SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadtjägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Nördlingen
Aktenzeichen: 1 K 52/25



Grünbaumberg 4



Untere Vorstadt 22

Aktenzeichen:	**1 K 52/25**
Bewertungsobjekt:	**Wohnhäuser Grünbaumberg 4 und Untere Vorstadt 22, 89423 Gundelfingen**
Katasterbezeichnung:	**Gemarkung Gundelfingen, Flurstück 477, 478 und 480/2**
Grundbuchbezeichnung:	**Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Gundelfingen Blatt 4186**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung**
Wertermittlungsstichtag:	**10. April 2026**
Verkehrswert:	
Grünbaumberg 4 (Gesamtausgebot)	**130.000 €**
Untere Vorstadt 22	**70.000 €**

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.
Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Grünbaumberg 4, Gundelfingen

Bauart	Zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, im Erdgeschoss Garagen und Werkstatt, Eingeschossiger Garagenanbau; Teilunterkellerung
Baujahr	ca. 1972
Modernisierung	Erwerb durch die heutigen Eigentümer: ca. 2012 ca. 2020 - Modernisierung Bad (Angaben der Antragstellerin)

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Erdgeschoss: 24 cm Ziegelmauerwerk Obergeschoss: 30 cm Porenbeton
Geschossdecken	Massivdecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Belichtung des Treppenhauses über Glasbausteine; Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Wohnhaus: Satteldach ohne Aufbauten Anbau: Flachdach
Dachdeckung	Wohnhaus: Betondachsteine, Mineralfaserzwischensparrendämmung, Anbau: Nutzung der Dachfläche als Dachterrasse
Fenster	überwiegend Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (vermutlich aus dem Baujahr), überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Dachflächenfenster

Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtür Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung
Stellplätze/Garagen	im Erdgeschoss und im Anbau, Schwingtore in Handbetrieb
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag oder Fliesenbelag
San. Ausstattung	Obergeschoss: Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; separates WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (im Gebäude Untere Vorstadt 22), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, teilweise in Heizkörpernischen Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen (nach Angabe der Eigentümerin ist der Betrieb des Ofens nicht mehr zulässig)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie (nach Angabe der Eigentümerin ist die Solarthermie defekt)
Küchenausstattung	Einbauküche im Obergeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld (Induktion), Backofen, Kühlschrank
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Aufteilung	
Erdgeschoss	Wohnhaus und Anbau: Garagen
Obergeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Dachterrasse (Anbau)
Dachgeschoss	1 Zimmer, Dachterrasse
Kellergeschoss	Kellerräume
Flächenangaben	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 100 qm

Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 240 qm Anbau: rd. 125 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Allgemein	• Nach Auskunft der Eigentümerin werden die Gebäude über gemeinsame Hausanschlüsse versorgt. Die Heizungsanlage für beide Gebäude befindet sich im Wohnhaus Untere Vorstadt 22. Im Falle der getrennten Versteigerung müssen die Hausanschlüsse und eine Heizungsanlage für das Grundstück Grünbaumberg 4 hergestellt werden. • In der Vergangenheit ist nach Auskunft der Eigentümerin häufiger zu Wasserschäden durch defekte Wasserleitungen gekommen.
Obergeschoss	• Treppenhaus, Durchfeuchtungsspuren an Außenwand • Bad, Schönheitsreparaturen nach Wasserschaden wurden nicht ausgeführt
Dachgeschoss	• Dachundichtigkeiten • Risse in Deckenverkleidung • Risse in Bodenfliesen • Treppe, geringe lichte Höhe im Laufbereich (< 2 m)
Kellergeschoss	• im Gebäude ist ein alter Öltank vorhanden (nicht im Gebrauch) • großflächige Putzabplatzungen an Kellerwänden
Anbau	• Das Flachdach des Anbaus wird als Dachterrasse genutzt, Absturzsicherungen oder Geländer sind nicht vorhanden.
Fassade	• teilweise Putzschäden

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 60.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Untere Vorstadt 22, Gundelfingen

