

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über die Grundstücke in

85055 Ingolstadt
Ziegeleistraße 18, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e

Objektart

Bauland
Flurstück Nr. 3808/4 zu 1.140 m²

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag

26.03.2025



Verkehrswert am 26.03.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 1.140.000,00 €
Zeitwert des Zubehörs 0,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse
2. Allgemeine Projektdaten
3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen
4. Lage der Grundstücke
5. Beschreibung der Grundstücke
6. Besondere Sachverhalte
7. Zubehör
8. Wertermittlung
 - 8.1. Bodenwert
 - 8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen
 - 8.4. Verkehrswert
9. Literaturverzeichnis
10. Anlagen

1. Vorwort und Zusammenfassung der Ergebnisse

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 86/24 dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß Baugesetzbuch § 194:

„Der Verkehrswert 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.

85055 Ingolstadt, Ziegeleistraße 18, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e	
Flurstück Nr.	3808/4
Größe des Grundstücks	1.140 m ²
Objektart	Bauland
Vergleichswert	1.140.000,00 €
Verkehrswert am 26.03.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 1.140.000,00 €	

2. Allgemeine Projektdaten

<u>Objektort:</u>	85055 Ingolstadt Ziegeleistraße 18, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e
<u>Objektart:</u>	Bauland
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
<u>Auftragnehmer:</u>	Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt) Am Feldweg 4 90522 Oberasbach Telefon 0911 / 37 70 52 56 Telefax 0911 / 37 75 30 32 Internet: www.nordic-consulting.net E-Mail: info@nordic-consulting.net
<u>Verantwortlicher Gutachter:</u>	Dr. Helmut Hupfer ♦ Dipl. Sv. (DIA) ♦ Immobilienwirt (Dipl. VWA) ♦ Betriebswirt ♦ Gebäudeenergieberater (HWK)
<u>Zweck des Gutachtens:</u>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Zwangsversteigerungsverfahren
<u>Tag der Besichtigung:</u>	26.03.2025
<u>Anwesende Personen:</u>	- Vertreter Schuldnerin - der Sachverständige
<u>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:</u>	26.03.2025
<u>Ausfertigungsdatum:</u>	02.04.2025

Pächter / Nutzer:

nicht genutzt

**Verfügbare Unterlagen
und Recherchen:**

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2025
- amtliche Flurkarte vom 04.03.2025
- Bodenschätzung vom 23.08.2024
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Stadt Ingolstadt
- Marktbericht des GAA Ingolstadt
- Informationen der Stadt Ingolstadt
- Informationen der Parteien
- Internetrecherche
- eigene Mietpreis-/Kaufpreissammlung

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ingolstadt, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 479, Blatt 22614, ist das Objekt wie folgt geführt:

lfd. Nr. 2	Flurstück Nr. 3808/4	
	Ziegeleistraße 18, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e	
	Gebäude- und Freifläche	zu 1.140 m ²

Bauplanungsrecht nach BauGB

Gemäß e-mail der Stadt Ingolstadt Stadtplanungsamt vom 31.03.2025, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt vom 18.04.1996 ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Erschließungszustand

Mit Schreiben der Stadt Ingolstadt-Tiefbauamt vom 06.03.2025 wurde folgendes mitgeteilt:

„Das oben genannte Grundstück wird von der Ziegeleistraße erschlossen.

Diese Anlage ist im relevanten Bereich erstmalig endgültig hergestellt im Sinne des BauGB. Es werden keine weiteren Erschließungsbeiträge für das Grundstück anfallen.“

Kontaminationen

Informationen oder Anhaltspunkte über eventuell vorhandene Kontaminationen liegen nicht vor.

Weitere Recherchen wurden nicht erhoben.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

