



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

85049 Ingolstadt (Altstadt Nordost), Esplanade 19c, Wohnung Nr. 7	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Ingolstadt / Ingolstadt
Blatt	46323
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	3096/255 / 2.576 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	24,84/1.000
Objektart	2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerabteil
Lage im Objekt	1. Obergeschoss links
Neubau einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilien-Wohnhäusern mit insgesamt 48 Wohneinheiten und Tiefgaragenanteilen	2003
Wohnfläche ca.	53 m ²
Verkehrswert am 06.12.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	260.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Lage

Das Grundstück liegt ca. 650 m Luftlinie nordöstlich des Rathausplatzes im Stadtbezirk „I Mitte“ und dort im Unterbezirk „Altstadt Nordost Weißes Viertel“. Zum ZOB Busbahnhof von Ingolstadt im Westen beträgt die Entfernung ca. 300 m Luftlinie. Das nächstgelegene Lebensmittelgeschäft befindet sich ca. 400 m bis 450 m Luftlinie südwestlich des Bewertungsgrundstückes in der Altstadt. Sämtliche Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Berufs- und Fachschulen und die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt sind in ca. 500 m bis 1 km Luftlinie westlich und südwestlich des Grundstücks zu erreichen. Die Technische Hochschule Ingolstadt befindet sich südöstlich des Bewertungsgrundstückes in ca. 300 m bis 600 m Entfernung. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Rechbergstraße und Heydeckstraße mit jeweils anschließender Bundesstraße 13 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 2,4 km Luftlinie Entfernung nordöstlich des Bewertungsgrundstückes. Das Grundstück liegt als Hinterliegergrundstück mit dinglich gesichertem Geh- und Fahrrecht an der Straße „Esplanade“, einer häufig befahrenen Straße nördlich und nordöstlich der Altstadt. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich im Nordosten und Nordwesten mit fünf weiteren, überwiegend baugleichen, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Im Nordosten sind mehrere aneinandergebaute fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser, teilweise mit Ärzten und Läden im Erdgeschoss, vorhanden. Hier befindet sich die „Alloheim Senioren Residenz Elisa“ mit ambulanten Pflegedienst. Im Nordwesten befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Feuerwache der Feuerwehr Ingolstadt-Mitte. Südwestlich des Grundstücks ist ein Grünzug mit Spielplatz entlang der Stadtmauer vorhanden.

Beschreibung

Das Grundstück wird im Nordosten vom Gehweg der nordöstlichen Nachbargrundstücke, Flurstücke Nr. 3096/261 und 3096/15, aus begangen. Der nach Nordwesten fortlaufende Gehweg verläuft über das nordwestliche Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3096/254, Richtung der Straße „Esplanade“. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3096/15, erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser Hausnummer 19, 19a, 19b und 19c. Der zentrale Bereich zwischen den Hausnummern 19b und 19c sowie zwischen dem nordwestlichen Nachbargebäude, Hausnummer 19a und der Hausnummer 19b, ist jeweils als Feuerwehrzufahrt ausgeführt. Weiter ist in diesen Grundstücksbereichen jeweils eine Zuwegung, in Betonstein ausgeführt, vorhanden. Die übrigen Außenflächen zwischen den Hausnummern 19a (auf dem nordwestlichem Nachbargrundstück) und 19b sowie den Hausnummern 19b und 19c sind überwiegend mit Rasen und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Weiter befindet sich zwischen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern jeweils eine Lichtkuppel der Tiefgarage. Rechtsseitig der jeweiligen Lichtkuppel ist im Außenbereich ein Fahrradständer in Metallkonstruktion vorhanden. Entlang der Nordostfassaden der Mehrfamilienhäuser ist teilweise Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Den Erdgeschosswohnungen sind einzelne Gärten vorgelegt, jeweils im Sondernutzungsrecht zugeordnet. Entlang der Nordwestfassade des Mehrfamilienhauses Hausnummer 19c ist links- und rechtsseitig des Hauseingangsbereiches Grobkieles geschottert. Die übrigen Außenflächen sind mit Rasen begrünt. Die Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken erfolgen überwiegend offen bzw. über Hecken.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter bzw. sehr guter Wohnlage von Ingolstadt. Das Grundstück stellt sich in einem gepflegten Gesamtzustand dar.



