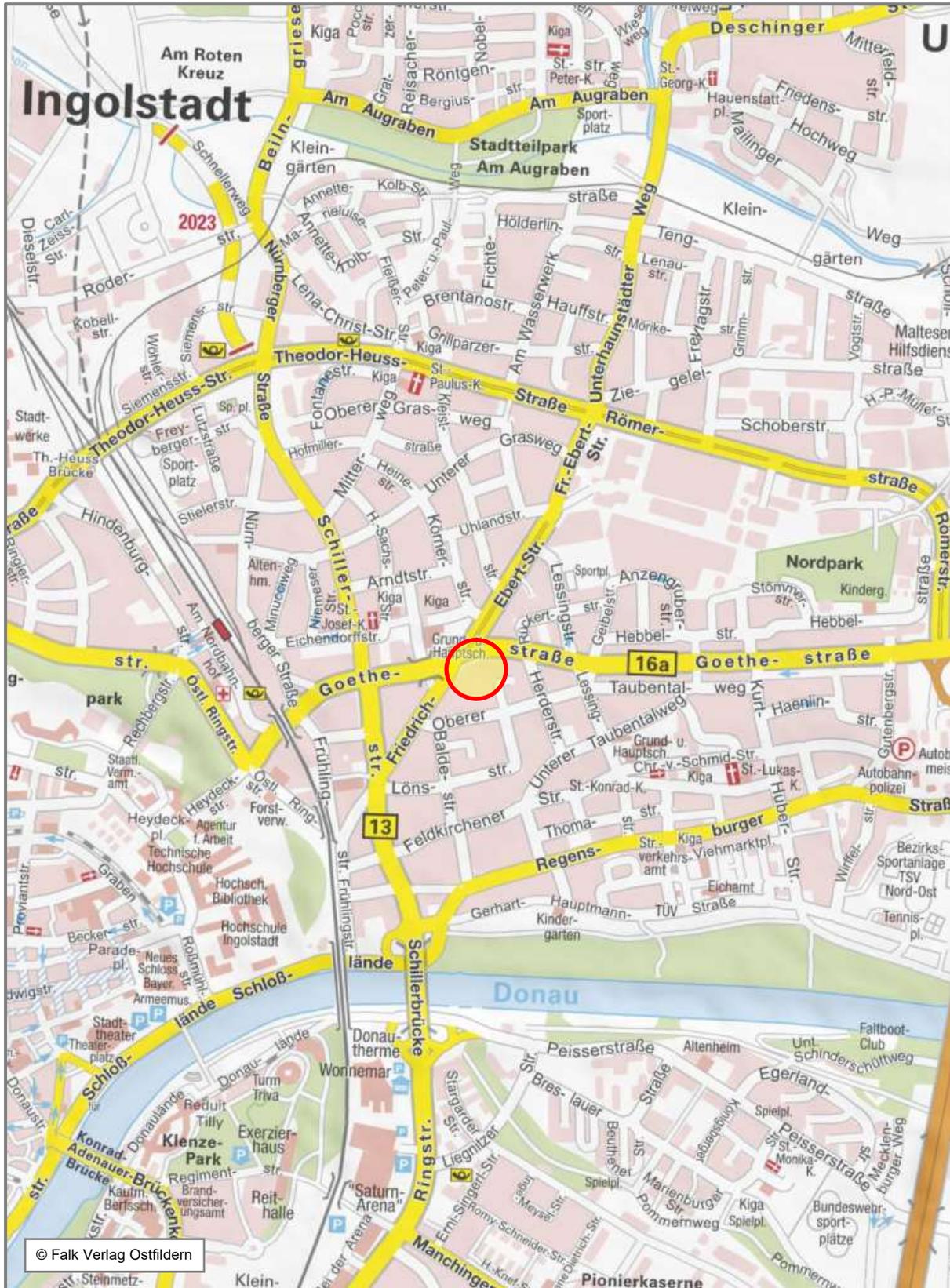


Makrolage





Mikrolage



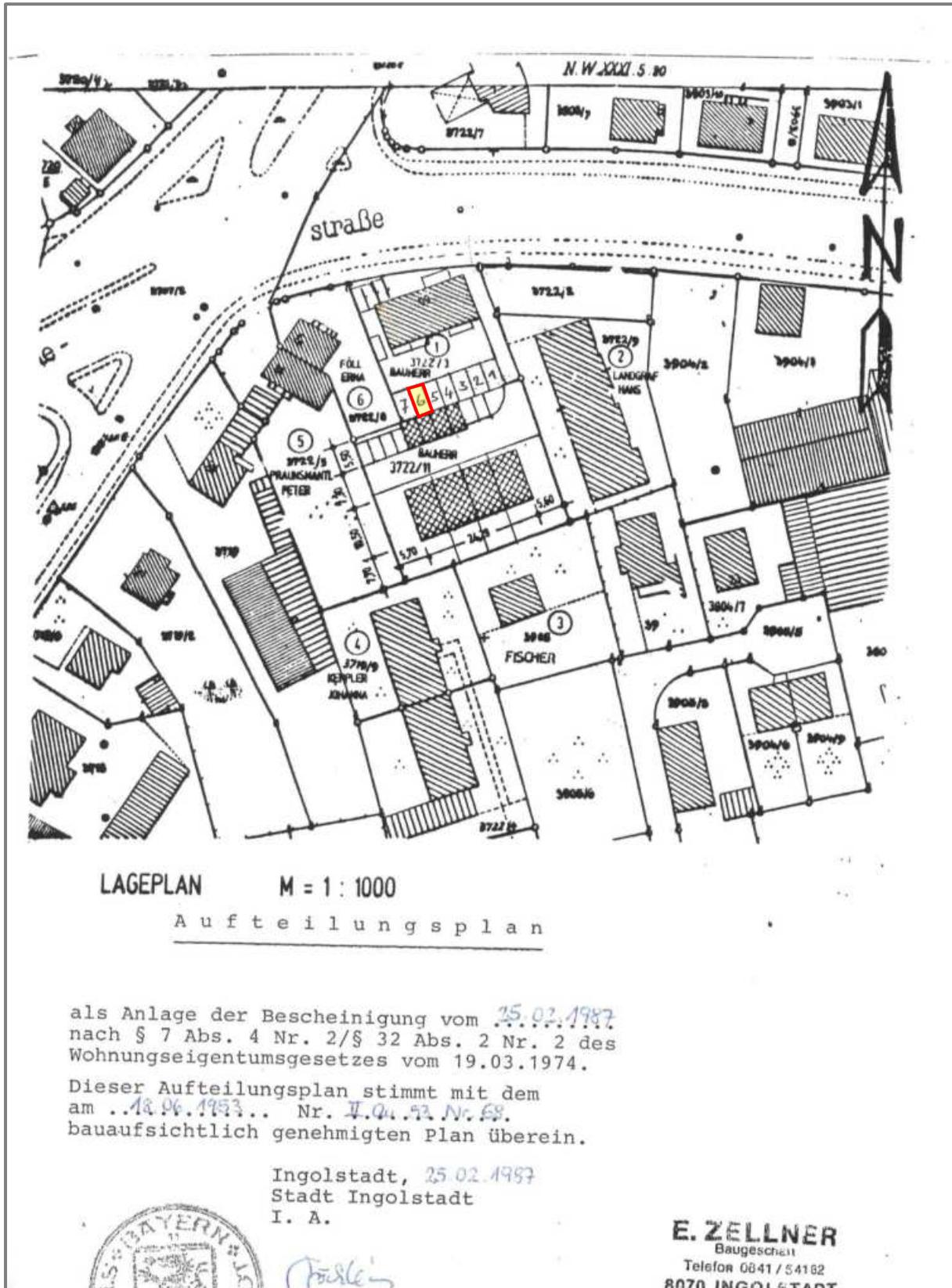


