



### Kurzbeschrieb

zum Marktwertgutachten vom 15.10.2021

im Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen **1 K 23/21** des Amtsgerichtes Nördlingen

#### **Versteigerungsobjekt**

Lage	<b>Miteigentumsanteil an einem Zweifamilienwohnhaus</b>
Herstelljahr / fiktiv	Am Steglesgraben 2, 86663 Asbach-Bäumenheim
Bodenwertanteil	1982 / 1986
Grundstücksgröße	100.620 €
Bruttopgrundfläche	1.732 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Nr. 2	508 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	105 m <sup>2</sup>
Mietvertrag	468/1000
Marktwert	Es gibt keinen Mietvertrag. <b>249.000 €</b>

#### **Objektbeschreibung**

Miteigentumsanteil an einem Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss. Garage und Geräteraum sind zur gemeinsamen Nutzung.

#### **Ortsbesichtigung**

Besichtigt wurde die Wohnung im Dachgeschoss. Eine Erlaubnis zur Dokumentation mit Lichtbildern wurde ausdrücklich nicht erteilt. Nachfolgendes Gutachten ist daher ohne Lichtbilddokumentation.

#### **Bauweise des Wohngebäudes**

- Dachtragwerk 30°
- Außenwände im Kellergeschoss aus Stahlbeton, im Erd- und Dachgeschoss aus Ziegelmauerwerk d = 36,5 cm
- Deckenkonstruktion:  
über Keller- und Erdgeschoss Stahlbetonplatten,  
über dem ausgebauten Dachgeschoss Kehlbalkenlage aus Holz
- Gründung: vermutlich aus Streifenfundamenten
- Fassade: Putz mit Anstrich
- Innenwände und Trennwände aus Mauerwerk
- Treppenkonstruktion:  
Außentreppe massiv mit 8 Steigungen und Natursteinbelag, vom Erd- zum Dachgeschoss massive Treppenanlage mit 2 x 1/4 Wendelung, mit Naturstein belegt, Geländer aus Stahl
- Balkonkonstruktion: Stahlbetonplatte

#### **Wesentliche Standardmerkmale des Wohngebäudes**

- Dachdeckung aus Tondachplatten mit Unterkonstruktion aus Schalung und Vordeckbahn
- Wärmedämmlagen im Dach als Vollsparrendämmung
- Spenglerarbeiten aus Kupfer
- Eingangselement:  
Holztür aufgedoppelt mit Glasseitenelement
- Fenster mit Zweifachisolierverglasung
- Rollläden: an den Wohnraumfenstern Kunststoffrollläden, manuell zu bedienen
- elektrische Versorgung:  
Erdleitungsanschluss,  
Allgemeinverteilung mit getrennten Zählungen für die Wohneinheiten



**Wesentliche  
Ausstattungsmerkmale  
des Wohnungs-  
eigentums**

- Bodenbeläge: Fliesen in Flur, Küche, Bad; Korkbeläge im Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Wandoberflächen: Putz mit Anstrich
- Deckenbekleidungen aus Profilbrettern
- Innentüren: glatte Türblätter mit Furnieroberfläche und passenden Umfassungszargen, mit einfachen Beschlägen
- ausreichend Steckdosen pro Zimmer, ein Lichtauslass pro Zimmer, zwei Lichtauslässe im Wohnzimmer
- Kommunikation: Antennenversorgung über Satellitenanlage, vier Antennenanschlüsse, ein Telefonanschluss, Klingel-/Sprechanlage
- Ausstattung Sanitärräume: Waschmaschinenanschluss, Dusche mit Kabine, Eckbadewanne, Sitztoilette wandhängend mit Unterputzspülkasten, Wände deckenhoch gefliest
- Fußbodenheizung, Energie Erdgas

**Nebengebäude**

Massiv hergestelltes Nebengebäude mit abgeschlepptem Dach des Hauptgebäudes mit zwischenliegendem überdachtem Zugang, Außenwände aus Mauerwerk mit Putz und Zufahrt über Kipptor.

**Schäden und Mängel**

- Das Eingangsgeländer ist ohne Füllung.
- Am Gebäude gibt es am Außenputz einige Putzabplatzungen in Höhe der Kellerdecke.

**Außenanlagen**

- teilweise gewerblich genutzte Grundstücksfläche im Norden
- Gartenteil zum Josef-Dunau-Ring mit Rasen und Zierpflanzen angelegt

**Bewertung des Zustandes  
der baulichen Anlagen**

Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen im Zustand des fiktiven Herstelljahres von 1986. Außenanlagen, das Innere wie auch das Äußere des Gebäudes hinterlassen überwiegend einen positiven Eindruck. Die Instandhaltung wird erbracht.

