

Exposé zum Wertgutachten

über den Verkehrswert der

Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerabteil und Garage
sowie
der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Kellerabteil und Garage
jeweils im nördlichen Gebäudeteil gelegen
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching



<u>SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS</u>	
Verkehrswert, unbelastet	314.000,- €
Verkehrswert mit Geh- u. Fahrrecht belastet	308.000,- €

<u>SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS</u>	
Verkehrswert, unbelastet	314.000,- €
Verkehrswert mit Geh- u. Fahrrecht belastet	308.000,- €

Aktenzeichen: **2 K 56/24**

Zweck des Gutachtens: **Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

Bewertungsstichtag: **27.02.2025**

Ingolstadt, 02.04.2025 - mt

Auftraggeber: Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Az.: 2 K 56/24
Beschluss vom 18.10.2024

Auftrag: Verkehrswertermittlung

Bewertungsstichtag: 27.02.2025

Bewertungsobjekt: 1) Wohnung im Erdgeschoss des nördlich
gelegenen Gebäudeteils nebst Kellerabteil und einer Garage
2) Wohnung im 1.Obergeschoss des nördlich
gelegenen Gebäudeteils nebst Kellerabteil und einer Garage
Schulstraße 27 1/3, 85077 Manching

Grundbuch: 1) 64,455/321,39 Miteigentumsanteile am Grundstück Schulstr.
27 1/3, Wohnhaus, Hof, Garten, Weg
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung im Erdgeschoss
des nördliche gelegenen Gebäude-teils nebst Kellerabteil und
einer Garage, Nr. 2 laut Aufteilungsplan.
2) 64,45/321,39 Miteigentumsanteile am Grundstück Schulstr.
27 1/3, Wohnhaus, Hof, Garten, Weg
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung im 1. Ober-
geschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils nebst Keller-
abteil und einer Garage, Nr. 3 laut Aufteilungsplan.

Gemarkung: Manching Fl.Nr.: 84 / 1

Grundstücksgröße: 1.036 m²

Grundbuch
Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen, jeweils
Lfd.Nr. 1
Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst.
84/2.
Lfd.Nr. 2
Geh- und Fahrrecht zugunsten des Markts Manching,
je gem. Bew. v. 29.03.1974, eingetragen im Gleichrang untereinander
am 23.04.1975, hierher übertragen am 07.11.1985.
Lfd.Nr. 3
Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall zu-gunsten des jeweiligen
Eigentümers des anderen Wohnungseigentums; gem. Bew. v.
18.10.1985, eingetragen am 07.11.1985.
Lfd.Nr. 4
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf-hebung der Gemein-
schaft ist angeordnet (Amt-gericht Ingolstadt, AZ: 2 K 56/24); einge-
tragen am 10.09.2024.

Makrolage: Manching mit ca. 13.600 Einwohnern (01.05.2024) ist ein Markt im
oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm und liegt etwa 8
km südöstlich von Ingolstadt. Durch den Ort fließt die Paar.
Im Gemeindegebiet befindet sich heute eine Einrichtung für Test-
flüge, der Fliegerhorst Ingolstadt/Manching, bestehend aus der
Wehrtechnischen Dienststelle 61 der Bundeswehr für Luftfahrzeuge
und dem Werksgelände von Airbus Defence and Space, einem
Geschäftsbereich (Division) von Airbus und dem größten Arbeitgeber
der Marktgemeinde.

Im Gemeindegebiet liegt auch ein Lager für die Schnellabschiebung von Asylbewerber mit geringer Bleibeperspektive „Ankunfts- und Rückführungseinrichtung I“.

Bildung:

In Manching gibt es acht Kindertageseinrichtungen, die Grundschule Manching und eine Grundschule in Oberstimm, einem Ortsteil der Marktgemeinde, eine Mittelschule, eine staatliche Realschule und eine Fachschule des Heeres.

