



2 K 12/23

Exposé

zum Wertgutachten vom 30. Dezember 2024

91710 Gunzenhausen
Steinabühl 15

Gemarkung Wald
Flurstück Nr. 94/5

Günther Meyer

Dipl.-Ing. (FH)

Bernadottestr. 8
91522 Ansbach

Telefon: 0981 / 87673

Telefax: 0981 / 85992

Mobil: 0172 8407 239

gmeyeran@t-online.de



von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1. Allgemeines

Auftrag	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Weißenburg in Bayern vom 18.09.2024, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Aktenzeichen 2 K 12/23
Objektart	Einfamilienwohnhaus mit gewerblich genutzten Nebenräumen und integrierter Doppelgarage
Ort	91710 Gunzenhausen Steinabühl 15
Grundbuchdaten	Amtsgericht Weißenburg in Bayern Grundbuch von Wald Blatt 1181
Bestandsverzeichnis	Flurstück Nr. 94/5 Steinabühl 15, Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße 1.736 m ²
Eigentümer	siehe Grundbucheintrag
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

2. Grundstück

Ort	Stadt Gunzenhausen, ca. 17.250 Einwohner, Stadtteil Steinabühl, ca. 70 Einwohner, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Makrolage	Gunzenhausen liegt ca. 50 km südwestlich von Nürnberg und 20 km nordwestlich Weißenburg. Der Stadtteil Steinabühl befindet sich westlich der Altmühl und ca. 5 km Luftlinie nordwestlich der Innenstadt von Gunzenhausen.
Mikrolage	Das Grundstück liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteiles Steinabühl.
Beschreibung der Stadt	Gunzenhausen zwischen dem Altmühl- und Brombachsee ist Zentrum des Fränkischen Seenlandes in Altmühlfranken. Die Stadt ist wirtschaftlich mittelständisch, im Umfeld landwirtschaftlich strukturiert.
Beschreibung des Stadtteiles	Das kleine, ursprünglich landwirtschaftlich strukturierte Dorf Steinabühl liegt südwestlich und unweit des Altmühlsees.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert von Steinabühl ist als gut in ländlicher Umgebung einzustufen.
Infrastruktur der Stadt	Durch Gunzenhausen führen die Bundesstraßen B 13 und B 466, sowie die Eisenbahnlinie Würzburg- Treuchtlingen. Der Autobahnanschluß Ansbach-Mitte an die A 6 ist ca. 30 km entfernt. Gunzenhausen ist mit Bussen und Bahnen gut in das öffentliche Personennahverkehrsnetz VGN des Großraumes Nürnberg eingebunden. Die überregionale Infrastruktur ist als durch- schnittlich bis gut anzusehen.
lokale Infrastruktur	Steinabühl befindet sich etwas abseits der Hauptverkehrswege nahe der Staatsstraße 2222. Das Wohnhaus liegt an einer Nebenstraße im Dorf. Die lokale Verkehrsinfrastruktur ist als ländlich durchschnittlich anzusehen.

Regionalplanung	Gunzenhausen ist im Regionalplan der Region 8 als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, definiert.
Umgebung des Objektes	Das Anwesen befindet sich am Ortsrand im Umfeld einer gemischt strukturierten, ländlich-dörflichen Umgebung. Nördlich schließt der Neubau einen größeren Mehrfamilienwohnhauses und südlich ein stillgelegter landwirtschaftlicher Betrieb an. Westlich erstrecken sich Ackerflächen.
Wohnlage	Das Grundstück liegt am Dorfrand mit Blick nach Westen auf unbebautes freies Feld. Die Wohnlage ist, bezogen auf Steinabühl, als gut, überregional betrachtet, als ländlich einzustufen.
Grundversorgung	In Gunzenhausen befinden sich Gewerbebetriebe und eine umfangreiche medizinische und schulische Grundversorgung. In Steinabühl sind keine Einrichtungen und Läden für den täglichen Bedarf vorhanden.
bauliche Entwicklung	Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist abgeschlossen.
Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück Flurstück Nr. 94/5 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen als Grünfläche, Siedlungsfläche im ländlichen Bestand, verzeichnet. Die südlich und nördlich anschließenden Grundstücke sind als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.
Zahl der Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss
Dachform und -neigung	Walmdach, steilgeneigt
Grundstücksform	Das Grundstück hat einen polygonalen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 65 x 27 m.
Topographie	Das Grundstück ist weitgehend ebenflächig.
Erschließung	Das Grundstück ist erschlossen.