Beschreibung der Gebäude

Die Mehrfamilienhäuser wurden in Massivbauweise, voll unterkellert mit zusammenhängender Tiefgarage, mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss, als Staffelgeschoss ausgeführt, mit flachgeneigtem Walmdach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Südostfassade der Mehrfamilienhäuser sind den Wohnungen in den Obergeschossen massiv ausgeführte Balkone vorgelagert. Das Mehrfamilienhaus Hausnummer 19c wird an der Nordwestfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz mit links- und rechtsseitig feststehenden Holz-Isolierglaselementen, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Vor der Hauseingangstür ist ein Fußrost vorhanden. Linksseitig der Hauseingangstür ist die Klingelanlage mit Gegensprech- und Videofunktion integriert. Der Hauseingangsbereich vor und nach der Tür ist durch ein in den Baukörper integriertes Pultdach, in Holz-Isolierglaskonstruktion ausgeführt, überdacht.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Treppenhausflur, zwei Flure, ein Wasch-/Trockenraum, eine Fernwärmeübergabestation/Wasseranschlussraum, ein Elektroraum, ein Hausmeister-/Putzraum, eine Schleuse, ein Kinderwagen-/Fahrradraum, ein Müllraum und eine Tiefgarage. Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Metall ausgeführt. Die Fußböden sind mit Naturstein und Steinzeug belegt sowie in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kelleroberlichter, Holz-Isolierglas und in der Tiefgarage über eine Lichtkuppel, Kunststoff-Isolierglas mit Belüftungsautomatik. Die Haustechnik und Elektrik sind überwiegend auf Putz verlegt.

Im Wasch-/Trockenraum befinden sich ein Ausgussbecken, Wasseranschlüsse, zwei Münzwaschautomaten, zwei Starkstromanschlüsse und ein Sicherungskasten einer Doppelpumpenanlage/Hebeanlage. Im Fernwärmeübergabestation/Wasseranschlussraum befinden sich die Heizungsanlage mit Fernwärmeübergabestation, ein Warmwasserspeicher/Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 Litern, ein Ausgussbecken, Wasseranschlüsse, der Wasseranschluss mit Wasseruhr und Filter und eine Enthärtungsanlage. Im Elektroraum befinden sich mehrere Elektroschränke mit Stromzählern und Sicherungen, die Panzersicherung, der Hauptanschluss für Telekommunikation und der Wechselrichter der Photovoltaikanlage.

Erdgeschoss

Im Treppenhaus mit Fahrstuhl ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung, und im Bereich des Hauseinganges mit der Holz-Isolierglaskonstruktion ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über den Hauseingangsbereich mit Hauseingangstür. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. Linksseitig nach der Hauseingangstür ist eine freistehende Briefkastenanlage im Treppenhaus positioniert. Weiter befindet sich im Eingangsbereich eine Löschwassereinspeisung. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf in Beton ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Es sind Geländer in Metall mit Handläufen in Holz bzw. nur Handläufe in Holz vorhanden. Weiter erfolgt die vertikale Erschließung über einen Fahrstuhl für acht Personen oder 630 kg, Baujahr 2002.

Gesamteindruck der Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage:

Die Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage stellen sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem guten Gesamtzustand dar.



