

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung Zwangsversteigerungssachen - 2 K 25/22

Wohnung Nr. 7 (2-Zimmer-Wohnung) mit Sondernutzungsrecht an Außenstellplatz Nr. 25 / Kellerraum Nr. 13 / Garage Nr. 24



Waldeckstraße 5
86529 Schrobenhausen

Wertermittlungsstichtag 15. März 2023

Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 7 mit SNR Nr. 25 (ohne Berücksichtigung grundbuchlicher Rechte und Lasten)	249.000 €
Vermeintliches Zubehör (Einbauküche)	2.700 €
Verkehrswert Kellerraum Nr. 13	16.700 €
Verkehrswert Garage Nr. 24	17.000 €

Bewertungsobjekt

Wohnungseigentum, bestehend aus 135,71/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Fl.Nr. 1534/19, verbunden mit dem Sondereigentum der Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss,
Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 25 im Freien zugeordnet
Teileigentum, bestehend aus 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Fl.Nr. 1534/19, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. 13
Teileigentum, bestehend aus 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Fl.Nr. 1534/19, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 24

Ortstermin

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7, mit dem Sondernutzungsrecht (Kfz-Stellplatz im Freien Nr. 25), der Kellerraum Nr. 13 und die Garage Nr. 24 konnten besichtigt werden.

Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, in der Stadt Schrobenhausen.

Mikrolage

ca. 1 km (Luftlinie) nordwestlich der Stadtmitte von Schrobenhausen.

Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Schrobenhausen, Neuburg a.d. Donau, Ingolstadt, Pfaffenhofen a.d. Ilm, Augsburg und München vorhanden.

Beeinträchtigungen

Mit Lärmbeeinträchtigungen durch das anschließende Gewerbe- bzw. Sondergebiet sowie durch die stark befahrene Pöttmeser Straße ist zu rechnen.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Grundstück

Das Grundstück mit der Flurnummer 1534/19 umfasst 1.099 m². Das Grundstück ist vermessen und z.T. eingefriedet, es ist eben und liegt auf Höhe des Straßenniveaus. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohnungen und 8 Garagen bebaut.

Bauart / Gebäude	<p>Das massiv gebaute Mehrfamilienwohnhaus Waldeckstr. 5, ist voll unterkellert, hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude hat ein Satteldach, das in Ost-West-Richtung verläuft.</p> <p>In dem Gebäude befinden sich laut vorliegenden Unterlagen 8 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 liegt im Dachgeschoss rechts. Der Wohnung Nr. 7 wurde ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 25 zugeordnet. Der Stellplatz befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich, vor dem Wohnhaus, links vor dem Hauseingang, im Nordosten des Grundstücks.</p> <p>Das Kellerabteil Nr. 13, das ein eigenes Grundbuchblatt hat, befindet sich ebenfalls im Haus Nr. 5.</p> <p>Die Garage Nr. 24, die ein eigenes Grundbuchblatt hat, befindet sich im südlichen Grundstücksbereich, von der Straße aus gesehen, hinter dem Wohnhaus, auf der südlichen Grundstücksgrenze, im Osten. Die Garage ist die östliche einer Doppelgarage.</p>				
Baujahr	2015				
Vermietung / Nutzung	Das Sondereigentum / Wohnung Nr. 7, Kellerraum Nr. 13, die Garage Nr. 24 und der Stellplatz Nr. 25 sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet.				
Wohn- und Nutzungsfläche	<table> <tr> <td>Wohnfläche Wohnung Nr. 7</td> <td>ca. 64 m²</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsfläche Kellerabteil Nr. 13</td> <td>ca. 17 m²</td> </tr> </table>	Wohnfläche Wohnung Nr. 7	ca. 64 m ²	Nutzungsfläche Kellerabteil Nr. 13	ca. 17 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 7	ca. 64 m ²				
Nutzungsfläche Kellerabteil Nr. 13	ca. 17 m ²				
Raumprogramm	Die Wohnung Nr. 7 beinhaltet Diele, Bad, Abstellraum, Wohnen/Essen, Balkon, Küche und Schlafzimmer.				
Ausstattung Whg. 7	<p>Die Ausstattung der Wohnung Nr. 7 wird als mittel eingestuft.</p> <p>Böden: Kunststoffbelag in Holzoptik, Fliesen Wände: Putz und Anstrich, Fliesen Decken: Verkleidung mit Gipskartonplatten Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachliegefenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Balkonausgangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung Heizung: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung</p>				
Ausstattung Keller 13	<p>Die Ausstattung des Kellerraums Nr. 13 wird als mittel eingestuft.</p> <p>Böden: Estrich beschichtet Wände: Beton mit Anstrich Decken: Anstrich Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung</p>				
Ausstattung Garage 24	<p>Die Ausstattung der Garage Nr. 24 wird als mittel eingestuft.</p> <p>Die Fertiggarage aus Beton hat ein mechanisch zu betreibendes Stahlblechkipptor</p>				
Bauzustand	Der Bauzustand Wohnhaus / Wohnung Nr. 7 / Kellerraum Nr. 13 / Garage Nr. 24 sind als mittel zu bezeichnen. Es sind Mängel und Schäden am Sondereigentum und anteilig am Gemeinschaftseigentum (soweit erkennbar) vorhanden. Dies wurde bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.				
Sonstiges	Hausverwaltung und Hausmeister sind vorhanden.				
Anmerkung	<p>Oben genannte Informationen stellen einen Auszug und nur eine Zusammenfassung dar. Detaillierte Informationen sind dem Gutachten, das dem Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - vorliegt, zu entnehmen.</p> <p>Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.</p>				