Beiträge, Abgaben	Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 5 (2) ImmoWertV ist nach Auskunft der Stadt frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.
Hausanschlüsse	Das Grundstück ist an das öffentliche Strom-, Telefon- und Wassernetz angeschlossen.
Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.
mögliche Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen über den gebietstypischen Umfang hinaus sind nicht bekannt.
Baugrund	nicht bekannt
Grundwasserspiegel	nicht bekannt
Baugenehmigung	Es wird für die Bewertung angenommen, dass die vorhandene Bebauung genehmigt, bzw. genehmigungsfähig ist und alle Bauvorschriften eingehalten sind.
Stellplätze	Auf dem Grundstück befinden sich zwei Stellplätze für PKW in der Garage und mindestens sechs weitere im Freien. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird für die Bewertung als erfüllt angesehen.
Baumschutzverordnung	Für die Stadt Gunzenhausen besteht keine Baumschutzverordnung. Auf dem Grundstück befinden sich keine, dem Naturschutz unterliegenden Großbäume.
Altlasten Grundstück	Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft und wird nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt. Mögliche Anhaltspunkte für eine potenzielle Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.
Quellennachweis	Die baurechtlichen Auskünfte wurden von der Stadt Gunzenhausen erteilt. Behördenauskünfte sind unverbindlich. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

3. Gebäude

Allgemeines

Der Baubeschrieb ist ein stichpunktartiger, nicht umfassender und nicht abschließender Überblick über die Beschaffenheit des Gebäudes, er ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nicht als Zusicherung von Eigenschaften zu verstehen.

Die durchgeführte Besichtigung beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt vorgenommene rein visuelle Objektaufnahme.

Die Standsicherheit der Bauteile, sowie der bauliche Wärme-, Brand- und Schallschutz sind nicht geprüft.

Es wurden auch keine Baustoff-, Bauteil- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

Möglicherweise verdeckte, nicht erkennbare Mängel oder Schäden sind deshalb nicht erfasst.

Chronik

Auf dem ursprünglich ungeteilten Grundstück Flurstück Nr. 94 befand sich bis vor 12 Jahren ein landwirtschaftliches Anwesen.

Die alten Gebäude wurden abgebrochen.

Geplant war die Bebauung des Grundstücks mit einer Schönheitstagesfarm, zwei Gästehäusern und zwei Wohnhäusern.

Realisiert wurde auf dem später viergeteilten Grundstück ein großes Mehrfamilienwohnhaus, zwei Wohnhäuser mit umfänglichen Freianlagen und zwei Außenschwimmbecken.

Gegenstand dieses Gutachtens ist nur das auf dem südlich abgeteilten Grundstück Flurstück Nr. 94/5 errichtete Wohnhaus.

Gebäudetyp

Freistehendes großflächiges teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit gewerblich genutzten Nebenräumen und integrierter Doppelgarage.

Nutzung	Das Anwesen ist vermietet und wird im Erd- und Obergeschoss zu Wohnzwecken und im Untergeschoss als Schönheitssalon genutzt. Es bestehen nach Angabe keine Mietverträge.
Zugang und Zufahrt	Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück, zur Doppelgarage und zu den Parkplätzen erfolgen von der Ostseite von der Ortsstraße.
Keller-/Untergeschoss	Das Gebäude ist mit Ausnahme der Doppelgarage vollständig unterkellert. Das Geschoss liegt unter der Erdgleiche und hat an der Südseite einen Lichtgraben. Der Zugang erfolgt über die interne Haupttreppe. Das Geschoss umfasst Treppenhaus, Diele, Technik- und Hausanschlussraum, einen Durchgangsraum, einen großen Behandlungsraum mit Fenstern zum Lichtgraben und einen Nebenraum nach Nordwesten. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,35 m.
Erdgeschoss	Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Nordseite über einen überdachten Eingang mit halbrundem Eingangspodest. Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt stirnseitig am Gebäude von der Ostseite. Die Doppelgarage hat ein breites Tor. Das Erdgeschoss umfasst ein Foyer mit freitragender Treppe und nach oben bis zum First offener Galerie, Garderobe, Gästetoilette, Hauswirtschaftsraum, Doppelgarage, Büro, Küche und Wohn- und Esszimmer. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,8 m. Dem Büro und dem Wohnzimmer ist jeweils eine teilüberdachte Terrasse vorgelagert. Im Boden der Terrasse zur Westseite ist ein kleiner Badepool eingelassen.