Verkehr:

Manching liegt östlich der Bundesautobahn A9 und nördlich der Bundesstraße B16. Die Auffahrten sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Manching liegt auch an der Bahnstrecke Regensburg - Ingolstadt. Der Bahnhof wird im Personenverkehr allerdings nicht mehr bedient.

Mikrolage:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Nordosten des Marktzentrums, einem ruhigen Wohnviertel östlich der Paar. Das Zentrum mit Rathaus, Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Institutionen für den täglichen Bedarf ist in etwa 5 - 10 Gehminuten erreichbar. Die Paar verläuft ca. 200 m westlich des Grundstücks.
Grundstück:	Das mit zwei zusammengebauten Gebäuden (südlicher Baukörper als Einfamilienhaus, nördlicher Baukörper als 3-Familienhaus) und einer Reihengarage bebauten Grundstück zeigt einen unregelmäßig rechteckigen Zuschnitt (Grundstückstiefe in Nord-Südrichtung ca. 38 m und einer Breite in Ost/Westrichtung von etwa 22 m i. M.) und ist als Hinterliegergrundstück zu bezeichnen. Das Grundstück ist über eine ca. 35 m lange und etwa 3,50 m breite private Erschließungszufahrt erreichbar. Das Grundstück ist vermessen und eingefriedet. Im Süden, Osten und Norden befinden sich Einfamilienwohnhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser. Unmittelbar im Osten grenzt das Manchinger Altenheim an. Das Grundstück liegt geringfügig über dem Niveau der Erschließungsstraße. Die Fläche zeigt eine leichte Oberflächenwölbung im Bereich des Wohnhauses und liegt nicht im Überschwemmungsbereich der Paar.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Gute Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung. Eine Geschäftslage besteht nicht.
Erschließung:	Das zu bewertende Grundstück ist über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Kanal, Wasser, Strom und Telekomanschluss sind im Grundstück/Gebäude vorhanden. Die Schulstraße als äußere Erschließungsstraße ist voll ausgebaut, asphaltiert und besitzt beidseitig Gehwege
Bauleitplanung:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
Altlasten:	Hinweise auf Altlasten oder andere schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Gebäude- beschreibung, allgemein:	Das zweigeschossige, voll unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach besteht aus einem südlichen und einem nördlichen Gebäudeteil, wobei der südliche Baukörper als Einfamilienhaus genutzt wird. Der nördliche Gebäudeteil mit den beiden zu bewertenden Wohnungen stellt ein 3-Familienwohnhaus dar. Im Südwesten des Grundstücks wurde eine Reihengarage (3 Stellplätzen) als Massivgebäude mit Satteldach errichtet. <u>Nördlicher Gebäudeteil:</u> Über das zentrale Treppenhaus werden sämtliche Geschosse im Gebäudeteil Nord erschlossen. Im Keller befinden sich Heizraum, Tanklagerraum, Waschkeller und die Mieterkeller. Im Erdgeschoss (Hochparterre), im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohneinheit.
Baujahr:	Neubau: ca. 1972
Konstruktion und Beschreibung:	Bodenplatte, Geschossdecken, Umfassungswände im Keller sowie Geschosstreppen in Stahlbeton. Umfassungswände in den Obergeschossen als Mauerwerk, 30 cm stark, beidseitig verputzt. Tragende Innenwände, Mauerwerk 24 cm stark. Nichttragende Innenwände ebenfalls Mauerwerk, 11,5 cm stark. Dachstuhl als Satteldach in Holzkonstruktion.
Allgemeinflächen, Gebäude außen:	Fassaden rau verputzt, gestrichen. Sockel mit Kunststoffputz. Dacheindeckung als Flachdachpfannen. Regenrinnen, Fallrohre und Gaubenverkleidungen in Kupferblech. Balkone mit Stahlbetonbodenplatten und Geländer mit Stahlunterkonstruktion und waagerechten Kunststoffpaneelen. Außenfenster und -türen in Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung und Rollläden ausgestattet. Hauseingangstürelement in Aluminium, mit Drahtgussglas verglast.
Allgemeinflächen, Innenräume:	Treppe als zweiläufige Podesttreppe in Stahlbeton mit Natursteinbelag, Geländer in Stahl, lackiert mit Handlauf und Knieleiste als Holzdielen. Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen. Im Treppenhaus im Keller befinden sich die Hausanschlüsse für Strom, Wasser mit Druckminderer und Wasserzähler, Telefonanschluss, Zählerschrank mit 4 Zählereinheiten und einem neben dem Zählerschrank montiertem FI-Schutzschalter. Die Hausanschlüsse für Strom und Wasser versorgen auch den als Einfamilienhaus genutzten südlichen Gebäudeteil. <u>Kellerräume (Mieterkeller, Heizkeller und Tankraum, Waschküche):</u> Boden, gefliest. Wände, verputzt, gestrichen. Decke, Beton roh, gestrichen. Belichtung und Belüftung über Stahlkellerfenster, einfach verglast mit Kleintierschutzgitter.
Technische Ausstattung:	<u>Heizung/Warmwasser:</u> Zentrale Ölheizung, Baujahr 1996, Kessel Fabrikat Buderus, G205 mit elektronischer Steuerung Buderus Ecomatic mit Warmwasserspeicher, 300 Liter Inhalt. Stahl-Öltank mit 10.000 l Inhalt.

