

MANFRED TÖRMER ARCHITEKT DIPL. ING. (FH)

FREIER SACHVERSTÄNDIGER FÜR WERTERMITTLUNGEN

Wallensteinstraße 70 85051 INGOLSTADT TEL. 0841-77412

e-mail: [info@architekturbuero-toerner.de](mailto:info@architekturbuero-toerner.de)

# Exposé zum Verkehrswertgutachten

Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss des Hauses A  
nebst Kellerraum Nr. K-A2  
einschl. dem Sondernutzungsrecht an einer  
Gartenfläche mit Terrasse, bezeichnet mit SNR We A02

und dem  
Tiefgaragenstellplatz TG-15

Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt



## VERKEHRSWERT

**336.000,- €**

Sondereigentum an der Wohnung Nr. A2 im EG samt Sondernutzungsrecht  
an der Gartenfläche mit Terrasse Nr. SNR We A02

## VERKEHRSWERT

**18.000,- €**

Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-15

Aktenzeichen:

2 K 16/24

Zweck des Gutachtens:

Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag:

04.12.2024

Ingolstadt, 27.01.2025 - mt

Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Az.: 2 K 16/24

Beschluss vom 12.08.2024

Auftrag: Verkehrswertermittlung

Bewertungsstichtag: 04.12.2024

Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss des Hauses A nebst Kellerraum Nr. K-A2 und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche einschließlich Terrasse, bezeichnet mit „SNR We A02“ und dem Tiefgaragenstellplatz TG-15  
Egerlandstraße 2 u. 2a, 85053 Ingolstadt

Grundbuch: 1) Sondereigentum an der Wohnung Nr. A2 im EG  
Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt Blatt 58201  
2) Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-15  
Amtsgericht Ingolstadt von Ingolstadt Blatt 58244

Gemarkung: Ingolstadt Flurstück-Nr.: 5078/8

Grundstücksgröße: 1.656 m<sup>2</sup>

Grundbuch  
Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen für 1) und 2)  
Jeweils Lfd.Nr. 2  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 16/24); eingetragen am 18.03.2024.

Makrolage: Die kreisfreie Stadt Ingolstadt ist Oberzentrum der Region 10 und hat derzeit ca. 145.445 Einwohner (Stand 31.12.2024).  
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 (BAB 9) München-Nürnberg bindet Ingolstadt an das nationale und internationale Autobahnnetz an.  
Ingolstadt und das unmittelbare Umland ist Standort von AUDI AG, Media / Saturn, Edeka Südbayern, u. v. m.

Mikrolage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Südosten des Stadtgebiets im Monika-Viertel, einem ruhigen Wohnviertel südlich der Donau und westlich der Bundesautobahn A9.  
Das Zentrum Ingolstadts (Rathausplatz) ist über die angrenzende Peisserstraße, die Südliche Ringstraße (B13) und die Schlosslände in ca. 7 Autominuten (Entfernung ca. 3 km) erreichbar.  
An der Südlichen Ringstraße, südwestlich des zu bewertenden Grundstücks liegen Lebensmittelmarkt, Restaurants, das Freizeitbad Donautherme, die Eislaufhalle SATURN-Arena und zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf.  
Im Westen, jenseits der B13 und der Bahnlinie befindet sich der Klenzepark (ehemaliges Landesgartenschaugelände) mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.  
In östlicher Richtung sind in wenigen Gehminuten der Kindergarten St. Monika und das Sportgelände „Sports Field“ erreichbar. In etwa 3 km Entfernung liegt das Naherholungsgebiet Auwaldsee.

Die Autobahnanschlussstelle Ingolstadt Süd (A9) ist ca. 3 km entfernt.

Über die Buslinien 40, 52 und N9, der VGI besteht ab Haltestelle Peisserstraße (ca. 2 Gehminuten vom zu bewertenden Anwesen entfernt) Verbindung u. a. zum Rathausplatz, ZOB, Audi-Sportpark und der Technische Hochschule.

