



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS 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.

85055 Ingolstadt, Stadtteil Feldkirchen, Türkenbundstraße 5, Wohnung Nr. 8	
Grundbuch / Gemarkung	Ingolstadt / Mailing
Band / Blatt	83 / 3442
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	2180/9 / 940 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	72,91/1.000
Objektart	1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz
Lage im Objekt	Obergeschoss links
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Wohnhäusern mit elf Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit elf Stellplätzen	1994
Wohnfläche ca.	41 m ²
Verkehrswert am 19.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	180.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt ca. 3,3 km Luftlinie nordöstlich des Rathausplatzes im Stadtteil Feldkirchen. Der nächstgelegene Lebensmittel-Discounter befindet sich ca. 600 m Luftlinie südwestlich des Bewertungsgrundstückes. Die Haltestellen der Buslinien 21, 70, N8, S5 und X12 nach Ingolstadt sowie Mailing und Großmehring sind im Süden, entlang der Regensburger Straße, in ca. 350 bis 450 m Luftlinie Entfernung positioniert. Im Stadtteil Mailing, ca. 900 m Luftlinie östlich des Grundstücks, befindet sich die nächstgelegene Grundschule. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 16a (Ingolstadt - Großmehring) und die Regensburger Straße sowohl an die Innenstadt als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 500 m Luftlinie Entfernung westlich des Bewertungsgrundstückes. Das Grundstück liegt an der Türkenbundstraße, einer wenig befahrenen Wohnstraße. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar.

Das Grundstück wird im Nordosten im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Zuwegung zu den Hauseingängen offen über den Gehweg der Türkenbundstraße aus erschlossen. Die weitere Abgrenzung erfolgt im Bereich der zu der Erdgeschosswohnung zugeordneten Gartenfläche über einen Maschendrahtzaun und eine Hecke. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind an den Stützmauern Feuchtigkeitsschäden und Abplatzungen vorhanden. Die Zuwegung zu den Hauseingängen entlang der Nordwestfassaden der Mehrfamilienhäuser ist in Betonsteinen ausgeführt. Hier befindet sich ein Revisionsschacht. Die Tiefgaragenzufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich, in Grenzbebauung zum nordwestlichen Nachbargrundstück, ist in Beton ausgeführt. Links- und rechtsseitig der Zufahrt befinden sich Stützmauern in Betonfertigkonstruktion mit darauf befindlichen Absturzsicherungen in Metall. Der mittlere Grundstücksbereich zwischen den Mehrfamilienhäusern ist großflächig mit Rasen begrünt, teilweise sind Pflanzbeete mit Busch- und Pflanzwerk vorhanden, gärtnerisch gestaltet. Die übrigen Außenflächen im nordwestlichen Grundstücksbereich sind mit Busch- und Pflanzwerk und Rasen begrünt und teilweise in Kies geschottert. Die Grundstücksbereiche im Nordosten, Südosten und Südwesten sind den einzelnen Erdgeschosswohnungen zugeordnet.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in normaler 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, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Nordwestfassade des Mehrfamilienhauses Hausnummer 5 befindet sich eine Art Zwerchhaus mit Bogendach, Eindeckung in Blech. Auf dem Satteldach ist eine Gaube mit eingeblechtem Bogendach vorhanden. Auf dem Satteldach der Hausnummer 5a befinden sich im Nordwesten zwei Gauben mit eingeblechten Bogendächern. An der Nordwestfassade der Hausnummer 5 sind sechs Briefkästen angebracht und ein Außenwasserhahn vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus Hausnummer 5 wird an der Nordwestfassade von der Zuwegung aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist das Klingelbrett mit Gegensprechanlage in die Fassade integriert. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Podest, in Beton ausgeführt. Der Hauseingangsbereich ist durch ein Pultdach, Eindeckung in Pfannen, überdacht.



Im nachfolgenden Treppenhaus ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke und Treppenuntersichten sind verputzt gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Erdgeschoss über ein feststehendes Holz-Isolierglaselement und im Obergeschoss über zwei einflügelige Holz-Isolierglasfenster. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Rechts- bzw. linksseitig sind Geländer in Metallkonstruktion mit Metallhandlauf, kunststoffummantelt, vorhanden.

