

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der

Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss
nebst Kellerraum

Gutenbergstraße 44

85055 Ingolstadt

VERKEHRSWERT

73.000,- €

Aktenzeichen: 2 K 95/24

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag: 12.06.2025

Das Gutachten umfasst:	1	Titelseite
	1	Seite Inhaltsverzeichnis
	2	Seiten Allgemeine Grundlagen und Hinweise
	1	Seite Literaturverzeichnis
	28	Text- und Berechnungsseiten
	2	Seiten Flächenberechnungen
	1	Lageplan
	4	Fotoseiten mit 12 Lichtbildern
	5	Seiten Grundrisse und Schnitt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken	Seite	3 - 4
2.	Literaturverzeichnis	Seite	5
3.	Allgemeines	Seite	6 - 8
4.	Daten aus dem Grundbuch	Seite	9 - 12
5.	Grundstück	Seite	13 - 15
6.	Gebäude	Seite	16 - 21
7.	Außenanlagen	Seite	21
8.	Bodenwert	Seite	22 - 24
9.	Wert der baulichen Anlagen	Seite	25 - 26
10.	Sachwert	Seite	27
11.	Ertragswert	Seite	28 - 30
12.	Zusammenfassung der Werte	Seite	31
13.	Vergleichswert	Seite	31
14.	Verkehrswert	Seite	32
15.	Schlussbemerkung	Seite	33
	Berechnungen der Gebäudeflächen	Seite	34 - 35
	Lageplan	Seite	36
	Fotodokumentation	Seite	37 - 40
	Grundrisse und Schnitt	Seite	41 - 45

**1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN UND HINWEISE
ZUR WERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN**

BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der neuesten Fassung	
BauGB	Baugesetzbuch in der neuesten Fassung	
ImmoWertV (2021)	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	
WaldR 2000	Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR2000)	
LandR 19	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19)	
Statistisches Bundesamt:	Fachserie 17, Reihe 4 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke	
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung:	Preise; Kaufwerte für Grundstücke	
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)	Nov. 2003
DIN 276	Kosten im Bauwesen, Ausgabe	Februar 2005
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau	Februar 2005
DIN 18960	Nutzungskosten im Hochbau	Februar 2008

Hinweise:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht wie der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten).

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Das Wertgutachten wurde ausschließlich für den als Auftraggeber bezeichneten Personenkreis und den angegebenen Zweck erstellt.

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.

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Die Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Urheberrecht des Kartenmaterials:

Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslageplan, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Orthophotographien) ist ausschließlich für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf diesem für eine anderweitige Nutzung nicht entnommen werden.

2. LITERATURVERZEICHNIS

- | | |
|---------------------|--|
| ImmoWertV
(2021) | Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien
zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstü-
cken

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage
Reguvis Fachmedien GmbH |
| Kleiber | Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von
Grundstücken

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
9. neu bearbeitete Auflage 2022
Reguvis Fachmedien GmbH |
| BKI
Baukosten | Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
Baukosteninformationszentrum
der Deutschen Architektenkammern |
| GuG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Verlag Luchterhand |

3. ALLGEMEINES

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 2 K 95/24 Beschluss vom 30.01.2025
Auftrag:	Verkehrswertermittlung
Zweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungs- und Qualitätsstichtag:	12.06.2025
Bewertungs- objekt:	Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 12.06.2025 statt.
Art der Ortsbesichtigung:	Mit Schreiben vom 02.06.2025 wurden die betrei- bende Gläubigerin, der Verfahrensbevollmächtigte, der Schuldner sowie das Amtsgericht vom geplanten Ortstermin verständigt. In der Wohnung Nr. 513 konnte eine Innenbesichti- gung durchgeführt werden. Der Kellerraum wurde nicht besichtigt.
Anwesende:	Der Schuldner Manfred Törmer, Dipl. Ing. (FH) Architekt Gutachter

- 7 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24

Unterlagen:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Az.: 2 K 95/24	
	Beschluss	vom 30.01.2025
	Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch) Ausdruck Seiten 1-14	vom 15.05.2025
	Vollmacht URNr. 828/1964 Notarvertreter Graf zu Castell	vom 26.02.1964
	Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung nach § 8 WEG Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses Verwaltervertrag - Vollmacht – Hausordnung URNr. 888/66 Notar Dr. Adolf Mühlbauer	vom 11.03.1966
	Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 888/66 vom 11. März 1966 des Notars Dr. Adolf Mühlbauer	vom 27.05.1966
	URNr. 3600/1967 T Vollmacht Notar Heinrich Trautmann, München	vom 13.12.1967
	Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 888/66 vom 11. März 1966 des Notars Dr. Adolf Mühlbauer in Ingolstadt und Vereinigung von Teileigentum Beglaubigte Abschrift Notar Dr. Mühlbauer	vom 06.12.1968

- 8 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24

Auszüge aus der Genehmigungs-
planung vom Februar 1965
Genehmigungsbescheid Nr. 276 vom 30.06.1965

Auszug aus dem Liegenschafts-
kataster
Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung
Ingolstadt vom 13.05.2025

Auskunft aus der Kaufpreis-
sammlung des Gutachterauss-
schusses der Stadt Ingolstadt vom 12.06.2025

Auskünfte der Hausverwaltung vom 12.06.2025

Ortsbesichtigung vom 12.06.2025

4. DATEN AUS DEM GRUNDBUCH

Amtsgericht: Ingolstadt
Grundbuch von: Ingolstadt

Grundbuch-
bezeichnung: Band Blatt
639 28230
(Wohnungsgrundbuch)

Gemarkung: Ingolstadt

Flurstück-Nr.: 3953

Grundstücksgröße: 3.783 m²

Grundbuch
Bestandsverzeichnis: 51,74/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grund-
stück
Gutenbergstraße 42, 44 und 46, Hebbelstraße 60
und 62, fünf Wohnhäuser, Hofraum, Garten

verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh-
nung mit Kelleranteil Nr. 513 laut Aufteilungsplan;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt
angelegt (Band 639 bis Band 642 Blatt 28204 bis
28309, sowie Band 352 Blatt 18214);
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch
die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehö-
renden Sondereigentumsanteilen beschränkt ;eine
Veräußerungsbeschränkung besteht nicht; wegen
Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Be-
zugnahme auf Bewilligung vom 11.3.1966 samt
Nachtrag vom 27.5.1966, URNr. 888/66 und
1653/66 Notar Dr. Mühlbauer, Ingolstadt; eingetra-
gen am 17.4.1967; inhaltliche Änderung des Son-
dereigentums gem. Bew. vom 6.12.1969; einge-
tragen am 27.1.1969; umgeschrieben aus Band
283 Blatt 16004 am 23.2.1983.

Recht zur Verlegung der zum Betrieb eines Heiz-
werks notwendigen Versorgungsleitungen an
Flst.Nr. 3956/3, 3956/7, 3953/3, 3953/4, 3953/5,
3953/6 Gem. Ingolstadt sowie an Flst.Nr.
1983/4,1983/5, 1983/6, 1983/7 Gem. Mailing

Kinderspielplatzmitbenützungsrecht sowie Kinderspielplatzveränderungs- und Beseitigungsverbot an Flst.Nr. 3953/5 und 3953/6 Gem. Ingolstadt sowie an Flst.Nr. 1983/6, 1983/7 Gem. Mailing

Tiefgaragenmitbenützungsrecht sowie Tiefgaragenveränderungs- und Beseitigungsverbot an Flst.Nr. 3953/3, 3953/4, 3953/5 und 3953/6 Gem. Ingolstadt sowie an Flst.Nr. 1983/4, 1983/5, 1983/6, 1983/7 Gem. Mailing

Lieferung von Heizungswärme und Warmwasser aus der Heizzentrale (Reallast) am 206,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 3953 Gem. Ingolstadt, vorgetragen in Band 641 Blatt 28282 (Nr. 723 laut Aufteilungsplan)

Grundbuch
Erste Abteilung:

Eigentümer:

Lfd.Nr. 3 der Eintragungen
Schuldner

Grundbuch
Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1
Straßenerrichtungs- und Straßenunterhaltungsrecht; für die Stadt Ingolstadt; gem. Bew. vom 20.07.1965/10.2.1966; eingetragen am 3.2.1966 /14.11.1966; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 2
Geschäfts- und Gewerbebetriebsbeschränkung; ferner Bebauungsbeschränkung; für die Fa. Wohnbau München GmbH, München;

Lfd.Nr. 3
Geschäfts- und Gewerbebetriebsbeschränkung; ferner Bebauungsbeschränkung; für die Fa. Wohnbau Süd-Ost GmbH & Co., München;

Lfd.Nr. 4
Versorgungsleitungsrecht; für die Stadt Ingolstadt;

