

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 Nördlingen
Aktenzeichen: 1 K 9/24

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen

Lage des Objektes

Hauptstraße 14a
89438 Weisingen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist vermutlich teilweise ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert

Baujahr

ca. 1987

Wohn-/Nutzfläche

rd. 170 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in bauzeittypischen Zustand befindet.

Wertermittlungstichtag

24. September 2024

Verkehrswert:

370.000 €



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.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist vermutlich teilweise ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1987
Modernisierung	ca. 2018 - Einbau Pelletbefeuerte Heizungsanlage (Angabe der Antragstellerin)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 45 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1989

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Besondere Bauteile	Gauben, Balkone
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage im Erdgeschoss Zwei Garagen im Nebengebäude



Ausstattungsmerkmale

Heizung	Pelletbefeuerte Zentralheizungsanlage
Besondere Betriebseinrichtungen	Photovoltaikanlage (Dachfläche Wohnhaus und Nebengebäude) 24,32 KWp, Installation ca. 2011 (Angaben der Antragstellerin)

Aufteilung

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Speis, WC, Windfang, Diele, Doppelgarage
Dachgeschoss	2 Zimmer, Bad, Flur, 2 Balkone, weitere Dachräume (Ausbauzustand ist nicht bekannt)
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

Flächenangaben

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

Wohnfläche	lt. Bauantrag: rd. 170 qm in Erd- und Dachgeschoss
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 590 qm Garage: rd. 54 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in bauzeittypischen Zustand befindet. 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.

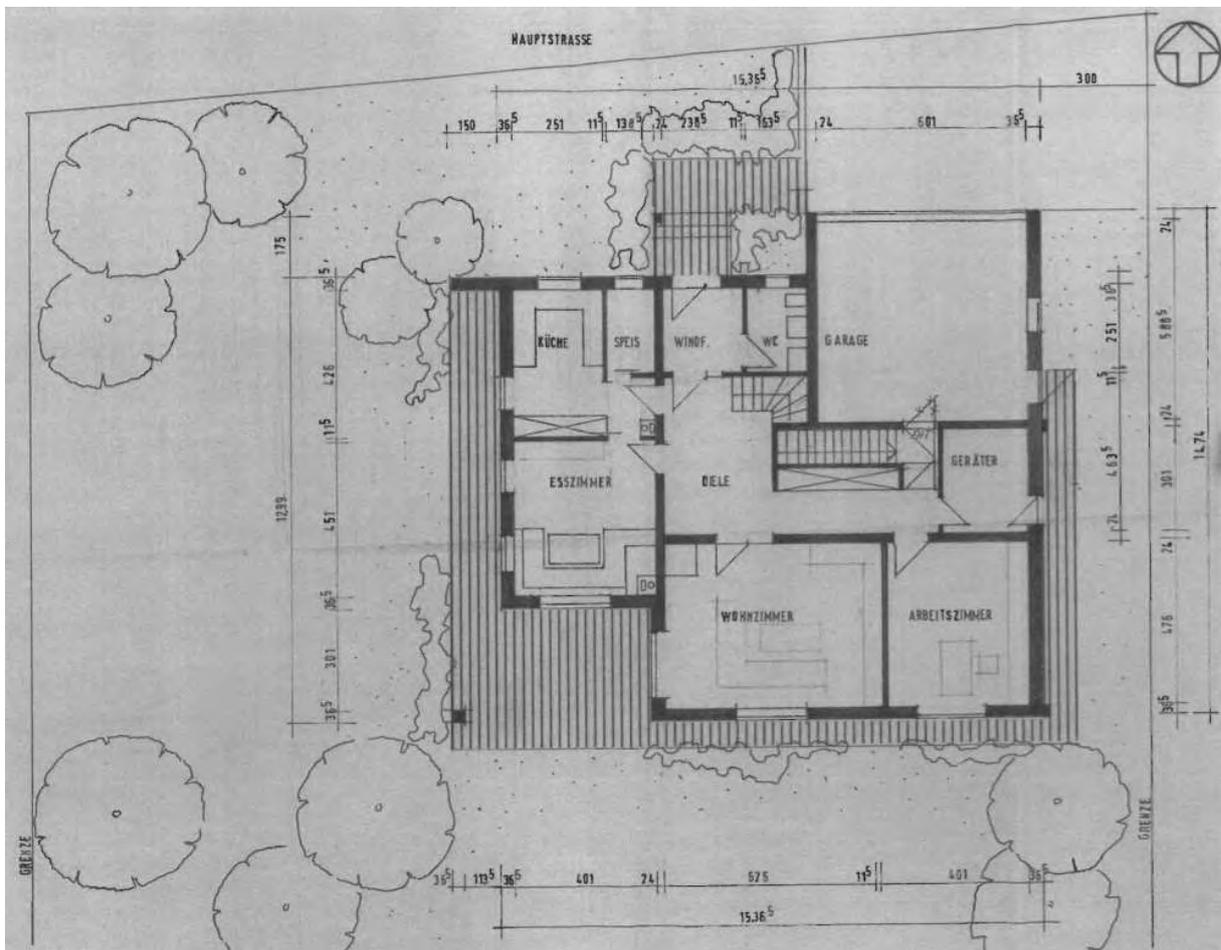
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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