Gesamteindruck der Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage:

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

Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss links)

Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Wohn-/Ess-/Schlafzimmer, einer Küche, einem Bad und einem Balkon. Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Innentüren sind zweimal mit Zargen und Blätter in Holz und einmal mit Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug und Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenspiegel. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über eine zweiflügelige Balkontür, Holz-Isolierglas, mit mechanischer Außenjalousie und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und einflügelige Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im Bad ein Stand-WC, ein Waschbecken und eine Dusche vorhanden. Weiter befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss.

Gesamteindruck der Wohnung:

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 wie folgt (auszugsweise) beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 15.05.2024: 33.469,72 €.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 249,00 €.
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementarschäden mit Rückstau) bei der Versicherungskammer Bayern.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Gas.
- Der Verwalter ist für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 bestellt.

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



Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, der immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation in Ingolstadt, dem Baujahr, der Objektart und -größe, der Ausstattung, Beschaffenheit und dem Zustand der Wohnung als gut anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine überwiegend durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß § 1 der Gemeinschaftsordnung (Nutzung des Sondereigentums) ist das gesamte Anwesen für Wohnzwecke bestimmt. Jede Änderung dieses Bestimmungszweckes bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt auch für die Nutzung als Büro, Praxis und ähnliches. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn aus der Nutzungsänderung eine wesentliche Störung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer zu erwarten ist. 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. Der Tiefgaragenstellplatz dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für den Tiefgaragenstellplatz ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei dem Ortstermin wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt. Es ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Grundstück:

- An den Stützmauern der Tiefgaragenzufahrt sind Feuchtigkeitsschäden und Abplatzungen vorhanden.

Gebäude:

- An den Fassaden der Mehrfamilienhäuser sind mehrere kleinere Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.

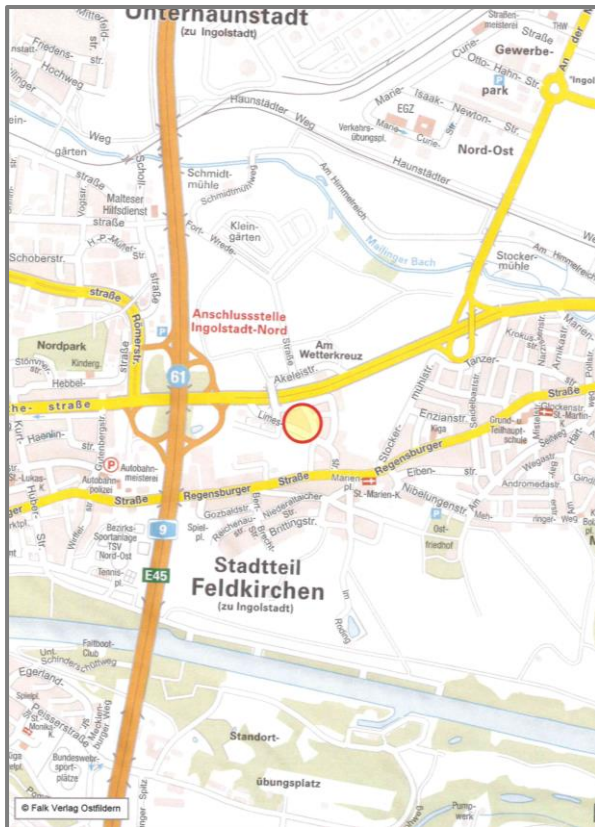
Bei dem gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird davon ausgegangen, dass dieser über die Erhaltungsrücklage bezahlt wird.