Obergeschoss	Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über die Haupttreppe im Foyer. Es umfasst eine bis zum First offene Galerie mit Zugang zum Südbalkon. In der südlichen Dachschräge über der Galerie befindet sich ein großflächiges festverglastes Dachflächenfensterelement mit außenliegender Beschattungsmöglichkeit. Die kleineren Dachflächenfenster nach Norden können elektrisch geöffnet werden. Die Zugänge zu den Flügelbauten erfolgen über je eine Stufe. Im Ostflügel befinden sich Flur, zwei Zimmer und ein Kinderbad. Der Westflügel umfasst Flur, Sauna, zwei Bäder, Ankleide und ein Schlafzimmer mit nach Westen vorgelagerter Flachdachterrasse. Die Räume öffnen sich teilweise bis unter das Dach, die lichten Höhen betragen über 3 m.
Spitzboden	Der untergeordnete niedrige Spitzboden ist über eine Einschubtreppe im Schlafzimmer zugänglich. Der Spitzboden war nicht zu besichtigen. Der Fußboden ist nach Angabe geschalt, die Dachflächen sind gedämmt.
Wohnfläche nach WoFIV	ca. 296 m² im Erd- und Obergeschoss ca. 47 m² Raum im Untergeschoss nach Süden
Bruttogrundfläche BGF	ca. 622 m ² auf 3 Etagen
Jahr der Fertigstellung	2012 nach Angabe ohne Freianlagen
Umbauten, Erweiterungen	2013 Fertigstellung der Freianlagen
Bauart	konventioneller Mauerwerksbau
Gründung	Flachgründung
Wände	Porenbeton- und Kalksandsteinmauerwerk, Außenwandstärke 36,5 cm, Kelleraußenwände in WU-Stahlbeton
Decken	Stahlbetondecken

Dach	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dachhaut Betondachsteine glatt (Tegalit)
Kamin	ein zweizügiger Fertigteilkamin, Kaminkopf eingeblecht
Spenglerarbeiten	Titanzinkblech
Treppen	viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Eichen- holztrittstufen, Holzgeländer mit Glasfüllungen
Fassade	mineralischer eingefärbter Putz, Kellersockel mit verputzter Perimeterdämmung
Fenster	Kunststofffenster, dreifachverglast mit eingelegten Oberlichtkreuzsprossen, Dachflächenfenster im Bereich der Galerie
Sonnenschutz	Kunststoffrolläden mit elektrischem Antrieb, Sonnenschutzrollo über Dachflächenfenster
Haustüre	Kunststofftüre, dreifachverglast
besondere Bauteile	Eingangsvordach, Balkon zur Südseite, Terrassenüberdachung zur Westseite
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Haustechnik:	
Heizung	Elektrische Wärmepumpe, Luft-Wasser-System, Fußbodenheizung in allen Geschossen, auch in der Doppelgarage
Zusatzheizung	Kaminofen im Wohnbereich
Lüftung/Klima	-
thermische Solaranlage	-
Photovoltaikanlage	Integrierte Photovoltaikmodule in den Dach- steinen, System Braas, 3 Wechselrichter, Nennleistung 8,2 kWp