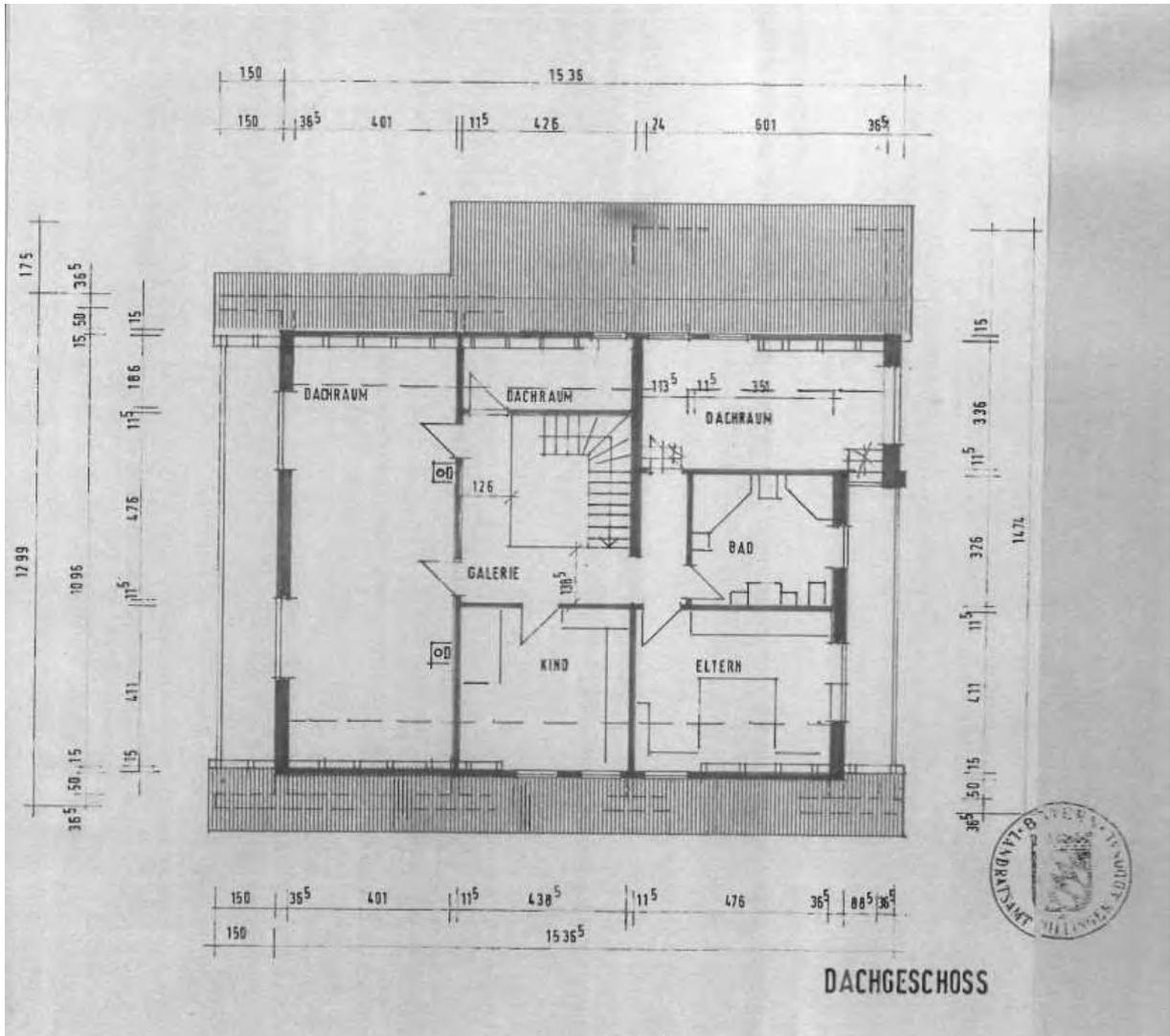
Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