Bauart	Zweigeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist ausgebaut (veraltete Ausführung), Zweigeschossiger Anbau, Flachdach Teilunterkellerung; Nutzung: Ehemals Laden- und Werkstatträume im Erdgeschoss, Obergeschoss Wohnräume
Baujahr	unbekannt ca. 1910 - Anbau
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 15 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1961

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Trittstufen aus Holz, Metallgeländer
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten Anbau mit Flachdach
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung Anbau: augenscheinlich bituminöse Abdichtung
Fenster	Metall-Einfachfenster Kunststoff- oder Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung Einfach-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als Holztüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Parkettbelag, teilweise ohne Belag

San. Ausstattung	Obergeschoss: Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest separates WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als einfach beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik), (Herstelljahr lt. Herstellerangabe 2001) Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie (nach Angabe der Eigentümerin ist die Solarthermie defekt)
Elektroinstallation	veraltete Ausstattung

Aufteilung

Erdgeschoss	Werkstatt, Laden- und Nebenraum
Obergeschoss	Wohnräume, Bad, WC, Flur
Dachgeschoss	veraltete Ausführung
Kellergeschoss	Kellerraum
Flächenangaben	Die Flächenangaben wurden durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Bruttogrundfläche	rd. 300 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als unterdurchschnittlich beurteilt.
Das Gebäude befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand.
Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Allgemein	• Renovierungs- und Modernisierungsbedarf • Wasserschäden durch vermutlich überalterte Leitungen
Erdgeschoss	• Werkstatt, Beschädigung der Decken zum Obergeschoss • Feuchtigkeitsschäden an Wänden
Obergeschoss	• Bad nach Defekt außer Betrieb
Dachgeschoss	• vorhandene Zwischensparrendämmung beschädigt
Kellergeschoss	• Feuchtigkeitsschäden an Wänden

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

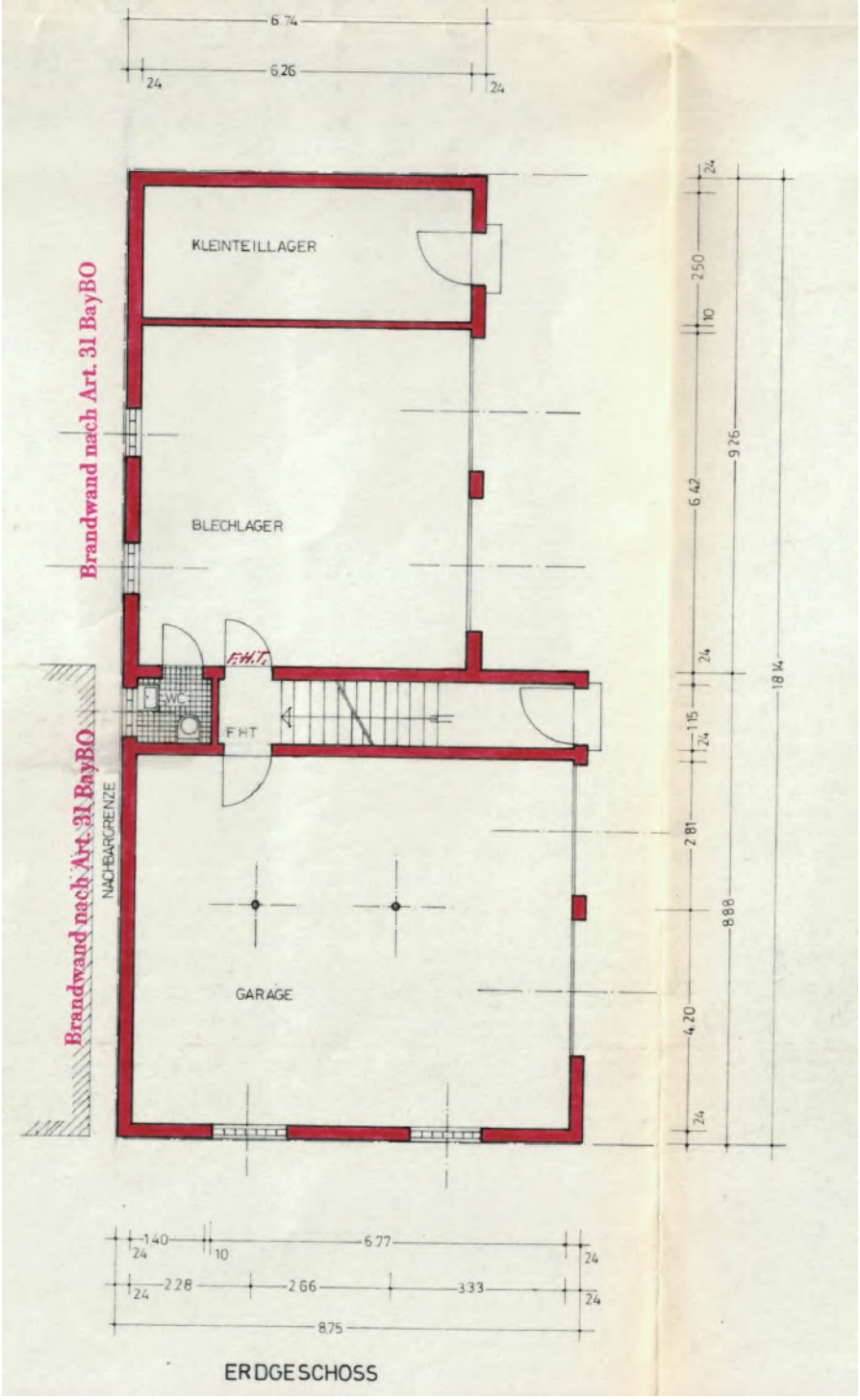
Der allgemeine bauliche Zustand wird verfahrenstechnisch durch den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 50.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