**Bewertung der baulichen  
Anlagen**

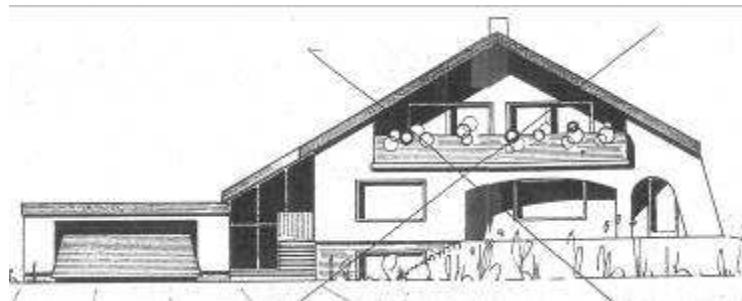
Der energetische Wärmebedarfskennwert wird geschätzt auf 150 kWh/(m<sup>2</sup>a). Dies bedeutet Energieeffizienzklasse E aus dem Spektrum A+ – J.  
Die lichten Höhen der Wohnräume sind ausreichend.  
Sämtliche Wohnräume sind natürlich über Außenfenster belichtet und belüftbar.  
Die äußere Gestaltung des Gebäudes erfüllt durchschnittliche Anforderungen.  
Das Grundstück verfügt über großzügige Freiflächen für die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus.  
Insgesamt erfüllt das Sondereigentum mittlere Wohnansprüche.  
Es ist ausreichend für eine Familie mit 3 Personen.



## Lage

In der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gibt es Waren für den täglichen Bedarf, zwei Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie ein Hallenbad. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Gebietes. Der Anschluss an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz ist überdurchschnittlich gut.

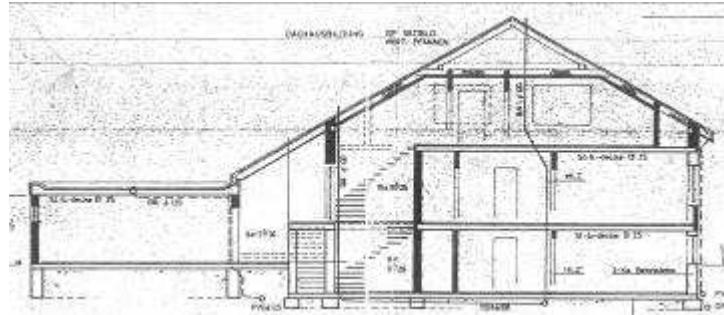
Pläne aus der Teilungserklärung. Die Ausführung kann abweichen.



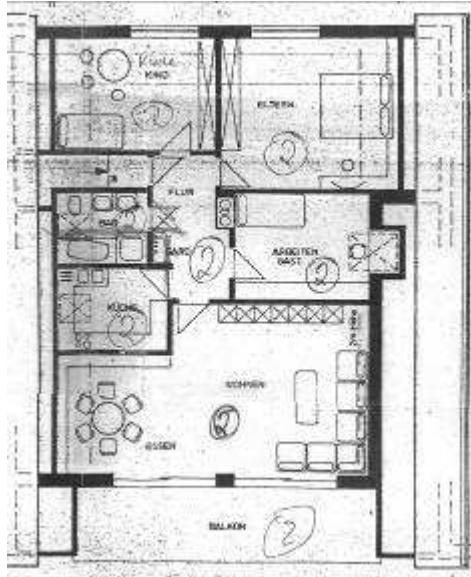
## Ansicht von Westen



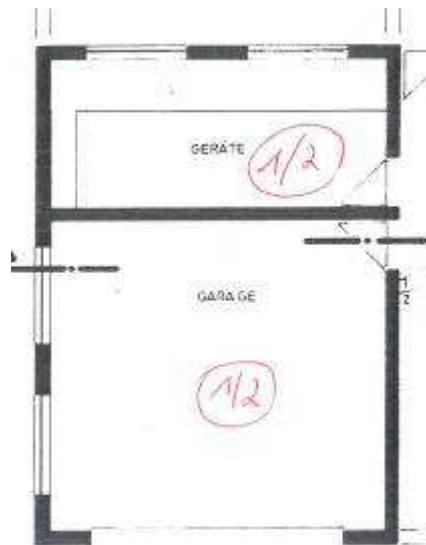
## Ansicht von Osten



## Gebäudeschnitt



Grundriss Wohnung Nr. 2



Grundriss Nebengebäude



Liegenschaftskataster

Verfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Raiffeisenstraße 3

89331 Burgau

Telefon: 08222 / 40900

Fax: 08222 / 409044

E-Mail: [kraus@gut-achten.org](mailto:kraus@gut-achten.org)

Internet: [www.gut-achten.org](http://www.gut-achten.org)