

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 12/24

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäuden

Lage des Objektes

Schillerstraße 5
86663 Asbach-Bäumenheim

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert;
Nebengebäude und Garage

Baujahr

ca. 1955
unbekannt - Anbau im Erdgeschoss

Wohnfläche

Erdgeschoss: rd. 63 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Der bauliche Zustand der Nebengebäude wird als durchschnittlich beurteilt.

Wertermittlungstichtag

23. September 2024

Verkehrswert:

130.000 €



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.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Nebengebäude und Garage
Baujahr	ca. 1955 unbekannt - Anbau im Erdgeschoss
Modernisierung	ca. 1988 - Einbau Dachgaube ca. 2010 - Einbau Kunststofffenster ca. 2023 - Einbau Pelletheizung
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 20 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1964

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss, Massivtreppe zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	bauzeittypische Flachziegeldeckung auf Lattung
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, teilweise Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür mit Glaseinsätzen Innentüren überwiegend demontiert

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

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kelleraußentreppe
Besondere Bauteile	Gaube
Stellplätze/Garagen	Garage mit Schiebetor in Handbetrieb, Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten
Nebengebäude	Nutzung als Abstellraum, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten

Ausstattungsmerkmale

Wände	überwiegend Verputz
Decken	überwiegend Verputz
Fußböden	Fußbodenaufbau ist demontiert
San. Ausstattung	Das Bad im Erdgeschoss wurde demontiert, die Neuinstallationen wurden vorbereitet
Heizung	Pelletbefeuerte Zentralheizungsanlage, Die ursprünglichen Heizungsleitungen mit Heizkörpern wurden entfernt, die Installation einer Fußbodenheizung wurde vorbereitet.
Warmwasserversorgung	keine, geplant: zentral über Heizung
Elektroinstallation	Die ursprünglichen Elektroinstallationen wurden entfernt, mit der Neu-Installation wurde begonnen. Die erneuerte Elektroinstallation im Kellergeschoss ist vorhanden. Hausanschluss über Dachständer

Aufteilung

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachraum
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	Erdgeschoss: rd. 63 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus rd. 260 qm Garage und Nebengebäude: rd. 90 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Der bauliche Zustand der Nebengebäude wird als durchschnittlich beurteilt.



Die Eigentümer haben mit der Sanierung begonnen, der vorhandene Innenausbau des Gebäudes (Fußbodenaufbau, Innentüren, Bad, Dachgeschossausbau) einschließlich der Heizungs-, Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen wurde entfernt.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden bereits ausgeführt:

- Einbau der Heizungsanlage mit Pelletlagerraum, ohne Leitungen und Installationen
- Vorbereitung der Badinstallationen
- teilweise Elektroinstallationen
- Verputz- und Fliesenarbeiten im Kellergeschoss

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

Dachgeschoss

- augenscheinlich bestehen Dachundichtigkeiten
- Treppe, Absturzsicherung fehlt

Garage, Nebengebäude

- Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei der Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.

Der Werteeinfluss durch nicht vorhandene Bauteile wird im Rahmen des Sachwertverfahrens über Abschläge bei den Standardmerkmalen, der Werteeinfluss durch 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 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.

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.