Luftbild

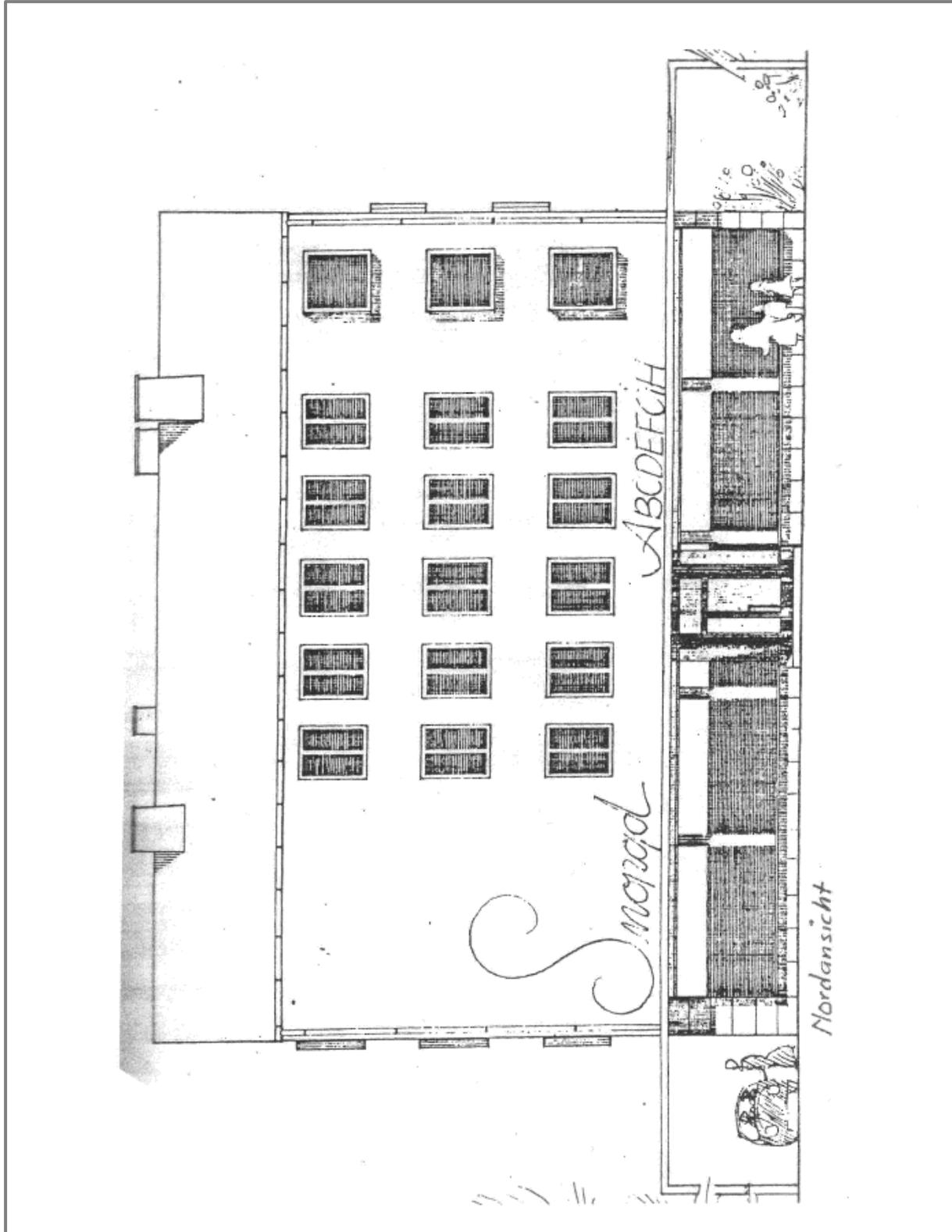




Aufteilungsplan