



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, Goethestraße 50, Wohnung Nr. 6	
Grundbuch / Gemarkung	Ingolstadt / Ingolstadt
Band / Blatt	744 / 31890
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	3722/3 / 717 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	101,93/1.000
Objektart	2 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia, Kellerraum und Garage
Lage im Objekt	2. Obergeschoss links
Baujahr Wohn- und Geschäftshaus ca.	1954
Neubau Garagen ca.	1961
Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster/Haustür	nicht bekannt
Renovierung Wohnung ca.	2018
Wohnfläche ca.	64 m ²
Verkehrswert am 12.04.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	170.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt ca. 1,6 km Luftlinie nordöstlich des Rathausplatzes. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich sämtliche Nahversorger, Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel und Schulen. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Goethestraße (B16a) und die Nördliche Ringstraße (B13) sowohl an die Innenstadt als auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ der Autobahn Nürnberg - München (A9) befindet sich in ca. 1,3 km Luftlinie Entfernung östlich des Bewertungsgrundstückes. Das Grundstück liegt direkt an der Goethestraße (B16a), einer stark befahrenen vierspurigen Hauptverkehrsstraße, annähernd im Kreuzungsbereich zur Friedrich-Ebert-Straße, einer ebenfalls häufig frequentierten Hauptstraße. Die Umgebungsbebauung stellt sich gemischt, sowohl mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern als auch mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern dar. Ebenfalls befinden sich in mittelbarer Umgebung entlang der Goethestraße Autohäuser und Lebensmitteldiscounter sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, häufig mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Das Grundstück wird im Norden vom Geh- und Radweg der Goethestraße aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung ist nicht vorhanden. Im nördlichen Grundstücksbereich vor den Ladengeschäften im Erdgeschoss sind mehrere in Schwarzdecke versiegelte offene Pkw-Stellplätze vorhanden. An der westlichen Grundstücksgrenze ist an der Mauer zum Nachbargrundstück ein Zigarettenautomat angebracht. Weiterhin sind an der westlichen Grundstücksgrenze zwei Fahnenmaste vorhanden. Die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich im Nordosten ist vollständig in Verbundsteinen versiegelt. Der Grundstücksbereich westlich des Wohn- und Geschäftshauses ist ebenfalls in Schwarzdecke versiegelt. Hier sind die Mülltonnen abgestellt. Hier an der Nordwestecke des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich auf dem Grundstück als Abgrenzung eine ca. 1,80 m hohe Mauer, verputzt und gestrichen, mit einer Metalltür. Der südliche Außenbereich zwischen Wohn- und Geschäftshaus und Garagenzeile ist vollständig in Schwarzdecke versiegelt. Im Fußbodenbereich befinden sich zwei Revisionsschächte.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in überwiegend einfacher bis teilweise mittlerer Wohnlage von Ingolstadt. Aufgrund der direkten Lage an der Bundesstraße 16a treten Lärm- und Geruchsmissionen auf. Das Grundstück stellt sich in einem einfachen und zweckmäßigen Gesamtzustand dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, drei Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Auf dem Satteldach befinden sich Richtung Süden zwei Satellitenschüsseln und im Dachgeschoss eine Gaube mit flachgeneigtem Bogendach. Im Norden befinden sich auf dem Satteldach im Dachgeschoss insgesamt drei Gauben mit flachgeneigtem Bogendach. Die Fassaden sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Nordwestfassade ist im Bereich des 1. bis 3. Obergeschosses teilweise mit einer Wandmalerei verziert. Die Nordwestfassade ist im Erdgeschoss, im Bereich der Gewerbeeinheiten, mit Steinzeug belegt. An der Südostfassade sind drei Satellitenschüsseln sowie ein Außengerät einer Split-Klimaanlage einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss angebracht. An dem Südwestgiebel des Wohn- und Geschäftshauses sind zwei weitere Satellitenschüsseln montiert.



Das Wohn- und Geschäftshaus wird an der rückwärtigen Südostfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist das Klingelbrett mit Sprechanlage in die Fassade integriert. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Treppenpodest, mit Naturstein belegt. Der Hauseingang ist durch eine Metall-Glaskonstruktion überdacht. Linksseitig des Treppenpodestes ist ein Fahrradständer, in Metallkonstruktion, vorhanden.

Gesamteindruck des Wohn- und Geschäftshauses:

Das Wohn- und Geschäftshaus stellt sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums in einem einfachen und zweckmäßigen, jedoch teilweise ungepflegten Gesamtzustand dar. Im Kellergeschoss sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.