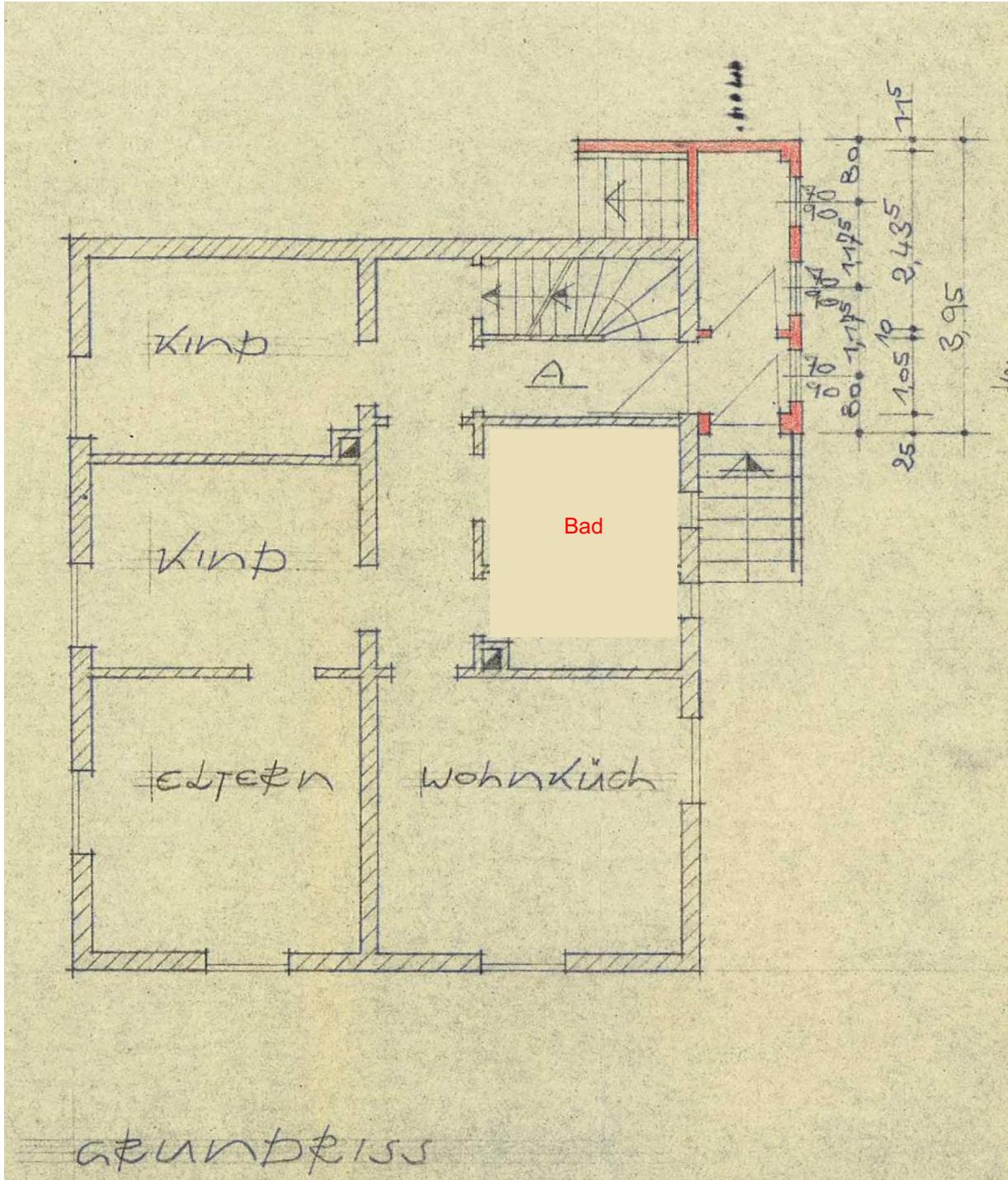
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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

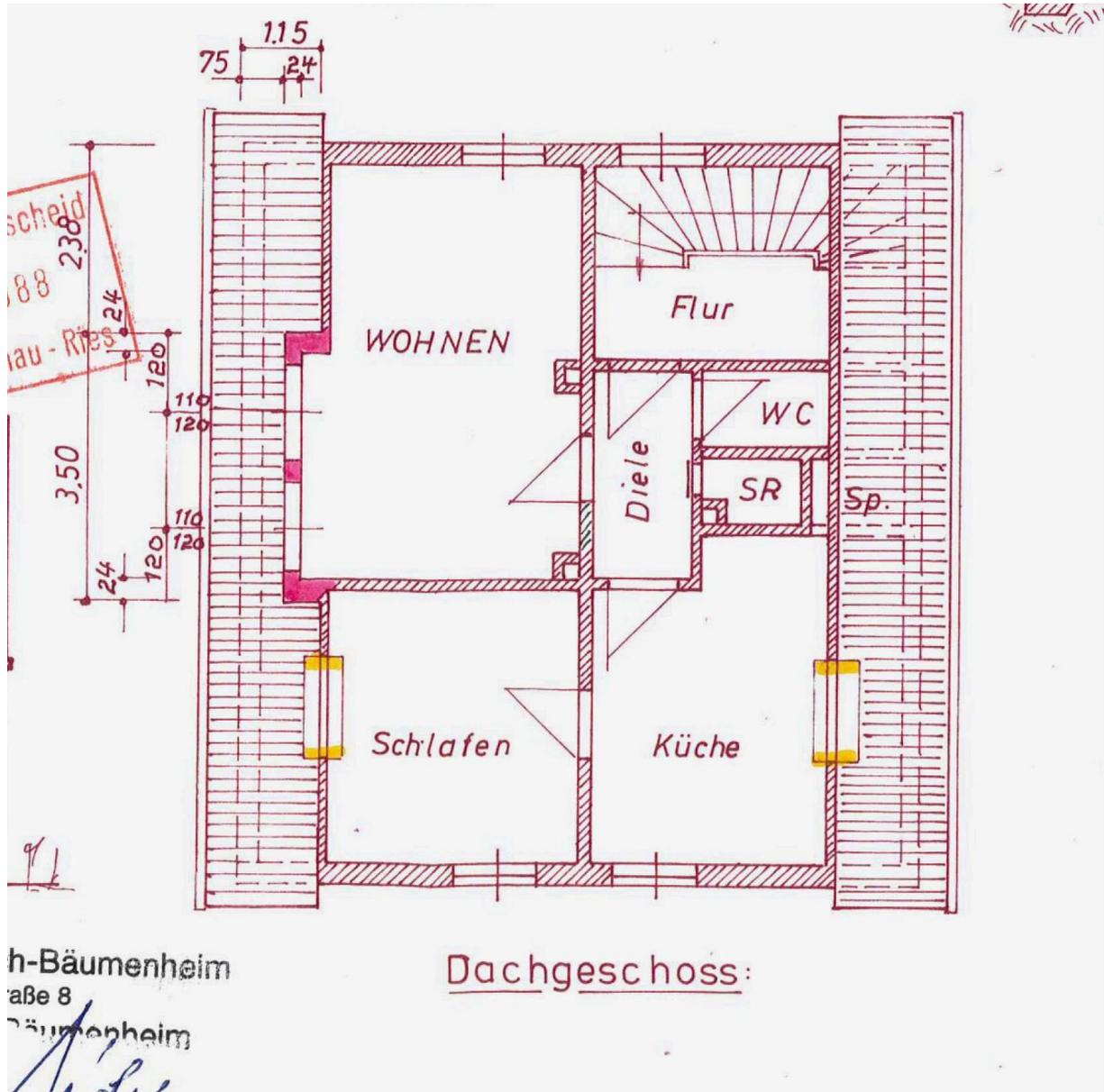
Erdgeschoss (ohne Maßstab)





