

Exposé zum Verkehrswertgutachten

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

Ingolstadt, 24.06.2025 - mt

Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Az.: 2 K 95/24

Beschluss vom 30.01.2025

Auftrag: Verkehrswertermittlung

Bewertungstichtag: 12.06.2025

Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum
Gutenbergstraße 44, 85055 Ingolstadt

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

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller-
anteil 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 gehörenden Sondereigentums-
anteilen beschränkt; eine Veräußerungsbeschränkung besteht nicht;
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme
auf Bewilligung vom 11.3.1966 samt Nachtrag vom 27.5.1966,
URNr. 888/66 und 1653/66 Notar Dr. Mühlbauer, Ingolstadt; ein-
getragen am 17.4.1967; inhaltliche Änderung des Sondereigentums
gem. Bew. vom 6.12.1969; eingetragen am 27.1.1969; um-
geschrieben aus Band 283 Blatt 16004 am 23.2.1983.

Recht zur Verlegung der zum Betrieb eines Heizwerks 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 Kinderspielplatzver-
änderungs- 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 Heiz-
zentrale (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)

Gemarkung: Ingolstadt Flurstück-Nr. 3953

Grundstücksgröße: 3.783 m²

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. Wohn-bau München GmbH, München;

Lfd.Nr. 3

Geschäfts- und Gewerbebetriebsbeschränkung; ferner Bebauungsbeschränkung; für die Fa. Wohn-bau 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

Dachausstiegsrufenmitbenützungsrecht 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.

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 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 Minuten 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 und erschlossen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:	Einfache Wohnlage mit deutlicher Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut. Eine Geschäftslage besteht nicht.	
Erschließung:	Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekomanschluss sind im Grundstück/Gebäude vorhanden. Die Gutenbergstraße als Erschließungsstraße ist voll ausgebaut, asphaltiert und besitzt beidseitig gepflasterte Gehwege.	
Bauleitplanung:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Riedenburger 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.	
Gebäudebeschreibung, allgemein:	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. Im Gebäude Gutenbergstraße 44 befinden sich insgesamt 27 Wohneinheiten. Im 2. Obergeschoss sind 6 Wohnungen angeordnet. Die Bebauung auf dem vor beschriebenen Grundstück ist Teil einer zusammenhängenden Geschosswohnungsbebauung mit insgesamt zwölf Gebäuden und etwa 250 Wohneinheiten sowie einigen gewerblichen Einheiten an der Goethestraße.	
Baujahr:	Neubau:	ca. 1966
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, nicht-tragende 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 mit einer Treppe als dreiläufige Stahlbeton-Podesttreppe mit Kunststeinbelag ist mit einer Entrauchungsanlage (Rauchabzugsfenster) ausgestattet. Treppenhaus ohne Aufzug. Hauseingang mit 3-flg. Eingangselement in Aluminium mit Gehflügel, verglastem Seitenteil mit Briefkasten, Klingel- und Sprechanlage.	

	Gebäudefassaden zum Teil mit kleinteiligen Fassadenplatten (Asbest), zum Teil verputzt und gestrichen.
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)
Wohnungsbeschreibung:	Die 1-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss besteht aus einem Flur, Wohn- und Schlafraum, Kleinstküche und Bad. Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden. Für die Waschmaschine steht ein allgemeiner Waschkeller zur Verfügung.
Ausstattung Wohnung:	<u>Allgemeine Ausstattung der Wohnräume</u> Im Wohnraum Wände und Decke verputzt und gestrichen, Bodenbelag Laminat. Im Bad, Boden und Wände (raumhoch) gefliest. In der Küche Fliesenboden. Zimmertüren als lackierte Holzfertigtüren, Zargen in Holz, ebenfalls lackiert. Wohnungseingangstür mit glattem Türblatt in Echtholz, Holzzarge lackiert. Kunststoffenster mit 2-fach Isolierverglasung. Heizkörper teilweise mit Thermostatventilen. Einfachste Elektroausstattung. Einbauschränk im Flur. Einbauküche ohne Kühlschrank.
Hausgeld:	Hausgeld 70,19 € + Rücklage 56,81 € = monatlich 127,00 €
Barrierefreiheit:	Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei. (Rechtsgrundlage: DIN 18040-2)
Gebäudezustand:	Die Wohnung ist in einem schlechten, stark vernachlässigten 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. 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 Bodenbeläge sowie eine intensive Reinigung der Einbauküche notwendig um eine Vermietung zu realisieren.

Außenanlagen: 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.

