

# 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

**Amtsgericht Nördlingen**

**Aktenzeichen: 1 K 2/24**

### Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage

### Lage des Objektes

Lange Straße 5  
86753 Möttingen

### Gebäudebeschreibung

Zweigeschossiges Einfamilienhaus,  
das Gebäude ist nicht unterkellert,  
das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

### Baujahr

ca. 2013

### Wohnfläche

rd. 170 qm Wohnfläche

### Beurteilung

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als gut beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

### Wertermittlungstichtag

06. Mai 2024

### Verkehrswert:

**460.000 €**



## 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, bauzeitypischen 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** Zweigeschossiges Wohnhaus,  
das Gebäude ist nicht unterkellert,  
das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut (nicht ausbaufähig)

**Baujahr** ca. 2013

### Gebäudefeatures

**Fassade** Putzfassade

**Konstruktionsart** Massivbauweise

**Kellerwände** Massivkeller

**Umfassungswände** Mauerwerkswände, Wärmedämmziegel

**Geschossdecken** Stahlbetondecken

**Treppen** Stahlbetontreppe mit Trittstufenbelag aus Holz, Holz-Glas-Geländer  
Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

**Dachkonstruktion** Satteldach ohne Aufbauten

**Dachdeckung** Flachziegeldeckung

**Fenster** Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung  
überwiegend motorisch betriebene Rollläden

**Türen** Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen in Dreifachverglasung  
Innentüren überwiegend als beschichtete Standardtüren

**Außenanlagen** Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse

**Stellplätze/Garagen** unterkellerte Doppelgarage mit motorisch betriebenen Sektionaltor

# 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

## Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	<p><u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände</p> <p><u>Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände</p> <p>Die Ausstattung der Sanitärräume wird als gut beurteilt.</p>
Heizung	Erdwärmebetriebene Wärmepumpe, Fußbodenheizung Zusatzheizung über Kamin mit Speichermasse im Wohnraum
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, Anschluss für Solarthermie ist vorhanden (Angabe des Eigentümers)
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank, Einbaubackofen, Einbaudampfgarer Anschaffung ca. 2013, Neupreis ca. 11.500 € (Angabe des Eigentümers)
Elektroinstallation	normale Ausstattung
<b>Aufteilung</b>	
Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Terrasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Galerie, Flur, Abstellraum
<b>Flächenangaben</b>	
	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
	Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde auf die Berechnungen der Bauantragsunterlagen zurückgegriffen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
Wohnfläche	rd. 170 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 247 qm Garage: rd. 100 qm



## Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als gut beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt bzw. vom Eigentümer angegeben:

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Erd- und Obergeschoss | • teilweise defekte Rollladenmotoren                                      |
| Erdgeschoss           | • an Fenstertüren fehlen teilweise Fensterbänke                           |
| Obergeschoss          | • teilweise Putzrisse   |
| Fassade               | • im Bereich des dunklen Fassadenanstrichs zeichnen sich Fugenverläufe ab |

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 Werteeinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 10.000 € 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, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

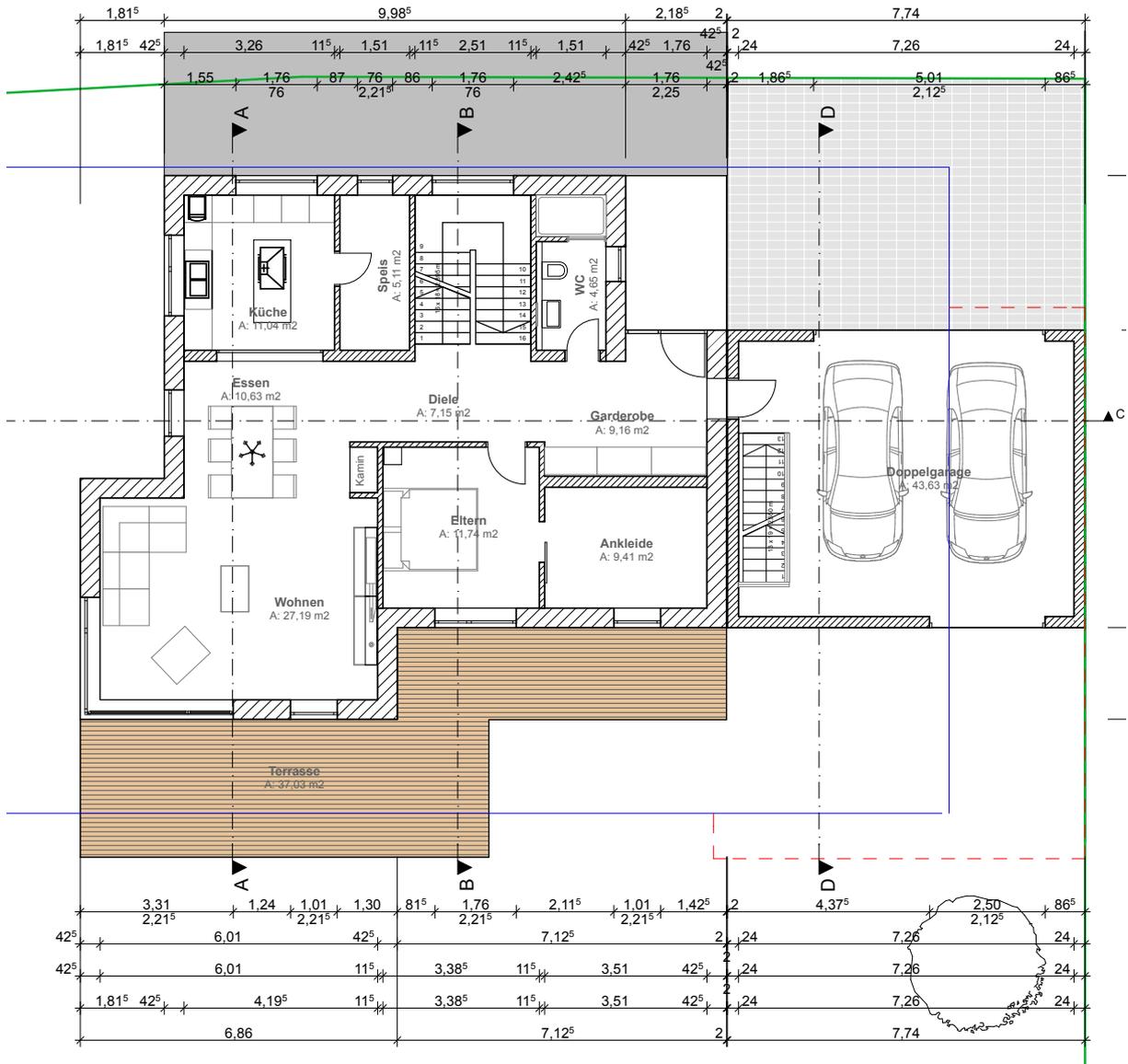
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, 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.



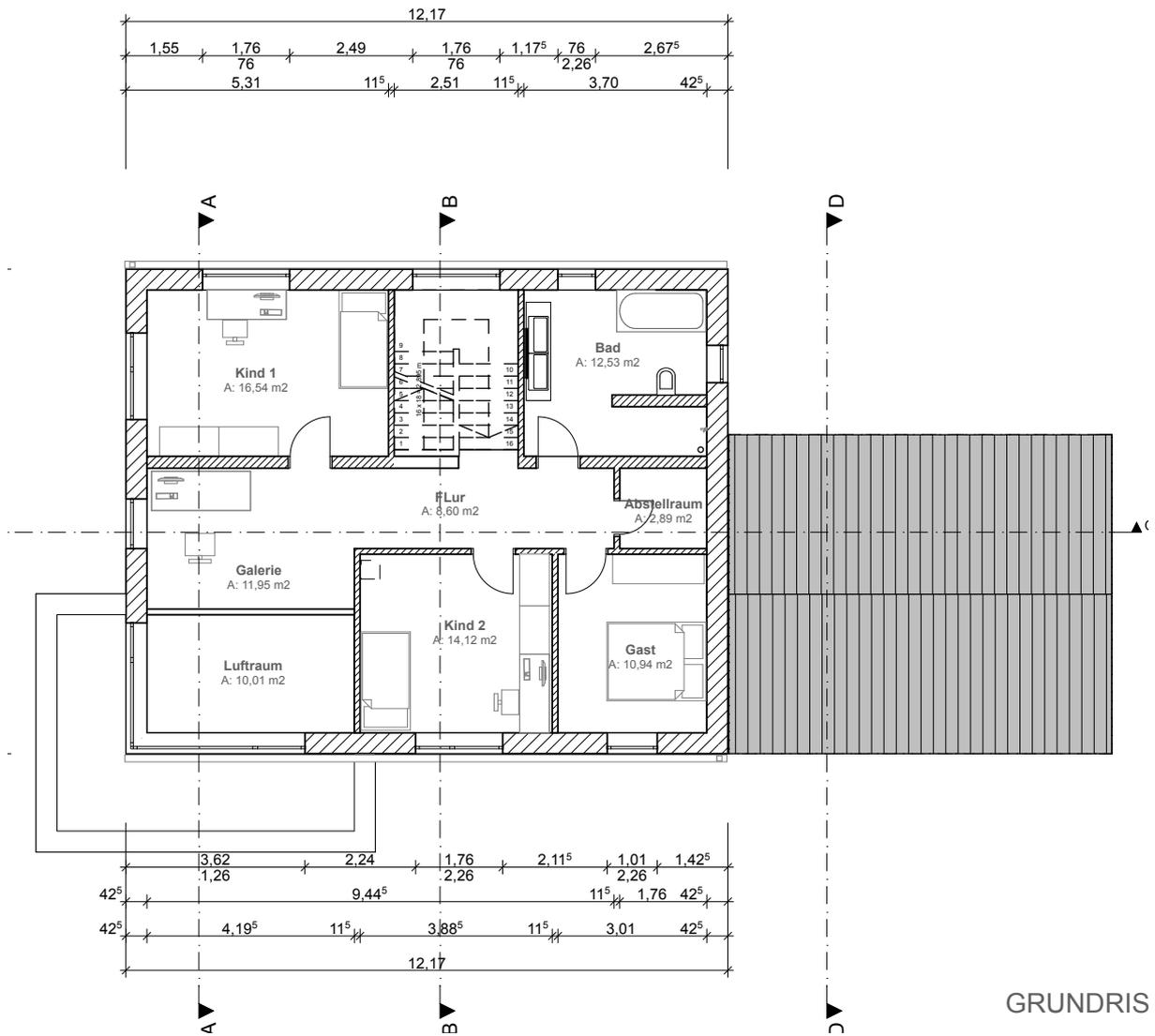
## Grundrisse / Schnitt

### Erdgeschoss (ohne Maßstab)





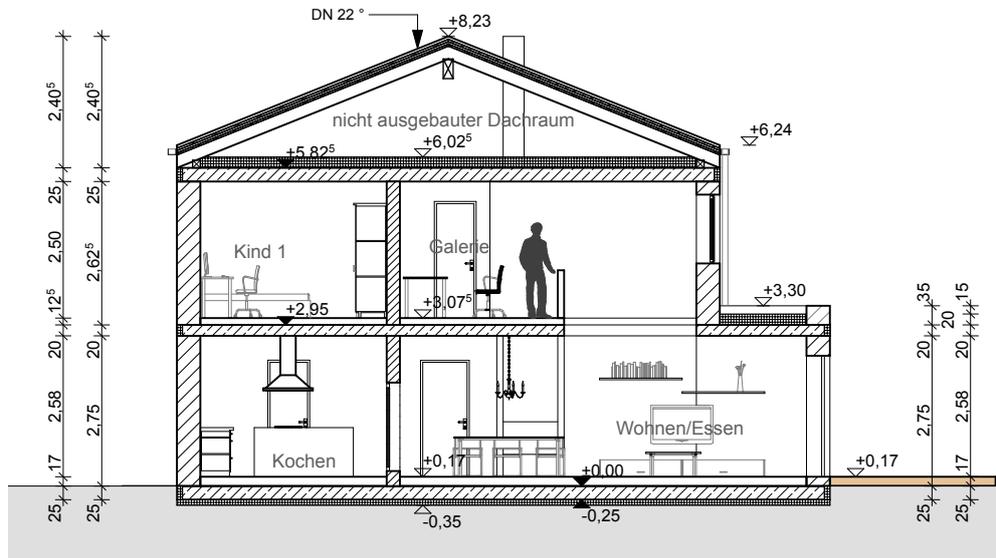
## Obergeschoss (ohne Maßstab)



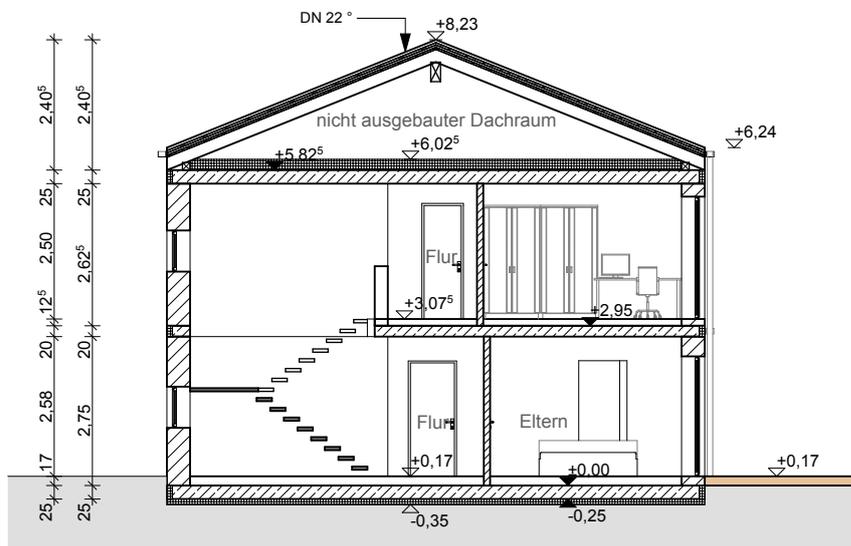
GRUNDRIS



## Schnitte (ohne Maßstab)



SCHNIT A\_A



SCHNIT B\_B