

**Exposé für das Amtsgericht Ingolstadt**  
**Abteilung für Zwangsversteigerungssachen**  
**Schrankenstraße 3**  
**85049 Ingolstadt**  
**AZ: 2 K 3/23**                      **Am Zacherkeller 2**

**MARGIT APITZSCH**  
DIPL.-ING. (FH)  
ARCHITEKTIN  
ö.b.u.v. SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR IMMOBILIENBEWERTUN



**Objektbeschreibung:**

**Gewerbebeeinheit im Erdgeschoss**



**Verkehrswert** (Lastenfrei)

**280.000,- €**

**Hinweis:** die Bewertungseinheit im Erdgeschoss konnte innen nur eingeschränkt besichtigt werden (Flur, WC, 1 Arbeitsraum). Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar. Es liegen keine vollständig bemaßten Pläne vor.

**Lage**                      Gemarkung Schrobenhausen, Flurstück Nr. 496/2, Am Zacherkeller 2 in 86529 Schrobenhausen

**Bebauung**                Wohn- und Geschäftshaus mit Doppelgarage

**Baujahr**                laut Angaben vor Ort:  
Ursprungsbaujahr des Altbaus ca. 1932  
Anbau und Aufstockung ca. 1972/74  
Dacherneuerung und Dachgeschossausbau ca. 1994  
Anbau Arbeitsraum im Erdgeschoss ca. 1998

**Stichtag**                22.08.2023

**Nutzung**                Vom Antragsgegner Nr. 2 des Beschlusses gewerblich (Schneiderei) genutzt.  
Hausverwaltung ist laut Auskunft beim Ortstermin keine vorhanden.

**Grund der Gutachten-erstellung**                Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**Grundbuch**                Amtsgericht Neuburg a. d. Donau, Blatt 7265, Gemarkung Schrobenhausen

Lfd. Nr. 1                    400/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flurstück Nr. 496/2        Am Zacherkeller 2,  
Gebäude- und Freifläche        zu 728 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an Gewerbebeeinheit im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

<b>Bauweise</b>	<p><u>Die Baubeschreibung stützt sich auf die Besichtigung vor Ort, ergänzende Auskünfte durch den Antragsgegner:</u>  Nur überwiegende Hauptmerkmale:  Massivbau, Kellerwände laut Angabe Betonsteine, Außenmauerwerk mit Putz und Anstrich, Innenwände Mauerwerk, Geschossdecken Beton, Wärme- und Schallschutz nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften, vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Fenster Glasbausteine, Kunststoff und Holz, Rollläden wo techn. möglich, Dachstuhl Holz, Dacheindeckung Pfannendeckung, Ölzentralheizung, Heizkörper, Doppelgarage Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Flachdach mit Pappe und Kieseindeckung, Holzrundumtor, Holztüre</p>
<b>Aufteilung</b>	<p><b>vor Ort:</b></p>
Keller	Gemeinschaftseigentum: Bad Keller Altbau, Flur, Waschraum, 4 Kellerräume, Zwischenflur, Zwischenkeller, Tankraum, Heizung
Erdgeschoss	Treppenhaus, Terrasse und Zugang Giebelseite sind Gemeinschaftseigentum Einheit Nr. 1 laut Plan: konnte innen überwiegend nicht besichtigt werden Schneiderei: WC-Damen und Herren, Flur, 5 Räume
Bodenbeläge	Einheit Nr. 1: keine Angabe möglich, Keller: Estrich und Fliesen
Wände	Einheit Nr. 1: keine Angabe möglich, Keller: Putz und Anstrich, Fliesen
Decken	Einheit Nr. 1: keine Angabe möglich, Keller: Putz und Anstrich, Holz, Akustikplatten, Kunststoffpaneelen
<b>Baulicher Zustand</b>	<p>Energieausweis liegt keiner vor.  Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum vor.</p> <p>Flurstück Nr. 496/2, Am Zacherkeller 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einheit Nr. 1 konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar.</li> <li>• Die restlichen alten Holzfenster müssen erneuert werden</li> <li>• Außenriss in der Laibung Kellerfenster im Südosten</li> <li>• Beschädigte Glasscheiben der Kelleraußentüre</li> <li>• Feuchtigkeitsschäden im gesamten Keller (u.a. Wasser drang laut Angabe über den Bodenablauf ein aber auch ohne besonderes Ereignis ist der Keller feucht)</li> <li>• Waschraum im Keller mit gesprungenen Fliesen (laut Angabe senkt sich der Altbau aufgrund fehlender Fundamente)</li> <li>• Deckenpaneelen im Waschraum lösen sich teilweise</li> <li>• Feuchtigkeitsschäden in der Garage und dem Flachdach der Garage, Dachabdichtung muss erneuert werden, Farbabplatzungen am Estrich</li> <li>• Laut Auskunft beim Ortstermin können die Einheiten nicht getrennt voneinander abgelesen werden und sind versorgungstechnisch miteinander verbunden.</li> </ul>
<b>Nutzungsfläche</b>	<p>ca. 123 m<sup>2</sup>  Gemeinschaftliche Nutzungsflächen im Keller, Doppelgarage und Treppenhaus und Windfang vorhanden.</p>

## Gesamtbeurteilung

Es handelt sich um eine Gewerbeeinheit im Südosten außerhalb des Stadtkerns von Schrobenhausen in einem Wohngebiet. Bewertungsgegenstand ist eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Die Doppelgarage, der Garten und Keller des Bewertungsobjektes sind Gemeinschaftseigentum. In dem Gebäude befindet sich die zu bewertende Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss ist jeweils eine Wohnung.