Zustand:

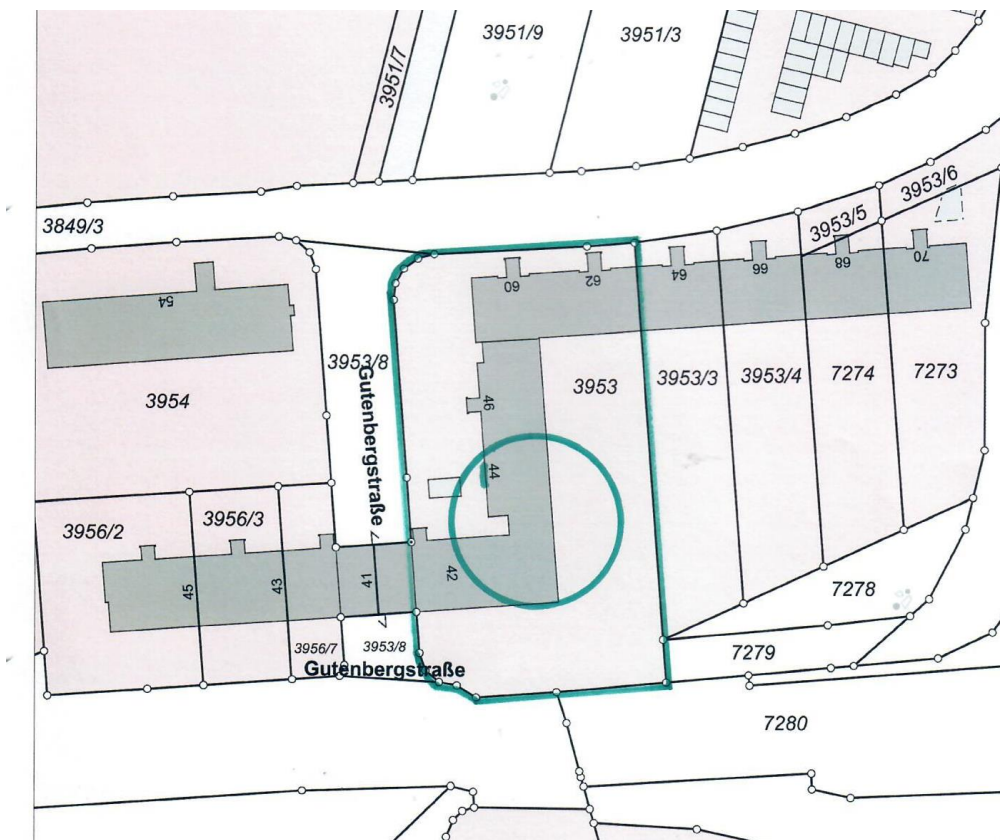
Sämtliche Außenanlagen sind sehr einfach gestaltet und machen einen sauberen Eindruck.

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

Sondereigentum Wohnung Nr. 513

BODENWERT	22.000,- €
WERT DER BAULICHEN ANLAGE	15.000,- €
SACHWERT ohne Marktanpassung	37.000,- €
ERTRAGSWERT	73.000,- €
VERKEHRSWERT	73.000,- €

Preis pro m²-Wohnfläche	ca. 2.433,- €
---	----------------------



Lageplan ohne Maßstab



Wohnanlage Goethestraße, Gutenberg- und Hebbelstraße



Gutenbergstraße 44, Wohnung Nr. 513 im 2. Obergeschoss



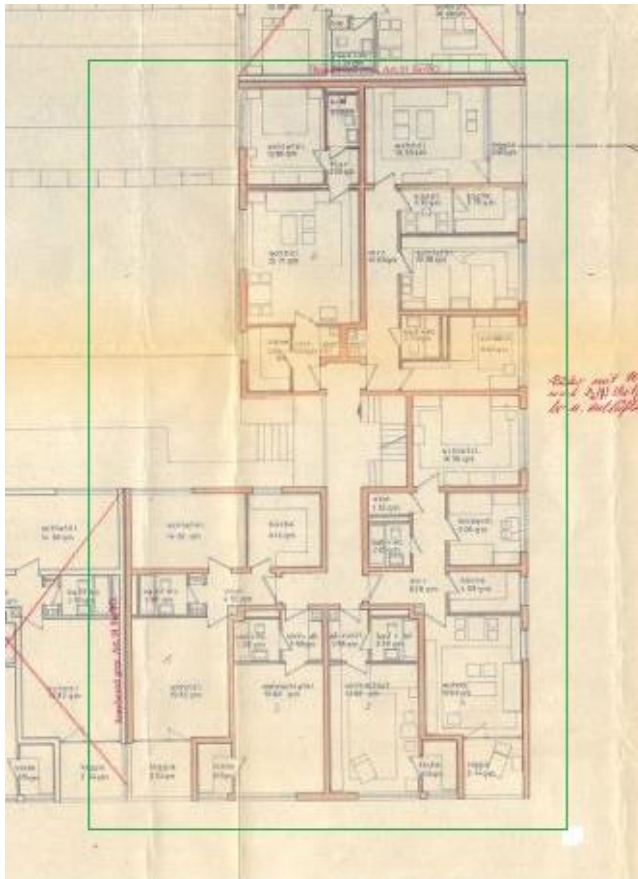
Ansicht vom Westen im Vordergrund die Gutenbergstraße