	Die Wohnräume sind mit Röhrenradiatoren und Thermostatventilen ausgestattet. <u>Elektroinstallation:</u> Eher geringe Anzahl von Lampenauslässen, Steckdosen, Lichtschaltern, Antennen- und Telefonanschlüssen. Rauchmelder sind installiert. Rundfunk- und Fernsehempfang über Satellitenschüssel.
Energieeinsparverordnung (EnEV):	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff, Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 liegt vor. Ausstellungsdatum / Gültigkeit: 16.02.2025 bis: 15.02.2035 Effizienzklasse E (von A+ bis H)
Technische Ausstattung:	Gastherme für Heizung -und Warmwasser, Fabrikat De Dietrich, Warmwasserspeicher mit ca. 300 l Inhalt. Baujahre nicht bekannt. Heizkörper in den Wohnungen und im allg. Treppenhaus als Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Im Waschkeller Sanitär- und Elektroanschlüsse für zwei Waschmaschinen und zwei Wäschetrockner. Sämtliche Installationen auf Putz. Im Kellerflur befinden sich der Zähler- und Sicherungsschrank, Alter etwa 15 – 20 Jahre, die Elektrohauseinführung mit Panzersicherung, Gas-Hausanschluss und Kraftstromsteckdosen. Frostsicherer Gartenwasseranschluss an der Westfassade.
Beschreibung der Wohnungen:	Beide Wohnungen sind baugleich, in gleichem Zustand und gleichwertig ausgestattet. Beiden 4 -Zimmerwohnung im Erd- und im 1. Obergeschoss besteht aus Diele, Speis und WC sowie Flur, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche und Bad. Zur jeweiligen Wohnung gehört ein Kellerraum. Für die Waschmaschinen steht ein allgemeiner Waschkeller zur Verfügung. <u>Beschreibung der Wohnräume:</u> Wände, rau verputzt, gestrichen. Holzdecke im großen Wohnraum (im Plan als Wohnzimmer bezeichnet), in den restlichen Wohnräumen Decken verputzt und gestrichen. Bodenbelag im großen Wohnraum als Laminat, sonstige Wohnräume mit Teppichboden. <u>Bäder:</u> Wände ca. 2 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decken ebenfalls glatt verputzt mit Anstrich. Boden gefliest. Die Sanitärausstattung zeigt zwei Handwaschbecken, Bidet und Badewanne. Armaturen als Einhandmischer, Badarmatur Aufputz mit Handbrause. <u>Küche:</u> Die Küche ist ausgestattet mit einer Einbauküche mit Elektroherd und Backröhre, Spülbecken und einem Kühlschrank. Die Einbauküche ist weit über 30 Jahre alt und hat keinen baulichen Wert. Eckbank. <u>Möblierung der einzelnen Zimmer:</u> Sämtliche Zimmer sind wie folgt ausgestattet: • Bett mit Lattenrost und Matratze • Nachttisch