Dachgeschoss (ohne Maßstab)

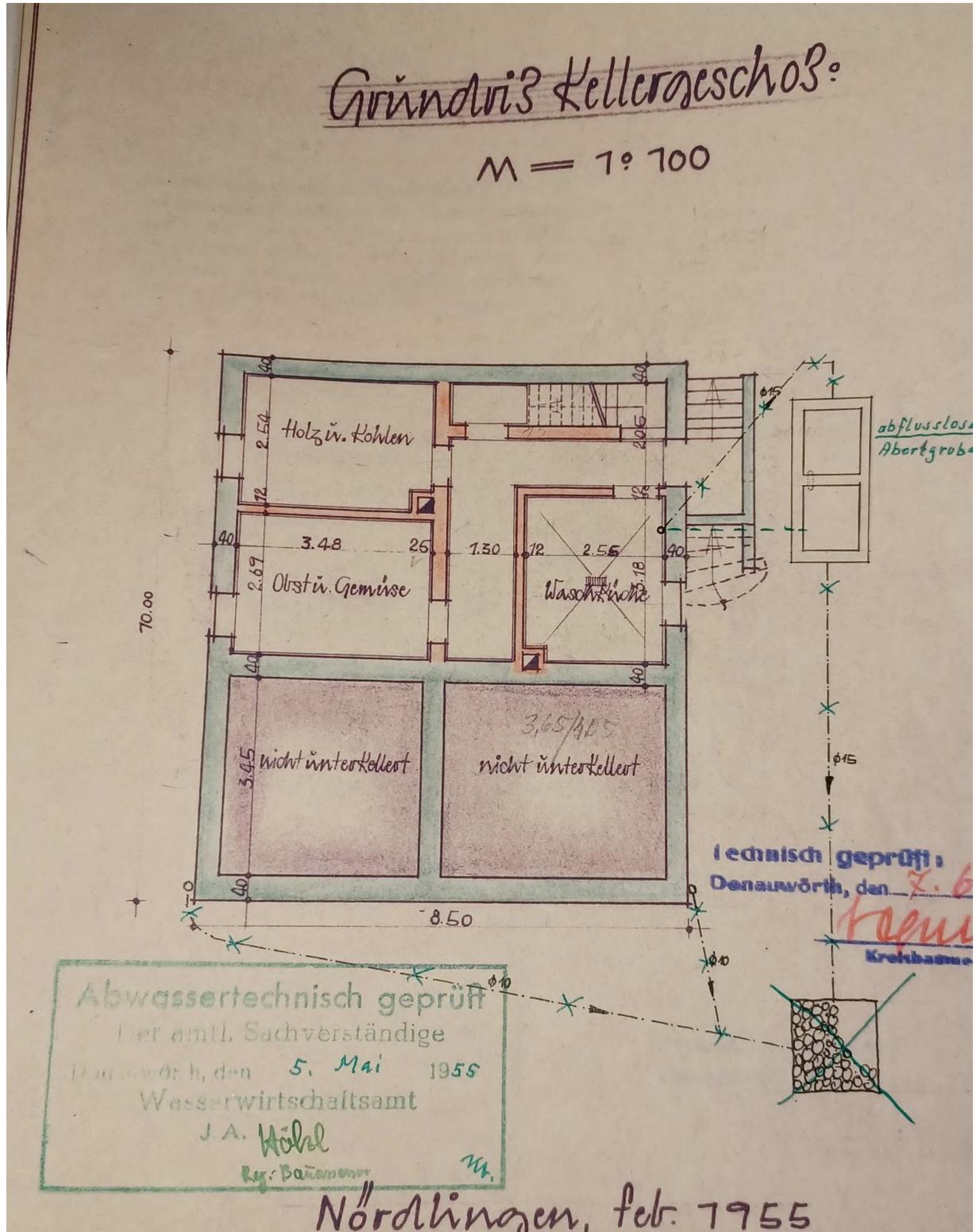
Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht vorhanden.





Kellergeschoss (ohne Maßstab)

Das Gebäude ist vollunterkellert.





Schnitt (ohne Maßstab)