Lfd.Nr. 5
Reallast (Errichtung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen); für die Fa. Wohnbau München GmbH, München;

Lfd.Nr. 6

Reallast (Errichtung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen); für die Fa. Wohnbau Süd-Ost GmbH & Co., München;

Lfd.Nr. 7

Gastwirtschafts- und Getränkeausschankverbot; Getränkevertriebsverbot, für die Fa. Wohnbau München GmbH, München;

Lfd.Nr. 8

Gastwirtschafts- und Getränkeausschankverbot; Getränkevertriebsverbot; für die Fa. Wohnbau Süd-Ost GmbH & Co., München;
gem. Bew. vom 20.7.1965/10.2.1966; II/2-8 Gleichrang untereinander; eingetragen am 5.10.1965/14.11.1966; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 9

Recht zur Mitbenützung der Einfahrt und Durchfahrt zur Tiefgarage; für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 3956/3, 3956/7, 3953/3, 3953/4, 3953/5, 3953/6 Gem. Ingolstadt, Flst.Nr. 1983/4, 1983/5, 1983/6, 1983/7 gem. Mailing; vermerkt gem. § 9 GBO; gem. Bew. vom 11.3.1966; Gleichrang untereinander; Gleichrang mit II/10 und 11; eingetragen am 14.11.1966; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 10

Dachausstiegslukenmitbenützungsrecht samt Dachbetretungs- und Dachübergehungsrecht für Instandhaltungsarbeiten; für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 3956/3 und 3956/7 Gem. Ingolstadt; vermerkt gem. § 9 GBO; gem. Bew. vom 11.3.1966; Gleichrang untereinander; Gleichrang mit II/9 und 11; eingetragen am 14.11.1966; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 11

Licht- und Reklameeinrichtungsrecht; für die Fa. Wohnbau Süd-Ost GmbH & Co., München; gem. Bew. vom 1.4.1966; Gleichrang mit II/9 und 10; eingetragen am 14.11.1966; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 12

Trafostationsrecht; für die Stadt Ingolstadt - Stadtwerke; gem. Bew. vom 27.5.1966; Gleichrang mit II/13; eingetragen am 17.4.1967; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 13

Recht zur Verlegung der zum Betrieb eines Heizwerkes notwendigen Versorgungsleitungen; für den jeweiligen Eigentümer des 206,16/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flst.Nr. 3953 Gem. Ingolstadt, vorgetragen in Band 641 Blatt 28282 (Nr. 723 laut Aufteilungsplan); vermerkt gem. § 9 GBO; gem. Bew. vom 27.5.1966; Gleichrang mit II/12; eingetragen am 17.4.1967; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 14

Recht zur Mitbenützung der Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehen; für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 3956/3, 3956/7, 3953/3, 3953/4, 3953/5, 3953/6 Gem. Ingolstadt, Flst.Nr. 1983/4, 1983/5, 1983/6, 1983/7 gem. Mailing; vermerkt gem. § 9 GBO; gem. Bew. vom 23.11.1966; Gleichrang untereinander; Gleichrang mit II/15; eingetragen am 17.4.1967; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 15

Waschküchenmitbenützungsrecht; für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 3956/7 Gem. Ingolstadt; vermerkt gem. § 9 GBO; gem. Bew. vom 23.11.1966; Gleichrang mit II/14; eingetragen am 17.4.1967; umgeschrieben am 23.2.1983.

Lfd.Nr. 16 und 17

gelöscht

Lfd.Nr. 18

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 95/24); eingetragen am 08.01.2025.

5. GRUNDSTÜCK

Makrolage:

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt ist Oberzentrum der Region 10 und hat derzeit ca. 145.445 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von ca. 133 km², so dass Ingolstadt zu den dicht besiedelten Gebieten Deutschlands zählt.

Die Verkehrslage ist als 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.

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.

Ingolstadt und das unmittelbare Umland ist Standort von AUDI AG, Mediamarkt, Edeka Südbayern, u. v. m.

Mikrolage:

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum liegt im Osten des Stadtgebietes, nördlich der Donau, in unmittelbarer Nähe des äußerst verkehrsreichen Straßenknotenpunktes Goethestraße / Römerstraße / Autobahnanschlussstelle Ingolstadt/Nord.

Die städtische Grünfläche „Nordpark“ ist in ca. 2 Gehminuten zu erreichen. Hier befindet sich auch eine Kindertagesstätte. Über die südlich des Grundstücks gelegene Goethestraße sind in ca. 5 Autominuten die Grundschule a. d. Lessingstraße

sowie der Kindergarten St. Konrad zu erreichen. Das Zentrum Ingolstadts (Rathausplatz) ist ca. 4 km entfernt. An der Römer- und der Goethestraße sind zahlreiche Supermärkte Geschäfte und Restaurants, Institutionen des täglichen Bedarfes sowie Gewerbebetriebe mit zahlreichen Arbeitsplätzen erreichbar.

Über die Buslinien 20, 22, 25, 26, 70, X12, N7, N25 und N26 der VGI besteht ab Haltestelle Kurt-Huber-Straße/Goethestraße (ca. 3 Gehminuten vom zu bewertenden Anwesen entfernt) Verbindung u. a. zum Rathausplatz und ZOB.

Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück zeigt einen regelmäßig rechteckigen Zuschnitt (ca. 83 m x 45 m) mit seiner Längsausdehnung senkrecht zur Goethestraße (in Nord-Südrichtung) und ist als Eckgrundstück zu bezeichnen, ist vermessen und nicht eingefriedet.

Im Norden wird das Grundstück von der Hebbelstraße begrenzt. Im Osten setzt sich die Wohnanlage auf weiteren Grundstücken fort. Südlich verläuft die Goethestraße, eine der verkehrsreichsten Verkehrsadern der Stadt Ingolstadt. Im Westen wird das Grundstück von der Gutenbergstraße begrenzt.

Die Erschließung des Wohnhauses Gutenbergstraße 44, in dem sich die zu bewertende Wohnung Nr. 513 befindet, erfolgt über die Gutenbergstraße.

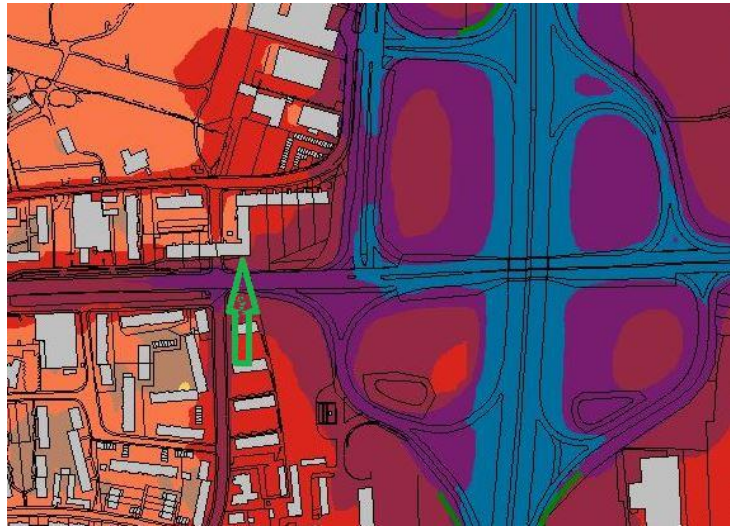
Das Grundstück liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße und ist als eben zu bezeichnen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

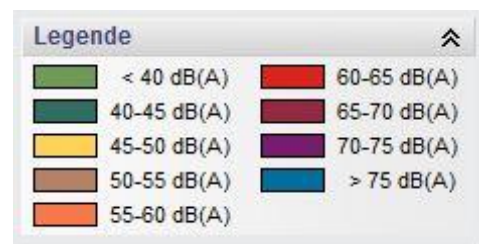
Einfache Wohnlage. Eine deutliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Verkehrslärm auf Grund der anliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie der nahegelegenen Bundesautobahn A9 ist festzustellen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut.

Eine Geschäftslage besteht nicht.



Ausschnitt aus der Verkehrslärmkarte der Stadt Ingolstadt



Erschließung:

Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationsanschluss sind im Grundstück/Gebäude vorhanden.

Die Gutenbergstraße als Erschließungsstraße, ist voll ausgebaut, asphaltiert und besitzt beidseitig Gehwege.

Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Riedener Straße“, rechtskräftig seit 19.02.1977.

Altlasten:

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.

6. GEBÄUDE

Allg. Beschreibung: Die zu bewertende Wohnung Nr. 513 befindet sich im 2. Obergeschoss des Wohnhauses Gutenbergstraße 44. Dieses Gebäude ist Teil einer geschlossenen Wohnbebauung. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3953 befinden sich insgesamt fünf Wohngebäuden (Gutenbergstraße 42, 44 und 46 sowie Hebbelstraße 60 und 62). Die Gebäude an der Gutenbergstraße sind fünfgeschossig, teilweise mit Tiefgarage. Die Gebäude an der Hebbelstraße zeigen neun Geschosse sowie eine vollständige Unterkellerung.