- Kleiderschank, 3-türig
- Esstisch mit 2 - 3 Stühlen
- Beistelltisch
- Kleinmöbel
- Der große Raum (im Plan als Wohnzimmer bezeichnet) mit 2er-Sofa und Couchtisch

Neuwert: ca. 1.200,- € pro Zimmer
einschl. Lieferung und Montage

Aktuelle Nutzung der Wohnungen: Die jeweils 4 möblierten Zimmer der Wohnungen sind als einzelne Räume an 4 unterschiedliche Bewohner auf Zeit vermietet. Die Nebenräume stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Zustand: Die Nassräume einschließlich ihrer Ausstattung sind bauzeitlich und in einem deutlich abgewohnten Zustand.
Im Keller zeigen sich an den Außenwänden Anzeichen von Mauerfeuchtigkeit, deutlich sichtbar im Kellerraum zur Wohnung im Erdgeschoss.
Im 1. Obergeschoss in der Küche, an der Wand zum Bad, Feuchteschaden durch Wasserschaden im Bad, im Wannenbereich.
Die Dachentwässerung West zeigt einen freien Auslauf. Es existiert kein Anschluss an den gemeindlichen Kanal oder an eine Sickereinrichtung.

Garagen
Reihengarage mit drei Stellplätzen. Dach als nachträglich aufgesetztes Satteldach.
Allgemeine Beschreibung: Fassaden rau verputzt, gestrichen. Garagentore als Stahlschwingtore, lackiert. Dacheindeckung mit Flachdachpfannen.
Innenwände verputzt und gestrichen, Decke Beton, roh, gestrichen. Bodenbelag als Estrich, roh. In jeder Garage ist ein Licht- und Stromanschluss vorhanden (230 V).

Konstruktion: Bodenplatte und Geschossdecke in Stahlbeton. Umfassungswände als Mauerwerk, 24 cm stark. Innenwände 11,5 cm stark. Dachstuhl als Satteldach in Holzbauweise.

Beschreibung: Die Garage zur EG-Wohnung befindet sich rechts in der 3er-Reihengarage und ist mit einer Arbeitsgrube ausgestattet.
Die Garage zur Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in der Mitte der 3er-Reihengarage.

Zustand: Guter bis mittlere Erhaltungszustand

Außenanlagen
Allgemeine Beschreibung: Die etwa 35 m lange und 3,5 m breite private Zufahrtsstraße ist mit Beton-Verbundpflastersteinen befestigt. Die Einfahrt ist zu den Nachbargrundstücken hin eingefriedet. Die Zufahrt dient auch dem westlichen Nachbarn als Garagenzufahrt, abgesichert durch ein Geh- und Fahrrecht.
Der Garagenvorplatz ist ebenfalls mit Beton-Verbundpflastersteine befestigt.
Der Zugang um Wohnhaus im Osten und der Hausumgang im Norden ist mit Waschbetonplatten ausgelegt. Im Vorfeld einer Gartenhütte nahe dem Hauseingang wurden Rasengittersteine verlegt.

Der Garten besteht überwiegend aus Rasenflächen mit einzelnen Ostbäumen. Einfriedungen überwiegend als Maschendrahtzaun.

Zustand: Die Zugangswege bzw. der Hausumgang sind gegenüber dem Wohnhaus deutlich abgesunken (evtl. mangelhafte Verdichtung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Arbeitsgrube).
Die Verlegung der Waschbetonplatten vor dem Hauseingang ist in schlechtem Zustand.
Die Grünflächen zeigen einen sehr einfachen aber sauberen Standard.

Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnung Erdgeschoss (mit Zugehörungen und Allg.-anteilen)	ca. 176 m ²
Wohnfläche:	Garagenstellplatz, rechts	ca. 20 m ²
Nutzfläche:	EG	ca. 100 m ²
	Keller zu EG	ca. 24 m ²
	Garagenstellplatz, rechts	ca. 17 m ²
Brutto-Grundfläche BGF:	Wohnung 1. Obergeschoss (mit Zugehörungen und Allg.-anteilen)	ca. 167 m ²
Wohnfläche:	Garagenstellplatz, Mitte	ca. 19 m ²
Nutzfläche:	1. OG	ca. 100 m ²
	Keller zu 1. OG	ca. 15 m ²
	Garagenstellplatz, Mitte	ca. 17 m ²

ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM ERDGESCHOSS			
			gerundet
Bodenwert (Miteigentumsanteil)			124.000,- €
Wert der baulichen Anlagen			83.000,- €
Sachwert, ohne Markanpassung			207.000,- €
Ertragswert, unbelastet	=	Verkehrswert	314.000,- €
Minderwert durch das Geh- u. Fahrrecht für das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss			- 6.000,- €
Ertragswert, mit Geh- u- Fahrrecht belastet	=	Verkehrswert	308.000,- €

ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE SONDEREIGENTUM AN DER WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS			
			gerundet
Bodenwert (Miteigentumsanteil)			124.000,- €
Wert der baulichen Anlagen			79.000,- €
Sachwert, ohne Markanpassung			203.000,- €
Ertragswert, unbelastet	=	Verkehrswert	314.000,- €
Minderwert durch das Geh- u. Fahrrecht für das Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss			- 6.000,- €
Ertragswert, mit Geh- u- Fahrrecht belastet	=	Verkehrswert	308.000,- €



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten



Reihengarage, Ansicht vom Südosten



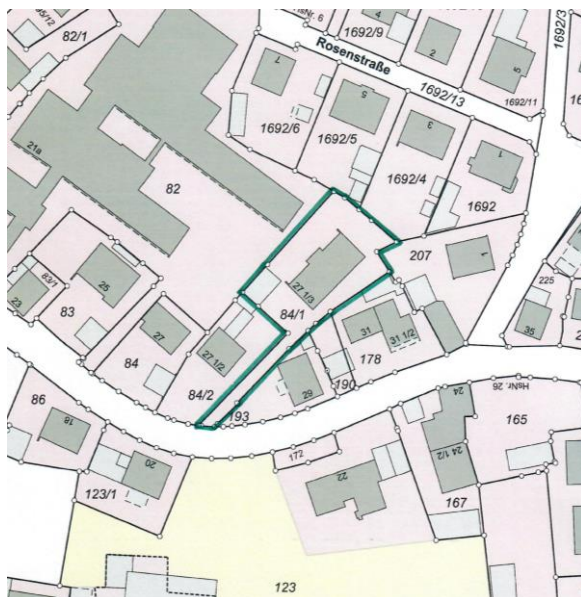
Zufahrt, belastet mit Geh- u. Fahrtrechten