Lageplan Garage Nr. 6

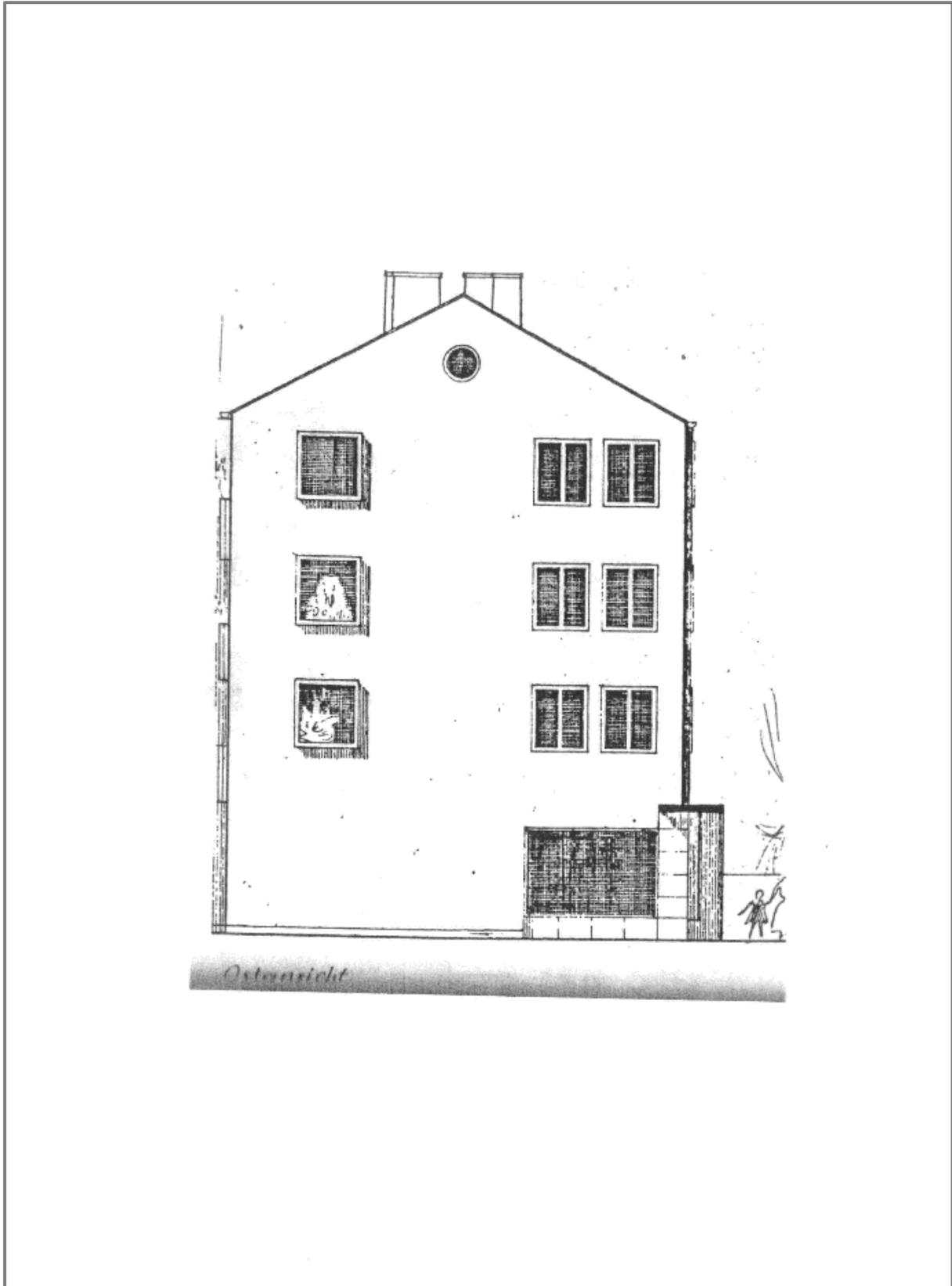


Teilungspläne
Ansichten