Sanitäre Installation	zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung, Pufferspeicher für Warmwasser, sehr guter, aufwändiger Standard; Toilette Erdgeschoss: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal, Waschtisch, begehbare Dusche mit Ganzglaskabine, Wandfliesen; Bad Obergeschoss Südflügel: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal, großer Waschtisch, begehbare Dusche mit Ganzglaskabine, Wandfliesen; Bad des Herren im Obergeschoss: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal, großer Waschtisch, begehbare Dusche mit Ganzglaskabine, Wandfliesen; Bad der Dame im Obergeschoss: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, großer Waschtisch, Badewanne, Wandfliesen.
Elektroinstallation	sehr guter, aufwändiger Standard, vollständige Busanlage mit zentraler Steuerung, Unterputzinstallation
Schwimmbadtechnik	kleiner Edelstahlbadepool auf der Westterrasse mit Umwälzanlage
Sauna	Saunakabine mit zwei Außenfenstern und Ganzglasabtrennung im Obergeschoss in dem mit „Arbeiten“ bezeichneten Raum.
Ausbau:	
Fußbodenbeläge	keramische Fliesen in wertiger Qualität in allen Räumen, Industrieboden in der Garage
Wände	Putz mit Anstrich

Decken	Stahlbetondecken und Gipskartonplatten mit Anstrich, teilweise sichtbares Dachgebälk im Obergeschoss
Innentüren	glatte Holzwerkstofftüren in Futterzargen mit Strukturbeschichtung, Rohbautürbreiten in der Regel 101 cm, Rohbausturzhöhen in der Regel 233 cm
Ausbauqualität	sehr gut, aufwändig
baulicher Zustand	gut bis sehr gut, gepflegt
Zubehör und Inventar	Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, und die modulare Kücheneinrichtung sind nicht Gegenstand der Bewertung.
Baumängel, Bauschäden	Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden. Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden. Der Holzbelag des Südbalkones ist schadhaft. Weitere <i>wesentliche</i> Mängel sind nicht bekannt.
offene Restarbeiten	Das Eingangspodest ist ohne Belag.
energetische Beurteilung	Die energetische Beschaffenheit der Bauteile und des Gebäudes erscheint insgesamt gut.
Raumqualität	Die Qualität und Einteilung der Räume ist individuell.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Gesamteindruck	Freistehendes, großflächiges, individuelles und aufwändig erstelltes, gepflegtes Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage in dörflicher Wohnlage nahe zum Altmühlsee. Der Gesamteindruck ist als individuell, und als gut bis sehr gut einzustufen.

4. Außenanlagen

Beschrieb	Die Freianlagen sind großflächig und aufwändig befestigt, und mit Rabatten, Einfassungen und Stützwänden aus Naturstein gestaltet.
Oberflächenbefestigung	Der Zugang zum Wohnhaus, die Parkflächen und die Zufahrt zur Doppelgarage sind mit Betonsteinen gepflastert. Die Terrassen sind mit Natursteinplatten belegt.
Einfriedung	Das Grundstück ist nur teilweise eingefriedet.
Freiflächen	Die nicht befestigten Freiflächen sind gärtnerisch als Wiese angelegt, die in den mit Sträuchern, Büschen und Hecken bepflanzt ist.
Schwimmbad	An der Nordostecke verläuft die Grenze des Grundstücks durch ein Freischwimmbcken. Die Anlagen der Schwimmbadtechnik befinden sich <i>nicht</i> auf dem zu bewertenden Grundstück.
sonstige Außenanlagen	Stützwände, Treppen, Beeteinfassungen
Qualität der Außenanlagen	gut, außergewöhnlich umfangreich, aufwändig
Zustand der Außenanlagen	gepflegt, gut
Sicherheitsmängel	Der Außenabgang zum Haus Nr. 15a befindet sich auf dem zu bewertenden Grundstück. Die noch nicht endgültig fertiggestellte Treppe ist ohne Umwehrung.
Baumängel, Bauschäden	keine <i>wesentlichen</i> , soweit aktuell erkennbar

5. Zusammenfassung

Leitsatz

Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Nähere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Gericht aufliegt. Der Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen.