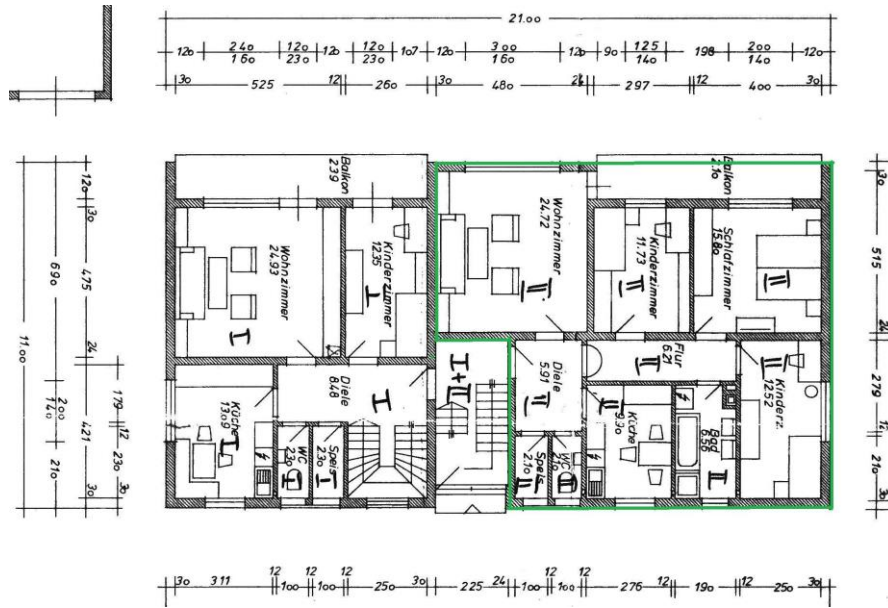


Erdgeschoss, großes Zimmer West

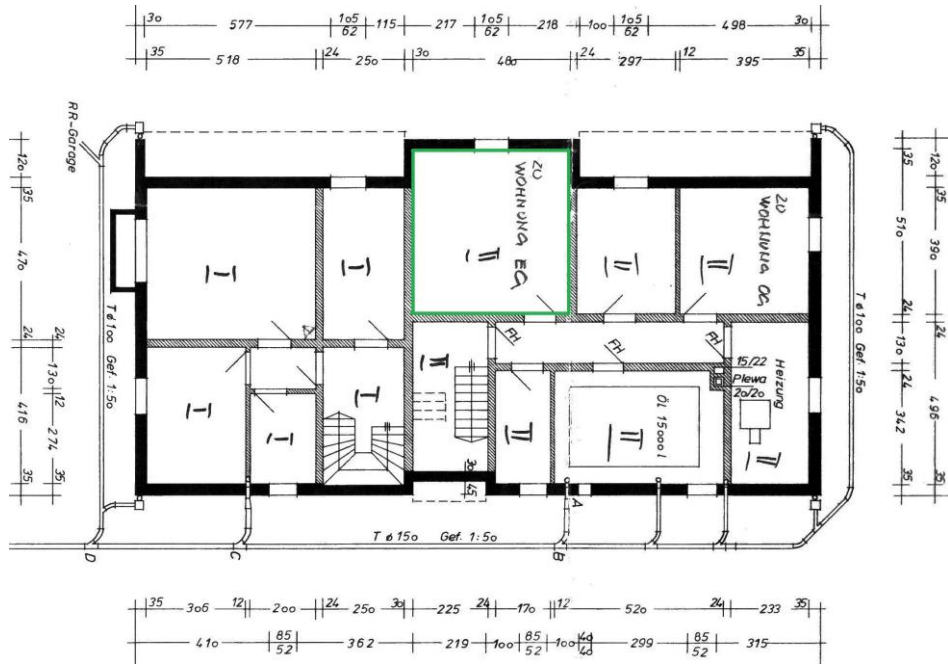


Zimmer Nordwest

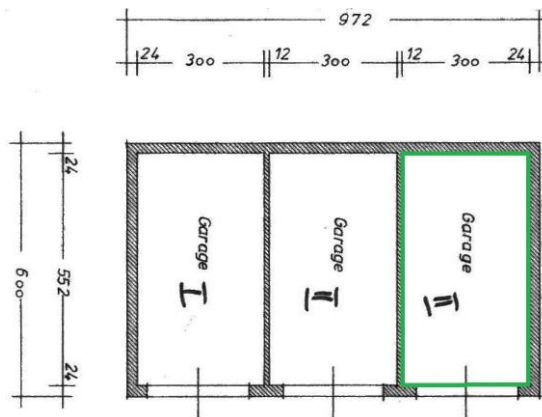




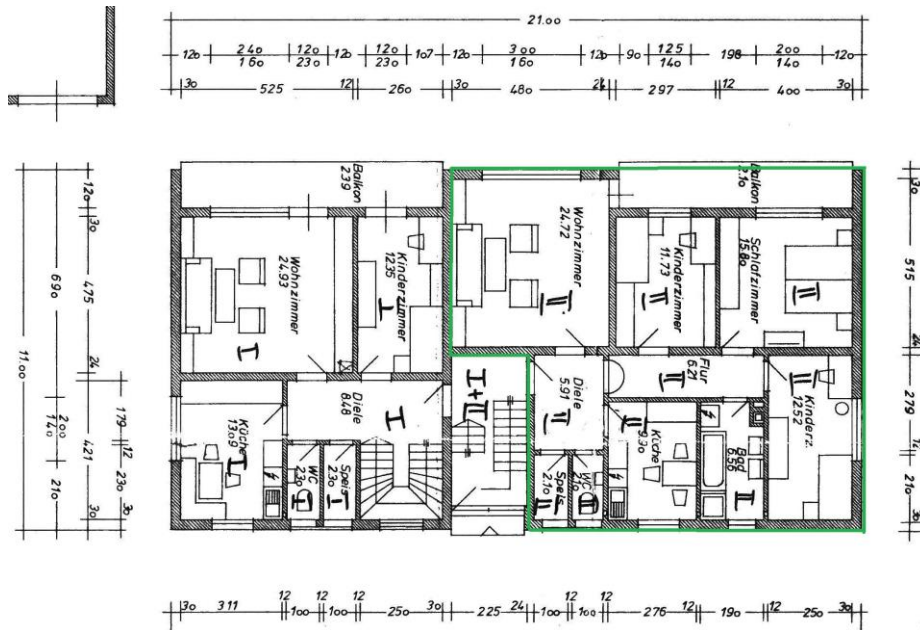
