Kurzbeschrieb
zum Verkehrswertgutachten vom 08.01.2024
im Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen **1 K 40/23** des Amtsgerichtes Nördlingen

Versteigerungsobjekt	**Eigentumswohnung mit Terrasse, Keller und Garagenstellplatz**
Lage	Stadel, Ahornring 32, 86684 Holzheim
Herstelljahr	1989
Bodenwertanteil	27.699 €
Grundstücksgröße	884 m²
Wohnfläche	87 m²
Miteigentumsanteil	1/3
Mietvertrag	Es gibt keine mietvertraglichen Bindungen.
Verkehrswert	**210.000 €**

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines freistehenden zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 3 Wohneinheiten als Sondereigentum. Der Wohnung Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht eingeräumt, die Terrasse ausschließlich zu benutzen. Zugehörig zum Sondereigentum ist ein Abstellraum im Kellergeschoss in der Nordostecke sowie ein Stellplatz in der Doppelgarage

Bauweise des Gebäudes, Ausstattung des Gemeinschaftseigentums

Nach Angabe entstand der Rohbau überwiegend durch Eigenleistung des vorherigen Eigentümers.

- Dachtragwerk aus zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von 30°
- Dachdeckung aus Betondachsteinen
- Spenglerarbeiten aus Kupfer
- Geschossdecken aus Stahlbetonrippendecken mit Betonsteinausfachung
- Außenwände:
  im Keller aus Betonsteinmauerwerk d = 30 cm,
  im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sogenannte Isotexschalungssteine aus Holzspanbeton mit Betonausfachung d = 25 cm
- tragende Innenwände vermutlich aus gleichem Material wie Außenwände d = 20 cm, Trennwände d = 20 cm
- Fassade: Putz mit Anstrich
- Treppenkonstruktion:
  vom Keller- zum Erdgeschoss zweimal massiver Treppenlauf,
  vom Erd- zum Dachgeschoss massiver Treppenlauf mit Fliesenbelägen, ohne Absturzgeländer
- Balkonkonstruktion:
  auskragende Geschossdeckenplatte mit Absturzgeländer
- Elektrische Versorgung:
  Erdleitungsanschluss mit Allgemeinverteilung im Kellergeschoss, getrennte Zählung für jede Wohnung
- Fenster und Balkontüren aus Kunststoff mit Zweifachisolierverglasung, Herstelljahr 2012
- Rollläden aus Kunststoff, manuell zu bedienen
- Eingangselemente:
  Leichtmetalltüre mit Glasausschnitt,
  zweiter Zugang über Holztüre mit drei Glasausschnitten
- Briefkästen vor der Eingangstüre

- Wohnungseingang:
  glattes Türblatt mit Furnieroberfläche und passenden Holzumfassungszargen
- Bodenbeläge: PVC, Fliesen, Laminat
- Terrasse mit Klinkerbelag, Größe 2,40 m x 5,0 m
- Heizungsanlage:
  zentrale Heizungsanlage mit Holzpellets als Energieträger, Hersteller KWB, Baujahr 2012;
  Wärmetauscher in den Räumen Flachheizkörper
- Kommunikation: Klingelanlage an der Haustüre

Gemeinschaftsräume

Im Kellergeschoss gibt es Gemeinschaftsräume mit Waschküche, Heizzentrale, Pelletslager und für Geräte.

Beschreibung der Wohnung

3-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, separater Küche und Bad mit WC, nach Süden ausgerichtete Terrasse.
Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss, keine Dusche, Wände deckenhoch gefliest.
Die Wohnung war nach fernmündlicher Angabe des Zwangsverwalters in ordentlichem Zustand.

Außenanlagen

Am Tag der Inaugenscheinnahme waren die gesamten Außenanlagen mit Schnee bedeckt. Zur Straße ist die Gartenfläche eingefriedet mit einem Maschendrahtzaun, vermutlich auf Betonsockel, ohne Zufahrtstor.
Zu den Nachbargrundstücken Maschendraht und Doppelstabmattenzaun.
Bewuchs aus Sträuchern und Gras, Zufahrt und der Zugang gekiest.
Zwei Pkw-Stellplätze im Freien.

Nebengebäude

- Boden aus Rohbeton
- Außenwände aus Mauerwerk mit Putz
- Deckenkonstruktion aus Stahlbetonrippendecken mit Isotexschalungssteinen als Ausfachung
- Zufahrt über manuell zu bedienende Stahlblechkipptore
- Dachtragwerk aus Holzbalken mit Betondachsteinen
- Außenmaße: Breite 6,50 m, Länge 6,50 m, Wandstärke von jeweils 20 cm ohne Putzlage

Insgesamt bietet das Nebengebäude ausreichend Stellfläche für zwei Pkw mit zusätzlicher Stellfläche für Einspurfahrzeuge, Kleingeräte, Werkzeuge etc.

