

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: K 2 K 14/23

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage

Lage des Objektes

Königsberger Straße 52 c
86690 Mertingen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Einfamilien-Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert;
Doppelgarage in Grenzbauweise

Baujahr

ca. 2000 (Erstbezug)

Wohn-/Nutzfläche

rd. 150 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt.
Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Wertermittlungstichtag

26. Oktober 2023

Verkehrswert:

Wohnhausgrundstück

400.000 €

Verkehrsfläche (2/6 Anteil)

15.000 €



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 Einfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Doppelgarage in Grenzbauweise
--------	--

Baujahr	ca. 2000 (Erstbezug)
---------	----------------------

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Massivbauweise
------------------	----------------

Fundamente	Streifenfundamente
------------	--------------------

Kellerwände	Massivkeller
-------------	--------------

Umfassungswände	Mauerwerkswände
-----------------	-----------------

Geschossdecken	Stahlbetondecken
----------------	------------------

Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
---------	---

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---------------------------

Dachdeckung	Betondachsteine auf Schalung, Mineralfaserzwischen sparrendämmung
-------------	--

Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug
---------	--

Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen
-------	---

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Eingangsüberdachung, einfache Überdachung
--------------	--

Besondere Bauteile	Balkon mit Fliesenbelag im Dachgeschoss
--------------------	---

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

Stellplätze/Garagen	Doppelgarage mit Satteldach, Dacheindeckung Betondachsteine, Schiebetor, Abstellraum im Dachgeschoss
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken / Dachschrägen	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Korkbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Fußbodenheizung im Bad Zusatzheizung über Kachelofen im Wohnraum (defekt, lt. Angabe der Eigentümerin)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss, Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen und Dunstabzugshaube, Anschaffung teilweise vor 2000, Erweiterung der vorhandenen Küche bei Erstbezug
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Aufteilung	
Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Speis, WC, Diele, Windfang, Terrasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur, 1 wohnraumähnlich ausgebauter Kellerraum
Flächenangaben	
Wohnfläche	rd. 150 qm
Bruttogrundfläche	rd. 291 qm



Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|----------------|--|
| Erdgeschoss | • WC, Silikonfugen am Bodenbelag sind teilweise geöffnet |
| Dachgeschoss | • Bad, teilweise Fliesenrisse, Silikonfugen am Bodenbelag sind teilweise geöffnet |
| | • Balkon mit Farbabplatzungen an der Balkonuntersicht |
| Kellergeschoss | • An den Kellerinnenwänden wurden aufsteigende Feuchtigkeitsspuren festgestellt. Die konkrete Ursache derartiger Schäden können nur von einem speziellen Fachgutachter für Bauschäden festgestellt werden. Im Rahmen dieses Wertgutachtens ist eine detaillierte Ursachenbestimmung bzw. -untersuchung nicht möglich |
| | • Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2000, mit dem Austausch muss mittelfristig gerechnet werden. |
| Garage | • Die Eigentümerin hat angegeben, dass sich die Außenwand der Garage zum Nachbargrundstück neigt. Dies kann nur von einem speziellen Fachgutachter für Bauschäden geprüft werden. |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) 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 wird auf 30.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern 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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