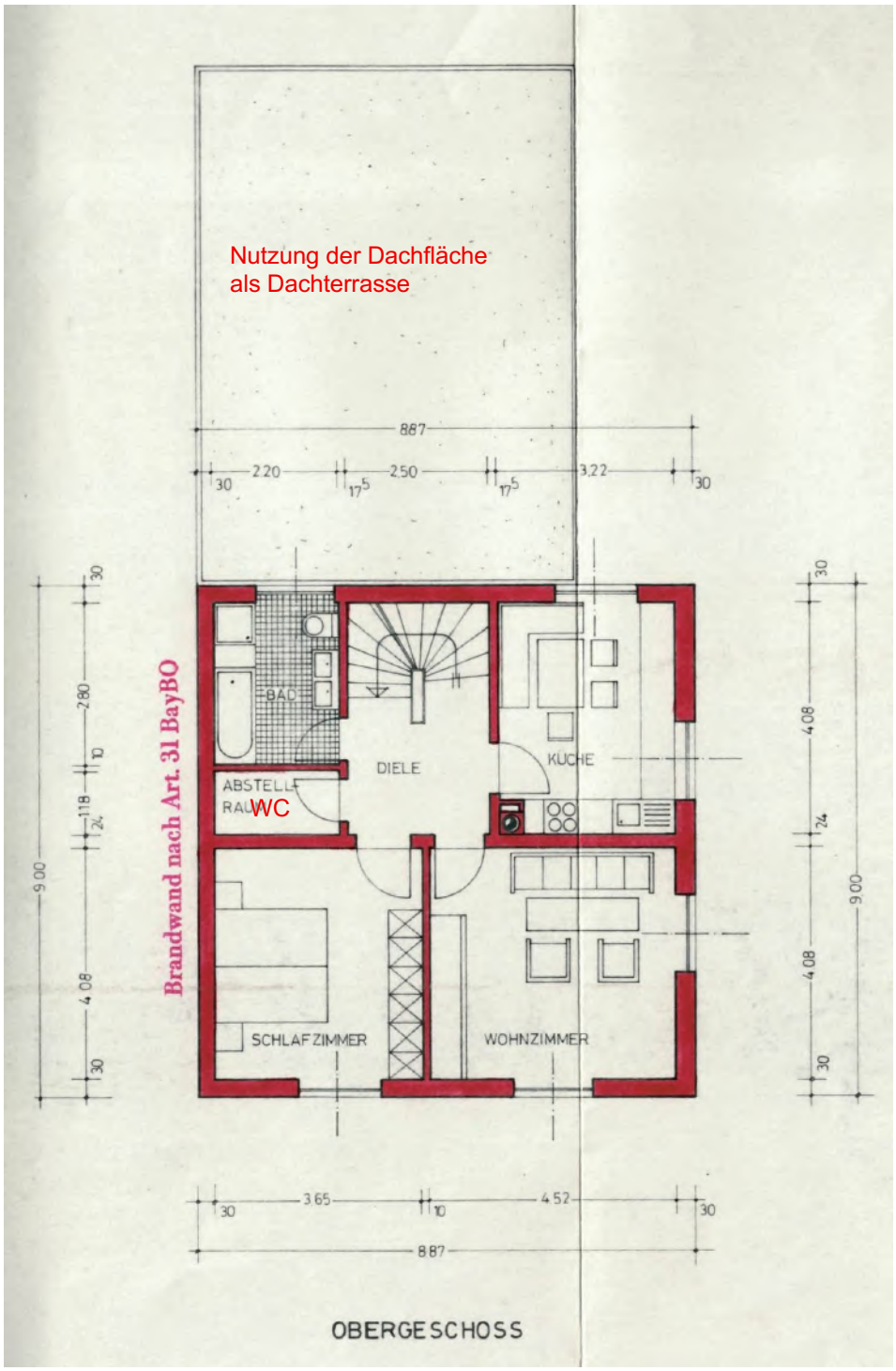
Objektunterlagen

Grünbaumberg 4, Gundelfingen