Die Bebauung auf dem vor beschriebenen Grundstück ist wiederum Teil einer zusammenhängenden Geschosswohnungsbebauung mit insgesamt zwölf Gebäuden und etwa 250 Wohneinheiten sowie einigen gewerblichen Einheiten an der Goethestraße.

Im Wohngebäude Gutenbergstraße 44 befinden sich insgesamt 27 Wohneinheiten. Im 2. Obergeschoss sind 6 Wohnungen angeordnet.

Baujahr: Ca. 1966

Modernisierungen: Weder an der Gebäudehülle (energetische Gebäudesanierung) noch innerhalb der Wohnung wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Einbau von Kunststofffenstern dient lediglich der Werterhaltung.

Konstruktion und Beschreibung: Bodenplatte, Geschossdecken und Dachdecke des Flachdaches in Stahlbeton.
Umfassungswände im Keller Stahlbeton, ca. 30 cm stark. Tragende Innenwände, 24 cm stark, beidseitig verputzt und gestrichen.

Umfassungswände in den Obergeschossen als Mauerwerk, 30 cm stark, beidseitig verputzt. Tragende Innenwände 24 cm, nichttragende Innenwände 10 cm stark, jeweils beidseitig verputzt.

Treppenhauswände, Mauerwerk 24 cm stark, verputzt und mit scheuerfestem Anstrich versehen, im Eingangsbereich Wandfliesen. Bodenbelag in Kunststein. Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung. Das Treppenhaus ist mit einer Entrauchungsanlage (Rauchabzugsfenster) ausgestattet.

Treppenhaus ohne Aufzug.

Treppe als dreiläufige Stahlbeton-Podesttreppe mit Kunststeinbelag, Geländer in Stahl, lackiert mit PVC ummantelten Handlauf.

Wohnhauseingang mit 3-flügligem Eingangselement in Aluminium mit Gehflügel, verglastem Seitenteil und einem Element mit Briefkasten, Klingel- und Sprechanlage.

Die Kellerräume sind vom Treppenhaus aus über T30 Stahltüren (Brandschutz) zu erreichen.

Allgemeinflächen:

Im Keller befinden sich neben den Parteien-Kellerabteilen ein Zählerraum und eine Waschküche.
Eine Besichtigung des Kellergeschosses und des Wohnungskellers konnte nicht durchgeführt werden.

Technische Ausstattung:

Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, eingebaut ca. 2011. Energieträger laut Angabe der Hausverwaltung und des Energieausweises: Gas.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff, Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 liegt vor.

Ausstellungsdatum: 21.06.2018
Gültig bis: 20.06.2028

Effizienzklasse **D** (von A+ bis H)

Endenergieverbrauch Gebäude: 110 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch Gebäude: 121 kWh/(m²·a)

Außenbesichtigung

Die Nord- und Westfassade der gesamten Wohnanlage an der Gutenbergstraße sind mit kleinteiligen Fassadenplatten (asbesthaltig) verkleidet. Die gegenüber der Gebäudefassade zurückgesetzte Eingangsfassade des Wohnhauses Gutenbergstraße 44 zeigt verputzte Brüstungsflächen unterhalb der Fensterbänder. Eingangsbereich mit Betonkragplatte überdacht. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre zu bezeichnen. 7 Auftritte führen zur Eingangstür. Außentreppe als aufgesattelte Konstruktion mit Kunststeintrittstufen.

Die Ostfassade und die Südfassade in Richtung Goethestraße ist verputzt und gestrichen.

Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 513

Wohnungsbeschreibung, allgemein:

Die 1-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss besteht aus einem Flur, Wohn- und Schlafraum, Kleinküche und Bad. Vom zentralen Wohnzimmer aus wird die Küche erschlossen (Durchgangszimmer).

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden.

Für die Waschmaschinen steht ein allgemeiner Waschkeller zur Verfügung.

Ausstattung Wohnung:

Flur:

Wände und Decke verputzt und gestrichen. Bodenbelag Laminat. Zimmertüren als lackierte Holzfertigtüren, Zargen in Holz, ebenfalls lackiert.

Wohnungseingangstür mit glattem Türblatt in Echtholz, Holzzarge lackiert.

Im Flur befindet sich ein 3-teiliger Einbauschränk, raumhoch. Türen lackiert in Holz.

Des Weiteren befinden sich im Flur die Elektroverteilung mit 3 Sicherungsautomaten sowie der Sprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Bad:

Wände allseitig raumhoch und Fußboden gefliest, Decke verputzt und gestrichen.

Ausstattung: Duschtasse in Stahl emailliert, Aufputzarmatur ohne Brausegarnitur, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischer warm/kalt. Sämtliche Ausstattungsgegenstände in desolatem Zustand

Heizkörper als bauzeitlicher Flachheizkörper ohne Thermostatventil.

Wohn- und Schlafzimmer:

Wände und Decke verputzt und gestrichen. Bodenbelag Laminat. Fenster als 2-flügliges Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung. Fensterbank in Naturstein. Heizkörper als Flachheizkörper mit Thermostatventil.

Küche:

Wände im Arbeitsbereich der Einbauküche Fliesen Spiegel, Wände oberhalb des Fliesenspiegels und Decke verputzt und gestrichen. Bodenbelag als Fliesen. Fenster Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung. Fensterbank in Naturstein. Heizkörper als Flachheizkörper ohne Thermostatventil.

Einbauküche mit Ober- und Unterschränken. Ausgestattet mit Dunstabzugshaube, Herd mit Backrohr und vier Herdplatten. Spüle mit einem Becken und Abtropffläche. Armaturen aufputz warm/kalt. Kein Kühlschrank.

Elektroinstallation in sämtlichen Räumen bauzeitlich, einfach.

Kellerabteil: Oberflächen und Ausstattung nicht bekannt.

Hausgeld: Bewirtschaftungskosten u. Erhaltungsrücklagen

Hausgeld 70,19 € + Rücklage 56,81 €
= monatlich 127,00 €

Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.
Barrierefreiheit:	Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei. (Rechtsgrundlage: DIN 18040-2)
Zustand:	Die Wohnung ist in einem schlechten, teilweise annähernd verwahrlosten Zustand. Im Bad zeigen die Fliesenfugen und auch die Fliesenflächen massive Schimmelbildung. Die Sanitärgegenstände sind stark verschmutzt und die Armaturen, Eckventile und der Spülkasten in einem desolaten Zustand. Im Wohnraum und der Küche sind die Oberflächen (Wände und Bodenbeläge) stark abgewohnt und verschmutzt. Die Einbauküche ist ebenfalls stark verschmutzt. An den Heizkörpern sind zum Teil keine Thermostatventile vorhanden. Die Gebäudefassade West und Nord sind mit bauzeitlichen Fassadenplatten (asbesthaltig) verkleidet. Diese zeigen eine starke Verschmutzung der Oberflächen. Die verputzte und gestrichene Ost- und Südfassade ist in einem ordentlichen Zustand. Die Briefkasten- und Klingelanlage neben der Hauseingangstür zeigt Beschädigungen und ist in einem eher vernachlässigten Zustand.
Vermietbarkeit:	Im derzeitigen Zustand (verwahrlostes Badezimmer) ist die Wohnung nicht vermietbar. Hier ist eine Komplettsanierung des Bades notwendig. Im Wohnraum und der Küche ist eine Erneuerung der Wand- und Bodenflächen sowie eine intensive Reinigung der Einbauküche notwendig um eine Vermietung zu realisieren.

6.2 GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnung Nr. 513, 2. OG einschl. Zugehörungen	ca.	54 m ²
Wohnfläche:	Wohnung Nr. 513, 2. OG	ca.	30 m ²
Geschossflächenzahl:	wGFZ vorhanden	ca.	1,87

7. AUSSENANLAGEN

Allg. Beschreibung:	Die Grundstücksfläche entlang der Gutenbergstraße (westliche Grundstücksfläche) ist zum Teil begrünt und mit einer Hecke eingefriedet. Im Eingangsbereich zum Wohnhaus Gutenbergstraße 44 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Ingolstadt und westlich davon wurde ein eingefriedeter Mülltonnenstandplatz errichtet. Eingangsnah sind Fahrradabstellplätze angeordnet. Der Zuweg ist asphaltiert. Die zweispurige Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt ist betoniert, mit beidseitigen Stützmauern und Stahlgeländer. Die Rampe befindet sich im Bereich der Gebäude Gutenbergstr. 44 und 46. Der schmale Grundstücksstreifen entlang den Hausnummern Hebbelstraße 60 und 62 und dem öffentlichen Gehweg ist asphaltiert und dient als Stellfläche für 3 Pkws (Mietplätze). Die Grundstücksfläche entlang der Goethestraße und östlich der Gebäude Gutenbergstraße 42, 44 und 46 zeigt größtenteils Rasenfläche, gegliedert mit einzelnen Solitärbäumen. Im Südosten des Grundstücks liegt ein Tiefgaragennotausgang. Entlang der Goethestraße zeigen sich Baum- und Buschpflanzungen.
Zustand:	Sämtliche Außenanlagen sind sehr einfach gestaltet und machen einen sauberen Eindruck.