Anlagen

Auszug aus dem Katasterwerk
Fotos

Ansbach, den 30. Dezember 2024



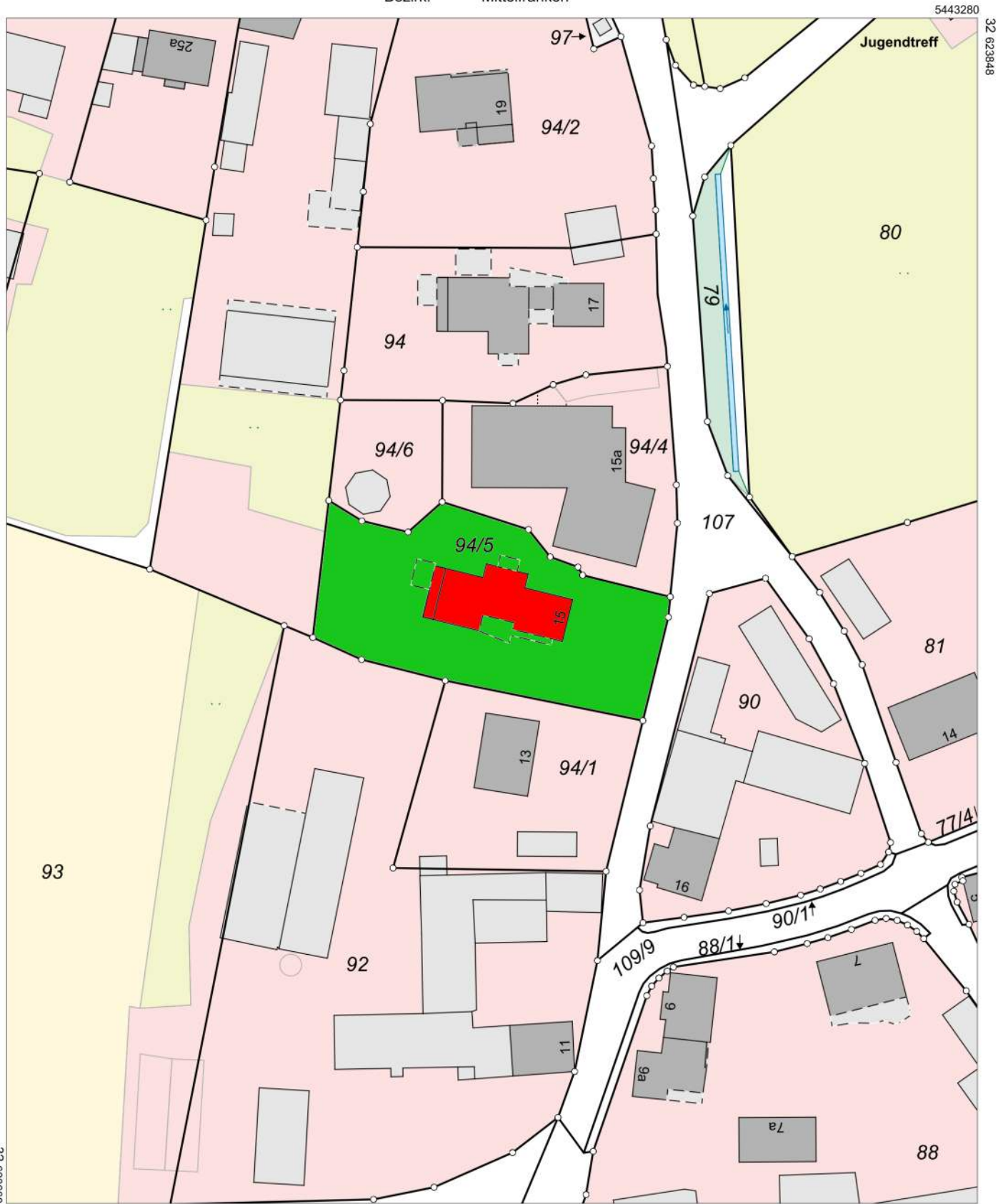
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach - Außenstelle Weißenburg i.Bay. -
Geheimrat-Dr.-Doerfler-Straße 53
91781 Weißenburg i.Bay.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 04.11.2024

Flurstück: 94/5
Gemarkung: Wald

Gemeinde: Gunzenhausen
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen
Bezirk: Mittelfranken



5443060

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach - Außenstelle Weißenburg i.Bay. -**

Geheimrat-Dr.-Doerfler-Straße 53
91781 Weißenburg i.Bay.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1:500
mit Digitalem Orthophoto