Wohnung Nr. 7 (Hausnummer 19c)

Die Wohnung besteht aus einer Diele, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Bad und einem Balkon. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Kellerabteil

Wird im Kellergeschoss vom Flur D4 aus über eine Metalllattentür begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Beton ausgeführt und gestrichen bzw. zum Kellerabteil Nr. 8 mit einem Metalllattenzaun ausgeführt. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Wohnung

Die Wohnung wird vom Treppenhaus aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blätter in Holz, einmal Blatt in Holz mit Glaseinlage ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. In der Küche sind die Wände überwiegend bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen, ansonsten verputzt und gestrichen. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Holz-Isolierglasfenster, teilweise mit feststehendem Unterlicht, Holz-Isolierglas und mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, im Bad als Handtuchheizkörper ausgeführt. Im Bad sind an Sanitärgegenständen eine Badewanne, ein Waschbecken, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerabteil:

Die Wohnung weist einen mittleren Ausstattungsstandard auf und macht einen gepflegten Gesamteindruck.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher schriftlich (auszugsweise) wie folgt beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023: 80.583,04 € + 35.926,67 €.
- Es wurden Sonderumlagen beschlossen (Installation PV-Anlage; bereits durchgeführt).
- Es bestehen Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum in Höhe von ca. 600,00 € p.a.
- Es bestehen keine Rückstände der Eigentümer bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 195,00 €.
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel) bei der Versicherungskammer Bayern.
- Das Baujahr wurde mit 2003 angegeben. Es gibt keine baulichen Veränderungen.
- Die Lage der Wohnung wurde mit „1. OG links“ angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit 53,19 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Fernwärme.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Der Verwalter ist für den Zeitraum bis zum 31.12.2026 bestellt.

Vorstehende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.



Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist trotz der aktuell eher zurückhaltenden Nachfragesituation insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr, der Objektart, der Beschaffenheit, der Darstellung und der Größe der zu bewertenden Wohnung als gut anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine überdurchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Gemäß § 4 der Gemeinschaftsordnung (GO) soll die Wohnung samt den dazugehörigen Nebenräumen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines freien Berufes im Sinne des § 18 Einkommensteuergesetz (EstG) und die Ausübung eines Gewerbes in der Wohnung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Diese kann verweigert oder nachträglich widerrufen werden, wenn damit eine über § 4 Ziffer 1. GO hinausgehende unzumutbare Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhebliche erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist und der Eigentümer die dadurch entstehenden erhöhten Kosten nicht angemessen entschädigt. Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt und bei Nichteinhaltung dieser Auflagen widerrufen werden.

Somit ist eine Drittverwendungsmöglichkeit im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, jedoch ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar.

Photovoltaikanlage

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass im Elektroraum im Kellergeschoss der Hausnummer 19c ein Wechselrichter einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) vorhanden ist. Gemäß Aussage des anwesenden Vertreters des Mieters, welcher Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft ist, wurde jeweils eine PV-Anlage im Februar 2024 in den Mehrfamilienhäusern, Hausnummer 19b und 19c installiert. Der Auftrag zur Montage und Inbetriebnahme der PV-Anlage wurde auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 12.12.2023 beschlossen. Die Kosten wurden zu 50 % über eine Sonderumlage finanziert. Von dem Vertreter des Mieters wurde beim Ortstermin mitgeteilt, dass ein Einspeisevergütungsvertrag besteht, der wesentliche Stromertrag jedoch zum Eigenbedarf genutzt wird. Mit Beantwortung des Fragebogens wurde von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, dass Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum in Höhe von 600,00 € p. a. bestehen. Es ist nicht bekannt, ob diese Erträge aus den Münzwaschautomaten und/oder der PV-Anlage erwirtschaftet werden. Bei der weiteren Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum einschließlich eventueller Erträge aus der Einspeisevergütung der PV-Anlage der Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft zufließen und somit keinen direkten Werteeinfluss auf die zu bewertende Wohnung haben. Die Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum sind jedoch grundsätzlich positiv zu werten, da sie zu einer insgesamt höheren Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft und einer günstigen Stromversorgung führen.