Grundriss Wohnung im Erdgeschoss



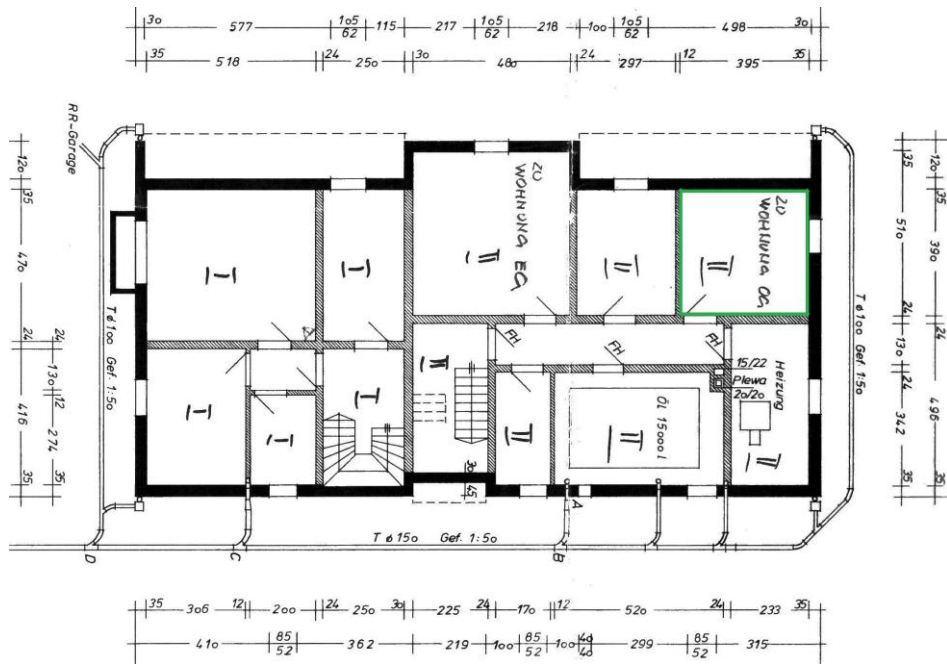
Keller zur Wohnung im Erdgeschoss



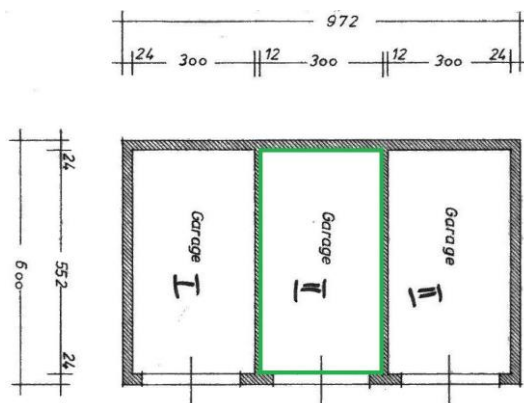
Garagenstellplatz zur Wohnung im Erdgeschoss