8. BODENWERT

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe §§ 40 bis 45 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale (z. B. Erschließungszustand, übergroßes Grundstück, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt) sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung
für das Grundstück Flurstück-Nr. 3953
Gemarkung Ingolstadt
einschließlich Erschließungskosten

Gutenbergstraße 44
85055 Ingolstadt

Grundstücksgröße:	3.783 m ² x 1.118,- €/m ²	4.229.394,- €
davon 51,74/10.000 Miteigentumsanteil		21.883,- €
B O D E N W E R T	(gerundet) ~	22.000,- €

Begründung:

Lt. Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ingolstadt wurde zum 01.01.2024 für unbebaute, baureife gemischte Bauflächen / Wohnbauflächen, in der Richtwertzone 0750 „Goethestraße“ bei einer durchschnittlichen wGFZ von 0,95 ein Bodenrichtwert von 950,- €/m², (einschließlich Erschließungskosten), ermittelt.

Geeignete aktuelle amtliche Vergleichspreise für den Zeitraum des Bewertungsstichtages liegen laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht vor.

<u>Ermittlung des Bodenpreises:</u>		
Ausgangswert: Bodenrichtwert bei einer wGFZ 0,95 zum 01.01.2024	950,00	€/m ² voll erschlossen
<u>Wertminderung</u> *) Auf Grund der aktuellen Kaufzurückhaltung durch das Zusammenwirken von gestiegenen Zinsen, deutlich gestiegenen Handwerker- und Energiekosten sowie der angespannten wirtschaftlichen Gesamtsituation, vor allem bei der Automobil- und Exportindustrie, ist ein Nachfragerückgang bei einem gestiegenen Angebot und damit verbunden ein Preiserückgang festzustellen.		
5% aus 950,- €/m ²	-	47,50 €/m ²
<u>Wertminderung</u> *) Dämpfung des Bodenpreises auf Grund der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (lt. Lärmkarte Ingolstadt 65 - 70 dB (A)) durch die sehr stark befahrenen Goethestraße mit Nähe zum Kreuzungsbereich Römerstraße und der Auffahrt zur Bundess autobahn A9, Anschlussstelle Ingolstadt-Nord.		
10% aus 950,- €/m ² (Theo Gerardy, Grundstücksbewertung)	-	95,- €/m ²
Ausgangswert baureifes Land, marktangepasst	807,50	€/m ² voll erschlossen

Da die tatsächliche wGFZ bei 1,87 liegt und damit deutlich höher als die Bezugsgeschossflächenzahl von 0,95 des Bodenrichtwertes ist, wird eine Umrechnung der jeweiligen Bezugswerte notwendig.

Grundlage der Umrechnung sind die vom Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt ermittelten GFZ-Umrechnungsfaktoren in der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.

Ausgangswert (Zwischenwert) (wGFZ = 0,95)	=	807,50 €/m ²
wGFZ 0,95	Umrechnungskoeffizient (UK)	= 0,979
wGFZ 1,87	Umrechnungskoeffizient (UK)	= 1,355

Bodenrichtwert	x	$\frac{\text{UK (gesucht)}}{\text{UK (Bodenrichtwert)}}$	=	Bodenwert (gesucht)
807,50 €/m ²	x	$\frac{1,355}{0,979}$	=	1.117,63 €/m ²
Bodenwert bei der vorh. wGFZ 1,87			=	1.117,63 €/m ²

Bodenwert	gerundet	1.118,- €/m²	voll erschlossen
------------------	-----------------	--------------------------------	-------------------------

Zusammenfassend erscheint, entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der einfachen, jedoch sehr verkehrsgünstigen Wohnlage, der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt und der hohen Grundstücksausnutzung mit einer wGFZ von 1,87 ein Preis von 1.118,- €/m² einschließlich der Erschließungskosten als angemessen. Die Wertminderung für die hohe Lärmbelastung ist angezeigt, da die Belastung auf dem zu bewertenden Grundstück deutlich über der durchschnittlichen Belastung der übrigen Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone 0750 liegt.

*)

Begründung zur Wertminderung bzw. Werterhöhung des Bewertungsobjektes: Wertanpassungen für Grundstücke mit den vorbezeichneten Besonderheiten sind mathematisch nicht immer begründbar; der Bewertungssachverständige ist daher auf Schätzungen und Erfahrungswerte angewiesen. Diesen Schwierigkeiten wurde vom Gesetzgeber durch § 287 ZPO Rechnung getragen (sachverständiges Ermessen, freie Beweiswürdigung).

9. WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

	Bauteile	Alter ca.	Brutto Grundfläche	Preis €/ m²	Bauwert / €
a)	Wohnung Nr. 513	59 Jahre	~ 54 m²	1.528,-	82.512,-
b)	Außenanlagen, anteilig	59 Jahre	~ 3% aus a)		2.475,-
	Normalherstellungskosten			€	84.987,-

Abzüglich linearer Alterswertminderung gemäß ImmoWertV auf Grundlage der
 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer
 Anlage 1
 (ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 1)

	Wertminderungsfaktor Alter		Werterhöhungs-/Minderungsfaktor Instandhaltungszustand		
a)	GND = 80 Jahre RND = 21 Jahre	74%		= -	61.059,- €
			- 8%	-	6.601,- €
b)	GND = 40 Jahre RND = 10 Jahre fiktiv	75%		= -	1.856,- €
			---%		
					15.471,- €
	W E R T der baulichen Anlagen (gerundet) ~				15.000,- €

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Mehrfamilienwohnhaus

Herleitung Preis / m² BGF nach NHK 2010

MFH (mehr als 20 WE) Ausstattungsstandard	Gebäudetyp Stufe 3	Nr. 4.3
Brutto-Grundflächenpreis	750,- €/m ²	(einschl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten von 19%)
Baupreisindex Wohngebäude	2010	= 70,9 (2021 = 100)
Baupreisindex Wohngebäude	1. Quartal 2025	= 132,6 (2021 = 100)
Wertermittlungsstichtag	12.06.2025	
an den Stichtag angepasster NHK 2010 Wert	$\frac{132,6}{70,9} \times 750,00 \text{ €/m}^2$	= 1.402,68 €/m ²
Korrekturfaktoren		
A. Land	Bayern	1,10
B. Ortsgröße	bis 500.000 Einw.	1,00
C. Grundrissart	Sechsspänner	0,90
D. Wohnungsgröße	ca. 30 m ²	1,10
Kombinierter Korrekturfaktor:	$1,10 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,10$	= 1,089
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt:	$1.402,68 \text{ €/m}^2 \times 1,089$	= 1.527,52 €/m ²
Herstellungskosten	gerundet	= 1.528,- €/m²

10. SACHWERT

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert	22.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	15.000,- €
SACHWERT ohne Marktanpassung	WOHNUNGSEIGENTUM 37.000,- €

Der Sachwert dient hier nur der Plausibilitätsprüfung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren hergeleitet.

11. ERTRAGSWERT

Allgemeines:

Die Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss des Wohnhauses Gutenbergstraße 44 wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Da kein Mietvertrag mit Angabe eines aktuellen Mietzinses vorliegt, wird für die Ertragsberechnung eine nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete angesetzt.

Der qualifizierte Mietspiegel für Ingolstadt 2023 gibt für eine 1-Zimmerwohnung in der Wohnanlage Gutenbergstraße 44 eine mittlere Vergleichsmiete von 10,07 €/m² und eine Mietspanne von 7,96 €/m² bis 12,08 €/m² an. Ein Mietspiegel für das Jahr 2024 bzw. 2025 ist derzeit noch nicht erschienen.

Bei einer Mietpreissteigerung von ca. 8% von 2023 auf 2025 errechnet sich auf Basis des Mietpreisspiegels ein Vergleichspreis von 10,88 €/m².

Ein namhaftes Immobilienportal gibt für den Stadtbezirk Nordost einen durchschnittlichen Mietpreis für 2025 von 12,36 €/m² und eine Mietspanne von 12,03 €/m² bis 15,83 €/m² an.