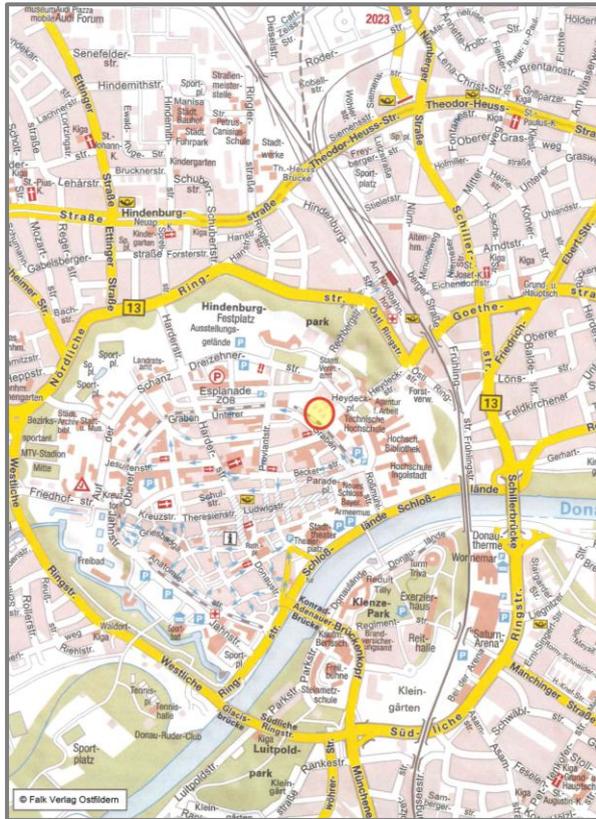
Zubehör

Das vermeintliche Zubehör, die in der Küche der zu bewertenden Wohnung vorhandene Küchenzeile, hat keinen Restwert. Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt.