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                          |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstück:                     | <p>Das mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A, Egerlandstr. 2 mit 10 Wohneinheiten, Haus B Egerlandstr. 2a mit 20 Wohneinheiten) und einer gemeinsamen Tiefgarage bebaute Grundstück zeigt einen trapezförmigen Zuschnitt und liegt unmittelbar an der Kurve Egerlandstraße / Peisserstraße. Das Grundstück ist als Eckgrundstück zu bezeichnen, ist vermessen und größtenteils eingefriedet. Im Norden, Osten und Westen grenzen weitere Mehrfamilienhausanlagen an. Im Süden wird das Grundstück von der Peisserstraße begrenzt. Jenseits der Peisserstraße befinden sich überwiegende Reihen- und Doppelhäuser.</p> <p>Die Erschließung sowie die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über die Egerlandstraße.</p> |                                                                                                                                          |
| Wohn- bzw. Geschäftslage:       | <p>Mittlere Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung.</p> <p>Eine Geschäftslage besteht nicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                          |
| Erschließung:                   | <p>Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekomanschluss sind im Grundstück/Gebäude vorhanden.</p> <p>Die Egerlandstraße als Erschließungsstraße ist voll ausgebaut, asphaltiert und besitzt beidseitig gepflasterte Gehwege.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                          |
| Bauleitplanung:                 | <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 „Peisserstraße“</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                          |
| Altlasten:                      | <p>Das Umweltamt der Stadt Ingolstadt teilt mit, dass das o. g. Objekt nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) registriert ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                          |
| Gebäudebeschreibung, allgemein: | <p>Im Erdgeschoss, im 1. und 2. Obergeschoss der Häuser A und B, Egerlandstraße 2 und 2a liegen jeweils drei Wohnungen (zwei 2-ZiWO und eine 3-ZiWo), ausgestattet mit Terrassen bzw. Balkonen. Im Dachgeschoss existiert eine großzügige 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse.</p> <p>Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus und einen Aufzug.</p> <p>Der Zugang zum Wohnhaus Egerlandstraße 2 findet direkt von der Egerlandstraße aus statt. Die Tiefgarageneinfahrt ist eingehaust und liegt nordöstlich des Gebäudes A, Egerlandstraße 2.</p> <p>Der Zugang zum Haus Egerlandstraße 2a verläuft an der Tiefgarageneinfahrt vorbei in den hinteren Teil des Grundstücks.</p>                     |                                                                                                                                          |
| Baujahr:                        | Neubau:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ca. 2016                                                                                                                                 |
| Konstruktion und Beschreibung:  | Grundlage:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Genehmigungspläne und Baubeschreibung aus der Teilungserklärung.                                                                         |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bodenplatte, Geschossdecken, Umfassungswände im Keller und der Tiefgarage sowie Treppenhaustrennwände und Geschosstreppen in Stahlbeton. |

Umfassungswände in den Obergeschossen als Mauerwerk, 17,5 bis 24 cm stark, mit ca. 16 cm starkem Wärmedämmverbundsystem. Dachstuhl als flachgeneigtes Pultdach als Holzkonstruktion. Dach-  
eindeckung unbekannt. Regenrinnen und Fallrohre in Titanzink. Balkone mit Stahlbetonbodenplatten auf Stahlbetonstützen, der Fassade vorgestellt und entkoppelt. Geländer mit Edelstahlstützen und Handlauf, Ausfachung mit Glasplatten, matt. Außenfenster und -türen in Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung und Rollläden ausgestattet. Hauseingangstürelement, 1-flügelig, teilverglast. Aufputz-Klingelanlage neben der Eingangstür. Die Briefkästen für sämtliche 30 Wohneinheiten befindet sich an der Wand der Tiefgarageneinfahrt. Wohnungstrennwände und tragende Innenwände in Stahlbeton oder als Füllsteinmauerwerk. Nichttragende Innenwände als Ständerwände mit beidseitig 2-facher Gipskartonbeplankung.

**Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Informationen aus der Baubeschreibung als Bestandteil der Teilungserklärung, URNr. 2043/2015 M.**

**Eine Überprüfung der Angaben ist nicht erfolgt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.**

Technische  
Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt über einen Personenaufzug im Treppenhaus.

Heizung/Warmwasser:

Zentrale Luftwasser-Wärmepumpe mit einer zusätzlichen Gasbrennwerttherme (Spitzenlastunterstützung). Die Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Lüftung:

Kontrollierte Wohnraumlüftung, dezentral mit Wärmerückgewinnung.

Elektroinstallation:

Durchschnittliche Anzahl von Lampenauslässen, Steckdosen, Lichtschaltern, Rauchmelder, einem Herdanschluss, Raumthermostate, Antennenleerdosen, Telefondose und Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner. Ausstattung als Standardprogramm.

Wohnungs-  
beschreibung:

Die 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss besteht Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer mit Flur und Zugang zur Terrasse sowie Küche und Bad. Vom zentralen Wohnzimmer aus werden sämtliche Räume erschlossen (Durchgangszimmer).

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil K-A2 befindet sich im nördlichen Bereich des Kellergeschosses.

Für die Waschmaschinen steht ein allgemeiner Waschkeller zur Verfügung.

Ausstattung  
Wohnung:

Allgemeine Ausstattung der Wohnräume

Mauerwerkswände, Betonwände und Decken verputzt und gestrichen. Ständerwände in Gipskarton, gespachtelt und gestrichen. Im Bad sind die Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Bodenbeläge in den Wohnräumen und in der Küche sind nicht bekannt.