Aktuelle Vergleichsmieten für nicht möblierte 1-Zimmerwohnungen liegen weder dem Unterzeichner noch den Immobilienportalen derzeit vor.

Auf Basis der aktuellen Statistik des oben genannten Immobilienportals geht der Unterzeichner für die stark verkehrslärmbelasteten Wohnung von einer monatlichen Netto-Kaltmiete von 14,- €/m² aus.

Die gewählte Kaltmiete ist jedoch nur nach einer Komplettsanierung des Bades zu erzielen. Diese Sanierungskosten, die über die üblichen Instandhaltung hinaus gehen, werden bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung berücksichtigt.

Berechnung:

Wohnung Nr. 513	30 m ² x 14,00 € x 12 Monate		5.040,- €
Jahresrohmiete (Rohertrag)	=		5.040,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Stand Januar 2025) (ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Ansatz 5 Satz 2))			
1. Verwaltungskosten je Eigentumswohnung	-		429,- €
2. Instandhaltungskosten 14,00 € x 30 m ²	-		420,- €
3. Mietausfallwagnis 2% aus 5.040,- €	-		101,- €
Jahresreinmiete (Reinertrag)	=		4.090,- €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 22.000,- €			
	-		550,- €
Reinertragsanteil der Gebäude	=		3.540,- €
Vervielfältiger bei ca. 21 Jahren durchschnittlicher Restnutzungsdauer und 2,5 % Sollzinsen = 16,18 (Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV)			
Gebäudeertragswert 3.540,- € x 16,18	=		57.277,- €
zuzüglich Bodenwert	+		22.000,- €
	=		79.277,- €
+ Einbauschrank im Flur	+		100,- €
- Sanierungskosten desolates Bad u.a.	-		6.601,- €
			<u>72.776,- €</u>
ERTRAGSWERT	(gerundet)	~	73.000,- €
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss			

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

jährliche Anpassung

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, III Gesetzliche Grundlagen, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten

Die Anpassung der Werte für die nachfolgend nach den Nummern 1 Verwaltungskosten und 2 Instandhaltungskosten erfolgt jährlich auf der Grundlage der nachfolgend genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandsetzungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Wertermittlungstichtag mit Feststellung des Liegenschaftszinssatzes	12.06.2025		
Verbraucherpreisindex zum Basismonat	Oktober 2001	=	77,1 (2020 = 100)
Verbraucherpreisindex vor Bewertungsjahr	Oktober 2024	=	120,2 (2020 = 100)
angepasste Verwaltungskosten Eigentumswohnung (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x 275,- €	= 429,- €
angepasste Verwaltungskosten Garage od. Stellplatz (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x 30,- €	= 47,- €
angepasste Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x 9,00 €/m ²	= 14,- €/m ²
angepasste Instandhaltungskosten Garage od. Stellplatz (Stand ab Januar 2025)	$\frac{120,2}{77,1}$	x 68,- €	= 106,- €

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

12. ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

	(auf- bzw. abgerundet)
Bodenwert (Miteigentumsanteil)	22.000,- €
Wert der baulichen Anlagen	15.000,- €
Sachwert, ohne Markanpassung	37.000,- €
Ertragswert	73.000,- €

Bei einer Wohnfläche von ca. 30 m² und einem Ertragswert von 73.000,- € errechnet sich für die energetisch nicht sanierten Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerabteil ein m²-Preis von ca. 2.433,- €/m².

13. VERGLEICHSWERT

Folgende aktuelle amtliche Vergleichspreise für 1-Zimmerwohnungen in 85055 Ingolstadt liegen dem Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt vor:

85055 Ingolstadt	1 Zi.-Wohnung für 2023	30 m ²	2.850,- €/m ²
85055 Ingolstadt	1 Zi.-Wohnung für 2024	29 m ²	2.414,- €/m ²
85055 Ingolstadt	1 Zi.-Wohnung für 2024	25 m ²	3.280,- €/m ²
85055 Ingolstadt	1 Zi.-Wohnung für 2025	28 m ²	3.888,- €/m ²
Durchschnittlicher m ² -Preis (Summe : 4)			3.108,- €/m ²

Da der Zustand und die Ausstattung der Vergleichswohnungen nicht bekannt ist und erfahrungsgemäß stark voneinander abweicht, dienen die Vergleichspreise nur der Plausibilitätsprüfung. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren hergeleitet.

14. VERKEHRSWERT

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV 2021- § 6 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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 Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss Gutenbergstraße 44 in 85055 Ingolstadt ist aus der Ertragswertberechnung (§§ 27 bis 34) abzuleiten, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung einer Eigentumswohnung ausschlaggebend ist.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu würdigen, ggfs. sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen (Marktanpassung).

Marktanpassungen sind nicht vorzunehmen, da bereits im Wertermittlungsverfahren marktübliche Ansätze (z. B. Vergleichswerte zur Bodenpreisermittlung, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) Eingang gefunden haben.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich somit für den Bewertungszeitpunkt **12.06.2025** folgenden

Verkehrswert:	73.000,- €	(gerundet)
in Worten	dreundsiebzigttausend	Euro

Nicht im Verkehrswert enthalten: Zeitwert Einbauküche 200,- €

15. SCHLUSSBEMERKUNG

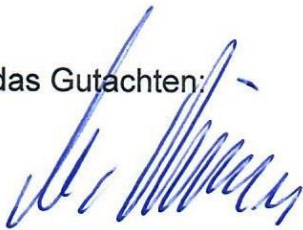
Die Angaben in der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben, vorhandenen Unterlagen bzw. Vermutungen.

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge oder verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile ist nicht vorgenommen worden; Hinweise hierauf liegen nicht vor.

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der gemachten Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Für das Gutachten:



Manfred T Ö R M E R
Dipl. - Ing. (FH) Architekt
Freier Sachverständiger

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Ingolstadt

FLÄCHENBERECHNUNGEN

Grundlage der Flächenermittlung ist die Genehmigungsplanung, baurechtlich genehmigt mit Bescheid Nr. 276 vom 30. Juni 1965.

BRUTTO - GRUNDFLÄCHE BGF gem. DIN 277 (Ausgabe 1987)

Bauteil	ca. Maße in m	BGF in m ²
Wohnung Nr.513	2. Obergeschoss, Gutenbergstr. 44	
Flur und Treppe 2. OG	$(3,54 \times 1,54 + 8,70 \times 1,74) : 6 \text{ WE}$	3,43 m ²
Wohnung Nr. 513	$3,91 \times 8,16 + 1,62 \times 2,44 \text{ m}^2$	35,86 m ²
Keller, anteilig Gutenbergstr. 44,	$(16,52 \times 12,95 + 11,75 \times 16,865 - 3,28 \times 3,75) : 27 \text{ WE}$	14,81 m ²
BGF	Wohnung Nr. 513 mit Zugehörungen	ca. 54,10 m²

WOHN- UND NUTZFLÄCHE

gem. WoFIV 11 / 2003

Wohnfläche WF

Raum	ca. Maße in m	Fläche in m ²
Wohnung Nr. 513	2. Obergeschoss Gutenbergstraße 44	
Diele	1,67 x 2,25 - 0,40 x 0,40 m	3,60 m ²
Bad	1,90 x 1,78 m	3,38 m ²
Küche	1,50 x 2,02 m	3,03 m ²
Wohnen, Schlafen	5,39 x 3,67 m	19,78 m ²
WF	Wohnfläche Wohnung Nr. 513	ca. 29,79 m²

- 35 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
 Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
 Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
 Az.: 2 K 95/24

WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (wGFZ)

<u>Grundstücksgröße:</u>		3.783 m ²
<u>Geschossfläche:</u>		
Gutenbergstr. 42	(26,42 x 12,95 m) x 5 + 2,50 x 2,70 m	1.717,45 m ²
Gutenbergstr. 44	(11,75 x 16,875 m - 2,50 x 3,75 m) x 5	944,53 m ²
Gutenbergstr. 46	(11,75 x 15,425 m) x 5 + 2,50 x 2,70 m	912,97 m ²
Hebbelstr. 60	(15,365 x 11,98 m - 5,90 x 0,30 m) x 9	
	+ 2,70 x 3,50 m + (10,50 x 3,99 m) x 5	1.859,65 m ²
Hebbelstr. 62	(15,305 x 11,98 m - 5,90 x 0,30 m) x 9	
	+ 2,70 x 3,50 m	1.643,71 m ²
Geschossfläche, insgesamt		7.078,31 m ²
	GFZ:	
	7.078,31 m² / 3.783 m²	=
		~ 1,87