Nordansicht



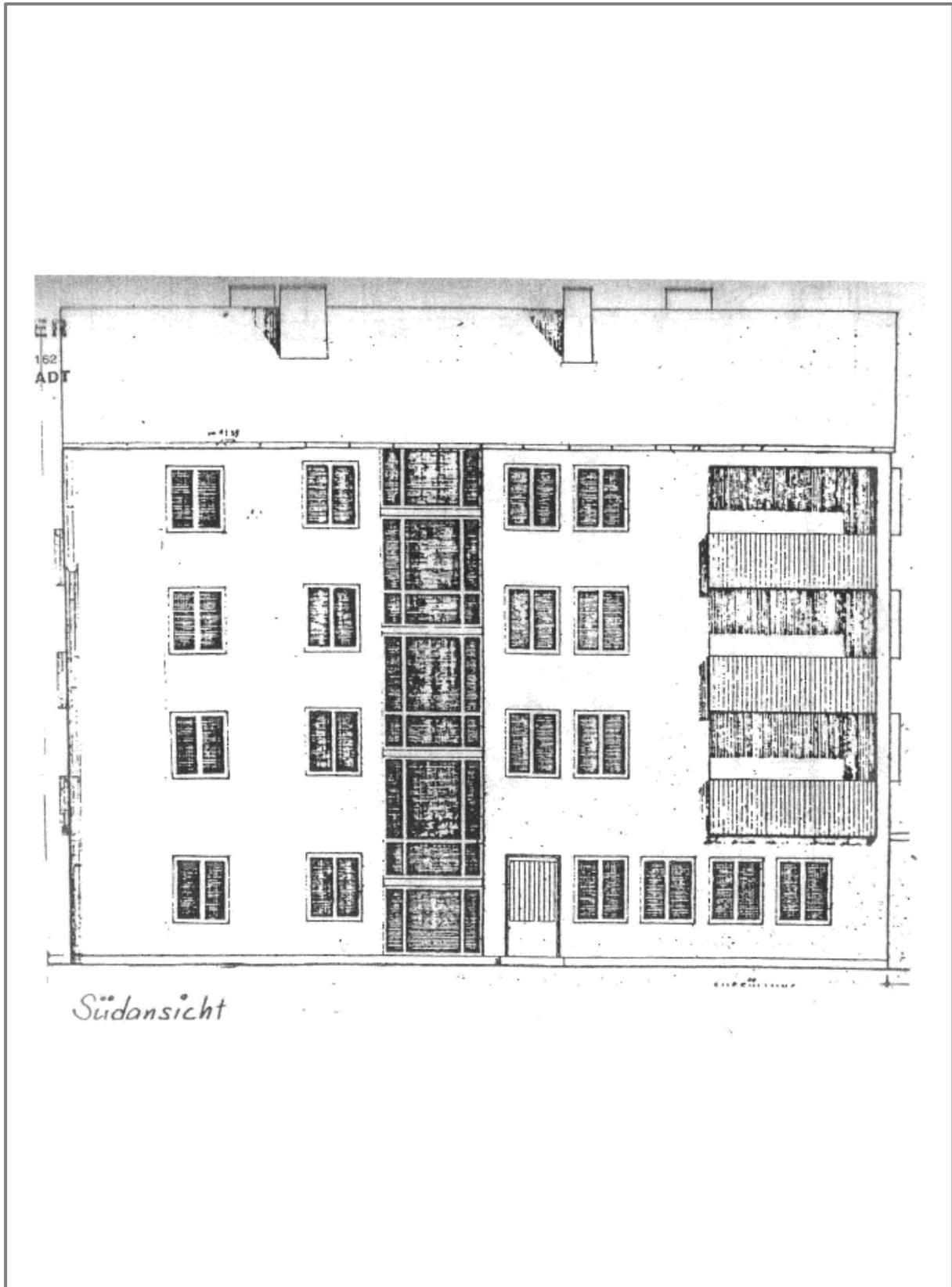


Ostansicht



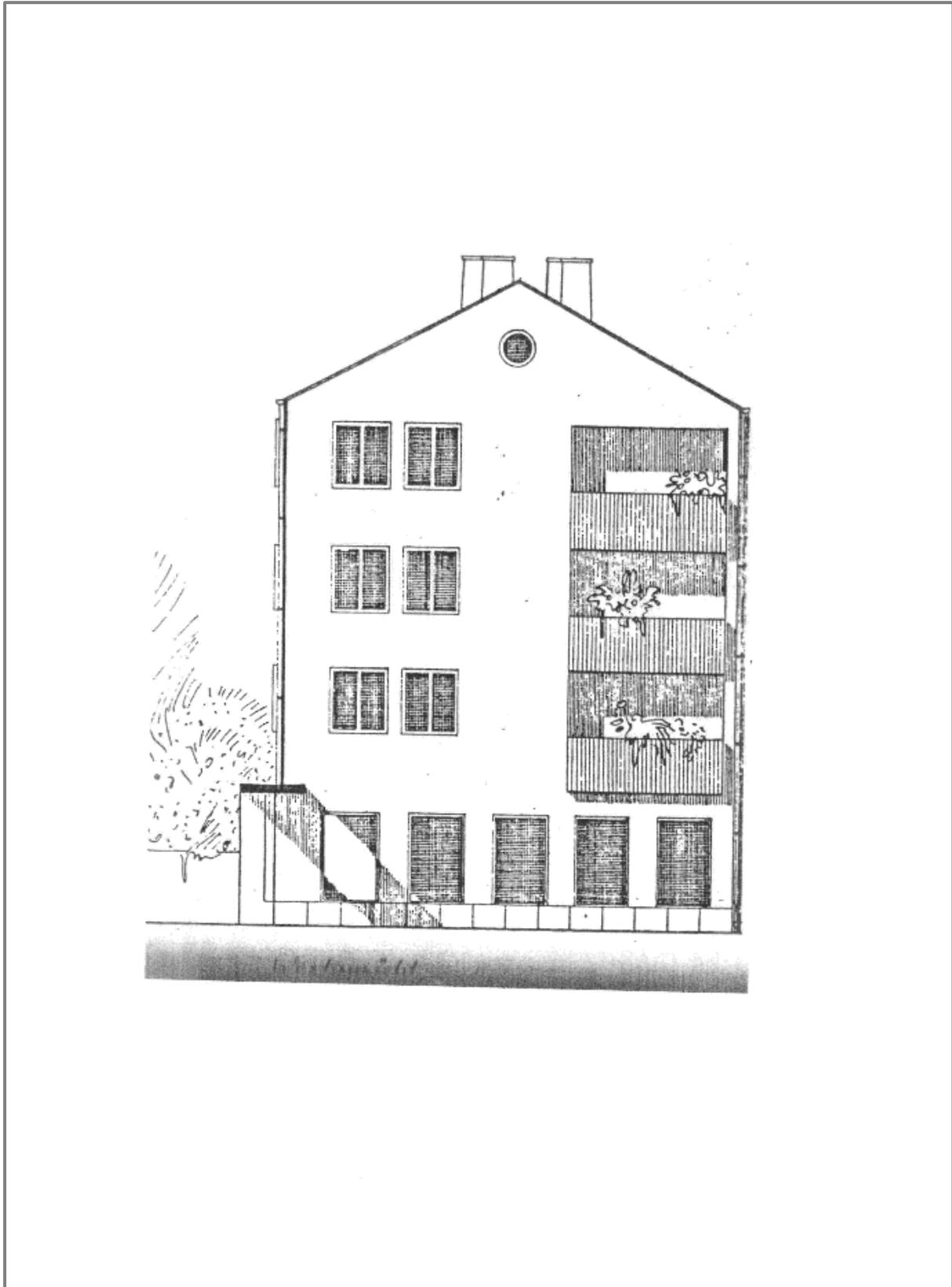