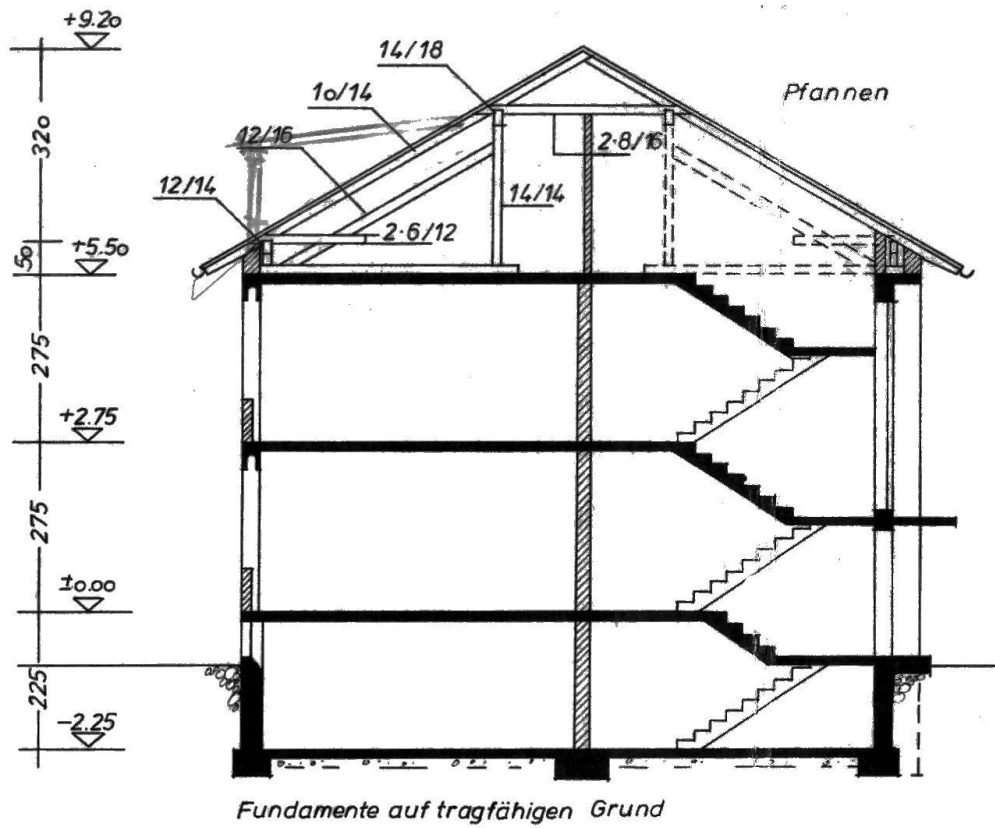
Grundriss Wohnung im 1. Obergeschoss



Keller zur Wohnung im 1. Obergeschoss



Garagenstellplatz zur Wohnung im 1. Obergeschoss



Schnitt A - B
Wohnhaus

