



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.

85057 Ingolstadt, Ettinger Straße 19, Laden Nr. 34	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Ingolstadt / Ingolstadt
Band / Blatt	951 / 39142
Flurstücke Nr.	2998/4, 2998/5 und 2998/9
Größe des vereinigten Grundstücks	2.960 m ² (654 m ² , 651 m ² und 1.655 m ²)
Miteigentumsanteil am Grundstück	16,2845/1.000
Objektart	Laden mit Kellerraum und alleinigem Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 4 und 5 sowie gemeinsamem Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 6 bis 11
Lage im Objekt	Erdgeschoss
Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohnungen, acht Läden, einem Bürogebäude, Tiefgarage und Stellplätzen	1994
Nutzfläche ca.	41 m ²
Verkehrswert am 10.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	110.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Lage

Das Grundstück liegt ca. 1,35 km Luftlinie nordwestlich des Rathausplatzes im Stadtbezirk „Il Nordwest“ und dort im Unterbezirk „Gabelsbergerstraße“. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit den Linien 11, 55, N3, N4 und N6 befindet sich südlich in ca. 60 bis 90 m Luftlinie. Die nächstgelegenen Supermärkte befinden sich ca. 900 m Luftlinie nordöstlich und nordwestlich des Bewertungsgrundstückes. Sämtliche Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Berufs- und Fachschulen sind in ca. 550 m bis 1 km Luftlinie südlich des Grundstücks im Bereich der Altstadt zu erreichen. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Hindenburgstraße und Richard-Wagner-Straße sowie die ca. 250 m Luftlinie südlich verlaufende Bundesstraße 13 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 3 km Luftlinie Entfernung östlich des Bewertungsgrundstückes. Das Grundstück liegt in der Ettinger Straße, einer häufig befahrenen Straße zwischen der Nördlichen Ringstraße (B 13) und der Hindenburgstraße und Richard-Wagner-Straße. Die Umgebungsbebauung stellt sich im Süden und Westen überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar. Im Norden sind Mehrfamilienhäuser mit Läden, Imbissen, einer Apotheke und einer Bäckerei im Erdgeschoss vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Osten befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, mehrheitlich mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen. Daneben sind hier ein ehemaliges kleines Mehrfamilienhaus, derzeit als Moschee genutzt, sowie eine Spielhalle vorhanden.

Beschreibung

Das Grundstück wird im Osten vom Geh- und Radweg der Ettinger Straße aus offen über zwei Zufahrten erschlossen. Nachfolgend sind Geh- und Zufahrtsflächen zu insgesamt acht offenen Pkw-Stellplätzen (überwiegend gemeinsames Sondernutzungsrecht), in Verbundstein versiegelt, vorhanden, die sich vorwiegend im Norden und in der Mitte des Grundstückes befinden. Weiter befinden sich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze mehrere in Kies geschotherte Flächen, teilweise mit niedrigem Pflanzwerk, sechs kleinere Bäume, mehrere Betonpfähle, Hecken und ein Müllhaus, in Metall-Holzkonstruktion ausgeführt, mit flachgeneigtem Satteldach, Eindeckung in Trapezwellblech. Vor dem Müllhaus ist ein Fahrradständer, in Metallkonstruktion ausgeführt, vorhanden. Im Südosten sind im Bereich der Ostfassade der Hausnummer 19, entlang der östlichen Grundstücksgrenze, eine Zufahrts- bzw. Gehwegfläche, in Verbundstein versiegelt, sowie teilweise Busch- und Pflanzwerk und vier kleinere Bäume vorhanden. Die Außenflächen im südlichen Grundstücksbereich, südlich der Hausnummer 19, sind im Grundstücksgrenzbereich mit Hecken begrünt. Weiterhin befinden sich hier drei kleinere Bäume und ein offener Mülltonnenbereich. Die übrigen Grundstücksflächen am Südgiebel und der Südwestfassade der Hausnummer 19 sind hier mit drei offenen Pkw-Stellplätzen (Sondernutzungsrecht) und im Südwesten vor den im Sondernutzungsrecht zugeordneten zwei Garagen großflächig in Verbundstein versiegelt ausgeführt. Hier befindet sich eine Wasserinne.