Zimmertüren als einfache glatte Holzfertigtüren mit Holzumfassungszargen. Wohnungseingangstür als Fertigelement, schalldämmend.

Ausstattung Bad:

Waschtisch mit Einhandmischbatterie, Handtuchhalter und Spiegel. Wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und Papierhalter. Badewanne und Dusche in Stahl, emailliert.

Ausstattung Terrasse und Gartenfläche:

Bodenbelag aus gestrahlten Betonterrassenplatten. Gartenwasseranschluss, Wandleuchte und Steckdose. Einfriedung des Gartenanteils besteht aus einem ca. 1,80 m hohen Stahlstabzaun mit eingeflochtener Sichtschutzfolie. Gartentürchen in Richtung Peisserstraße. Im Westen des Gartenabteils steht eine Kunststoff-Gartenhütte mit einer Grundfläche von ca. 2 x 2m.

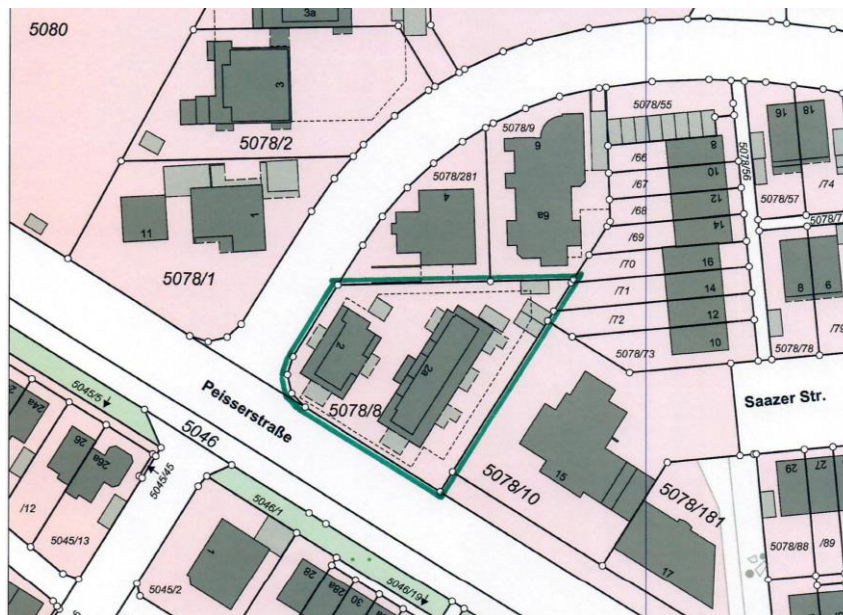
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiefgarage:                      | Die nördlich des Gebäudes Egerlandstraße 2 gelegene Tiefgarageneinfahrt ist mit einem Stahlbetonbau eingehaust, Oberfläche Beton roh. Tor als Sektionaltor, Verkehrssteuerung mittels Ampelschaltung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hausgeld:                        | <u>Wohnung Nr. A2</u><br>388,- € / monatlich (gem. Wirtschaftsplan 2024)<br><u>Tiefgaragenstellplatz Nr. K-A2</u><br>27,- € / monatlich (gem. Wirtschaftsplan 2024)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Energieeinsparverordnung (EnEV): | Ein Energieausweis für Wohngebäude gem. den §§ 16 ff, Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18. Nov. 2013 liegt vor.<br>Ausstelldatum: 20.12.2016<br>Gültigkeit bis: 20.12.2026<br>Effizienzklasse A+ (von A+ bis H)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gebäudezustand:                  | Der innere Zustand des Wohnhauses, der zu bewertenden Wohnung einschl. Zugehörungen und der Tiefgarage kann nicht beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.<br>Der Fassadenanstrich des Gebäudes Egerlandstraße 2 und die Betonoberfläche der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt zeigen starke Oberflächenverschmutzungen und Verwitterungserscheinungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Außenanlagen, Beschreibung:      | <u>Allgemeinflächen:</u><br>Hauszugang und Tiefgarageneinfahrt als Betonpflaster im Splittbett verlegt. Der Zugang zu den Briefkästen und zum Wohnhaus Egerlandstraße 2a ist ebenfalls mit Betonpflastersteinen befestigt. Sämtliche Gartenflächen (Sondernutzungsrechte) sind mit einem Stahlstabzaun mit eingeflochtener Sichtschutzfolie eingefriedet.<br><br><u>Gartenfläche mit Terrasse Nr. SNR We A02:</u><br>(Sondernutzungsrecht)<br>Die Gartenfläche ist nach Süden orientiert und liegt an der Peisserstraße. Einfriedung wie vor beschrieben mit einem Sichtschutzzaun, ca. 1,80 m hoch. Die Terrasse, mit Terrassenplatten befestigt, ist nahezu komplett durch den darüber liegenden Balkon überdacht. Unmittelbar westlich an die Terrasse schließt ein Lüftungsschacht der Tiefgarage an. Gartenfläche allgemein als Rasenpflanzung. Westlich des Wohnhaus befindet sich ein Gerätehäuschen in Kunststoff mit einer Flächen von ca. 2 x 2 m. |
| Zustand:                         | Rasenfläche verwildert und ungepflegt, Terrasse teilweise von Unkraut überwuchert. Nahe dem Gerätehäuschen sind Sperrmüll und zahlreiche leere Getränkekästen gelagert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                      |                                         |     |                   |
|----------------------|-----------------------------------------|-----|-------------------|
| Brutto-Grundfläche   | Wohnung Nr. A2 im Erdgeschoss           | ca. | 94 m <sup>2</sup> |
|                      | TG-Stellplatz einschl. Allgemeinflächen | ca. | 29 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:          | Wohnung Nr. A2                          | ca. | 63 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:          | Kellerraum Nr. K-A2                     | ca. | 5 m <sup>2</sup>  |
|                      | Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-15         | ca. | 12 m <sup>2</sup> |
| Geschossflächenzahl: | wGFZ vorhanden                          | ca. | 1,15              |