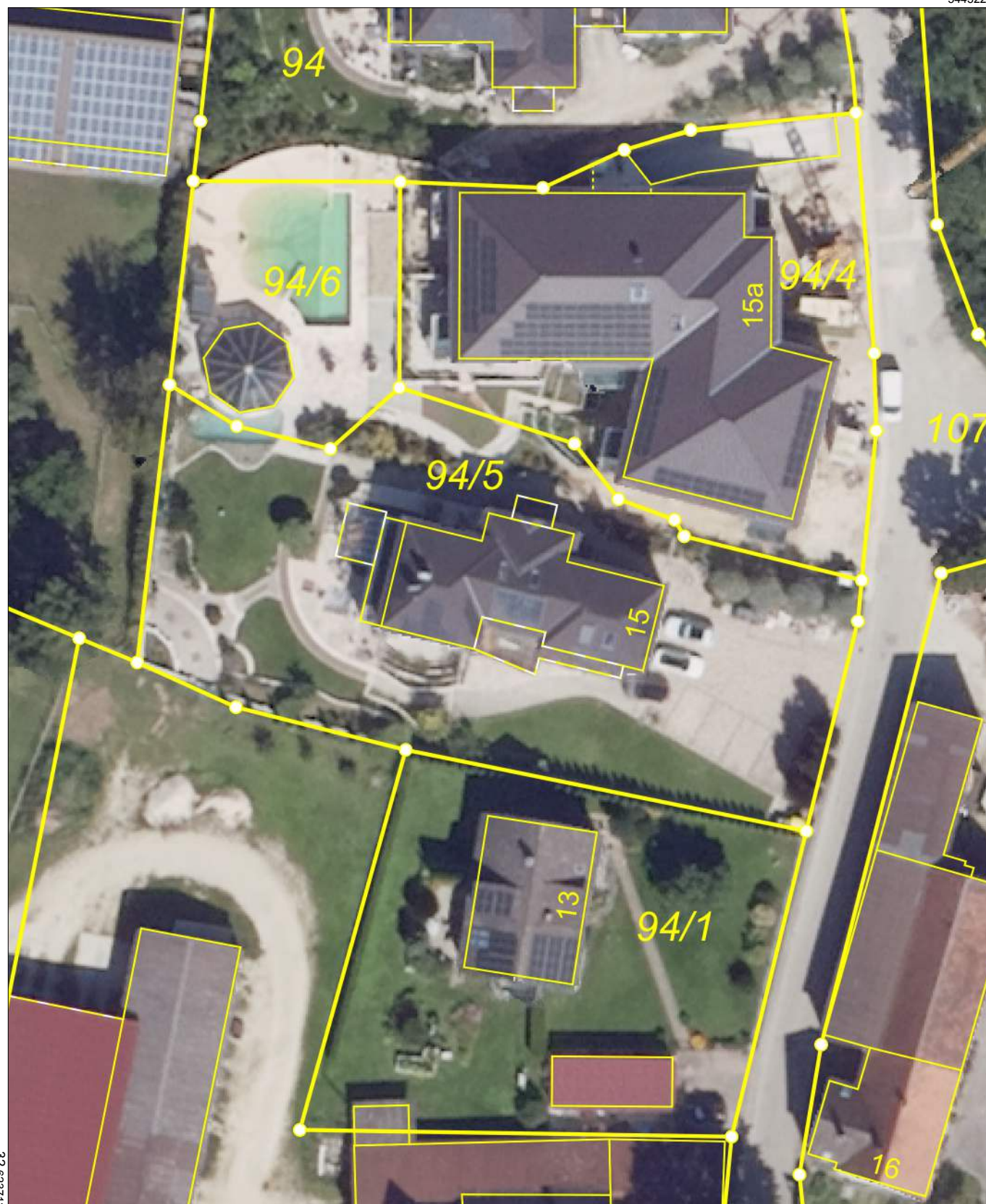
Erstellt am 20.11.2024

Flurstück: 94/5
Gemarkung: Wald

Gemeinde: Gunzenhausen
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen
Bezirk: Mittelfranken

5443225

32 623803



32 623713

5443115

Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aufnahmedatum Luftbild: 04.09.2023