Schäden und Mängel

- Es gibt keinen Energieausweis.
- Es gibt Abplatzungen an den Beschichtungen im Kellergeschoss.
- An den freien Treppenläufen fehlt das Absturzgeländer.
- Der Terrassenbelag hat Frostschaden.
- Der Garagenboden besteht aus Rohbeton und ist damit nicht flüssigkeitsdicht.

Bewertung des Wohngebäudes	Der Qualitätsstandard ist geprägt durch einen überwiegend in Eigenleistung hergestellten Rohbau. Der energetische Standard wird geprägt durch die Außenwände aus Holzwolleformsteinen mit Betonfüllung mit einer Stärke von d = 25 cm zuzüglich Putzlagen. Die Außenwände haben damit einfachsten Wärmedämmstandard. Die Außenfenster wurden nach Angabe im Jahre 2012 getauscht in Kunststoffrahmen mit Zweifachisolierverglasung. Im gleichen Jahr wurde die Zentralheizung umgestellt auf Pellets als Energieträger. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls im Jahre 2012 ausgebaut. Dabei wurden die Dachflächen gedämmt. Die Gebäudeenergieeffizienzklasse wird geschätzt auf 200 kWh/(m²a). Dies bedeutet Energieeffizienzklasse F bis G aus dem Spektrum A+ - H. Der Zugang zum Treppenhaus ist ausreichend dimensioniert. Dieser ist nicht barrierefrei nach DIN 18040. Das Bewertungsobjekt wird in Kellerräumen vom Eigentümer selbst genutzt. Die Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss sind am Tag der Inaugenscheinnahme vermietet. Das Wohngebäude und die Außenanlagen hinterlassen einen durchschnittlichen Eindruck. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem nach Süden ausgerichteten Gartenbereich ausreichend durchgrünt.
Bewertung der Wohnung bzw. des Sondereigentums	3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnung hat konventionellen Zuschnitt mit innenliegendem Flur. Das Wohnzimmer hat Südausrichtung. Sämtliche Wohnräume und Sanitäranlagen werden natürlich belichtet und belüftet. Der Wohnraum ist ausreichend dimensioniert für einen 2-Personen-Haushalt. Der Pkw-Stellplatz in einer Doppelgarage hat ausreichende Größe.
Instandhaltungsrücklage	Instandhaltungsrücklagen wurden wegen fehlender Hausverwaltung nicht bekannt.
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt verkehrsgünstig nahe der bayerischen Nord-Süd-Achse Augsburg – Donauwörth, der B2. Der Landkreis Donau-Ries hat sehr gute wirtschaftliche Daten mit überdurchschnittlicher Kaufkraft. Die erzielbaren Mieten haben in Holzheim allgemein niederes Niveau, Gleiches gilt auch für die Grundstückspreise. Das soziale Umfeld ist durch überwiegend eigengenutzte Einfamilienhäuser geordnet. Die Wohnbaugrundstücke verfügen über ausreichend Freiflächen und Durchgrünung.

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Nordosten

Hauseingang mit Briefkästen und Klingel

Terrasse mit Schaden am Belag

KG: Flur

KG: Flur mit Schaden an der Beschichtung

KG: Waschküche

KG: Heizungsraum mit Toilette und Waschbecken

KG: Heizungsraum mit Warmwasserspeicher

KG: Heizungsraum mit Holzpelletkessel

KG: Flur mit Schaden am Belag

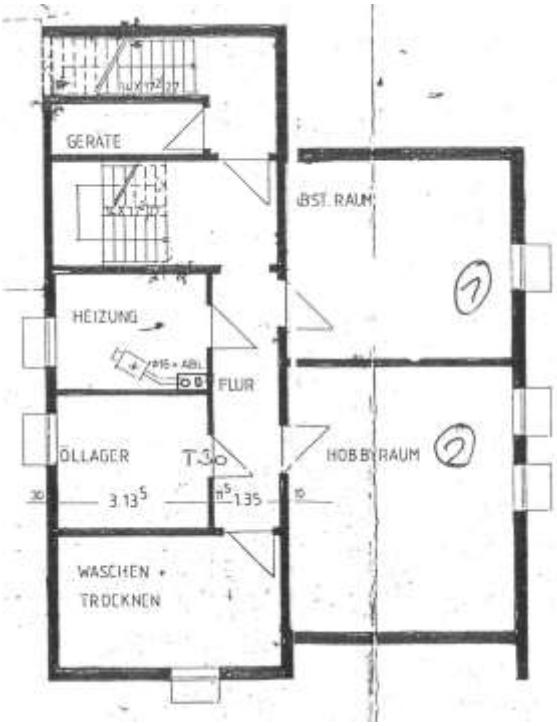
KG: Elektrozähler- und -verteilerschrank

KG: Treppe zum EG ohne Geländer

EG: Elektrounterverteilung mit Treppenhaus

Innenansicht Doppelgarage: rechts Stellplatz zur Wohnung Nr. 1

Gebäudeschnitt



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Auszug aus dem 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