Südansicht



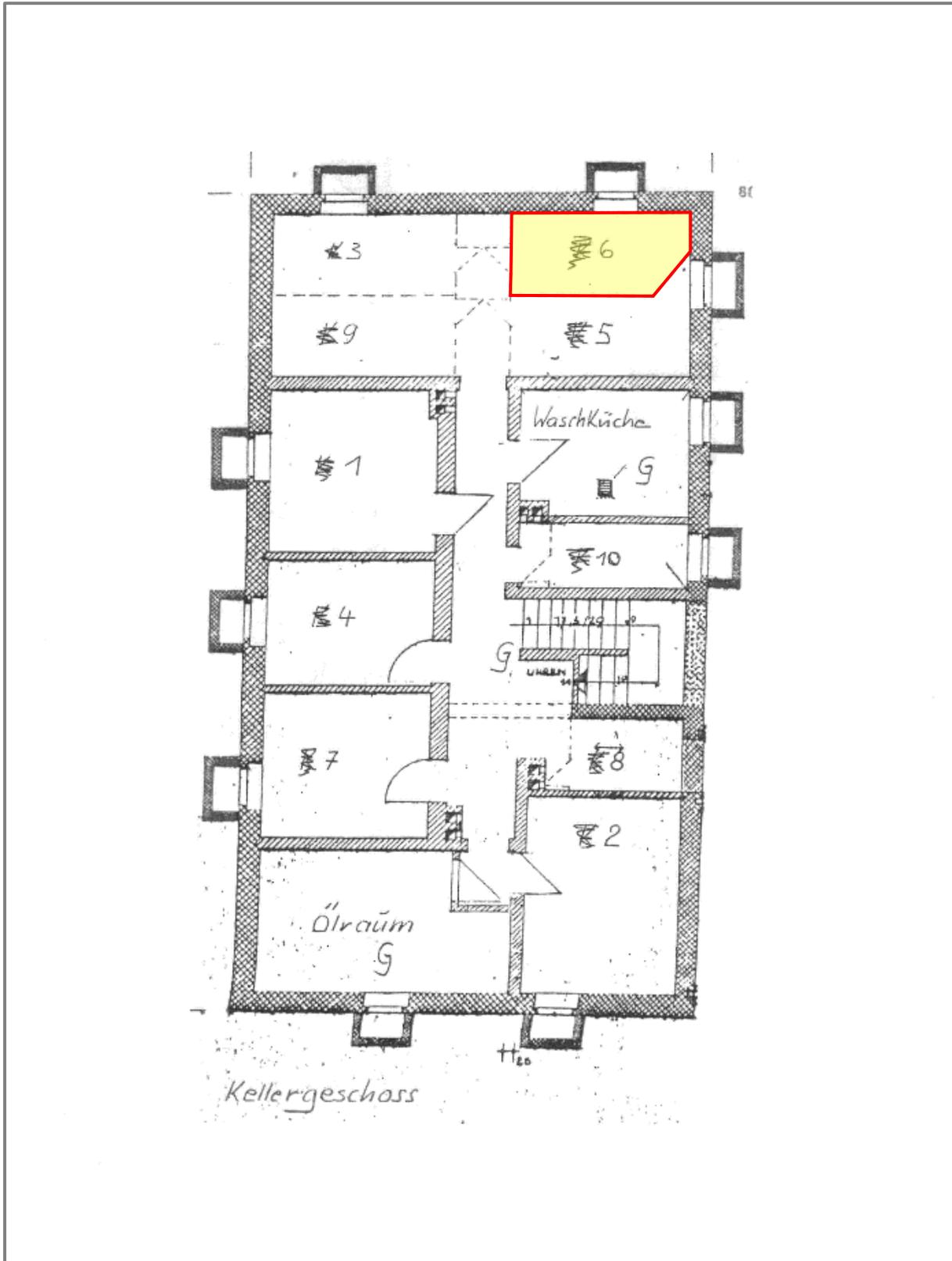


Westansicht



