

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

Exposé zum Verkehrswertgutachten nach äußerem Augenschein

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 1/22

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Garage

Lage des Objektes

Flurstraße 23
86154 Augsburg

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut,
vermutlich nicht oder teilunterkellert

Baujahr

unbekannt

Wohnfläche

überschlägig ermittelt: rd. 100 qm

Beurteilung

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Wertermittlungsstichtag

12. Januar 2023

Verkehrswert:

210.000 €



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Hinweis:

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut, vermutlich nicht oder teilunterkellert
Baujahr	unbekannt ca. 1970 - Änderung Fassade ca. 1975 - Anbau Garage
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 10 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1967

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	ältere Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Zuwegung
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage

Flächenangaben

Die Bruttogrundfläche wurden aus den Bauzeichnungen ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 169 qm
Wohnfläche	überschlägig ermittelt: rd. 100 qm in Erd- und Dachgeschoss

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Bei der Außenbesichtigung wurden folgende Instandhaltungsrückstände festgestellt:

- Putzabplatzungen an der Fassade
- Defekte Regenrinne

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

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Instandhaltungsrückstände wird auf 10.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Instandhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Instandhaltungsrückstände 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.

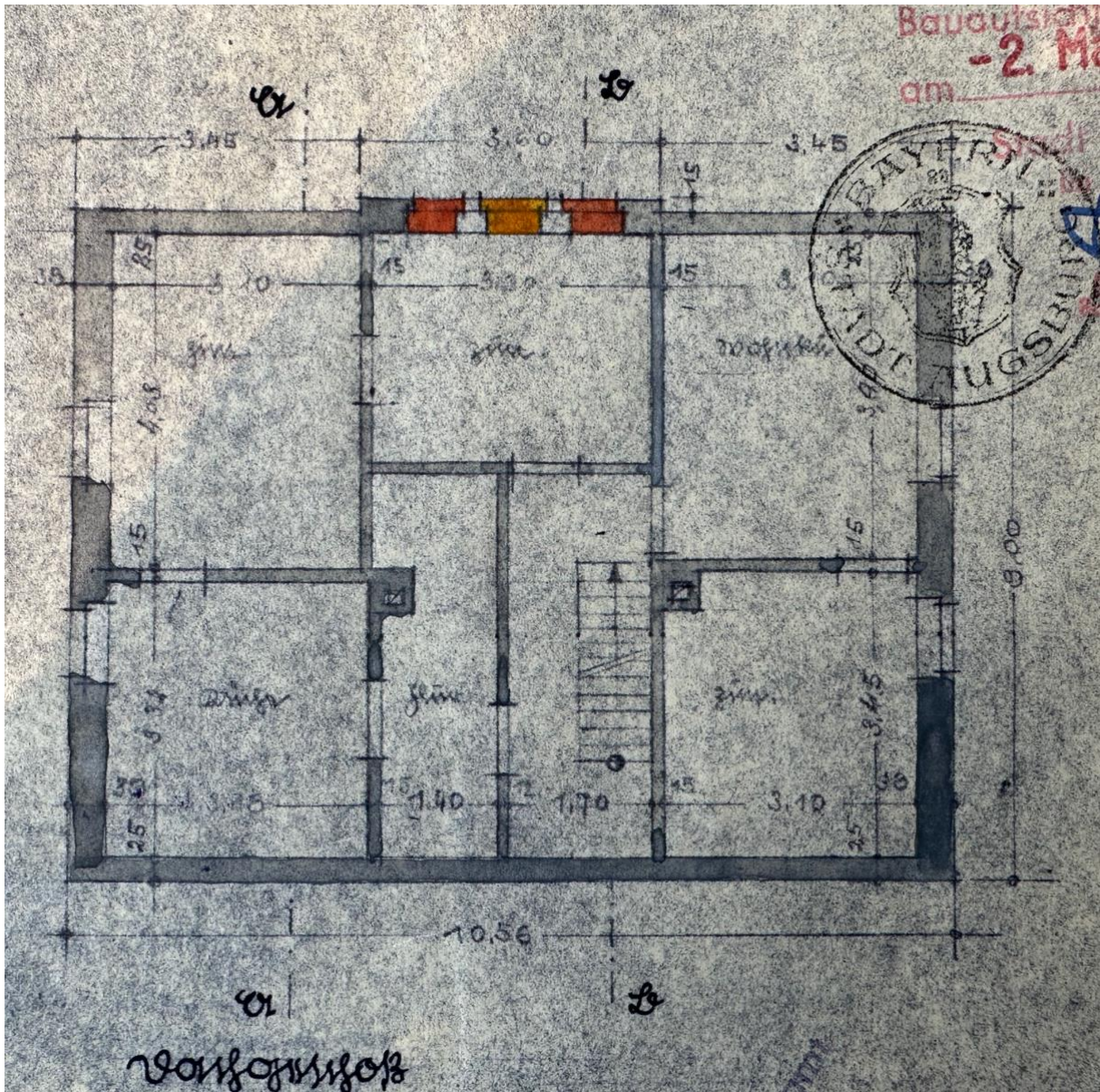
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.



Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss

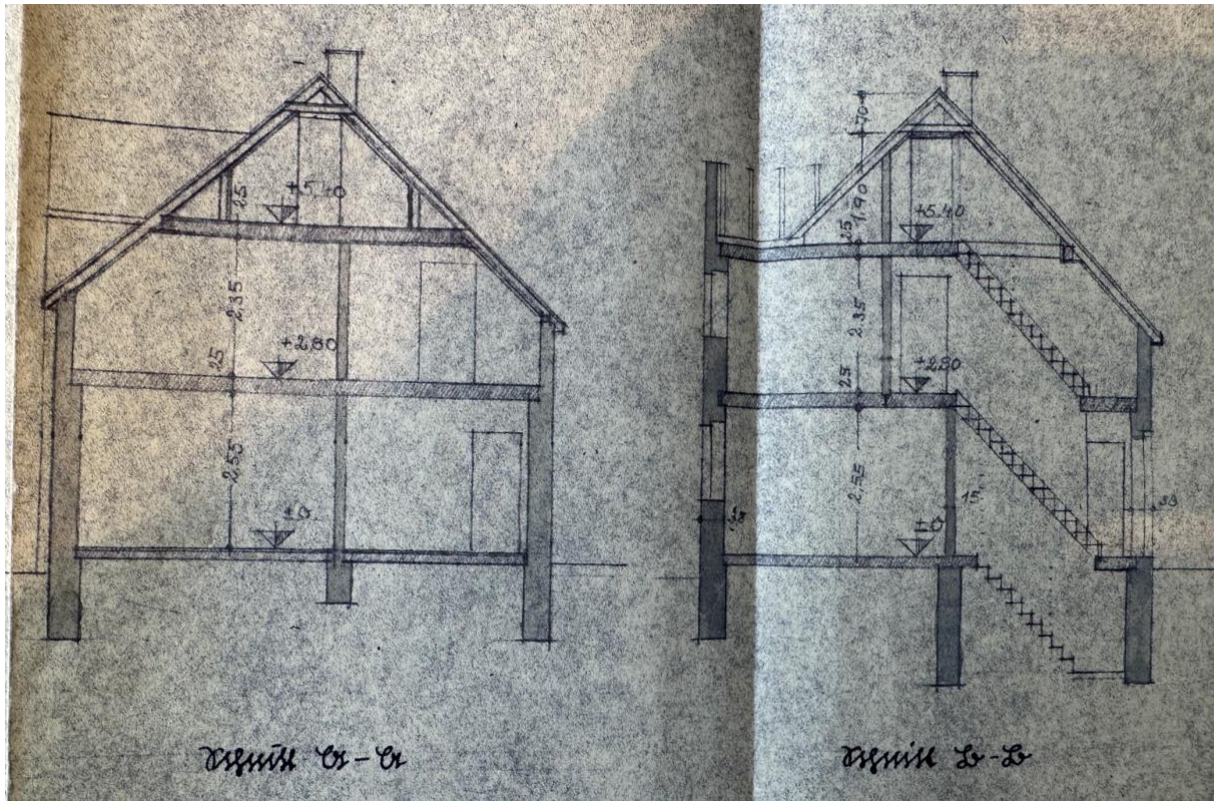
(ohne Maßstab)





Schnitt

(ohne Maßstab)





Garage

(ohne Maßstab)