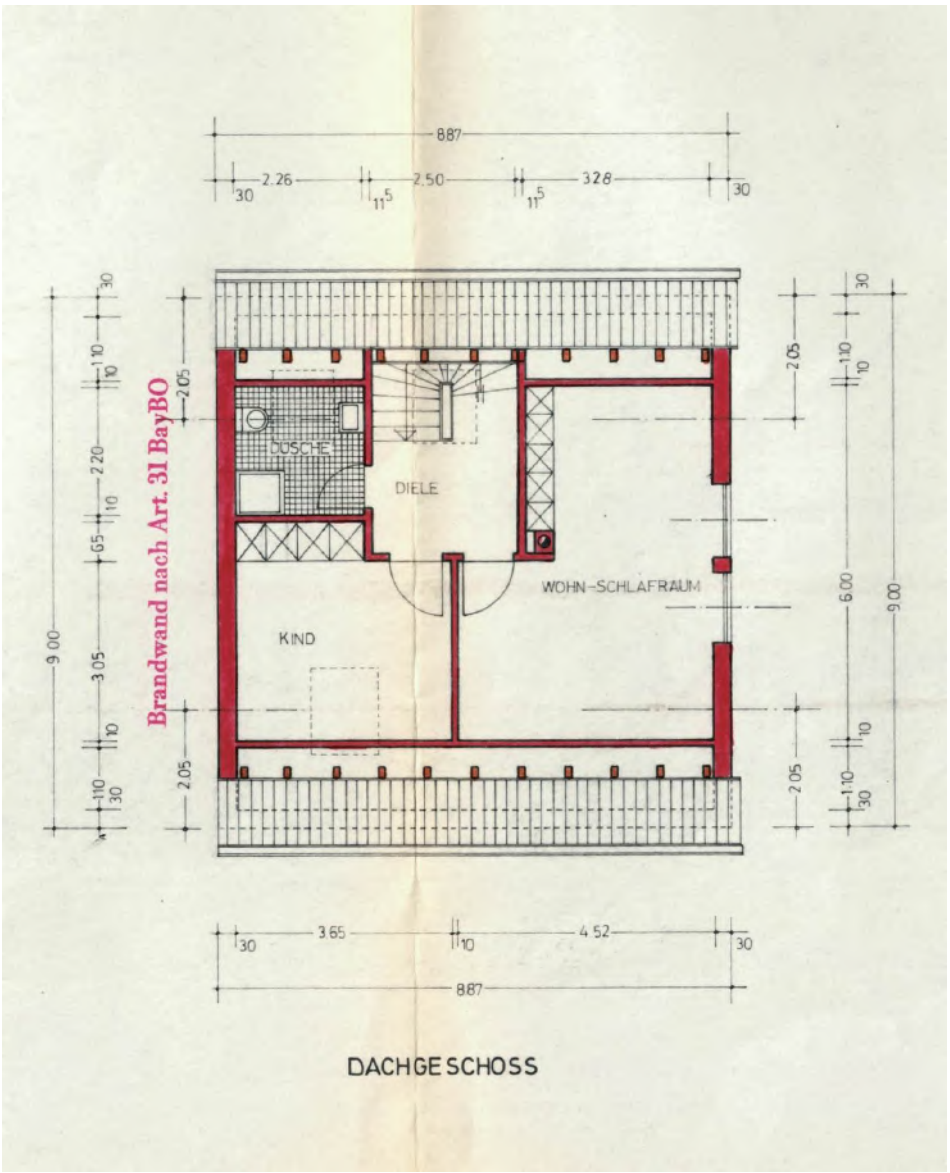
Erdgeschoss (ohne Maßstab)