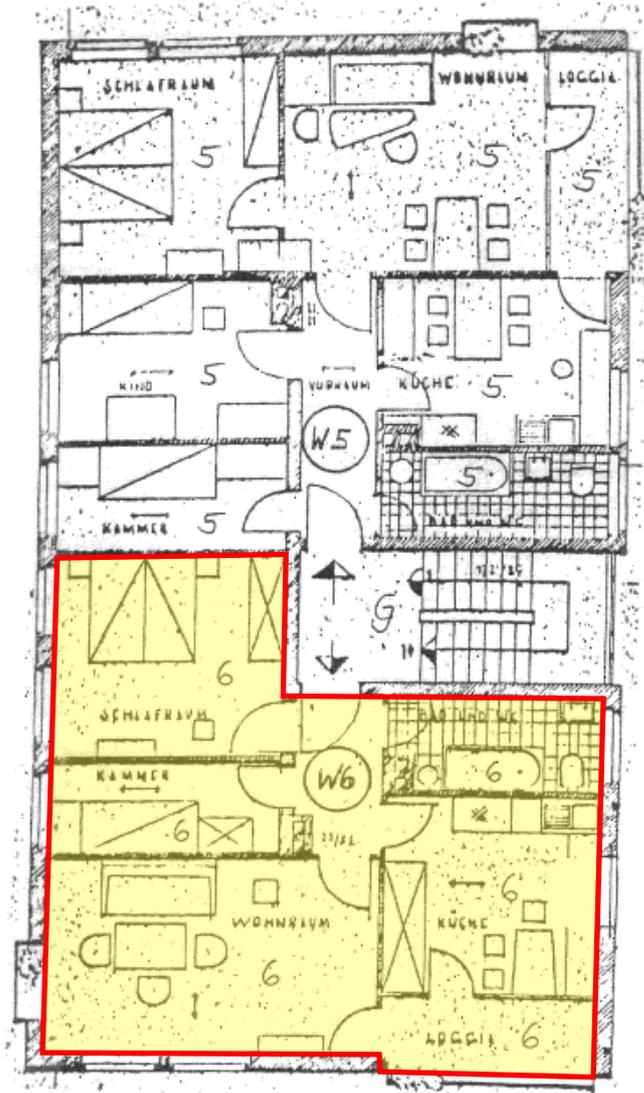


Grundrisse
Grundriss Kellergeschoss - Kellerraum Nr. 6





