

# 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

Dr.-Madler-Weg 2  
63897 Miltenberg

Tel. 09371-947341  
Fax. 09371-947342

## Exposé zum Verkehrswertgutachten Amtsgericht Aschaffenburg

Aktenzeichen: 851 K 81/22

### Objekt



Eingeschossiges Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäuden

### Lage des Objektes

Elsavastraße 198  
63863 Eschau

### Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße 702 qm,  
unregelmäßiger Grenzverlauf

### Wertermittlungstichtag

17. Oktober 2023

### Verkehrswert

170.000 €

### Hinweis:

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen wird.**

Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aschaffenburg -Abteilung für Immobilienvollstreckung- eingesehen werden.

# 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

Dr.-Madler-Weg 2  
63897 Miltenberg

Tel. 09371-947341  
Fax. 09371-947342

## 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.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1935
Modernisierung	ca. 2015 - Erdgeschoss, Badmodernisierung ca. 1998 - Kellergeschoss, Einbau Bad ca. 1983 - Fenster ca. 1960er - Dachgeschossausbau (Angaben der Eigentümer)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 20 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1973

## Gebäudefeatures

Fassade	Sichtmauerwerk
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Bruchsteinfundamente
Kellerwände	Massivkeller, Sandsteinmauerwerk
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecke über Erdgeschoss Massivdecke über Kellergeschoss, teilweise als Kappendecke
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss, Massivtreppe mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (Einbau ca. 1983), teilweise Rollläden mit Gurtzug

# 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

Dr.-Madler-Weg 2  
63897 Miltenberg

Tel. 09371-947341  
Fax. 09371-947342

---

Türen	Hauseingangstür als Holztür Innentüren als lackierte Holztüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, offene Überdachung, Keller- außentreppe
Besondere Bauteile	Schleppgaube
Nebengebäude 1	zweigeschossig überwiegend in Massivbauweise, Dacheindeckung Betondachsteine
Nebengebäude 2	zweigeschossig in Massivbauweise, Dacheindeckung Betondachsteine
<b>Ausstattungsmerkmale</b>	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken / Dachschrägen	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Holzdielen- oder Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit annähernd bodengleicher Duschtasse mit Glas- duschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände teilverflies <u>Dachgeschoss:</u> WC ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußbodenbelag Laminat, Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Kellergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glas- duschabtrennung, Waschtisch, Urinal und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest  Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	ohne Zentralheizung, Beheizung dezentral über holzbefeuerte Einzelöfen oder Elektrohei- zung
Warmwasserversorgung	über Elektro-Warmwasserbereiter
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Hausanschluss über Dachständer

# 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

Dr.-Madler-Weg 2  
63897 Miltenberg

Tel. 09371-947341  
Fax. 09371-947342

## Aufteilung

Das Wohnhaus wurde durch die Eigentümer in zwei Wohneinheiten unterteilt. Der Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss erfolgt durch einen Anbau auf der Südseite des Gebäudes, der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die Hauseingangstür auf der Westseite des Gebäudes.

Erdgeschoss 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele

Dachgeschoss 4 Zimmer, WC, Flur

Kellergeschoss Kellerräume, Bad

## Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1935 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 105 qm (überschlägig ermittelt)

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 255 qm  
Nebengebäude 1: rd. 200 qm  
Nebengebäude 2: rd. 34 qm

## Beurteilung der baulichen Anlagen

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

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch brauchbar ist. Der bauliche Zustand der Nebengebäude wird als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- |                |  |
|----------------|--|
| Erdgeschoss    | • Wohnraum, Schimmelbefall an Außenwand  |
| Dachgeschoss   | • An der Treppe zum Dachgeschoss wurden augenscheinlich Fraßmehlsuren des Nagekäfers vorgefunden. Ein Befall mit holzschädigenden Insekten kann nicht ausgeschlossen werden. |
| Kellergeschoss | • Kelleraußenwände mit bauzeittypischen Durchfeuchtungen   |
| Fassade        | • Träger der Kappendecke mit Korrosion   |
| Nebengebäude 1 | • ausgebrochene Mauerwerksfugen  |
|                | • ausgeprägter Mauerwerksriss im Giebelmauerwerk   |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, 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 25.000 € 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.

# 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

Dr.-Madler-Weg 2  
63897 Miltenberg

Tel. 09371-947341  
Fax. 09371-947342

---

## 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, gesundheits-schädliche 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.