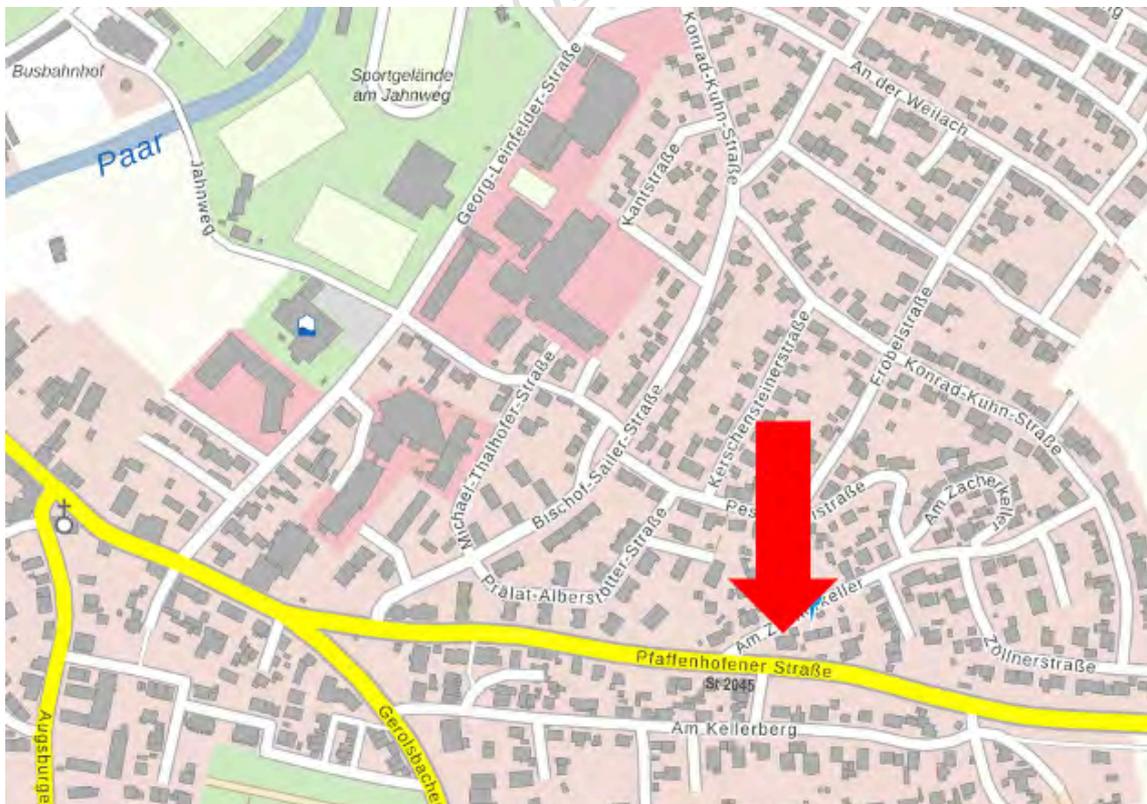
Die Einheiten können versorgungstechnisch nicht getrennt voneinander abgelesen werden. Aufgrund der Eingangsstufen ist das Objekt nicht barrierefrei. Das Damen WC von Einheit Nr. 1 ist nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich. Die ehemalige Terrasse wurde eingehaust. Laut Teilungserklärung fehlt hier die Zuordnungsnummer 1. Aber aufgrund der Zugängigkeit und Nutzung vor Ort wird der eingehauste Raum fiktiv Einheit Nr. 1 zugeordnet.