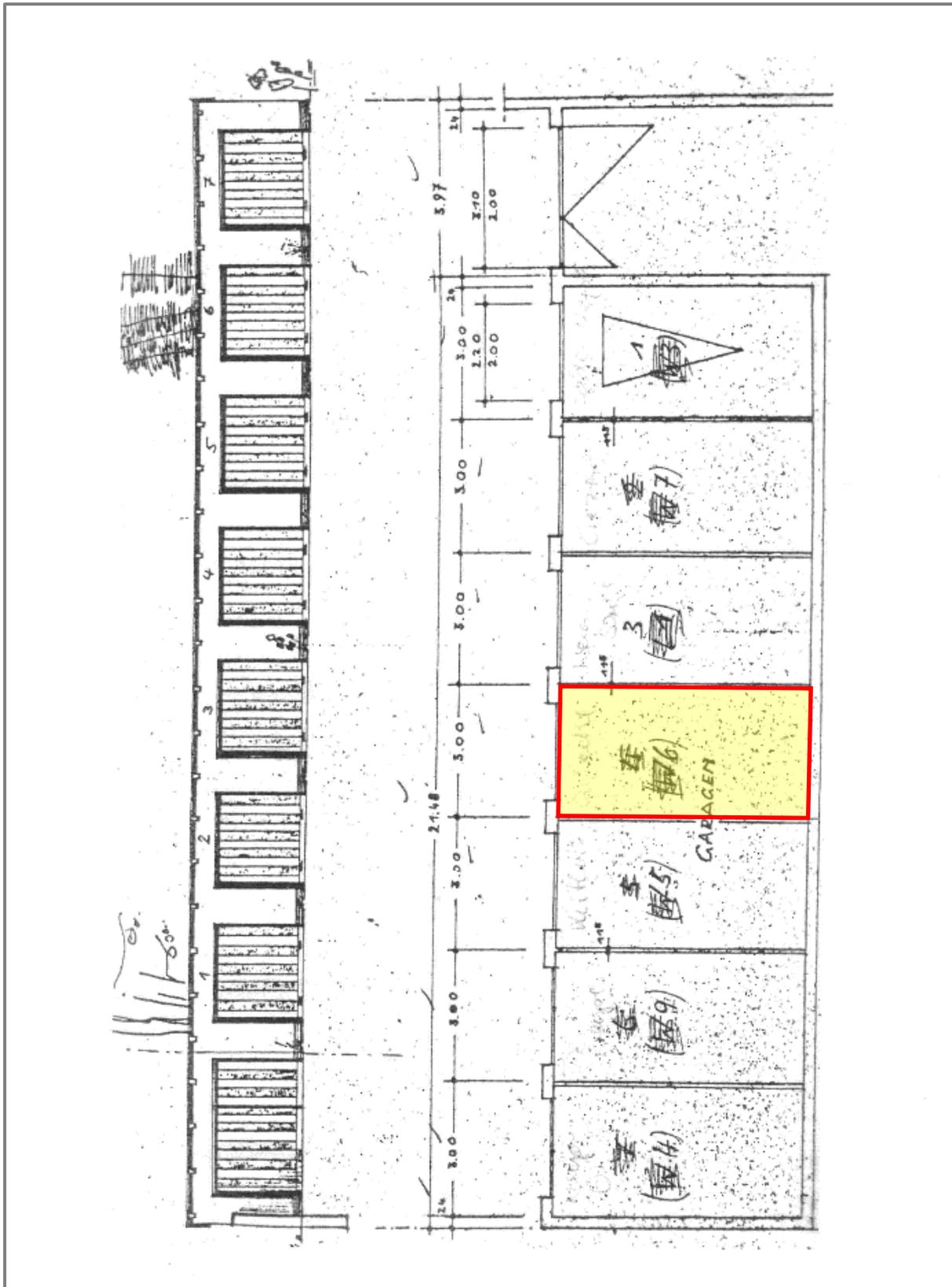
Grundriss 2. Obergeschoss - Wohnung Nr. 6