Zufahrt von der Ortsstraße von Osten



Ansicht von Südosten



Terrasse Süd



Lichtgraben Süd



Ansicht von Südwesten



Terrasse West mit Pool



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Zugang zum Kellergeschoss des Anwesens Haus Nr. 15a,
Ansicht von Westen



Eingang



Treppe zum Keller-/Untergeschoss



Kellerraum Südost



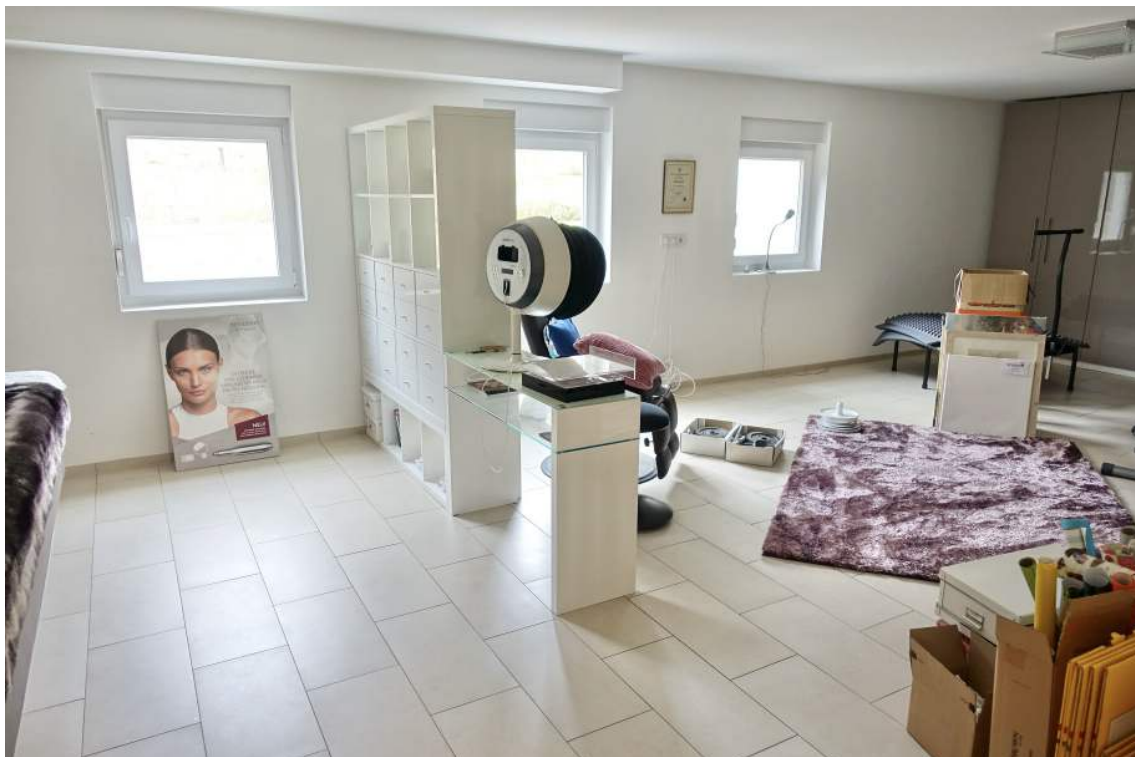
Hausanschluss- und Technikraum



Hausanschluss- und Technikraum



Untergeschoss, Durchgangraum zur Nordseite



Untergeschoss, Raum zur Südseite



Untergeschoss, Raum zur Nordwestseite



Eingang Erdgeschoss



Gästetoilette Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Wohnraum Erdgeschoss mit Kaminofen



Doppelgarage



Galerie Obergeschoss



Galerie Obergeschoss



Balkon zur Südseite



Flur Süd im Obergeschoss



Bad Nordost im Obergeschoss



Zimmer Südost im Obergeschoss



Zimmer Süd im Obergeschoss



Sauna im Westflügel im Obergeschoss



Bad des Herren im Obergeschoss



Schlafzimmer Nordwest im Obergeschoss



Bad der Dame im Obergeschoss



Balkon West



Blick nach Westen



Schwimmbecken an der Nordwestecke des Grundstücks