

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 5/25

Objekt



Sondereigentum 1 als Doppelhaushälfte

Lage des Objektes Riedstraße 13, 13a

86682 Genderkingen

Gebäudebeschreibung Eingeschossige Doppelhaushälfte,

das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert,

Baujahr ca. 2006

Wohnfläche rd. 74 qm Wohnfläche

Beurteilung Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem

durchschnittlichen Unterhaltungszustand, die Innenausbauarbeiten

wurden nicht fertiggestellt.

Wertermittlungsstichtag 05. Juni 2025

Verkehrswert: 175.000 €



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

Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschaften 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 Doppelhaus,

das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert

Baujahr ca. 2006

Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart Holzständerbauweise mit Gefachdämmung 15.5 cm,

Vollwärmeschutz 10 cm, Putz

Geschossdecken Holzbalkendecke

Dachkonstruktion Satteldach ohne Aufbauten

Dachdeckung Betondachsteine

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis

an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenhaus,

Zisterne für Gartenbewässerung

Hinweis:

Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus, bestehend aus zwei Wohneinheiten mit familiärer Nutzung errichtet. Nachträglich wurde das Gebäude in zwei Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Beim Ortstermin wurde von den Eigentümerinnen angegeben, dass die Hausanschlüsse (Strom und Wasser) nicht getrennt errichtet wurden. Im Veräußerungsfall müssten die Hausanschlüsse nachträglich getrennt werden. Weiterhin befinde sich der Schornstein für den Einzelofen im Sondereigentum 2, hier müsste ggf. eine technische bzw. rechtliche Lösung gefunden werden.

Sondereigentum 1

Ausstattungsmerkmale

Wände Erdgeschoss: überwiegend Verputz

Dachgeschoss

Decken Erdgeschoss: überwiegend Verputz

Fußböden Erdgeschoss: überwiegend Estrich ohne Belag

Exposé zu Verkehrswertgutachten Az.: 1 K 5/25



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

Treppen Holztreppe mit Trittstufen aus Holz, Holz-/ Edelstahlgeländer

Türen Hauseingangstür als Kunststofftürelement mit Glaseinsätzen

Innentüren als beschichtete Standardtüren

Fenster Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung

teilweise Rollläden mit Gurtzug

San. Ausstattung <u>Erdgeschoss:</u>

Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC

Fußbodenbeläge keramisch

Dusche im Technikraum (Gemeinschaftseigentum)

Heizung teilweise elektrische Fußbodenheizung

Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Erdgeschoss

Warmwasserversorgung elektrisch betriebener Warmwasserspeicher oder elektrisch

betriebener Durchlauferhitzer

Elektroinstallation normale Ausstattung

Aufteilung

Erdgeschoss 1 Zimmer, Küche, WC, Windfang, Terrasse

Dachgeschoss 2 Zimmer, Bad, Flur

Hinweis Die in den Aufteilungsplänen dargestellten Gebäudeteile

Doppelgarage, Carport, Dachterrasse und Dachterrassenaufgang

wurden nicht errichtet.

Flächenangaben Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen

bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

(Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche Sondereigentum 1: rd. 74 qm

Bruttogrundfläche Sondereigentum 1: rd. 112 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

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

Erdgeschoss

Bodenbeläge, Malerarbeiten fehlen

Technikraum

Feuchtigkeitsschaden an der Trennwand zwischen Flur und Technikraum

(Gemeinschaftseigentum)

• ggf. Umbaumaßnahmen zur Trennung der Hausanschlüsse

erforderlich

Dachgeschoss

 Der Innenausbau (Innentüren, Boden- und Deckenbekleidungen, einschließlich Bad mit Installationen, Malerarbeiten) wurde nicht hergestellt.

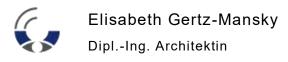
Allgemein

 Die Wohnungstrennwand zwischen Sondereigentum 1 und Sondereigentum 2 wurde als einschalige Wand (Wandstärke 12 cm) errichtet, ggf. muss mit Schallschutzeinschränkungen

gerechnet werden.

Fassade • Putz mit Verschmutzungen

Exposé zu Verkehrswertgutachten Az.: 1 K 5/25



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

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen 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 und Fertigstellungskosten 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.

