



Kurzbeschreibung

zum Verkehrswertgutachten vom 09.03.2023
im Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen **2 K 28/22** des Amtsgerichtes Nördlingen

Versteigerungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus
Lage	Schützenstraße 3, 86732 Oettingen in Bayern
Herstelljahr fiktiv	1958
Bodenwert	125.000 €
Grundstücksgröße	421 m ²
Bruttogrundfläche	904 m ²
Wohn-/Nutzfläche	544 m ²
Mietvertrag	Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.
Verkehrswert	157.000 €
Objektbeschreibung	Die Bebauung besteht aus drei Baukörpern, entstanden zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die Nutzung im Erdgeschoss war gewerblich für eine Wäscherei, chemische Reinigung und Färberei.
Bauweise des Vorderhauses	<ul style="list-style-type: none">• Kellerraum aus Mauerwerk mit einer Stahlbetondecke, EG und OG mit Außenwänden aus Mauerwerk und Decken aus Holzbalkenlagen• ausgebautes DG mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und einer Zwischendecke als Kehlbalkenlage• zum Kellerraum massive Treppe, vom EG zum DG Holzwangentreppe• Innenwände: im DG leichte Trennwände, im OG vermutlich Trennwände aus Mauerwerk
Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Vorderhauses	<ul style="list-style-type: none">• Dachdeckung aus Betondachsteinen• Spenglerarbeiten aus Metall• im EG Schaufensteranlage aus Leichtmetall mit Einfachverglasung; im OG Holzfenster mit Zweifachflügeln mit jeweils Einfachverglasung; im DG doppelte Fenster mit Einfachglas; auch Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung• Eingangelement zum Laden Drehtüre, zum Treppenhaus Holztüre• Rollläden im DG aus PVC, manuell zu bedienen• Treppenbeläge: Holztritte• Bodenbeläge: Kellerraum ohne Belag; EG mit Kunststoffauflage; OG mit PVC-Böden; DG mit Holzbretterbelag mit Auflagen• Terrasse im OG mit Betonplatten belegt, mit gemauerter Brüstung• Wandoberflächen: EG: Wandverkleidungen, Putz mit Anstrich; OG: Tapeten und Putz mit Anstrich; DG: überwiegend Tapeten• Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich, auch Paneele im EG• Innentüren: EG: unterschiedliche Innentürkonstruktionen; OG: Türblätter mit Rahmen und Füllungen mit Anstrich; DG: glatte Türblätter mit passenden Umfassungszargen, einfache Beschläge• elektrische Versorgung: Erdeleitungsanschluss, wenig Steckdosen pro Zimmer, ein Lichtauslass pro Zimmer



- Ausstattung Sanitärräume:
OG:
 - Badewanne, Waschbecken, bodenstehendes Sitz-WC, PVC-Boden, Leitungen auf Putz liegendDG:
 - Badewanne, WC, auf Putz liegende Leitungen, Waschtisch mit Kalt-/Warmwasserversorgung
- Heizungsanlage:
zentrale Heizungsanlage mit Erdgas als Energie, Wärmetauscher im EG unbekannt, im OG ein Flachheizkörper, ansonsten Einzelöfen, im DG Flachheizkörper; Warmwasserbereitung dezentral elektrisch

Bauweise des Zwischenbaus

- eingeschossiges Gebäude mit Außenwänden aus Mauerwerk
- Dachkonstruktion aus Holzbalkenlage
- Bodenbelag aus Beton ohne Auflage
- ehemalige Personaltoilette
- Fenster aus Stahl mit Einfachverglasung
- Zugang aus Leichtmetalldrehtüre
- Lichte Höhe: 3,40 m

Bauweise des Rückgebäudes

- dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 35°
- Deckenkonstruktion aus Stahlbeton
- Treppenanlage vom EG bis DG aus Stahlbetonplatten mit aufgesetzten Betonkeilstufen
- Innenwände aus Mauerwerk
- Fassade: Putz mit Anstrich