Gesamteinschätzung der Lage und Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in normaler bzw. guter Wohnlage von Ingolstadt. Die Geschäfts- bzw. Einzelhandelslage ist als mittel zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Streu- und Nebenlage, welche in weiterer Entfernung an B-Lagen angrenzt. Das Grundstück stellt sich in einem ordentlichen Gesamtzustand dar.



Beschreibung der Gebäude

Die Gebäude wurden in Massivbauweise, voll unterkellert mit zusammenhängender Tiefgarage errichtet und verfügen im Dachgeschoss über eingebaute Giebelgauben. Das Wohn- und Geschäftshaus Hausnummer 19 und das Bürogebäude Hausnummer 23a wurden jeweils mit Erd- und Obergeschoss sowie Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Wohn- und Geschäftshäuser Hausnummer 21 und 21a wurden jeweils mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen sowie Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Wohn- und Geschäftshaus Hausnummer 19, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wird an der Ostfassade über eine Eingangstür, Zarge in Kunststoff mit Isolierglasoberlicht sowie links- und rechtsseitig feststehenden Kunststoff-Isolierglaselementen mit Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. In einem Kunststoff-Isolierglaselement sind die Briefkästen integriert.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Vorraum, die Kellerabteile 34-43, ein Gang, ein Heizungsraum, ein Hausanschlussraum, eine Schleuse, ein Trockenraum, eine Tiefgarage und ein weiterer Kellerraum.

Die Innentüren sind mit Zargen und Blättern in Metall ausgeführt. Die Fußböden sind teilweise mit Naturstein belegt und überwiegend in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zweiflügelige Kelleroberlichter in Metall, einfach verglast, mit Mausegitter. Die Haustechnik ist teilweise auf Putz verlegt. Im Heizungsraum befindet sich die Heizungsanlage, Versorgung über Gas, und ein Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von 400 Litern. Im Hausanschlussraum befinden sich die Panzersicherung, der Hauptanschluss für Kabelfernsehen, der Hauptgasanschluss mit Gaszähler, ein Glasfaseranschluss, der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter, die Hauptanschlüsse für Telekommunikation und mehrere Elektrokästen mit Stromzählern und Sicherungen.

Erdgeschoss

Im Treppenhaus ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Eingangstür und feststehende Kunststoff-Isolierglaselemente.

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Links- bzw. rechtsseitig befinden sich Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt.

Gesamteindruck des Wohn- und Geschäftshauses:

Das Wohn- und Geschäftshaus, Hausnummer 19, stellt sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem ordentlichen Gesamtzustand dar. Teilweise ist im Bereich der Fassaden ein Reparatur- und Instandhaltungstau vorhanden.



Laden Nr. 34 (Erdgeschoss)

Der Laden, derzeit als arabischer Lebensmittelladen genutzt, besteht aus einem Verkaufsraum und ein über eine Leichtbauwand abgetrenntes WC mit Küche und Abstellbereich. Zu dem Laden gehört ein Kellerraum. Dem Bewertungsobjekt ist das alleinige Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 4 und 5 sowie das gemeinsame Sondernutzungsrecht (mit den Einheiten 9, 10, 25, 26, 35, 36, 37) an den oberirdischen Stellplätzen Nr. 6 bis 11 zugeordnet.

Kellerraum Nr. 34/35

Der Kellerraum wird von dem Kellerflur aus über zwei Türen, jeweils Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mausegitter. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Die Kellerräume Nr. 34 und 35 sind - gegensätzlich zu den Planunterlagen - baulich nicht voneinander getrennt und stellen sich als ein Kellerraum ausgeführt dar. Es sind Rückbaumaßnahmen zur baulichen Trennung der Kellerräume vorzunehmen.

Sondernutzungsrecht (allein) - Stellplätze Nr. 4 und 5

Die Stellplätze befinden sich an dem Südgiebel des Wohn- und Geschäftshauses Hausnummer 19 vor der Eingangstür zum Laden Nr. 34. Es handelt sich um zwei offene Pkw-Stellplätze, in Verbundstein versiegelt.

Sondernutzungsrecht (gemeinsam) - Stellplätze Nr. 6 bis 11

Die Stellplätze befinden sich vorwiegend im Norden und in der Mitte des Grundstückes. Es handelt sich um offene Pkw-Stellplätze, in Verbundstein versiegelt.

Laden

Der Laden wird vom Außenbereich aus - gegensätzlich zu den Planunterlagen - an dem Südgiebel des Wohn- und Geschäftshauses über eine Eingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen begangen. Über der Eingangstür ist an die Giebelseite eine Markise angebracht. Die ursprüngliche Eingangstür an der Ostfassade mit Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit links- und rechtsseitig feststehenden Kunststoffelementen, ist durch Gefrierschränke im Laden verstellt. Eine Zugänglichkeit ist hier derzeit nicht möglich. Über der Eingangstür an der Ostfassade befindet sich eine Überdachung in Metall-Glaskonstruktion ausgeführt. Rechtsseitig der ursprünglichen Eingangstür ist ein Briefkasten an die Fassade angebracht.

Die Fußböden sind mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Eingangstür und ein einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen ist ein Stand-WC vorhanden. Weiterhin befindet sich hier ein einfaches Spülbecken.

Gesamteindruck des Ladens mit Kellerraum:

Der Laden macht einen überwiegend ordentlichen Gesamteindruck. Im Kellerraum sind Rückbaumaßnahmen zur Trennung durchzuführen. Weiter ist teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.



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 Eigentümergeinschaft beträgt zum 31.12.2023: 122.314,52 €.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 111,00 €.
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung.
- Das Baujahr wurde mit 1996 angegeben. Es gibt keine baulichen Veränderungen.
- Die Lage des Ladens wurde mit „*Ettinger Straße 19, EG*“ angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Gas.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Gemäß beigefügtem Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 19.09.2024 wurde die Bestellung des Verwalters ab 01.01.2025 um weitere 3 Jahre beschlossen.

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 aufgrund der aktuell eher stagnierenden Nachfragesituation insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr, der Objektart, der Beschaffenheit, der Darstellung und der Größe des zu bewertenden Ladens als schwach anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Gemäß § 7 (Gemeinschaftsordnung) der Teilungserklärung, Nr. 5, dürfen die als Laden bezeichneten Raumeinheiten nicht als Gastwirtschaft, Café, Spielhalle, Bistro oder ähnliche gastronomische Betriebe genutzt werden. Der Eigentümer ist berechtigt, Läden in Wohnungen umzuwandeln. Somit ist eine Drittverwendungsmöglichkeit im Rahmen einer wohnwirtschaftlichen Nutzung möglich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau / Kosten Trennung Kellerräume

Gemeinschaftseigentum

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Bereich des Gemeinschaftseigentums an den Fassaden Rissbildungen und teilweise Abplatzungen und Verschmutzungen sowie Witterungsschäden vorhanden sind. Bei der Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass die Kosten des gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstaus über die Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft gezahlt werden.

Sondereigentum

Laden

Weiter wurde bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Glasscheiben der ursprünglichen Eingangstür des Ladens an der Ostfassade gesprungen sind. Es liegt somit geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vor. Für den beim Ortstermin festgestellten Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Sondereigentums wurde ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 2.000,00 € berücksichtigt.



Kellerraum

Die Kellerräume Nr. 34 und 35 sind - gegensätzlich zu den Planunterlagen - baulich nicht voneinander getrennt und stellen sich als ein Kellerraum ausgeführt dar. Es sind Rückbaumaßnahmen zur baulichen Trennung der Kellerräume vorzunehmen. Hierfür wurden Kosten in Höhe von insgesamt 2.000,00 € berücksichtigt. Für das Bewertungsobjekt wurden anteilige Kosten in Höhe von 1.000,00 € in Ansatz gebracht. Bei der Betrachtung wurden somit Kosten von insgesamt 3.000,00 € berücksichtigt.

Zubehör

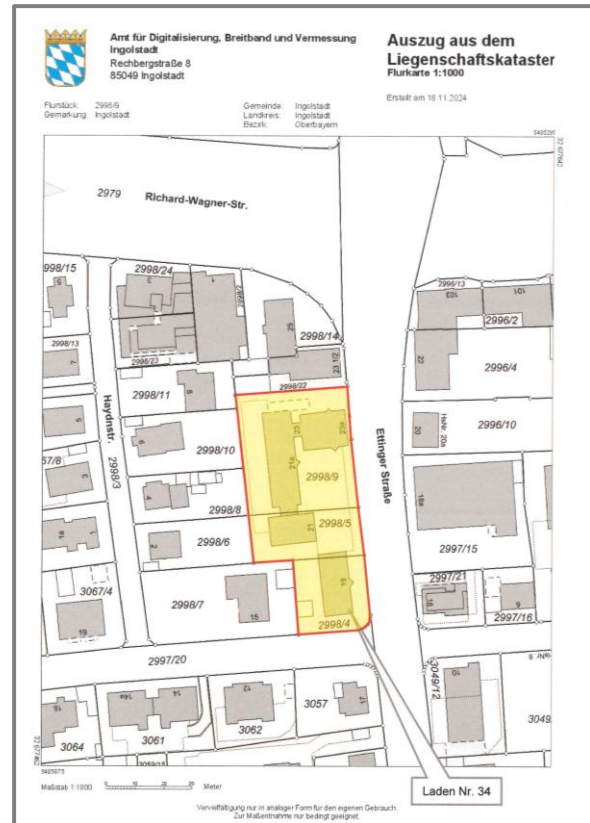
Das vermeintliche Zubehör, die in dem Verkaufsraum vorhandenen Regale und Kühlgeräte, sowie die Spüle in dem abgetrennten Raum haben einen Zeitwert von insgesamt geschätzt ca. 3.000,00 €. Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Verkehrswertfindung wird der Wert außer Acht gelassen.

Nutzung

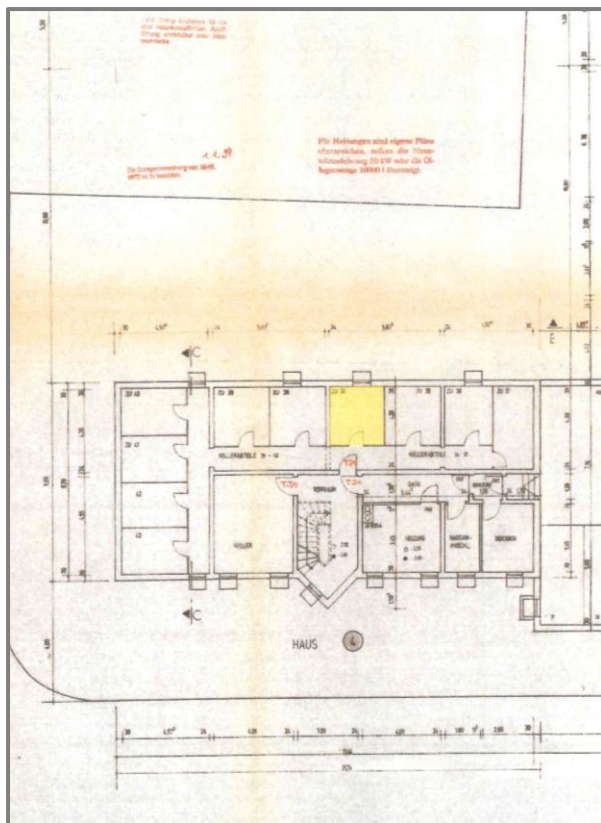
Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass der Laden als arabischer Lebensmittelladen genutzt wird. Es war eine Person anwesend, eine Kommunikation war aufgrund nicht ausreichender Deutschkenntnisse jedoch nicht möglich. Es konnte somit nicht festgestellt werden, ob der Laden vermietet ist. Von der WEG-Verwaltung wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass nicht bekannt ist, ob der Laden vermietet ist, da keine Verwaltung des Sondereigentums erfolgt. Von der Gläubigerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass nicht bekannt ist, ob und an wen der Laden vermietet ist. Der Schuldner/Eigentümer hat den Fragebogen nicht beantwortet. Es liegen somit keine Daten und Unterlagen zu einem Mietverhältnis vor.



Mikrolage



Flurkarte



Grundriss Kellergeschoss (Haus-Nr. 19) - Kellerraum Nr. 34



Grundrisssskizze Erdgeschoss (Haus-Nr. 19) - Ist-Situation
Laden Nr. 34 mit Sondernutzungsrecht Stellplätze Nr. 4/5



mittlerer östlicher Grundstücksbereich mit gemeinsamen Sondernutzungsrecht
an den Pkw-Stellplätzen Nr. 10 und 11 - Blick nach Norden



mittlerer östlicher Grundstücksbereich -
Blick nach Osten zur Ettinger Straße Richtung Müllhaus



südöstlicher Grundstücksbereich vor der Ostfassade der
Hausnummer 19 - Blick nach Süden



südlicher Grundstücksbereich mit dem alleinigen Sondernutzungsrecht
an den Pkw-Stellplätzen Nr. 4 und 5



Wohn- und Geschäftshaus Hausnummer 19 - Ansicht von Osten



Hauseingang Hausnummer 19 an der Ostfassade



Treppenhaus (Erdgeschoss)



Kellergeschoss -
Kellerraum Nr. 34/35
(zu Laden Nr. 34 und 35)



Kellergeschoss - Heizung



Kellergeschoss - Hausanschluss



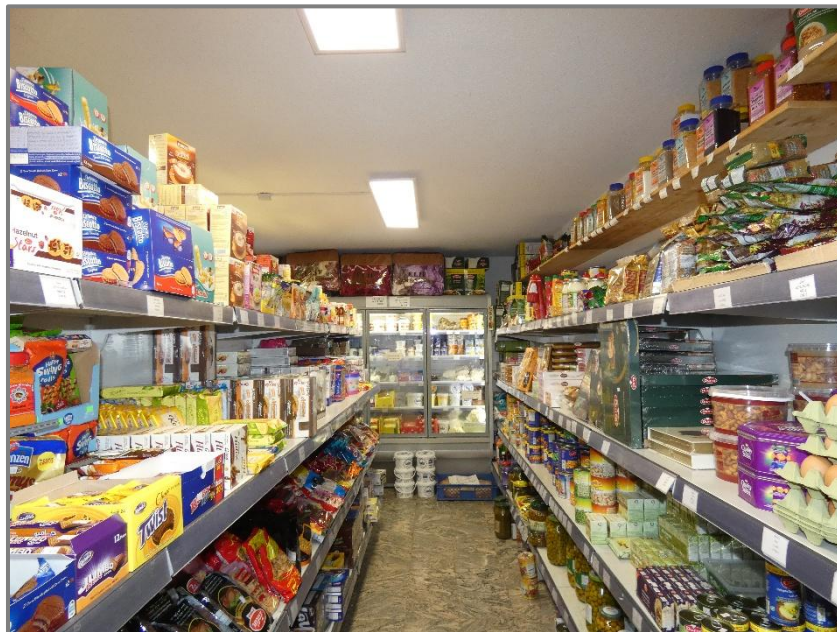
Kellergeschoss - Keller



Laden Nr. 34 - ursprünglicher Eingang an der Ostfassade



Laden Nr. 34 - derzeitiger
Eingang an dem Südgiebel



Laden Nr. 34 - Verkaufsraum



Laden Nr. 34 - Verkaufsraum



Laden Nr. 34 -
WC/Küche/Abstellraum