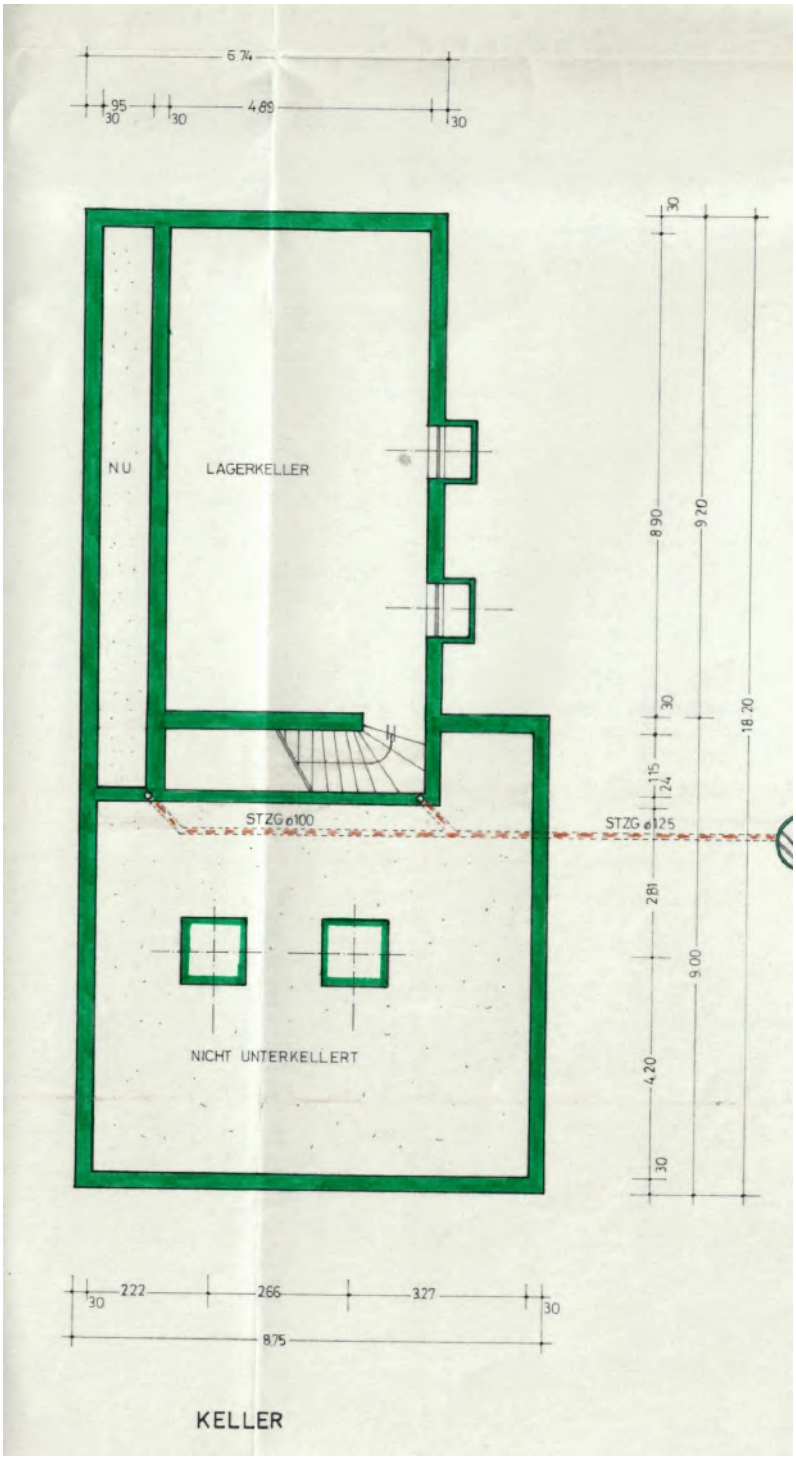
Obergeschoss (ohne Maßstab)