- 36 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



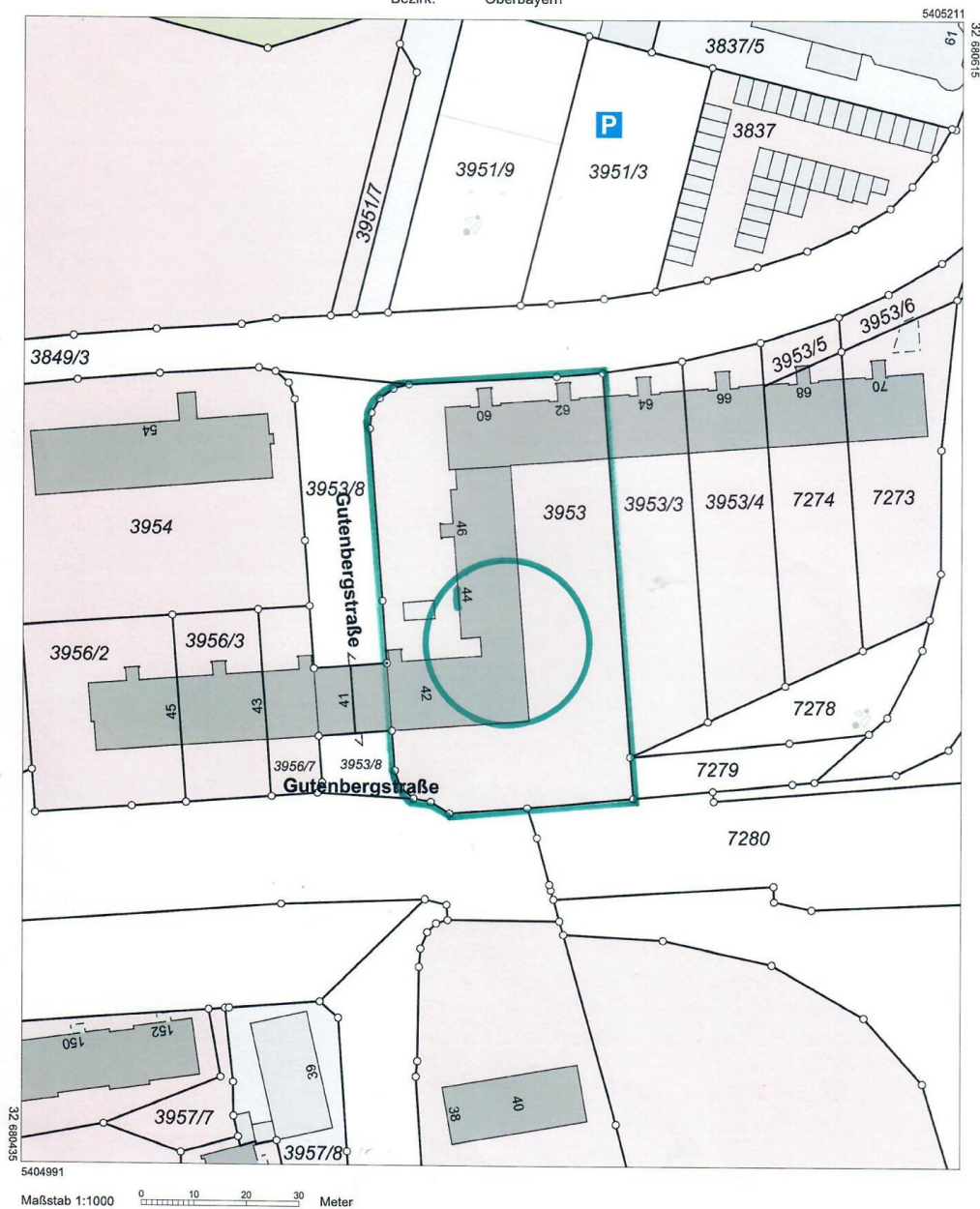
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt
Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Flurstück: 3953
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Ingolstadt
Landkreis: Ingolstadt
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 13.05.2025