Zubehör

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

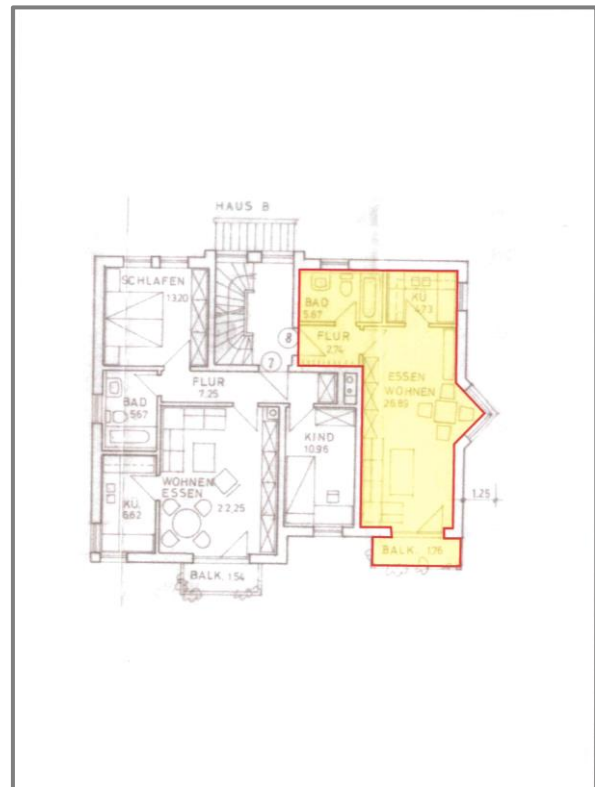
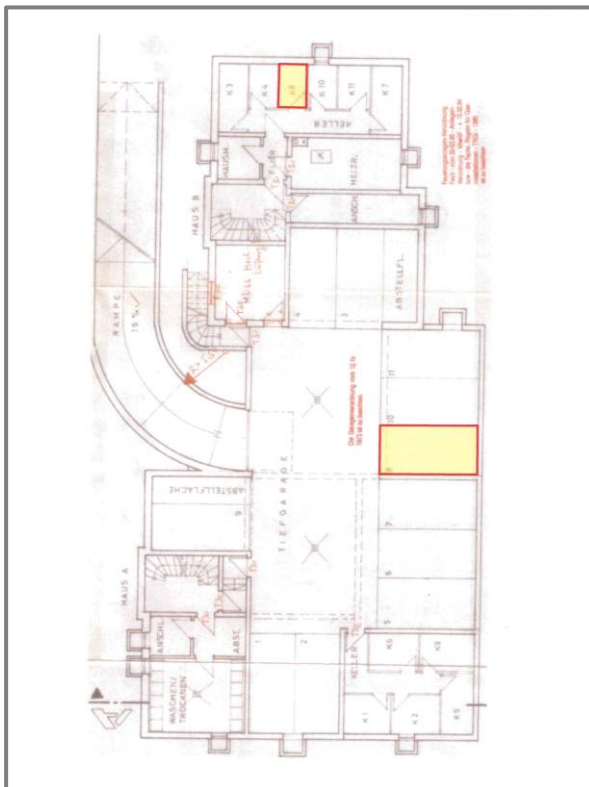
Nutzung

Von der WEG-Verwaltung wurde mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass die Wohnung nicht vermietet ist und leer steht. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Wohnung leer steht und derzeit nicht bewohnt ist. Von dem Antragsgegner 1 wurde beim Ortstermin mitgeteilt, dass die Wohnung seit ca. einem halben Jahr leer steht.



Mikrolage

Flurkarte



Grundriss Kellergeschoss / Tiefgarage (Haus Nr. 5/5a) - Keller und Tiefgaragestellplatz Nr. 8

Grundriss Obergeschoss (Haus Nr. 5) - Wohnung Nr. 8



mittlerer Grundstücksbereich – Blick von der Zuwegung nach Süden



Erdgeschoss (Haus Nr. 5) -
Treppenhaus



Kellergeschoss (Haus Nr. 5) –
Heizungsraum

Kellergeschoss (Haus Nr. 5) –
Keller Nr. 8





Tiefgarage – Tiefgaragenstellplatz Nr. 8



Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) - Essen/ Wohnen (Blick zum Balkon)



Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) –
Küche



Wohnung Nr. 8 (Obergeschoss) –
Bad