Ingolstadt, den 28. Juli 2023

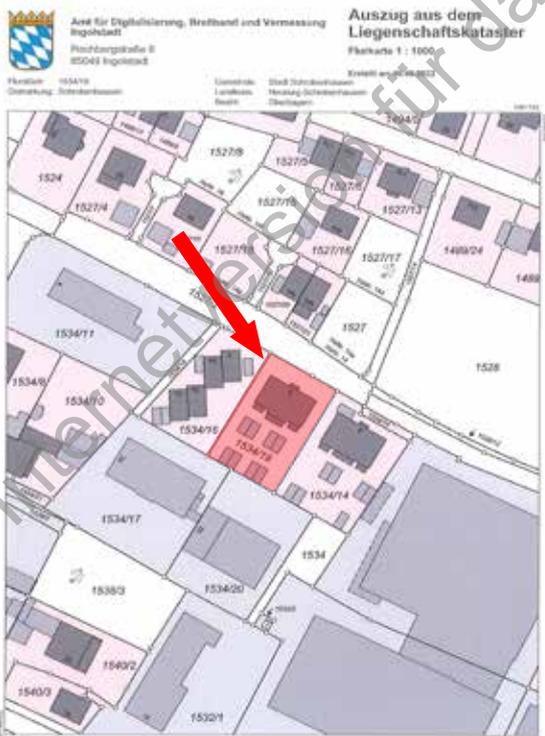
Anlagen:
Übersichtskarte, Ortskarte, Lageplan, Plankopien, Fotos