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Lageplan

ohne Maßstab

- 37 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



Wohnanlage Goethestraße, Gutenberg- und Hebbelstraße

Südansicht



Wohnanlage Goethestraße, Gutenberg- und Hebbelstraße

Südansicht



Gutenbergstraße 44, Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss

Südansicht

- 38 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



Ansicht von Südosten Wohnhaus Gutenbergstr. 44 und 46



Ansicht vom Westen im Vordergrund die Gutenbergstraße



Ansicht von Westen Wohnhaus Gutenbergstraße 44

- 39 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



Zugang zum Wohnhaus Gutenbergstraße 44



Wohnhaus Gutenbergstraße 44, Vorplatz Eingangsbereich

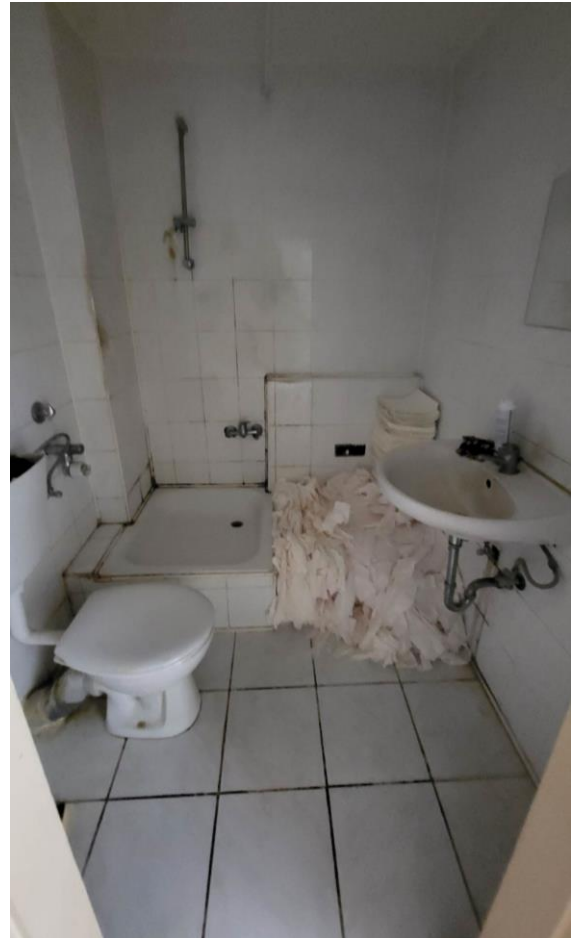


Trafostation auf Grundstück Gutenbergstr. 42, 44, 46, 60 und 62

- 40 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



Einbauküche

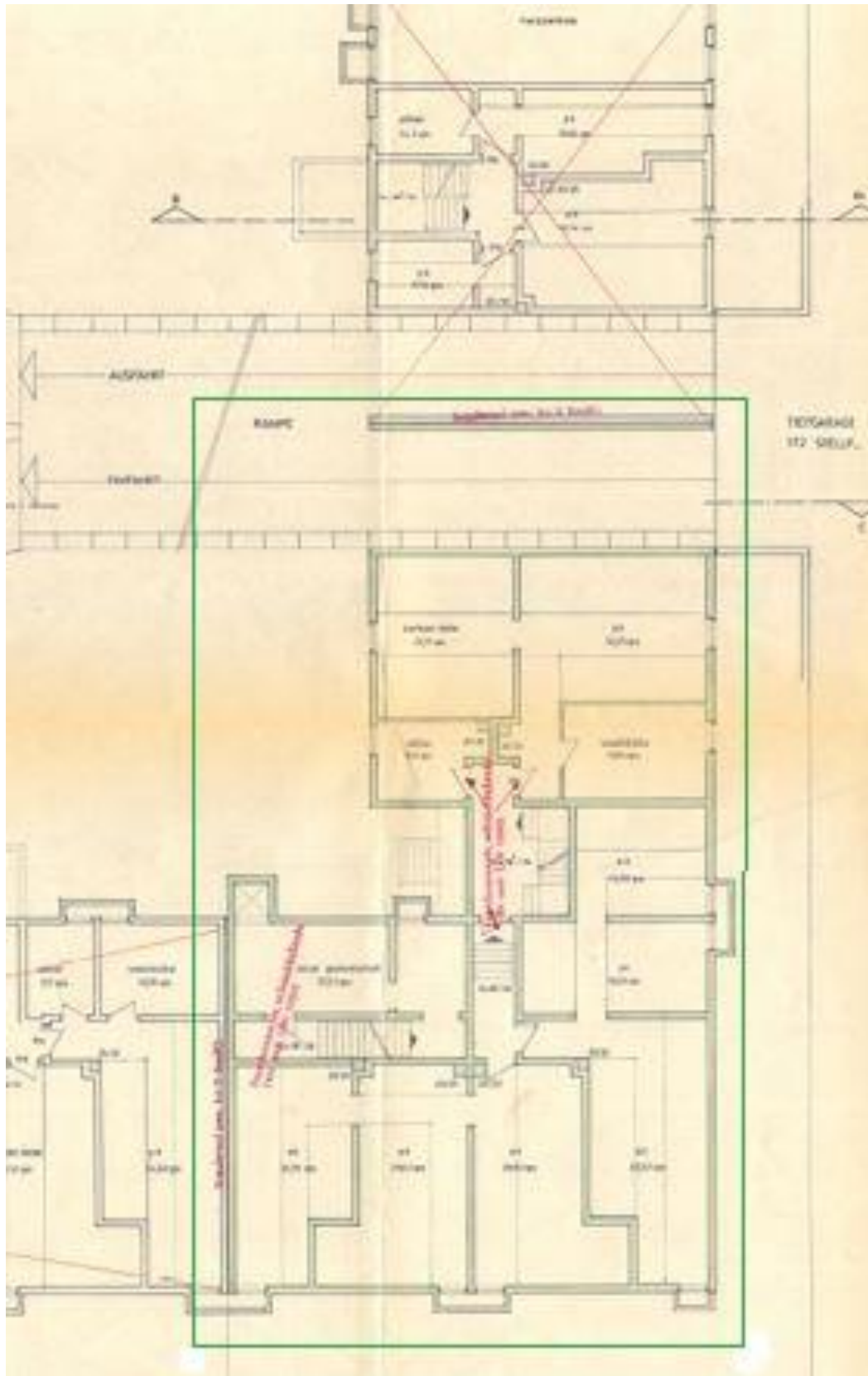


Badezimmer



Badezimmer

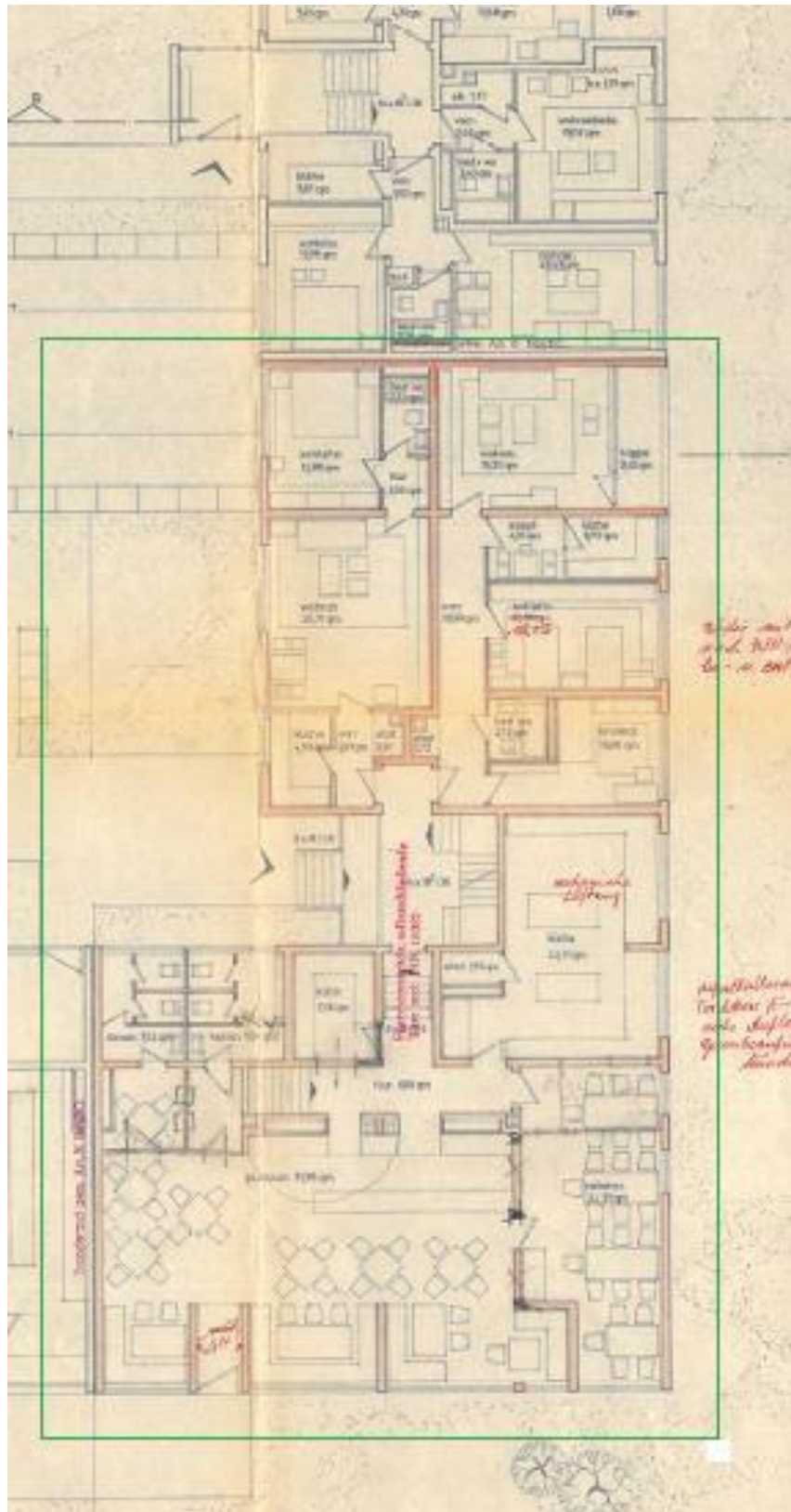
- 41 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



Wohnhaus Gutenbergstraße 44

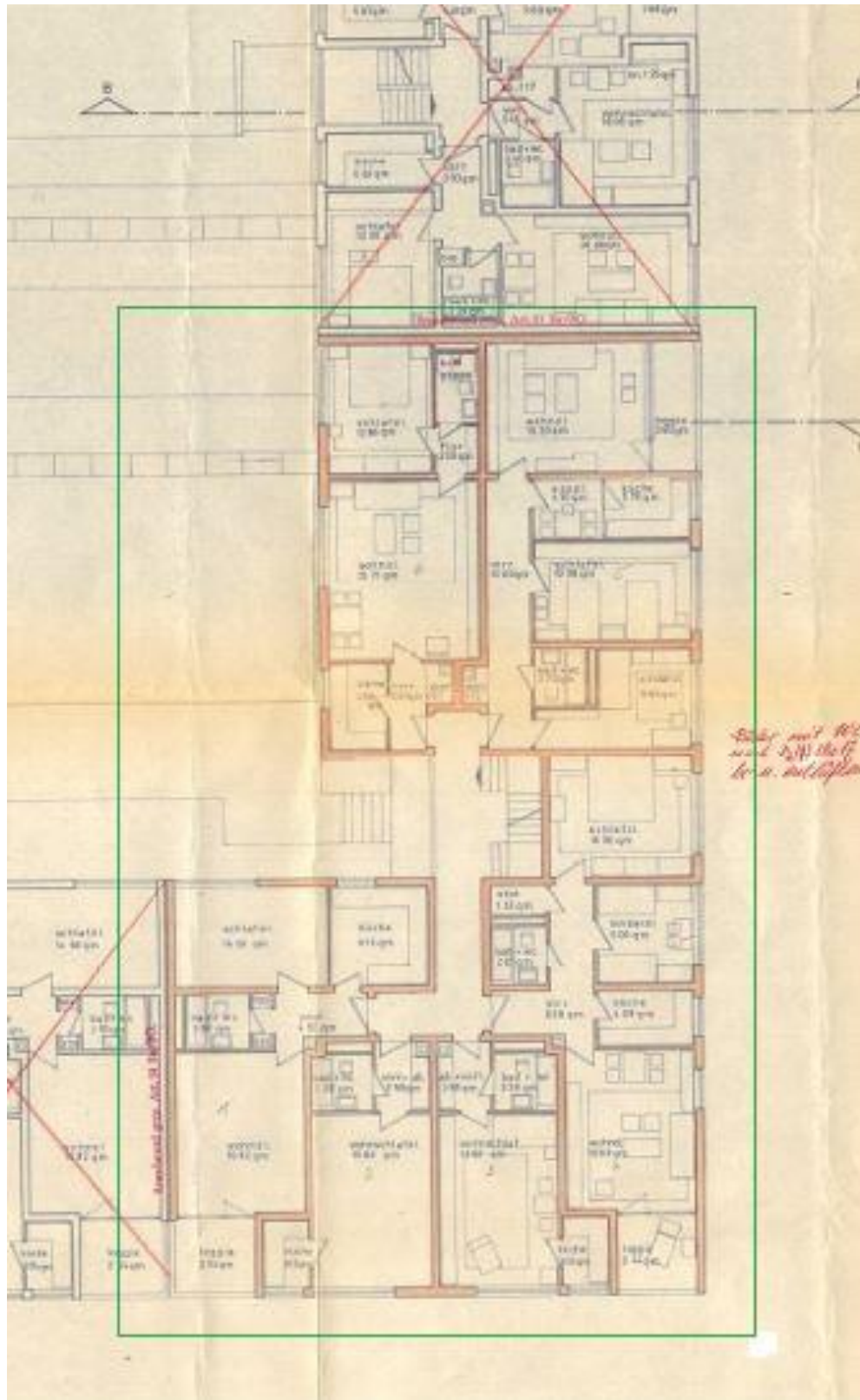
Kellergeschoss

- 42 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
 Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
 Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
 Az.: 2 K 95/24