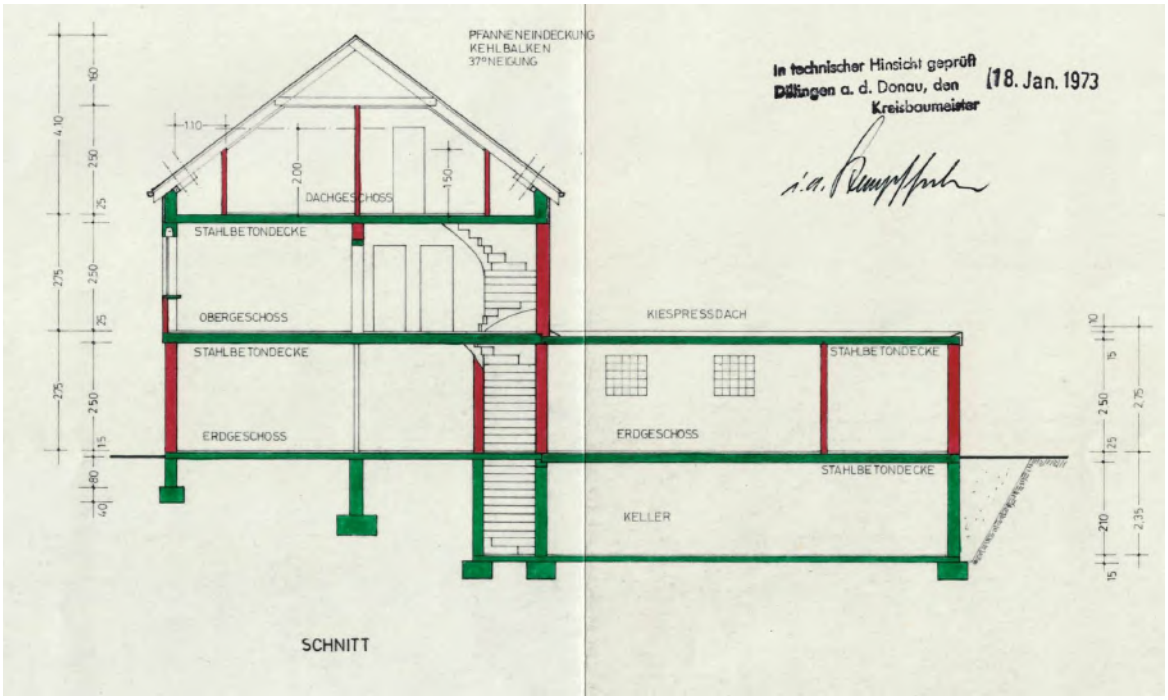
Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Kellergeschoss (ohne Maßstab)