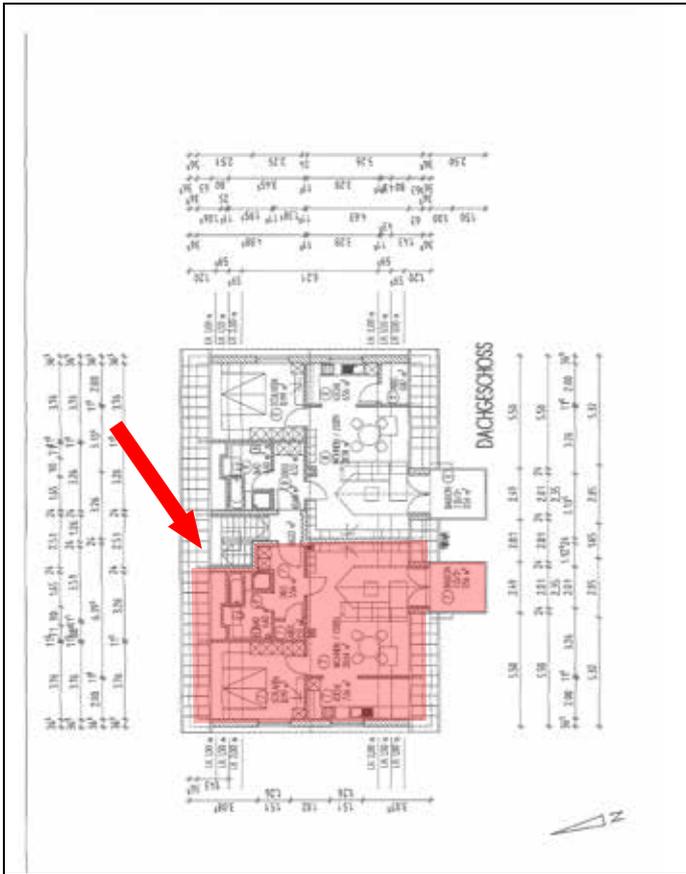
Übersichtskarte



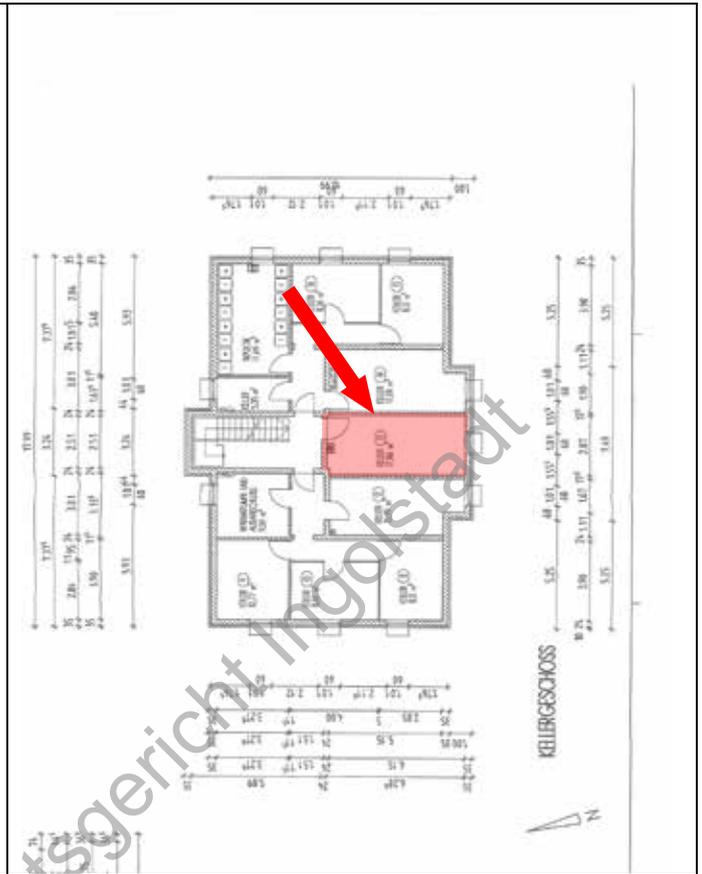
Ortskarte



Lageplan



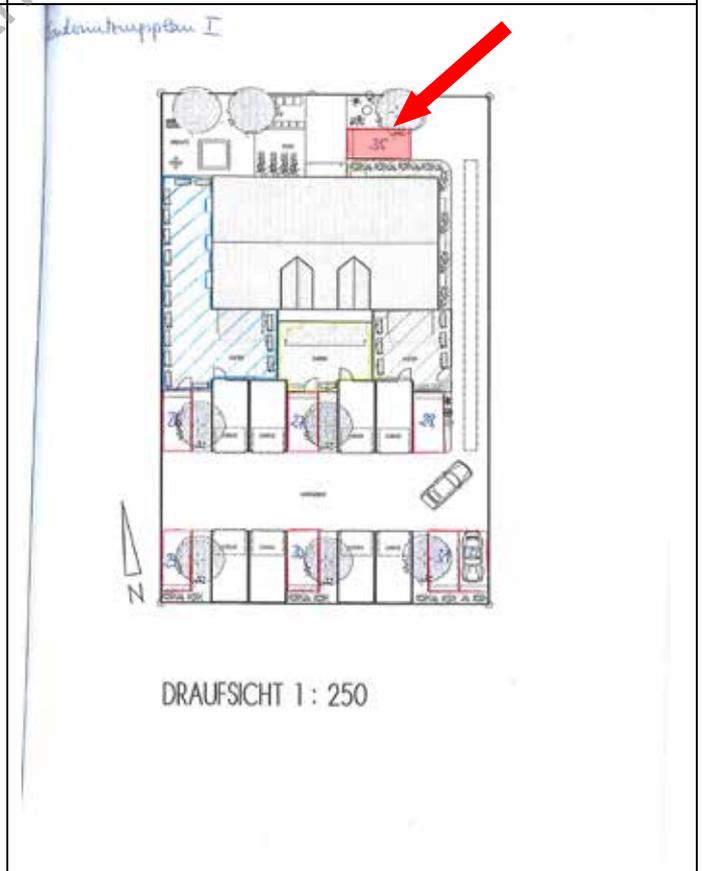
Dachgeschoss Wohnung Nr. 7



Kellergeschoss Kellerraum Nr. 13



Garage Nr. 24



Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 25



Straßenansicht von Nordwest



Straßenansicht von Nord



Straßenansicht von Nordost, Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 25



Ansicht von Süd



Balkon mit Blick zu den Garagen, Garage Nr. 24

Internetversion für das Amtsgenieur Ingolstadt