Wohnhaus Gutenbergstraße 44 Erdgeschoss
 Im Erdgeschoss ist jetzt eine Wohnnutzung vorhanden

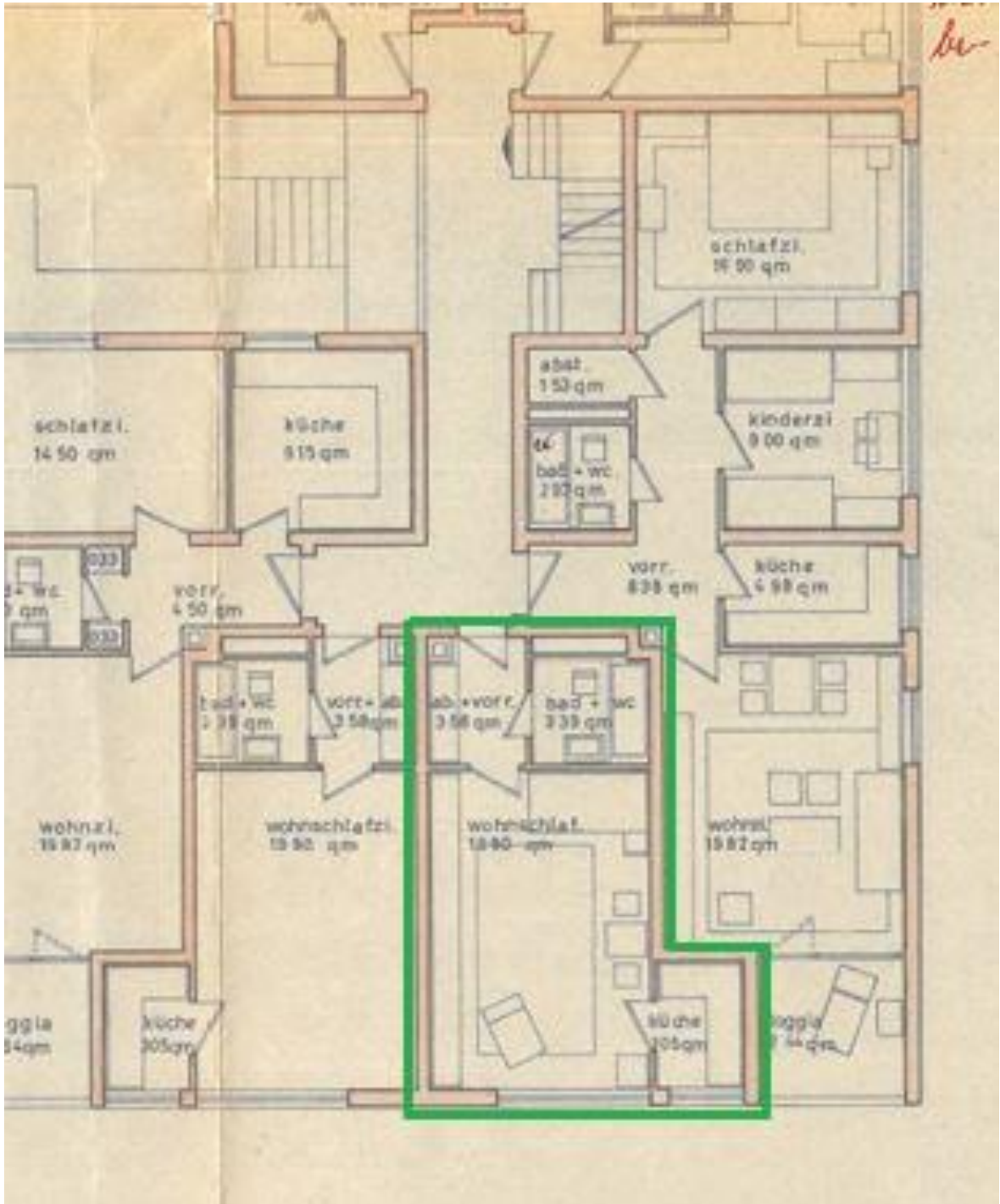
- 43 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



Wohnhaus Gutenbergstraße 44

1. bis 4. Obergeschoss

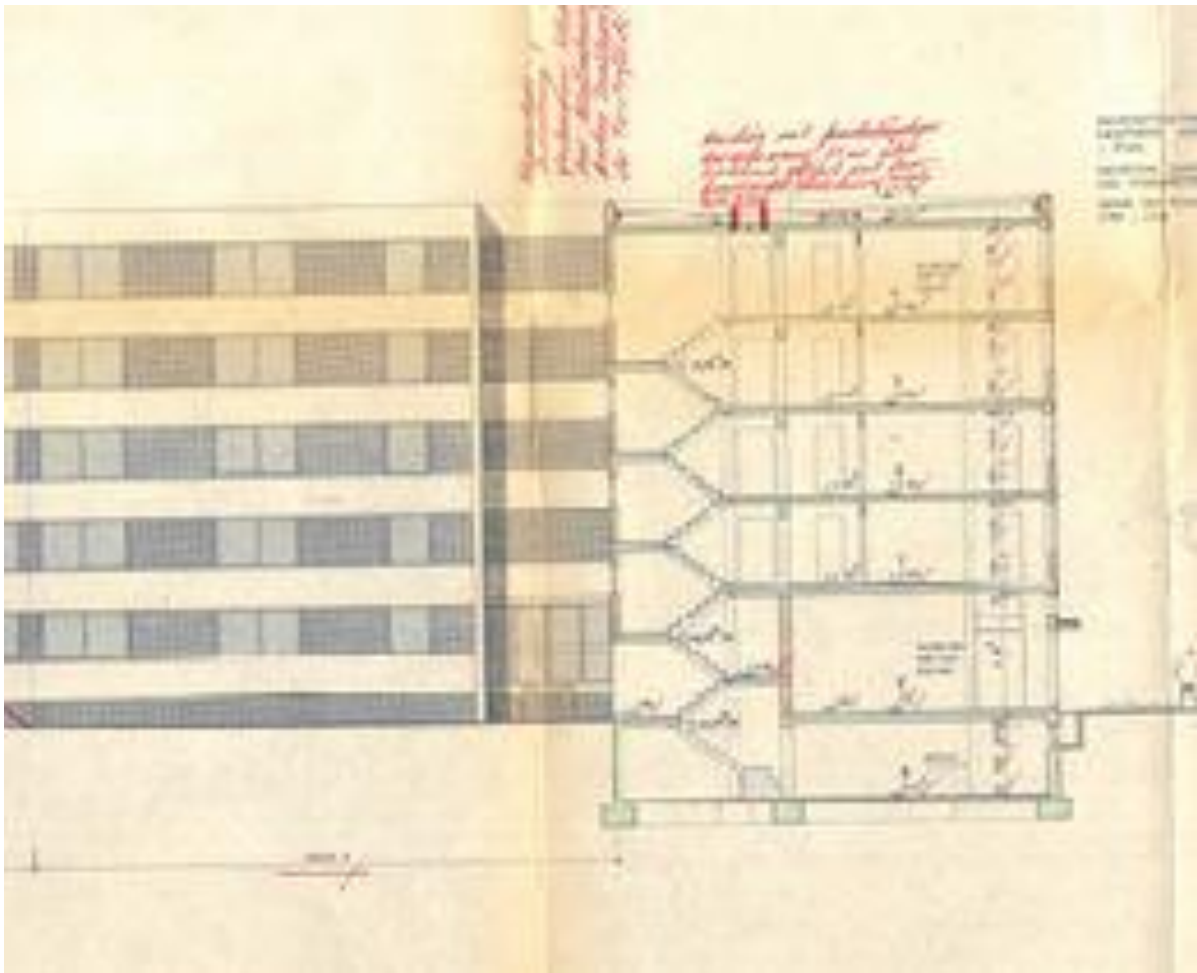
- 44 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



Gutenbergstraße 44,

Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss

- 45 - Wertgutachten vom 24.06.2025 -
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt
Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss samt Kellerraum
Az.: 2 K 95/24



Wohnhaus Gutenbergstraße 44

Schnitt