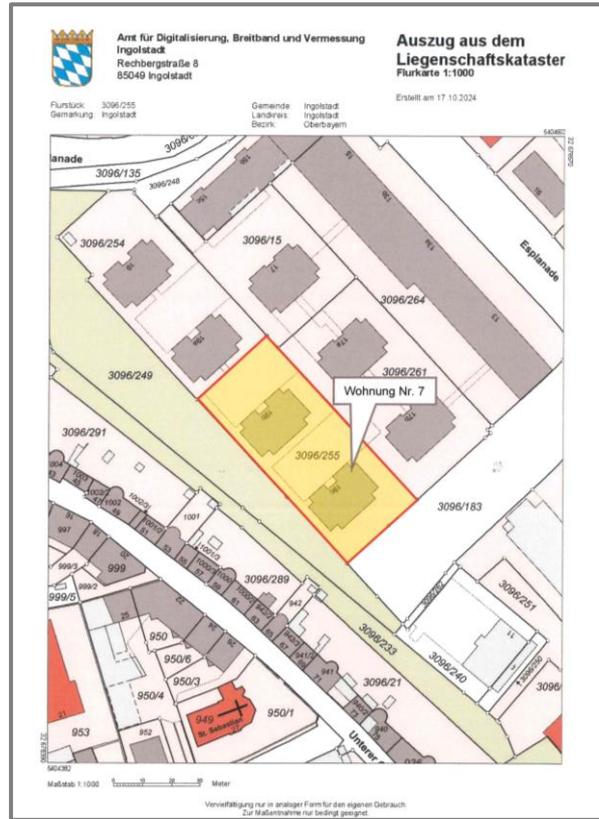


Nutzung

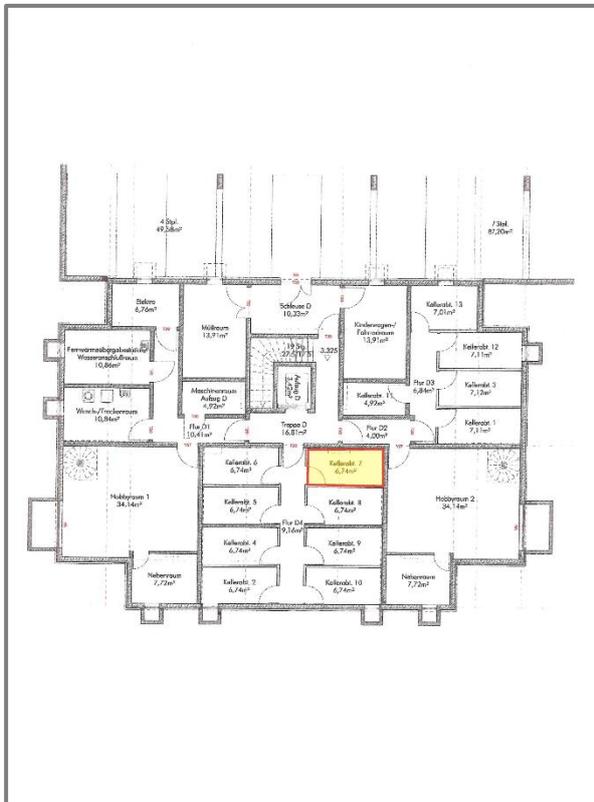
Die Wohnung ist vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.03.2016 und läuft auf unbestimmte Dauer. Die monatliche Miete beträgt gemäß Mietvertrag 570,00 €. Die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen sind mit 150,00 € angegeben. Die monatliche Gesamtmiete beträgt somit 720,00 €. Von dem Abwesenheitspfleger der Antragsgegner wurde mitgeteilt, dass nicht beantwortet werden kann, inwiefern die im Mietvertrag genannten Zahlen zur Kaltmiete und Nebenkostenvorauszahlung noch aktuell sind. Weitere Daten und Unterlagen liegen zu dem Mietverhältnis nicht vor.



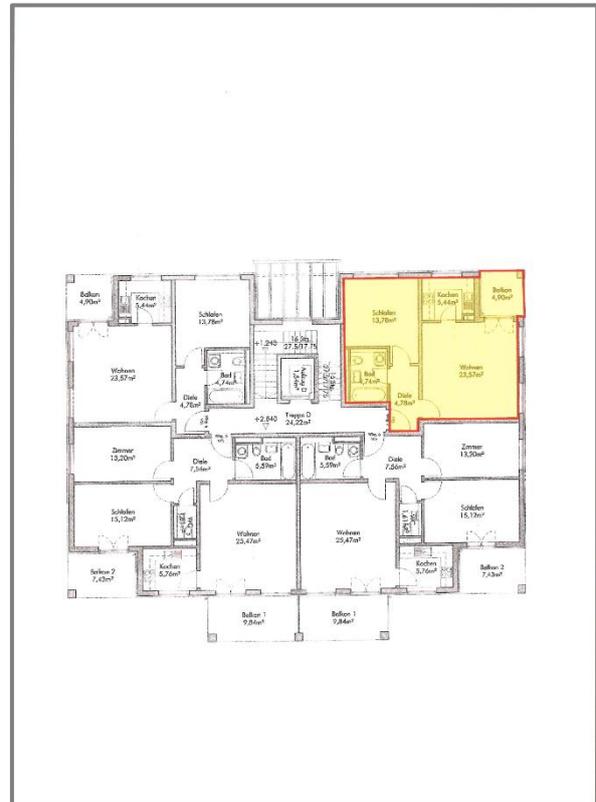
Mikrolage



Flurkarte



Grundriss Kellergeschoss (Kellerabteil Nr. 7)



Grundriss 1. Obergeschoss (Wohnung Nr. 7)



Hauseingang Hausnummer 19c an der Nordwestfassade



Hausnummer 19c - Kellergeschoss - Wasch-/Trockenraum



Hausnummer 19c
Kellergeschoss -
Kellerabteil Nr. 7
(zu Wohnung Nr. 7)



Hausnummer 19c - Kellergeschoss - Kinderwagen-/Fahrradraum



Hausnummer 19c - Erdgeschoss - Treppenhaus (Blick zur Hauseingangstür)



Hausnummer 19c
1. Obergeschoss - Treppenhaus
(Blick auf die Wohnungstür der
Wohnung Nr. 7)