- 1) **Sondereigentum Wohnung Nr. A2**

|                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| BODENWERT                                             | 68.000,- €         |
| WERT DER BAULICHEN ANLAGEN                            | 149.000,- €        |
| SACHWERT ohne Marktanpassung                          | 217.000,- €        |
| ERTRAGSWERT einschl. Sondernutzungsrecht              | 345.000,- €        |
| <b>VERKEHRSWERT nach Sicherheitsabschlag von 2,5%</b> | <b>336.000,- €</b> |
  
- 2) **Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. TG-15**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| BODENWERT                    | 2.000,- €         |
| WERT DER BAULICHEN ANLAGEN   | 31.000,- €        |
| SACHWERT ohne Marktanpassung | 33.000,- €        |
| ERTRAGSWERT                  | 18.000,- €        |
| <b>VERKEHRSWERT</b>          | <b>18.000,- €</b> |



Lageplan ohne Maßstab



Ansicht von Nordwesten, im Vordergrund die Egerlandstraße

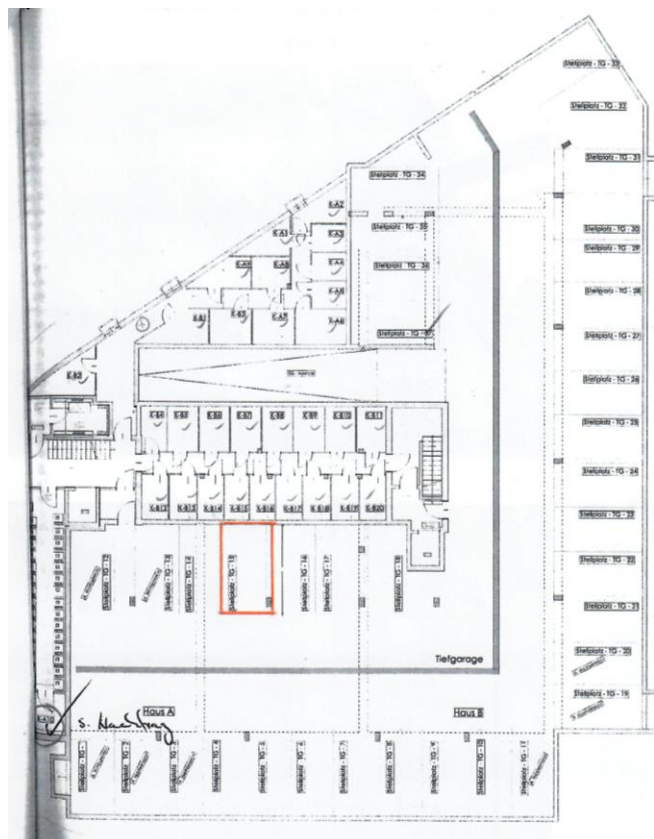




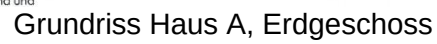
Ansicht von Südosten, im Vordergrund die Peisserstraße



Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche mit Terrasse



Grundriss Tiefgarage mit Stellplatz Nr. TG-15



This architectural section drawing illustrates a building with two primary volumes and a central courtyard. The left volume is a four-story structure with a flat roof, featuring a central vertical core and multiple windows. The right volume is a similar four-story structure, also with a flat roof, and includes a small balcony on its upper levels. A central courtyard area is defined by a sloped roof structure. The building is supported by a series of columns, and the ground level is indicated by a thick line. The drawing uses black lines for structural elements and red lines for walls or partitions.

## Haus B