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Rückgebäudes

- Dachdeckung aus Betondachsteinen
- Spenglerarbeiten aus Metall
- Fenster aus Holz mit Zweifachverglasung
- Zufahrt zur Garage im EG über Deckengliedertor
- Elektrische Versorgung:
Erdleitungsanschluss,
wenig Steckdosen pro Zimmer, ein Lichtauslass pro Zimmer
- Ausstattung Sanitärräume:
1. OG:
 - Bad mit Badewanne, bodenstehendem Sitz-WC, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Fliesenboden, Decke mit Nut- und Federverkleidung, Wände Putz mit Anstrich, modernisiert 19902. OG:
 - Bad mit Badewanne, bodenstehendem Sitz-WC mit Aufputzspülleitung, Waschbecken mit Warm-/Kaltwasser, Boden gefliest, Wände teilgefließt, Beheizung über Flachheizkörper mit freiliegenden Versorgungsleitungen ohne Dämmung



Bewertung des Zustandes des Bewertungsobjektes

Die baulichen Anlagen wurden nach Kriegsende und in den 50er Jahren hergestellt. Nutzung des Erdgeschosses für chemische Reinigung, Färberei, Textilpflege. Durch den chemischen Betrieb gab es Bodenverunreinigungen.
Sämtliche Nutzungseinheiten haben Bedarf an Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
Die vorhandene Grenzbebauung entstand vor Einführung der Abstandsflächenverordnung. Freilegung und Nachbau an der Grenze sind problematisch.
Bei Freilegung und bei Aushubarbeiten steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Bodenverunreinigungen entdeckt werden, die dann mit erhöhten Kosten entsorgt werden müssen.

Bewertung unter nachfolgenden Annahmen:

1. Verbleib der vorhandenen Bebauung und Verbleib der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und in den Obergeschossen als Wohnnutzung.
2. Geschätzt wird die wiederverwendbare Bausubstanz nach Herausnahme der zu ersetzenden Bauteile wie Fenster, Bodenbeläge, Innentüren, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Wandbeläge, vergleichbar einem Zustand im Rohbau.
3. Bodenkontamination beseitigt nach Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom 14.12.2020. Es verbleibt ein merkantiler Minderwert.

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt nahe des mittelalterlichen Altstadtbereiches innerhalb des Stadtzentrums mit fußläufiger Anbindung zu den Läden des täglichen Bedarfs, zur historischen Altstadt sowie zu Kindergarten, Schulen und Sportanlagen.

Die nähere Umgebung des Bewertungsobjektes ist durch kleinteilige Bebauung geprägt. Die nähere Umgebung hat geordnete soziale Struktur. Oettingen hat Nachfrage nach Wohnungsgrundstücken.