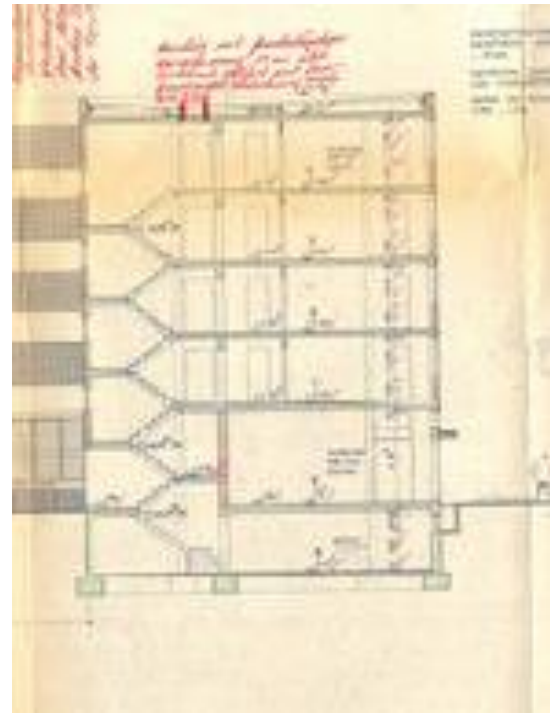
Küche



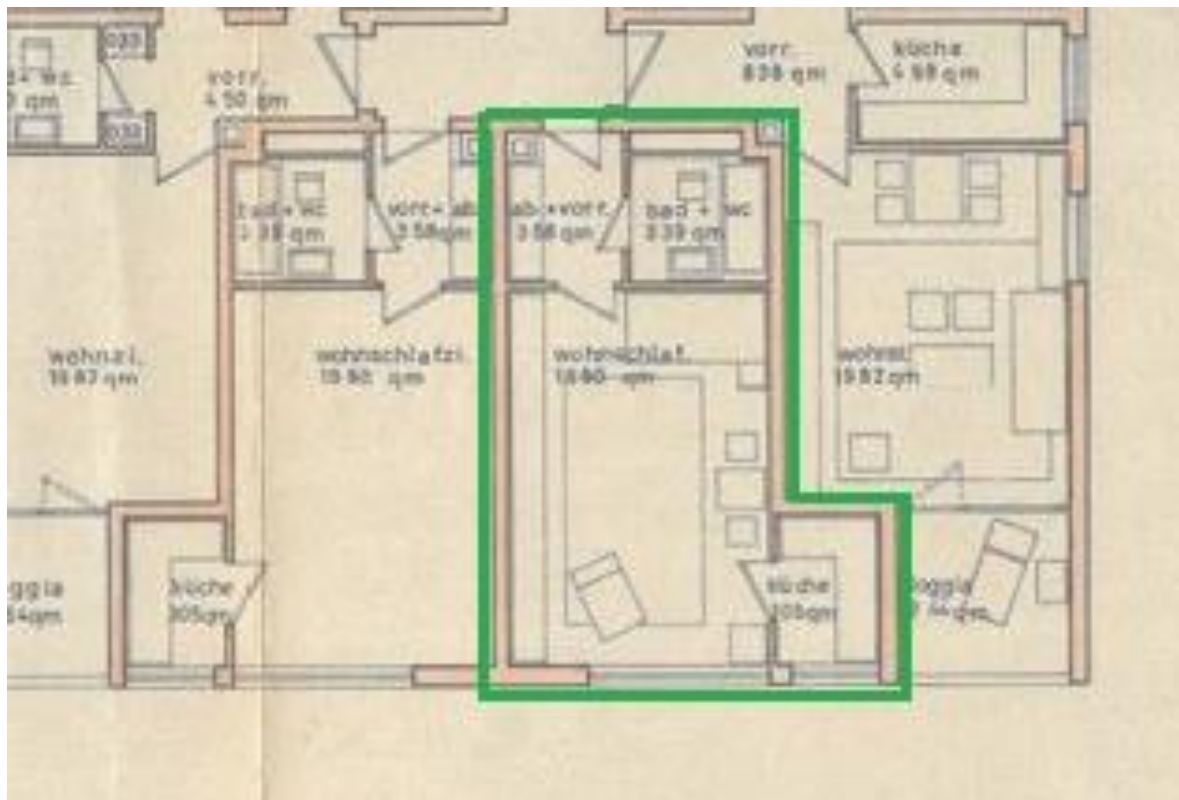
Bad



Grundriss Gutenbergstr. 44, 1. bis 4. OG



Schnitt Gutenbergstr. 44



Grundriss Wohnung Nr. 513, Gutenbergstraße 44