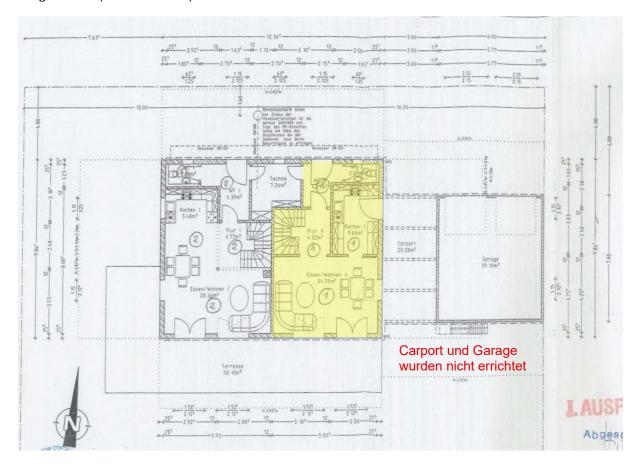
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit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



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

Aufteilungspläne

Erdgeschoss (ohne Maßstab)

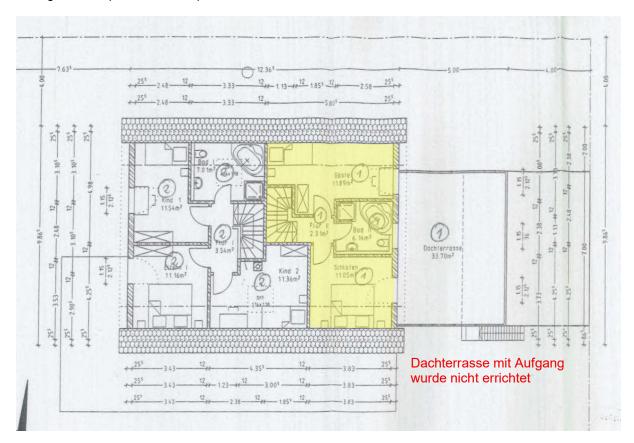




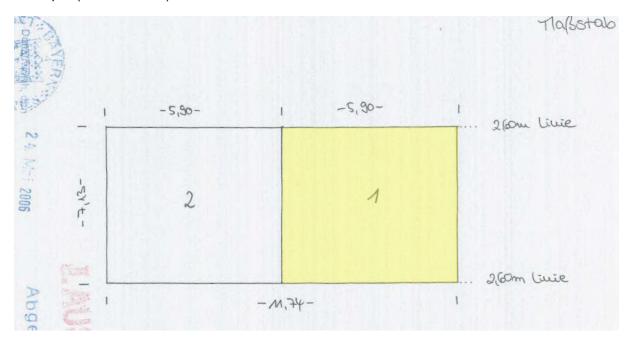
Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

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

Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Dachspitz (ohne Maßstab)

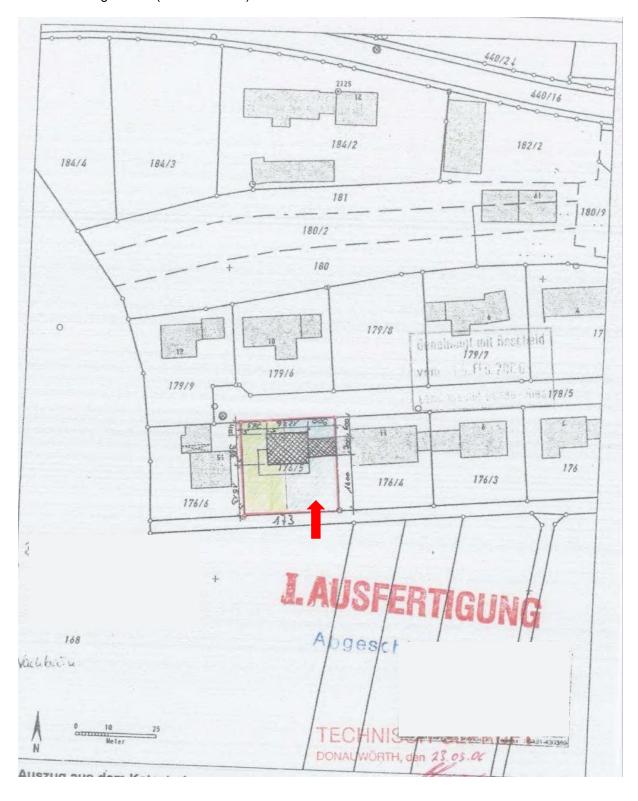


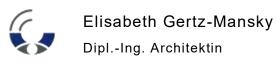


Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

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

Sondernutzungsrechte (ohne Maßstab)





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

Schnitt (ohne Maßstab)