4. Lage der Grundstücke

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Lagemerkmale des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Die nachstehenden Beschreibungen basieren auf den örtlichen Gegebenheiten bzw. auf Aktenlage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Stadt:	Ingolstadt
Stadtbezirk:	Nordost
Unterbezirk:	Schubert&Salzer
Einwohner ca.:	139.536 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	133,35 km ²
Kaufkraftindex (D=100):	113,1 (Ingolstadt, kreisfreie Stadt)
Zentralitätsstufe:	Oberzentrum
Sehenswürdigkeiten:	historische Bauwerke z. B. Pfeifturm, Moritzkirche, Gnadenhalkloster, Franziskanerkloster mit der Franziskanerkirche, Stadtmauer, Kreuztor, Taschenturm, Münzbergtor, Spitalkirche Heilig Geist, Alte Rathaus, Neue Schloss, Münster Zur Schönen Unserer Lieben Frau, Hoftor, Alte Kaserne, Wehrturm, Ehemalige Klosterschule, Willibaldsburg, Bahnhofsgebäude, Ehemaliges Vizedomamt, Katholischer Dom St. Mariä Himmelfahrt etc.
Freizeitangebote:	Theater, Museen, Frei-/Hallenbäder, Sportstadien, diverse Sondermärkte / Veranstaltungen, Kinos, Vereine etc.
Naherholungsgebiete:	Naturpark Altmühltal, Donauauen
Entfernung Zentrum:	ca. 3,8 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,3 km – B16a
Entfernung Autobahn:	ca. 1,4 km – A9 Anschlussstelle Ingolstadt Nord
Entfernung Bahnhof:	ca. 2,7 km - Bahnhof Ingolstadt Nordbahnhof
Entfernung Flughafen:	ca. 67 km – München Franz Josef Strauß
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,2 km - Bushaltepunkt Peringerstraße
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 5,8 km entfernt – Klinikum Ingolstadt
Kindergarten:	ca. 0,8 km entfernt
Schulen:	ca. 1,3 km entfernt – Grundschule Lessing, weiterführende Schulen im Stadtgebiet

Bebauung im Umfeld: Gemischte Bebauung

Gesamteinschätzung der Lage:

Die Grundstücke befinden sich im Unterbezirk Schubert&Salzer in gemischter Lage.

5. Beschreibung des Grundstücks

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Grundstücksmerkmale des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Die nachstehenden Beschreibungen basieren auf den örtlichen Gegebenheiten bzw. auf Aktenlage

Flurstück Nr.:	3808/4	
Grundstücksgröße:	1.140 m²	
Grundstücksform:	annähernd rechteckig	
Straßenfront:	ca. 12 m	
Mittlere Tiefe:	ca. 85 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 13 m West-/Ostachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	öffentlicher Raum, Ziegeleistraße
	Osten	bebaute Nachbargrundstücke
	Süden	bebautes Nachbargrundstück
	Westen	bebaute Nachbargrundstücke
Einfriedung:	Norden	Bauzaun
	Osten	Grenzbebauung, Maschendrahtzaun
	Süden	Mauer
	Westen	Maschendrahtzaun
Erschließung:	von der Ziegeleistraße	
Bebauung:	-	
Freiflächen:	Schwarzdecke, natürlicher Bewuchs	

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchs dar.

6. Besondere Sachverhalte

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

Baugenehmigung

Im Rahmen des Ortstermines, wurde vom Vertreter der Schuldnerin darüber informiert, dass eine rechtskräftige Baugenehmigung für 3 Doppelhäuser nebst Garagen (Duplexparker) und Kfz-Stellplätze vorliegt.

Mit e-mail vom 26.03.2025, wurden vom Vertreter der Schuldnerin zur möglichen Errichtung von 3 Doppelhäuser nebst Garagen (Duplexparker) und Kfz-Stellplätze Planunterlagen und Berechnungen übermittelt.

Die Fläche/ Kuben werden wie folgt angegeben:

Grundfläche gesamt	DH 1-3	308,80 m ²	GRZ	0,271
Geschossfläche gesamt	DH 1-3	617,60 m ²	GFZ	0,542
Wohnfläche gesamt	DH 1-3	644,81 m ²		
Nutzfläche gesamt	DH 1-3	923,90 m ²		
BGF	DH 1-3	1.250,80 m ³		
BRI	DH 1-3	3.374,33 m ³		

Eine rechtskräftige Baugenehmigung liegt nicht vor.

7. Zubehör

Zubehör konnte im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden.

Bei der Verkehrswertermittlung wird kein Zubehör berücksichtigt.

8. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. 1, ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren: Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Der Bodenwert kann insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Regularien des ökonomischen Gedankens basiert. Es stehen somit die wirtschaftlichen Grundzüge, respektive ertragsrelevante Abläufe im Vordergrund. Eine Umsetzung dieses Verfahrens zur Wertfindung ist dann von Relevanz, wenn Renditeüberlegungen bzw. wirtschaftliche Parameter den Motor zum möglichen Transfer bilden.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Eine Umsetzung dieses Verfahrens zur Wertfindung ist dann angezeigt, wenn der Grundgedanke der Ökonomie sekundären Charakter hat. Dies ist im Regelfalle bei der Betrachtung von Einfamilienhäusern gegeben.

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 Nutzbarkeit des Objektes als Bauland, ist der Verkehrswert über das Vergleichswertverfahren zum Bodenwert zu ermitteln.

Bei der Wertfindung wird zugrunde gelegt, dass die baunutzungsrechtlichen Ansätze in ihrem Bestand erhalten bleiben.

8.1. Bodenwert

Das Grundstück „85055 Ingolstadt, Ziegeleistraße 18, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e“ hat gemäß Grundbuch eine Größe von:

Flurstück Nr. 3808/4

1.140 m².

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt vom 05.03.2025, stellt sich der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke, Stichtag 01.01.2024, in der Zone 0000710, Stadtteil Nordost, Baureifes Land, mit 1.000,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei für Wohnbaufläche (W), bei einer wertrelevanten GFZ von 0,7 dar.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen. Preisbestimmende Umstände, insbesondere Größe, Zuschnitt, besondere Boden- und Lageverhältnisse sind zu berücksichtigen und zu werten.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt vom 05.03.2025, liegen für den Zeitraum 2024 /2025 keine Kauffälle unbebauter Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjektes aus der Kaufpreissammlung vor.

Des Weiteren sind bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse die Kaufpreise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Es wird somit ein stichtagsbezogener Bodenrichtwert in Höhe von 1.000,00 €/m² zugrunde gelegt.

Das Grundstück ist nicht bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen.

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein Bodenwert in Höhe von 1.000,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.

Berechnung:

$$1.140,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.000,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.140.000,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Grundstücks gerundet

1.140.000,00 €

8.2. Wert der Rechte, Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Ingolstadt, des Amtsgerichts Ingolstadt, Band 479, Blatt 22614, sind folgende gültige Eintragungen vermerkt:

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt -Vollstreckungsgericht-, AZ: 4 K 86/24); eingetragen am 02.12.2024.

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

8.3. Verkehrswert

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

„Der Verkehrswert 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) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06).

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt sollte aufgrund seiner Nutzung, als Bauland über das Vergleichswertverfahren erfolgen.

Eine Marktanpassung, resultierend aus der derzeit konjunkturellen immobilienwirtschaftlichen Situation sowie für die Wertfindung relevanter sonstiger ökonomischer Parameter, wird nicht zur Umsetzung gebracht, da diese Effekte bereits bei der Ermittlung der Basisdaten ihre Berücksichtigung fanden.

Der Vergleichswert wurde mit 1.140.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr.: 3808/4 Ziegeleistraße 18, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e
Gebäude- und Freifläche zu 1.140 m²

vorgetragen im Grundbuch von Ingolstadt, des Amtsgerichts
Ingolstadt, Band 479, Blatt 22614

wird am 26.03.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **1.140.000,00 €** geschätzt,
in Worten – eine Million einhundertvierzigtausend EURO -.

Oberasbach, den 02.04.2025

Dr. H. Hupfer

9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Wolfgang Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
EzGuG, Mai 2020, Loseblattsammlung

Wolfgang Kleiber

Wertermittlungsrichtlinien (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

14. Auflage 2024

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

10. Auflage 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Letzte Änderung vom 01.01.2024 (Art. 4 G vom 20.12.2023)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Letzte Änderung vom 07.07.2023 (Art. 6 G vom 03.07.2023)

ImmoWertV

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021 (BGBl. I S 2805).

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 in der Fassung vom 10.06.2006 (BANz. Nr. 108a), Berichtigung vom 01.06.2006 (BANz. Nr. 121 S. 4798).

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

SW-RL

Sachwertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom: 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBW vom 05.09.2012 – SW 11 – 4124.4/2

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

10. Anlagen

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

Anlagenteil

- Übersichtsplan
- Stadtplan
- Lageplan

Bildteil

- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 33/25

Das Gutachten umfasst 17 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in vierfacher Ausfertigung in Papierform und einmal als pdf erstellt, wobei eine Ausfertigung beim Sachverständigen verbleibt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.