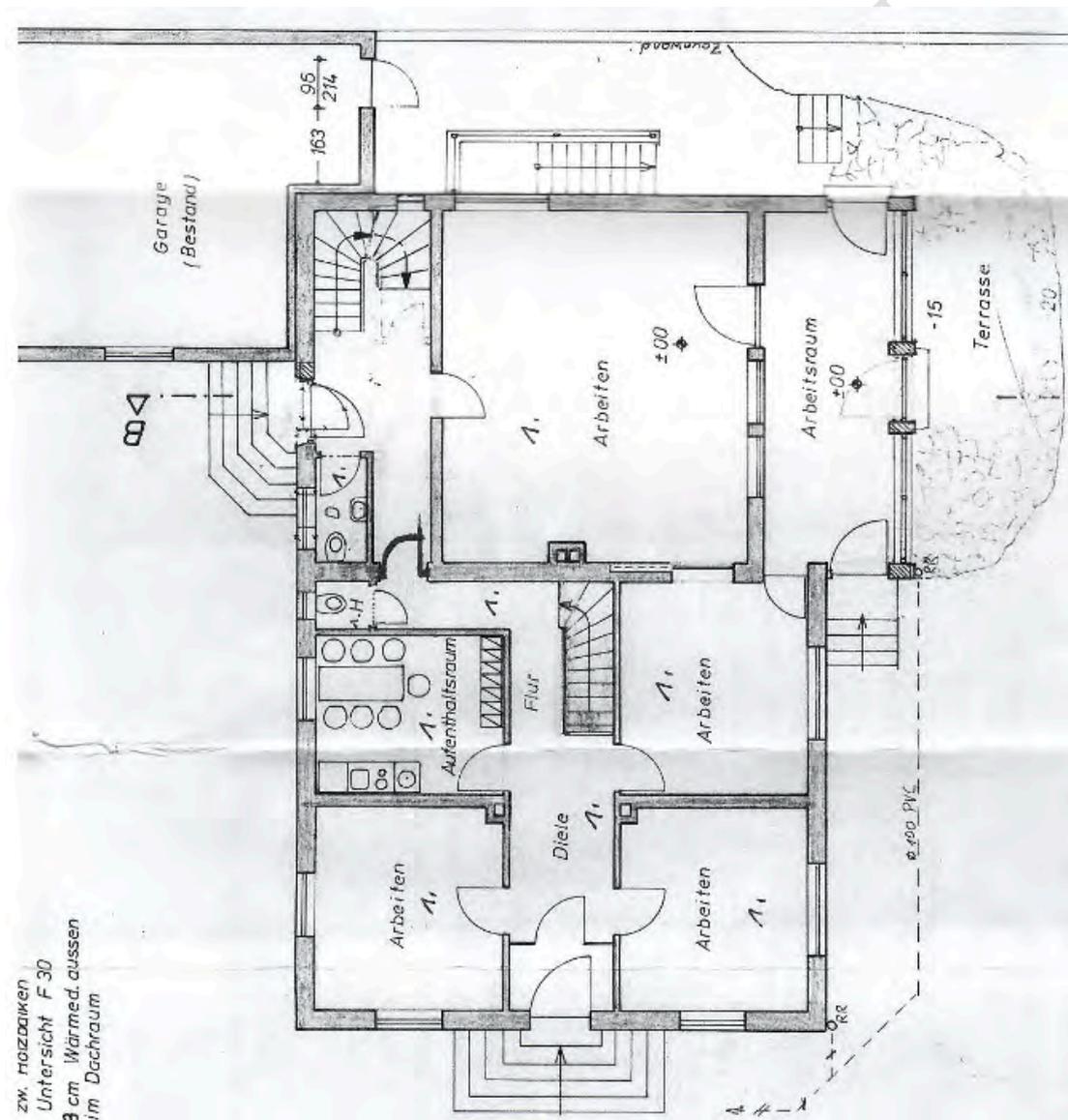
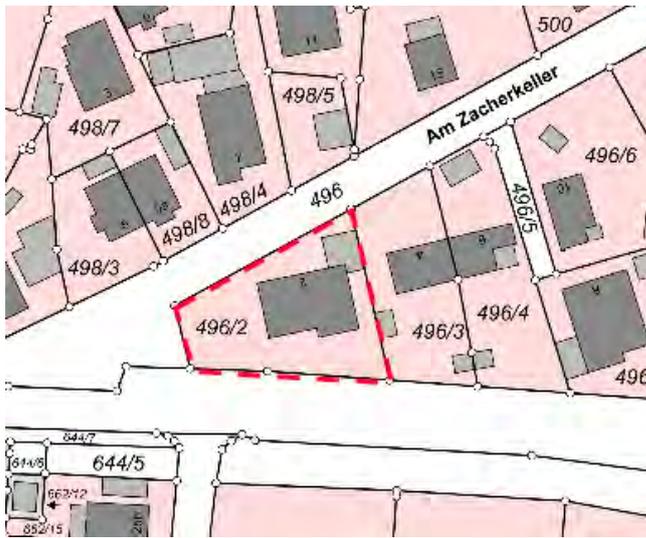
Der im Plan im Südwesten eingezeichnete Windfangbereich wird ebenfalls wie das Treppenhaus als Gemeinschaftseigentum gesehen.

Die zu bewertende Einheit konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden (Flur, WC und 1 Arbeitsraum). Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar.

Aufgrund der Lage und Nutzungsmöglichkeiten wäre eine Büronutzung oder Praxisnutzung (nach Umbau) denkbar. Jedoch handelt es sich um keine Laufloge und gesonderte Stellplätze sind nicht zugeordnet.

Die Multifunktionalität und Drittverwendungsfähigkeit sind eingeschränkt. Die Vermarktungsdauer könnte eine längere Zeit in Anspruch nehmen.





Südwesten/Südosten



Südosten



Doppelgarage



**Haftungsausschluss:** Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN