

**Exposé für das Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schrankenstraße 3
85049 Ingolstadt
AZ: 2 K 105/23**

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



Objektbeschreibung:

3-Zimmer-Wohnung (Wohnungserbbaurecht) mit Kellerraum und Tiefgaragenplatz (Erbbaurecht)



Verkehrswert (Lastenfrei u. ohne Erbbauszinsverpflichtung)

1. Wohnung Nr. 223

215.000,- €

2. Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8

19.000,- €

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung konnte innen besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Der Keller und die Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden. Vom Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz wurde im Nachgang von der Tochter der Eigentümer Fotos zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Fotos kann keine Haftung übernommen werden.

Lage Gemarkung Ingolstadt, Flurstück Nr. 3202, Waldeysenstraße 19 in 85057 Ingolstadt

Bebauung drei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Baujahr Annahme: ca. 1974

Stichtag 22.05.2024

Nutzung eigengenutzt

Grund der **Gutachtenerstellung:** Zwangsversteigerungsverfahren

Grundbuch Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 19356 (auszugsweise)

Lfd. Nr. 1 4,901/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht
Flurstück Nr. 3202 Waldeysenstraße 17, 19, 21
Gebäude- und Freifläche zu 17.172 m²
Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 223 bezeichnet, verbunden.

Grundbuch Teileigentumserbbaugrundbuch Blatt 19413 (auszugsweise)

Lfd. Nr. 1 1,418/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht
 Flurstück Nr. 3202 Waldeysenstraße 17, 19, 21
 Gebäude- und Freifläche zu 17.172 m²
 Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. G 8 bezeichnet, verbunden.

Auszugsweise Auszug aus den Nachträgen der Teilungserklärung:

Es wurden folgende Wohnungstypen gebildet:

a) 23 Wohneinheiten vom Wohntyp A, bestehend aus Flur, Wohnzimmer mit EBnische und Kochnische, Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Bad und WC, sowie Loggia, mit einer Wohnfläche von 78,06 qm; zu diesem Wohnungstyp gehört ebenfalls ein Kelleranteil.

Dieser Wohntyp ist verbunden mit einem Mitberechtigungsanteil von 4,901/1000.

Bauweise Die Baubeschreibung stützt sich auf die Besichtigung vor Ort, ergänzende Auskünfte und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

Massivbau, Keller Beton, Umfassungswände Stahlbeton mit Isolierung und vorgehängter Asbestzementverkleidung, Geschossdecken aus Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften, Fenster Holz, ein Aufzug ist vorhanden, Hauseingangselement aus Metall, Flachdach, zentrale Heizungs- u. Brauchwasseranlage mittels Gas (laut Eigentümersversammlungsprotokolle soll zukünftig auf Fernwärme umgestellt werden), Heizkörper in Wohnung Nr. 223. Tiefgarage aus Stahlbeton.

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung konnte innen besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Der Keller und die Tiefgarage konnten nicht besichtigt werden. Vom Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz wurde im Nachgang von der Tochter der Eigentümer Fotos zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Fotos kann keine Haftung übernommen werden.

Raumaufteilung

Wohnung Nr. 223, 6. Obergeschoss

Vor Ort Flur, Wohnen/Essen, Küche, Bad, Kind, Schlafen, Loggia

Ausstattung

Bodenbeläge Laminat, Fliesen

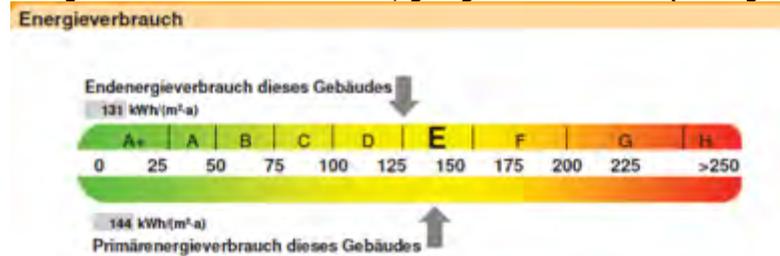
Wände Anstrich oder Fliesen

Decken Anstrich (zum Teil abgehängte Deckenbereiche)

Bad Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss

Baulicher Zustand

Energieausweis vom 30.04.2021, gültig bis 29.04.2031 (auszugsweise)



- **Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau**
- Treppenhaus mit Verschmutzungen an den Wänden und Abplatzungen an der Türleibung
- Fenster in Wohnung Nr. 223 müssen gestrichen bzw. erneuert werden
- Schlafen mit Beschädigungen am Bodenbelag
- Türstock im Wohnraum zur Loggia ist beschädigt und müsste erneuert werden
- Feuchtigkeitsschäden an der Decke im Wohn-/Essbereich
- Treppenhaustüren müssen gestrichen werden

Wohnfläche Die Pläne aus der Eingabepplanung und Teilungserklärung sind nicht vollständig vermasst. Bei den Bauunterlagen aus der Baugenehmigung liegen keine Wohnflächenberechnungen der einzelnen Räume vor. Es wird deshalb im Weiteren die Fläche überschlägig aus den Werkplänen ermittelt. Nachdem nicht alle Räume vollständig vermasst sind, werden die fehlenden Maße aus dem Plan gemessen.

Vor Ort stimmen die Pläne aus der Werkplanung nicht genau mit der Örtlichkeit überein. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnfläche in Summe bei einer geänderten Raumaufteilung nicht wertbeeinflussend verändert.

Wohnfläche Wohnung Nr. 223

Schlafen		18,45 m ²
Kind		11,61 m ²
Flur		7,05 m ²
Bad		4,21 m ²
Küche		4,30 m ²
Wohnen/Essen		23,13 m ²
		<hr/>
		68,75 m ²
abzgl. Putz	1,5%	1,03 m ²
		<hr/>
		67,72 m ²
Loggia/2		10,27 m ²
		<hr/>
		77,99 m ²
Anrechenbare Fläche	rd.	78 m²

Flächenangabe aus der Teilungserklärung:

Wohnung Nr. 223 = Wohnungstyp A: 78,06 m² Wohnfläche = rd. 78 m²

Kellerraum Nr. 223 befindet sich im Hauseingang Waldeysenstraße Nr. 21, aus dem Plan der Teilungserklärung überschlägig gemessen:

Nutzungsfläche: ca. 2,40 m²

Erbbaurecht Erbbaurechtsvertrag: Urkunde Nr. 1410 vom 18.04.1973, Nachtrag zum Vertragsangebot vom 21.05.1973 und Nachtrag zu Erbbaurechtsbestellungsverträgen, sowie Einräumung von Wohnungs- und Teileigentum vom 09.05.1974.

Das Erbbaurecht an Flurstück Nr. 3202 wurde im Jahr 1974 im Grundbuch eingetragen und endet am 31.12.2070.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt am Stichtag noch 46 Jahre.

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der aktuelle Erbbauzins für die Bewertungseinheit Wohnung Nr. 223: 443,88 € jährlich, für den Tiefgaragenplatz Nr. G 8: 128,41 €. Die letzte Erhöhung fand laut Angabe der Hausverwaltung am 01.01.2022 statt.

Gesamtbewertung

1.

Es handelt sich um ein Wohnungserbbaurecht. Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 223 mit einem Kellerraum.

Wohnung Nr. 223 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss des Wohnhauses Waldeysenstraße 19 in Ingolstadt. Die Raumaufteilung ist funktionell. Das Bad ist innenliegend. Die Ausstattung ist einfach bis mittel. Die Belichtung ist ausreichend. Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Aufteilung vor Ort überein.

Laut Plan der Teilungserklärung und Bestätigung durch die bei der Ortsbesichtigung teilnehmenden Person, befindet sich Keller Nr. 223 im Hauseingang Waldeysenstraße Nr. 21.

Im Gebäude ist ein Aufzug vorhanden.

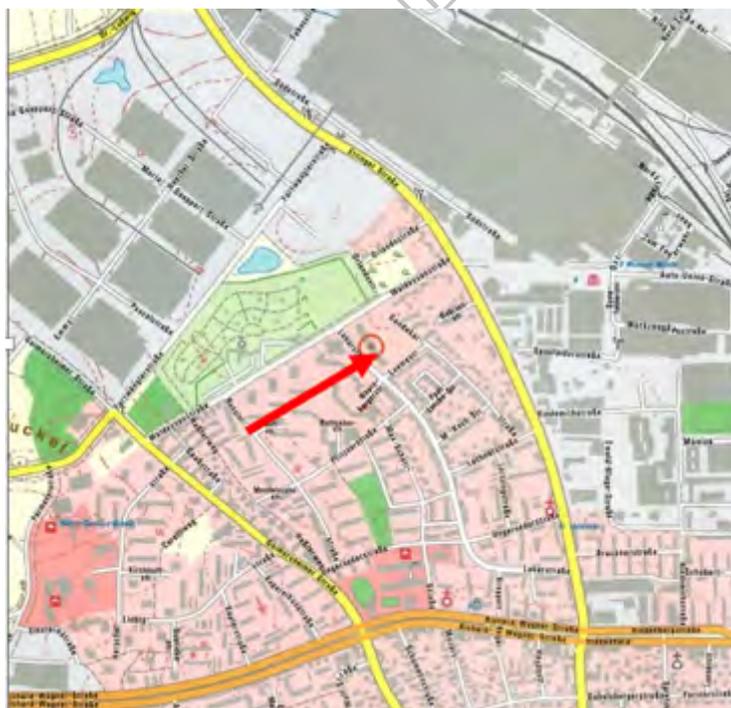
2.

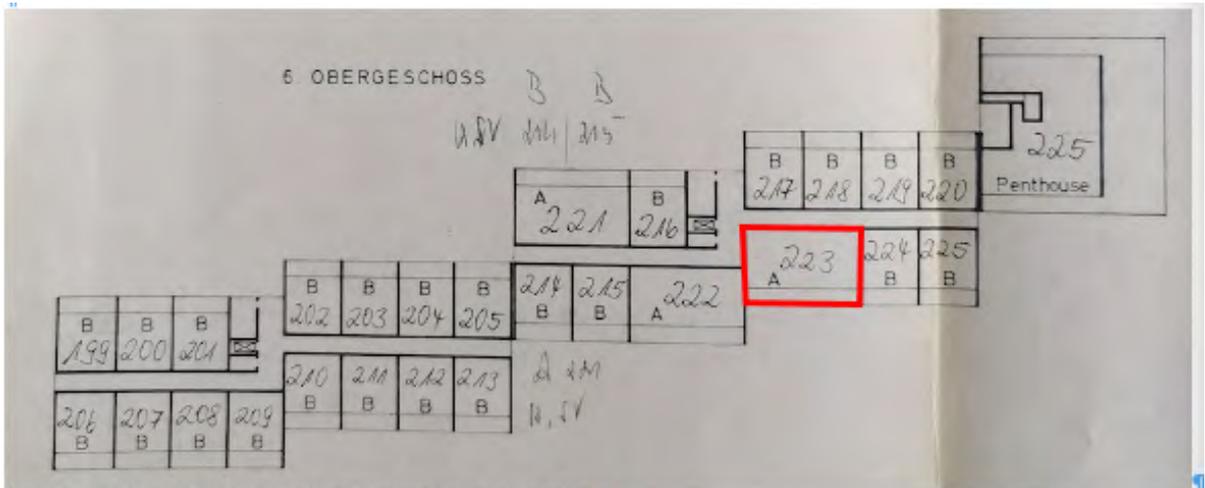
Es handelt sich um ein Teileigentumserbbaurecht, einen Tiefgaragenstellplatz Nr. G 8. Die Tiefgarage konnte innen nicht besichtigt werden.

Die Vermarktbarkeit der Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes wird als durchschnittlich eingestuft und könnte aufgrund der allgemeinen Marktsituation ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

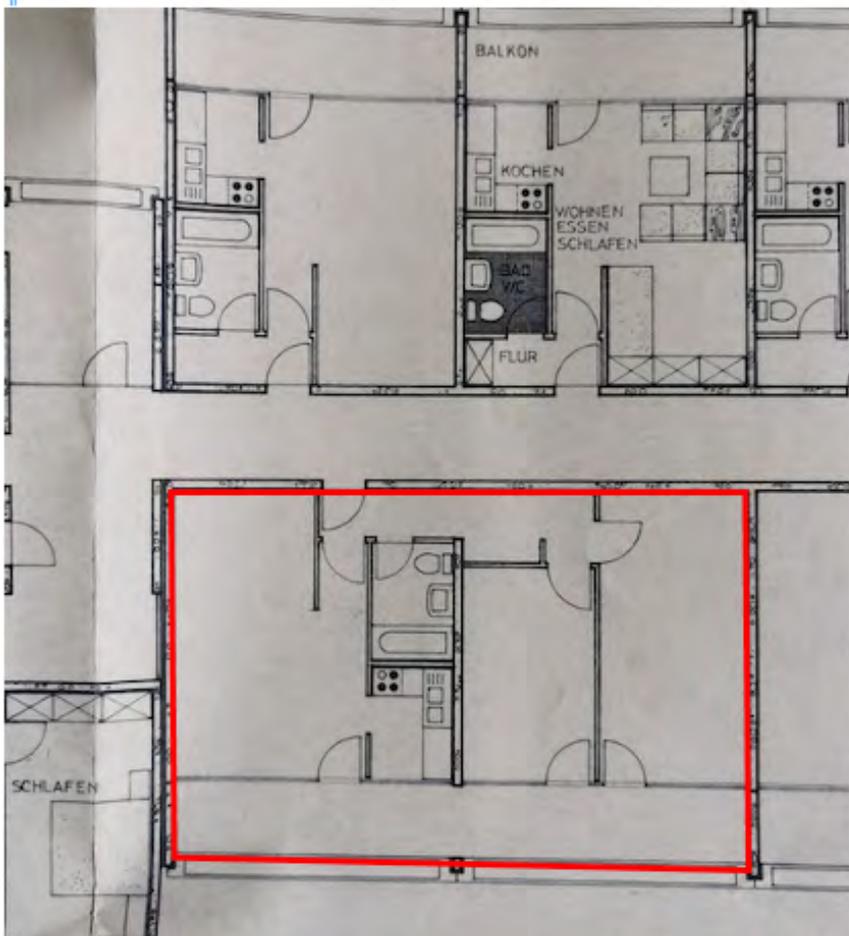
Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

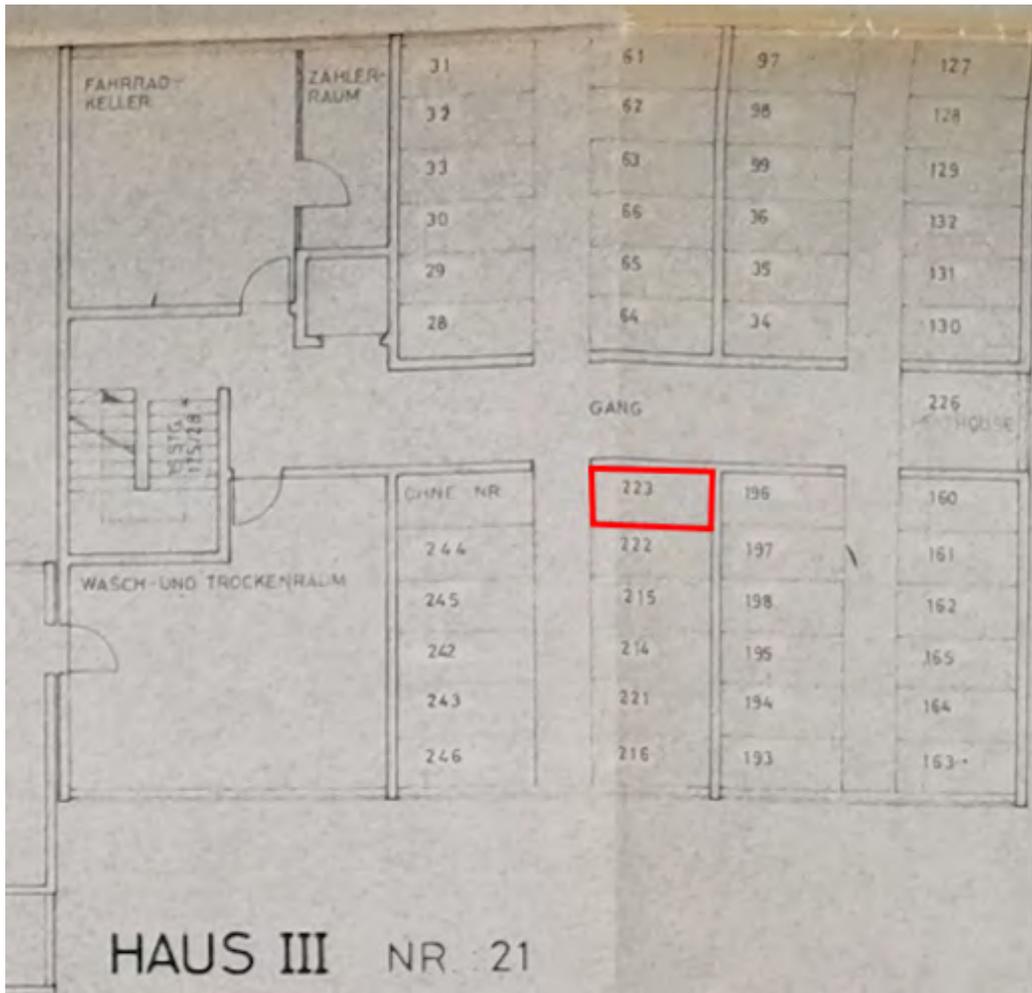
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



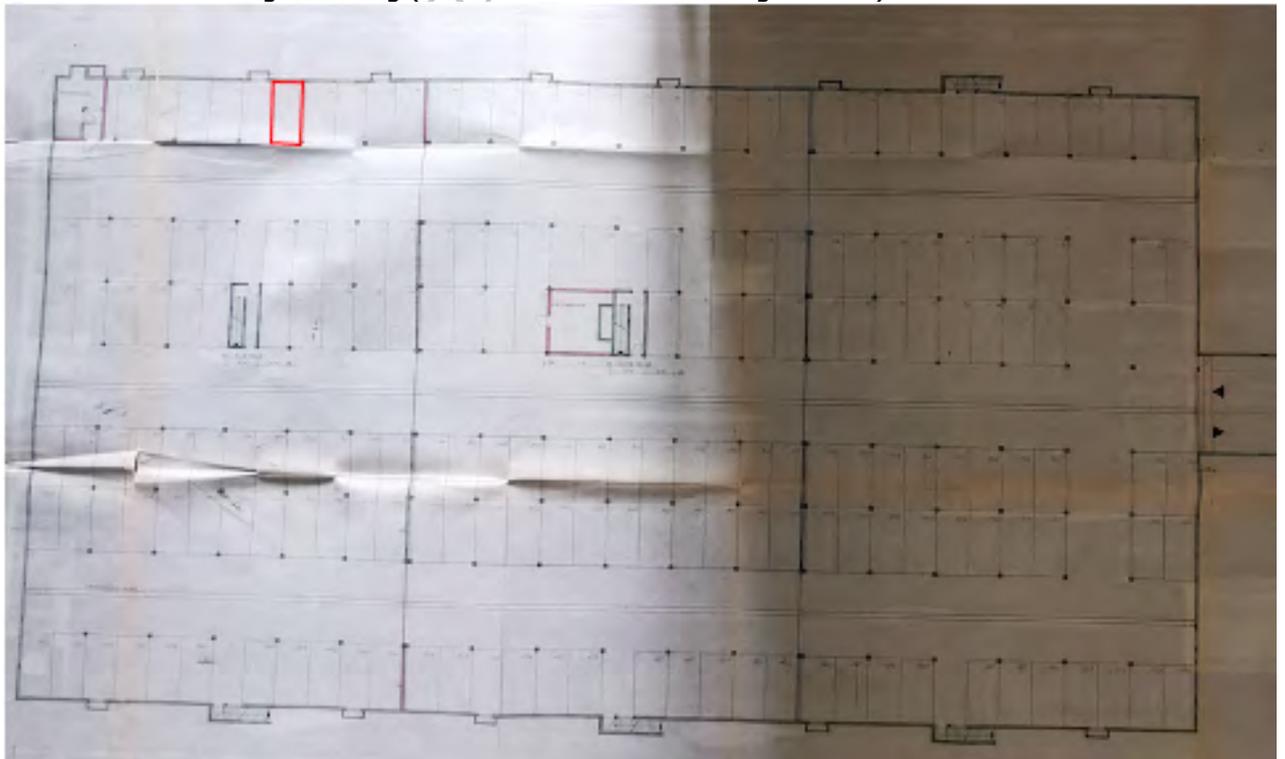


Übersichtsplan der Wohneinheiten im 6. Obergeschoss





Kellerraum laut Teilungserklärung (konnte vor Ort nicht besichtigt werden)

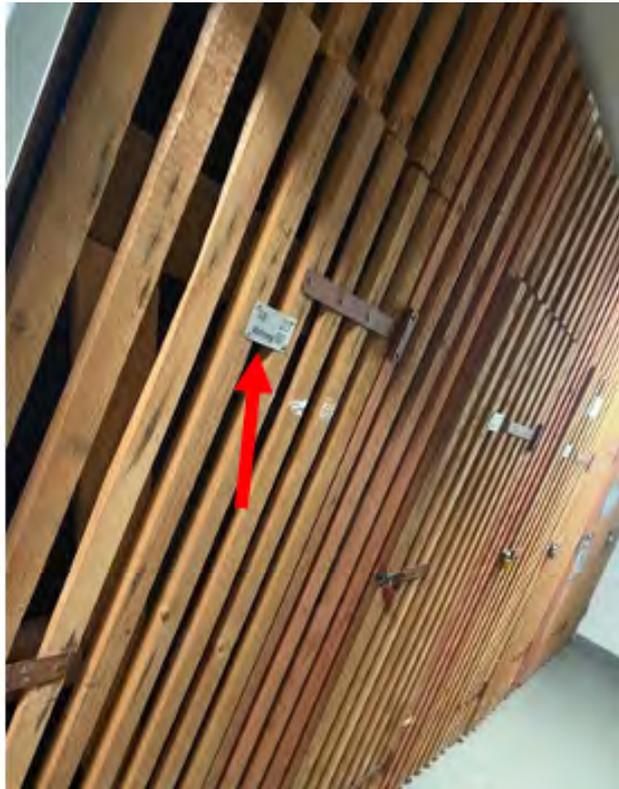


Übersicht Tiefgarage (konnte innen nicht besichtigt werden):

Fotos (laut Vorgabe der Schuldner dürfen von der Wohnung innen keine Fotos eingestellt werden, nur vom Tiefgaragenplatz und Kellerraum)

Fotos von den Schuldnern zur Verfügung gestellt:

→ Keller Nr. 223



Tiefgaragenstellplatz G 8