Vorderhaus



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



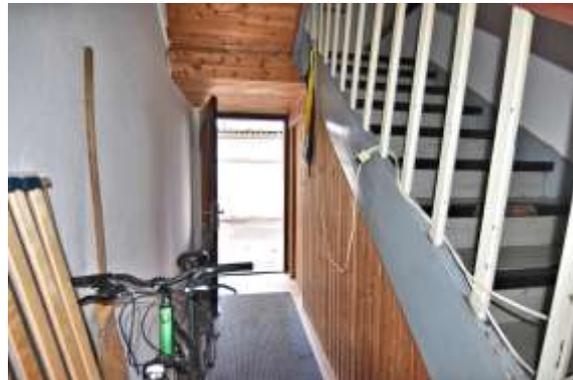
Innenansicht ehemaliger Laden



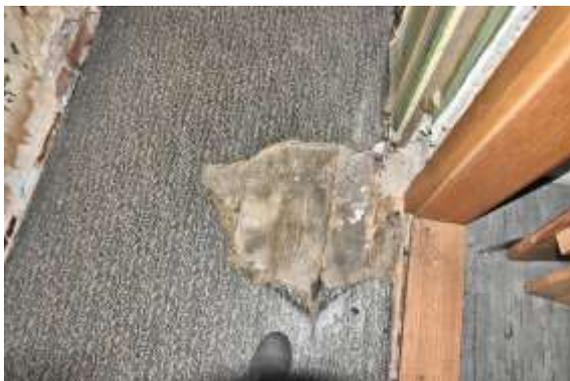
Eingang von der Sternengasse



Teilunterkellerung: Vorraum mit Treppe zum EG



Eingang West: Flur mit Treppenhaus



OG: Flur, Holzdielen mit Linoleum



OG: Bad



OG: Küche



OG: Kastenfenster aus Holz



OG: Dachterrasse Anbau Nord



DG: Bad, Bild 1



DG: Bad, Bild 2



DG: Küche mit Mietereinbauten



DG: Diele mit Treppe zum Dachspitz



Dachspitz



Zwischenbau



Ansicht von Nordwesten



Zugang zur ehemaligen Reinigung und zum Rückgebäude

Rückgebäude



Ansicht von Norden



EG: ehemalige Reinigung



EG: Treppen zum 1. OG



2. OG: Bad



2. OG: Küche



2. OG: Wohnraum

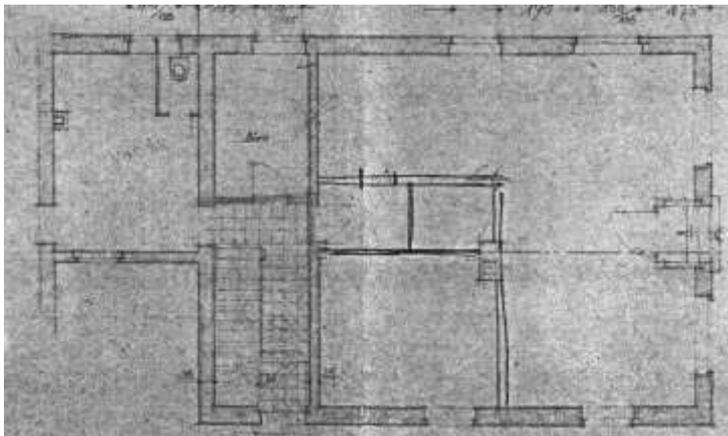


2. OG: Wohnraum

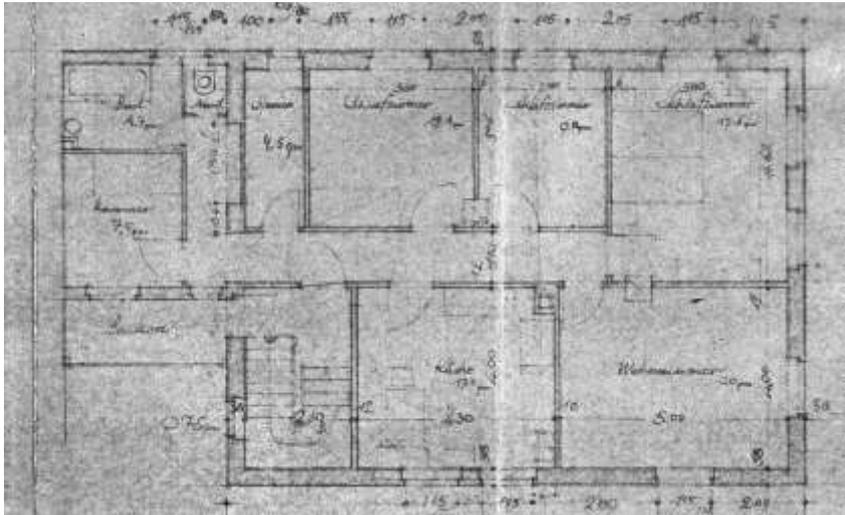


Dachgeschoss

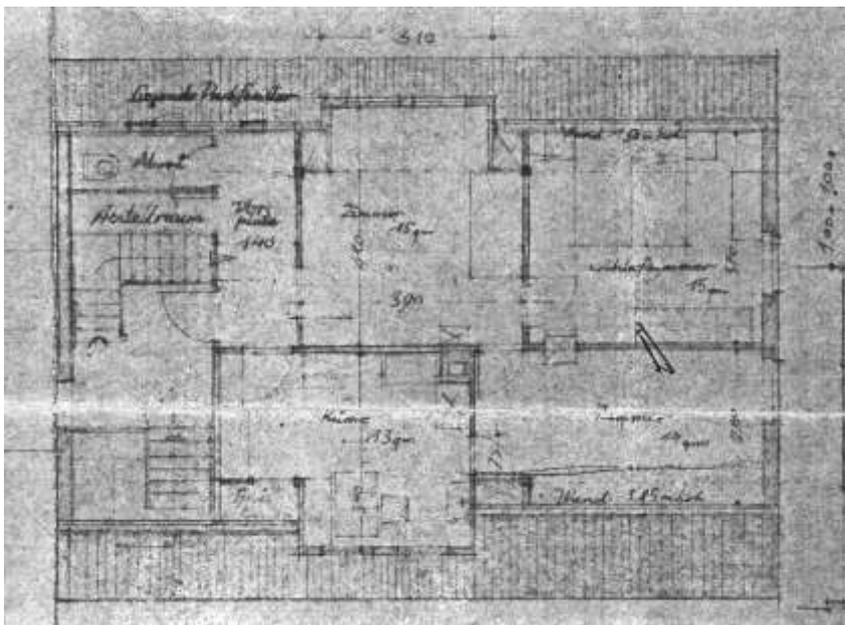
Die Grundrisse stimmen nicht mit der tatsächlichen Ausführung überein.