II. Obergeschoss



Grundriss Garage Nr. 6





zentrischer Grundstücksbereich zwischen Wohn- und Geschäftshaus und Garagengebäude -
Blick nach Westen



östlicher Grundstücksbereich -
Blick nach Norden



westlicher Grundstücksbereich -
Blick nach Norden



Wohn- und Geschäftshaus – Ansicht von Süden



Garagengebäude - Ansicht von Norden



Garage Nr. 6 (lt. Aufteilungsplan/Grundriss)



Wohn- und Geschäftshaus -
Hauseingang an der Südostfassade

Kellergeschoss -
Treppenlauf vom Treppenhausflur
im Erdgeschoss zum Kellerflur





Kellergeschoss - Kellerflur

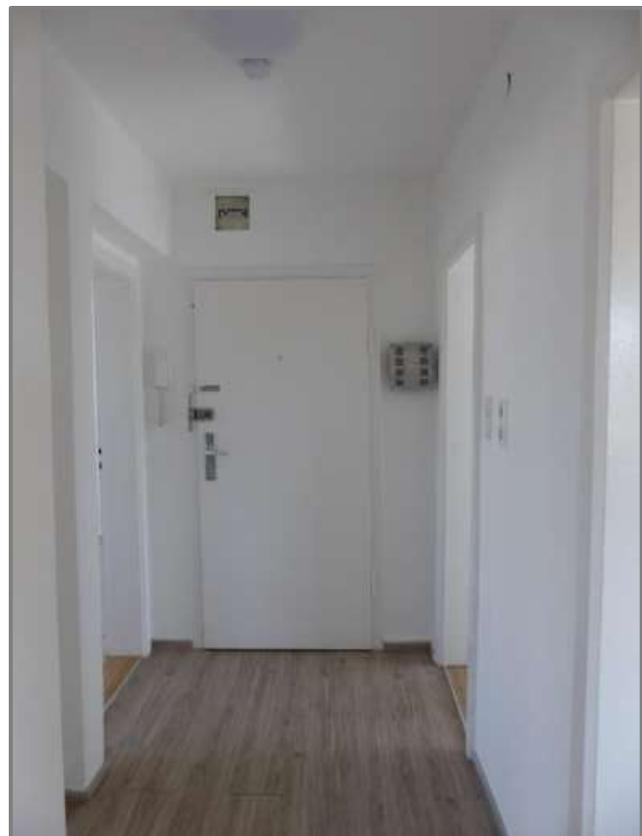


Kellergeschoss - Waschküche



1./2. Obergeschoss -
Treppenlauf

Wohnung Nr. 6 (2. OG links) -
Flur (Blick zur Wohnungstür)





Wohnung Nr. 6 (2. OG links) - Schlafraum



Wohnung Nr. 6 (2. OG links) -
Kammer



Wohnung Nr. 6 (2. OG links) - Wohnraum



Wohnung Nr. 6 (2. OG links) -
Loggia



Wohnung Nr. 6 (2. OG links) - Küche



Wohnung Nr. 6 (2. OG links) -
Bad