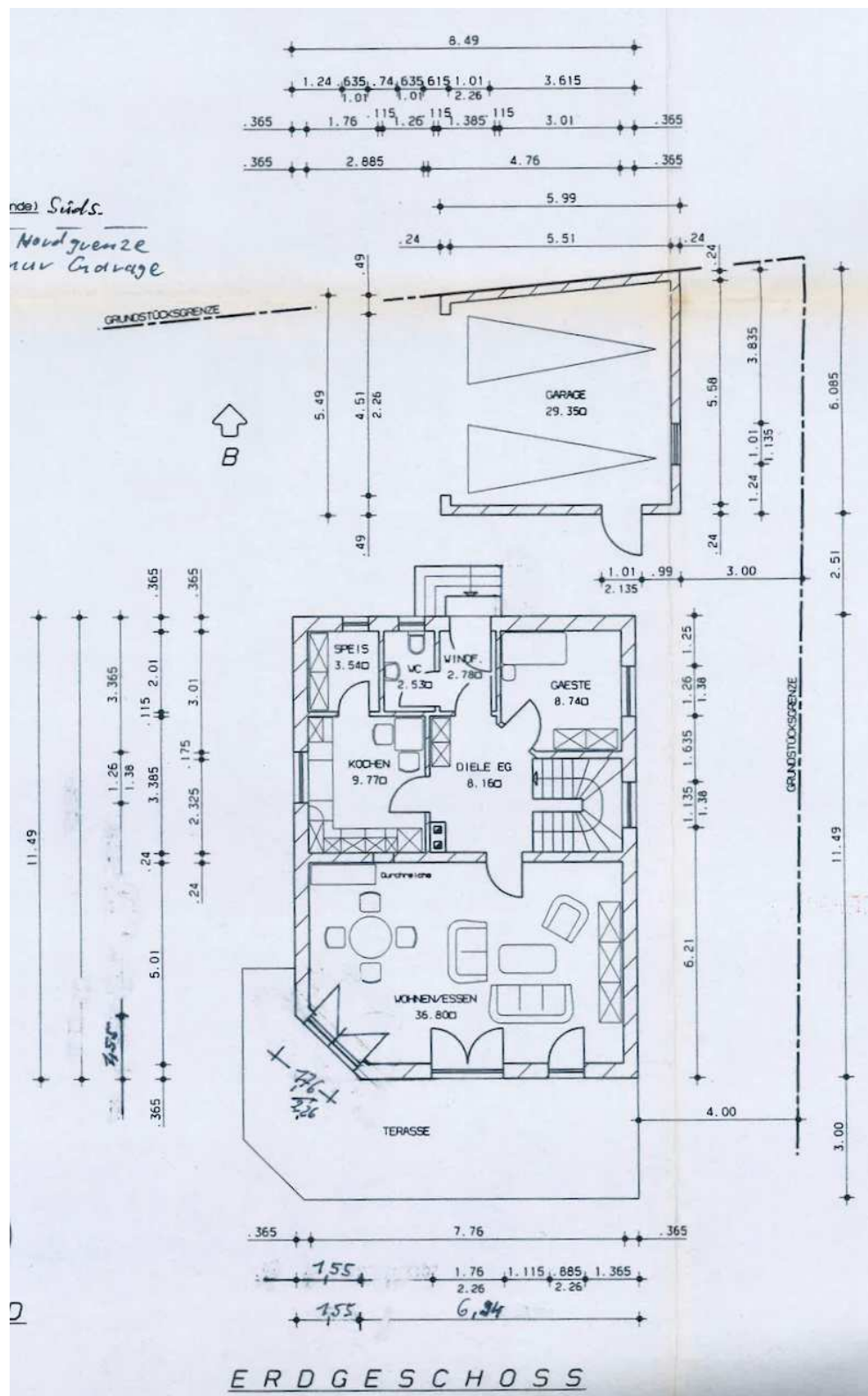


Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

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

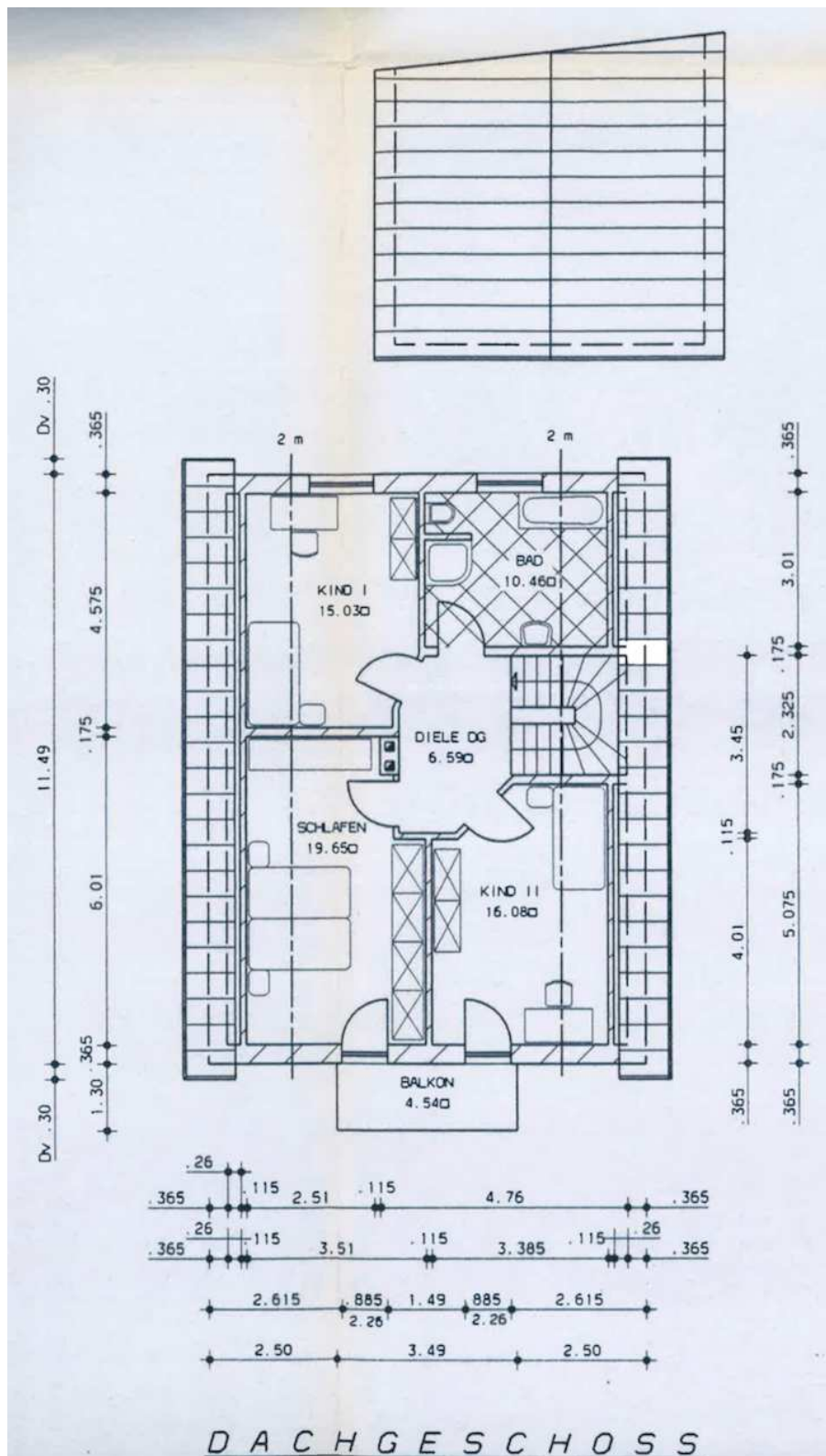
Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)