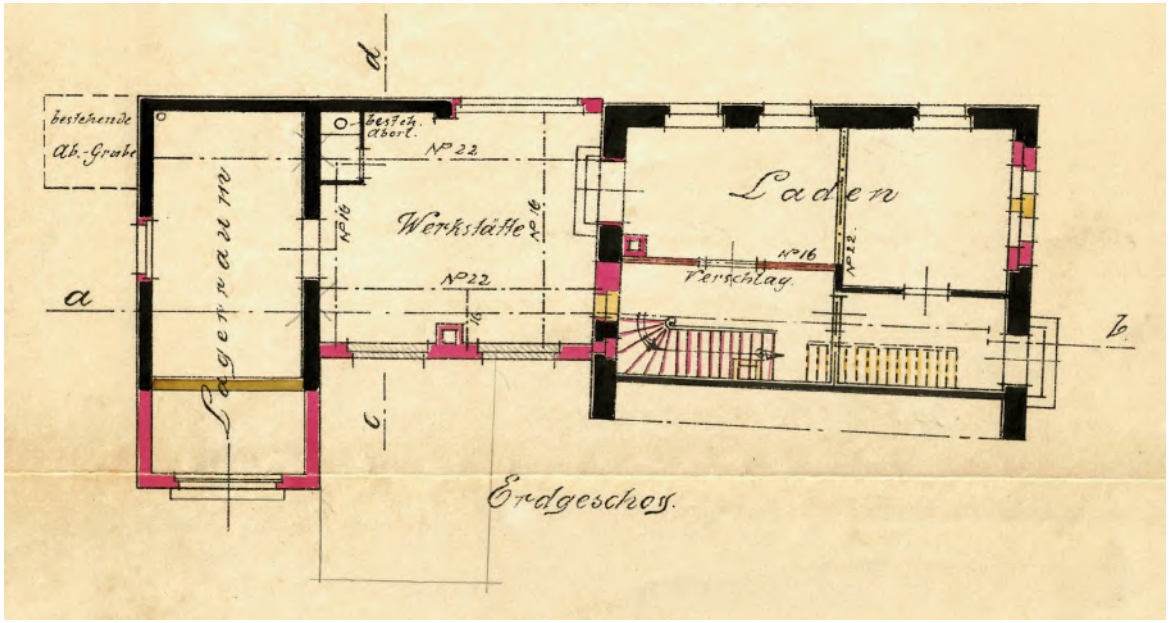


Schnitt (ohne Maßstab)

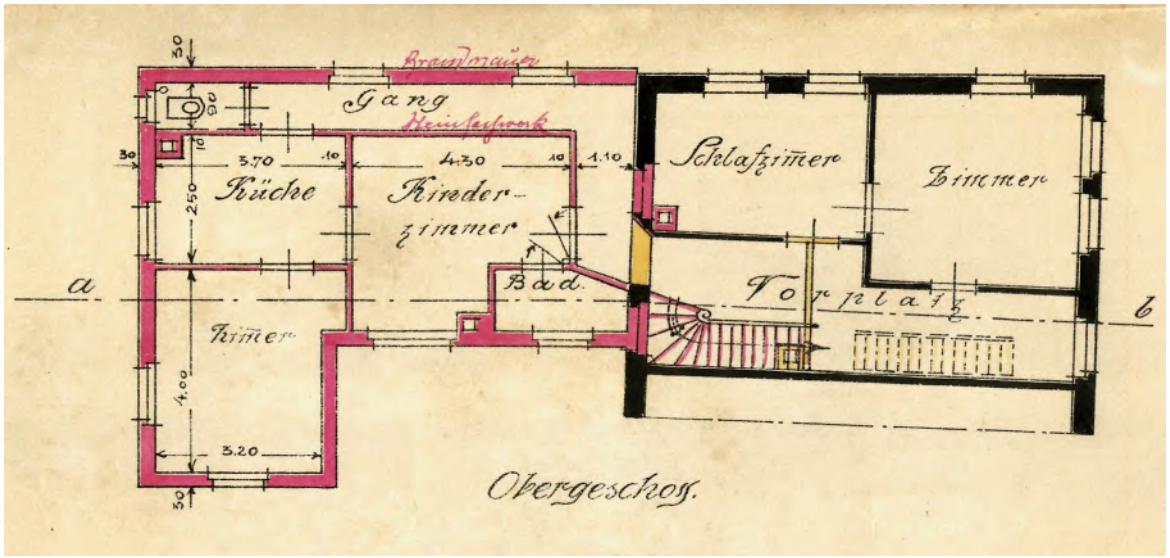


Untere Vorstadt 22, Gundelfingen

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Obergeschoss (ohne Maßstab)



Schnitt (ohne Maßstab)