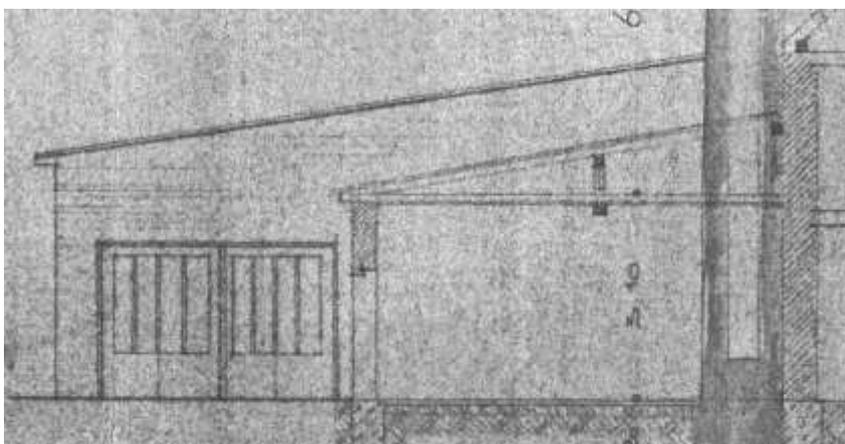
Vorderhaus: Grundriss EG



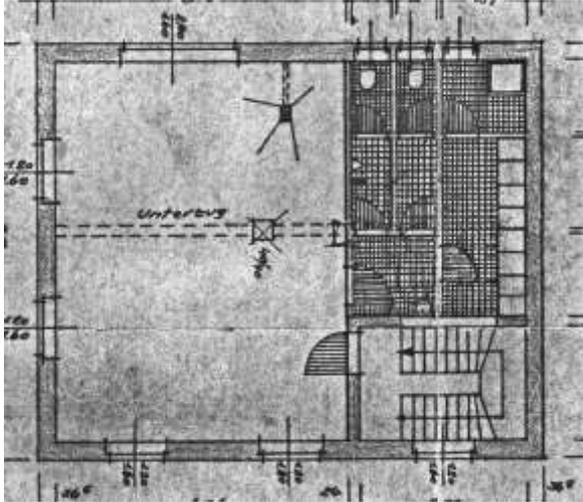
Vorderhaus: Grundriss OG



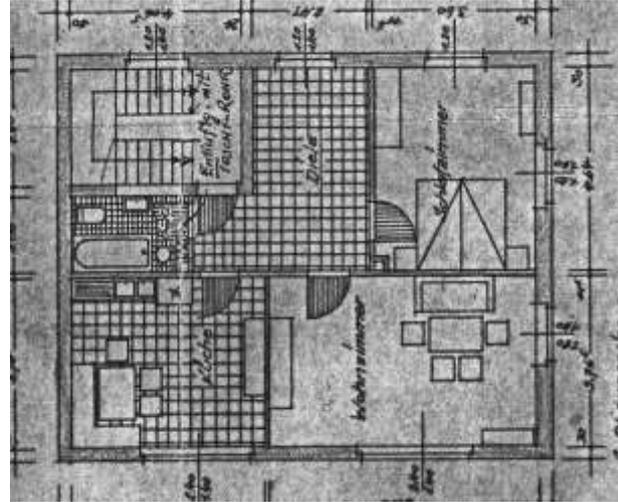
Vorderhaus: Grundriss DG



Zwischenbau: Gebäudeschnitt



Rückgebäude: Grundriss 1. OG



Rückgebäude: Grundriss 2. OG



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
Internet: www.gut-achten.org