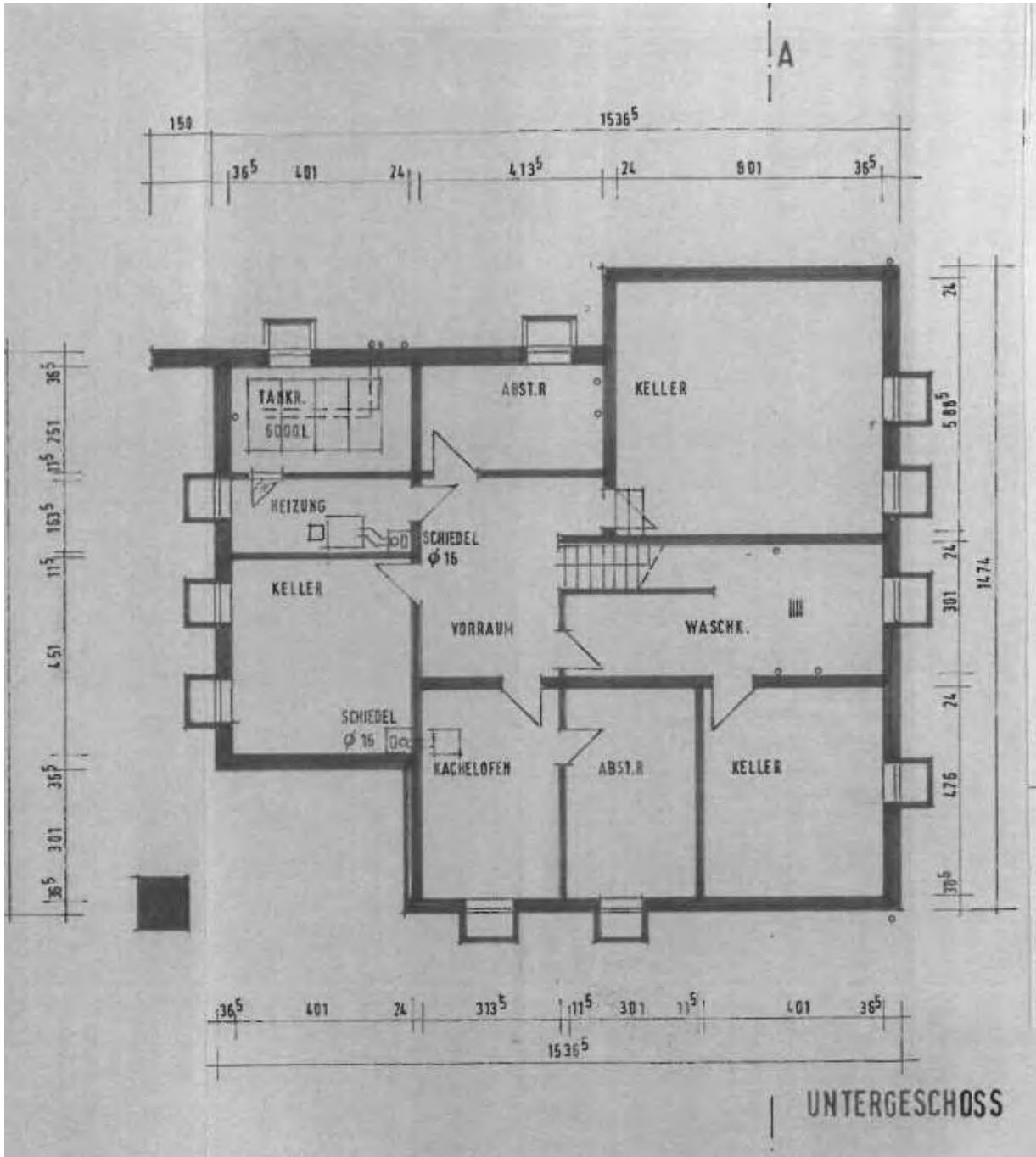


Dachgeschoss (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