Garagengebäude

Das Garagengebäude wurde als eingeschossige Garagenzeile, nicht unterkellert, mit sieben Garagen, in Massivbauweise, mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Das Garagengebäude stellt sich in einem einfachen und zweckmäßigen, jedoch teilweise veralten Gesamtzustand dar. Es sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.

Wohnung Nr. 6 (2. Obergeschoss links)

Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Schlafzimmer, einem kleinen Zimmer, einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Bad und einer Loggia. Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum und eine Garage.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Holz ausgeführt, einmal mit Blatt in Holz mit Glaseinlagen. Die Fußböden sind mit Laminat belegt. Im Bad ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. In der Küche befindet sich im Wandbereich ein Fliesenspiegel. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und eine einflügelige Balkontür, Kunststoff-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im Bad ein Stand-WC, eine Badewanne, ein Waschbecken und eine Gastherme zur Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnung vorhanden.

Gesamteindruck der Wohnung:

Die Wohnung weist einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard auf und macht einen insgesamt zweckmäßigen Gesamteindruck. Die Renovierung bzw. Modernisierung der Wohnung wurde vermutlich überwiegend „do-it-yourself“ durchgeführt und ist teilweise unfachmännisch ausgeführt. Weiter sind kleinere Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Das Garagentor der Garage fehlt.



Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

WEG-Verwaltung

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

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023: 32.610,19 €.
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 150,00 € (ohne Heizung).
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Ergo Versicherung AG.
- Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.
- Die Wohnung ist nicht vermietet und steht leer.
- Es besteht ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Der Verwalter ist gemäß Angabe unbefristet 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 mäßig bis mittel anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß Anlage zur Teilungserklärung § 3 (Benutzung des Eigentums) Nr. 3 ist die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung dem einzelnen Wohnungseigentümer nur gestattet, wenn die entsprechende Tätigkeit keine unzumutbare Belästigung für die übrigen Wohnungseigentümer darstellt. Flaschenbierhandlungen sowie Tätigkeiten, die durch Lärm, Geruch oder in ähnlicher Weise die übrigen Wohnungseigentümer belästigen, sind untersagt. Im Streitfall entscheidet der Verwalter, ob eine zulässige Nutzung vorliegt. Entsprechendes gilt bei der Vermietung einer Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken. 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. Die Garage dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für die Garage 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.

Gemeinschaftseigentum:

- Wohn- und Geschäftshaus:
Im Bereich der Fassade sind Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.
- Kellergeschoss - Treppenlauf:
Im Wandbereich sind umfangreiche Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Waschküche:
Im Fußbodenbereich sind Beschädigungen vorhanden. Im Wandbereich sind Putzschäden vorhanden.
- Garagengebäude:
Im Bereich der Fassade sind Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.

Sondereigentum Wohnung Nr. 6:

- Wohnung - Küche:
Im Fußbodenbereich sind Schäden vorhanden. Im Wand-Deckenbereich sind Unebenheiten vorhanden.
- Wohnung - Bad:
Im Bereich des Fußbodens und der Badewanne sind Schäden vorhanden.
- Garage:
Das Garagentor ist nicht bzw. nicht mehr vorhanden.

Bei dem gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird davon ausgegangen, dass dieser über die Erhaltungsrücklage bezahlt wird. Für den Reparatur- und Instandhaltungsstau der Wohnung wurde ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 2.000,00 € berücksichtigt.

Zubehör

Es ist kein vermeintliches Zubehör vorhanden.

Nutzung

Von der WEG-Verwaltung wurde mitgeteilt, dass die Wohnung nicht vermietet ist und leer steht. Von der Gläubigerin wurde mitgeteilt, dass nicht bekannt ist, ob die Wohnung derzeit genutzt wird, ob diese vermietet ist oder leer steht.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Wohnung leer steht und derzeit nicht bewohnt ist. In der Garage befinden sich Hausrat und Unrat sowie diverse andere gelagerte bzw. abgestellte Gegenstände, wie z. B. Kinderspielsachen, ein Kinderwagen, Autoreifen, ein Schrank, etc.

Somit liegen weder ein Mietvertrag noch Daten zu einer tatsächlichen Miete vor.



zentrischer Grundstücksbereich zwischen Wohn- und Geschäftshaus und Garagengebäude -
Blick nach Westen



Wohn- und Geschäftshaus – Ansicht von Süden



Garagengebäude - Ansicht von Norden



Wohn- und Geschäftshaus -
Hauseingang an der Südostfassade



Kellergeschoss - Waschküche



Wohnung Nr. 6 (2. OG links) - Wohnraum



Wohnung Nr. 6 (2. OG links) - Küche



Wohnung Nr. 6 (2. OG links) -
Bad