Dachgeschoss (ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

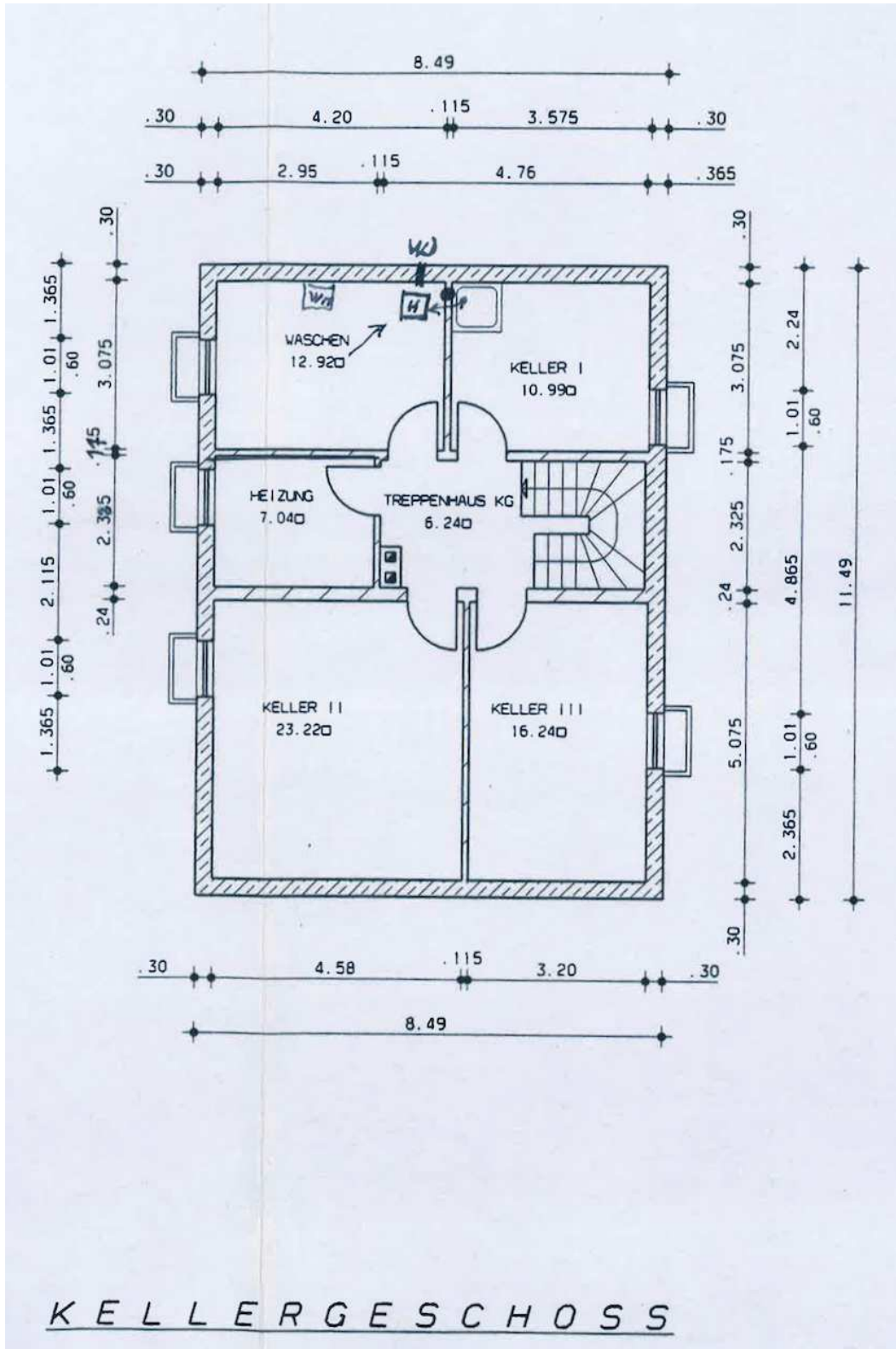


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Kellergeschoss (ohne Maßstab)



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

Schnitt (ohne Maßstab)

