

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

Stadtjägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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.

Wertermittlungsstichtag

26. Oktober 2023

Verkehrswert:

Wohnhausgrundstück
Verkehrsfläche (2/6 Anteil)

400.000 €
15.000 €

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

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, Mineralfaserzwischensparrendämmung
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftürelement 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

Erdgeschoss:
Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC
Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände
Dachgeschoss:
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
Zusatzzheizung 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 Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
(Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 150 qm

Bruttogrundfläche rd. 291 qm

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

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 |
| Kellergeschoß | • Balkon mit Farbabplatzungen an der Balkonundersicht
• 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 |
| Garage | • Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2000, mit dem Austausch muss mittelfristig gerechnet werden.
• 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, 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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

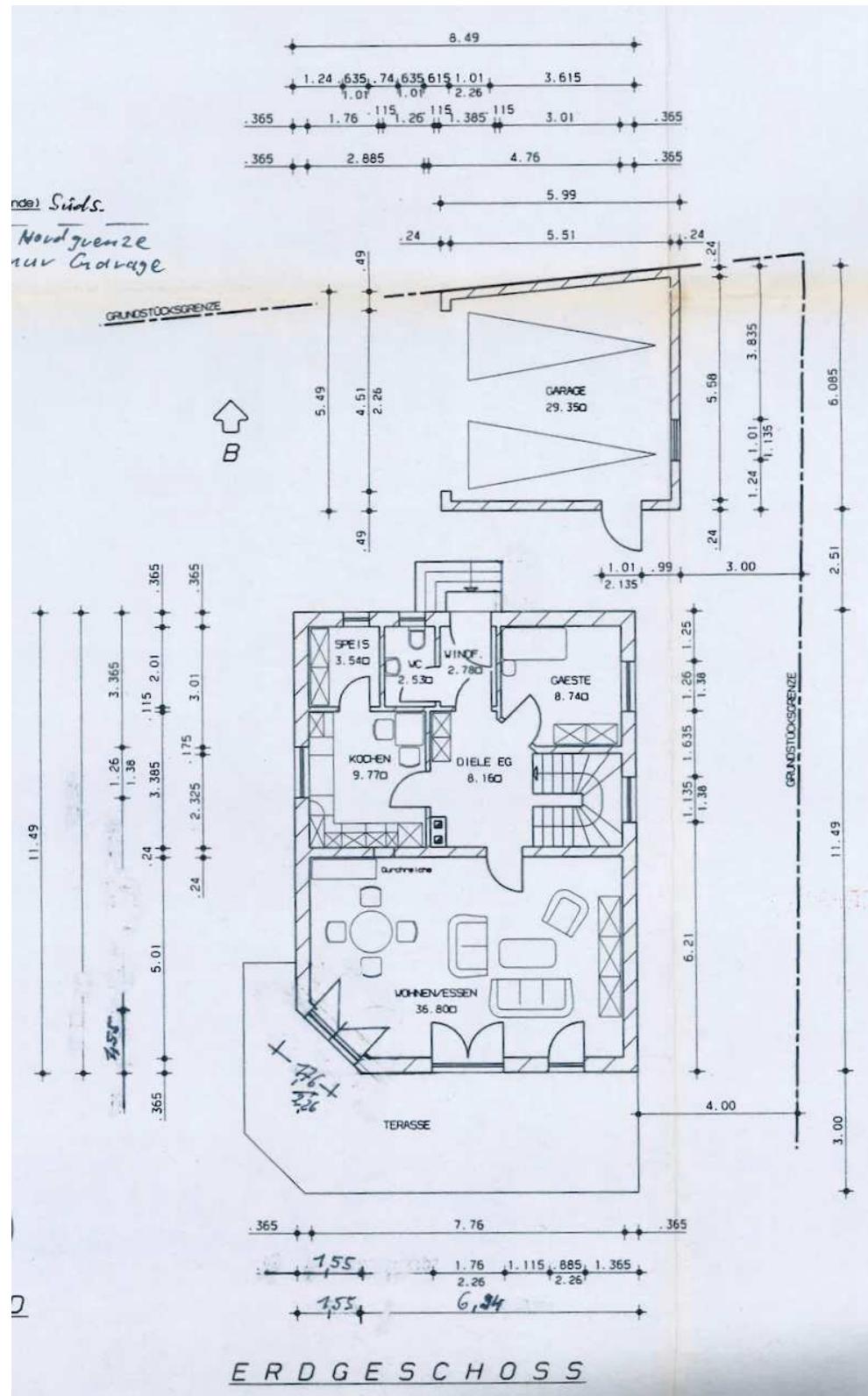


Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

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)



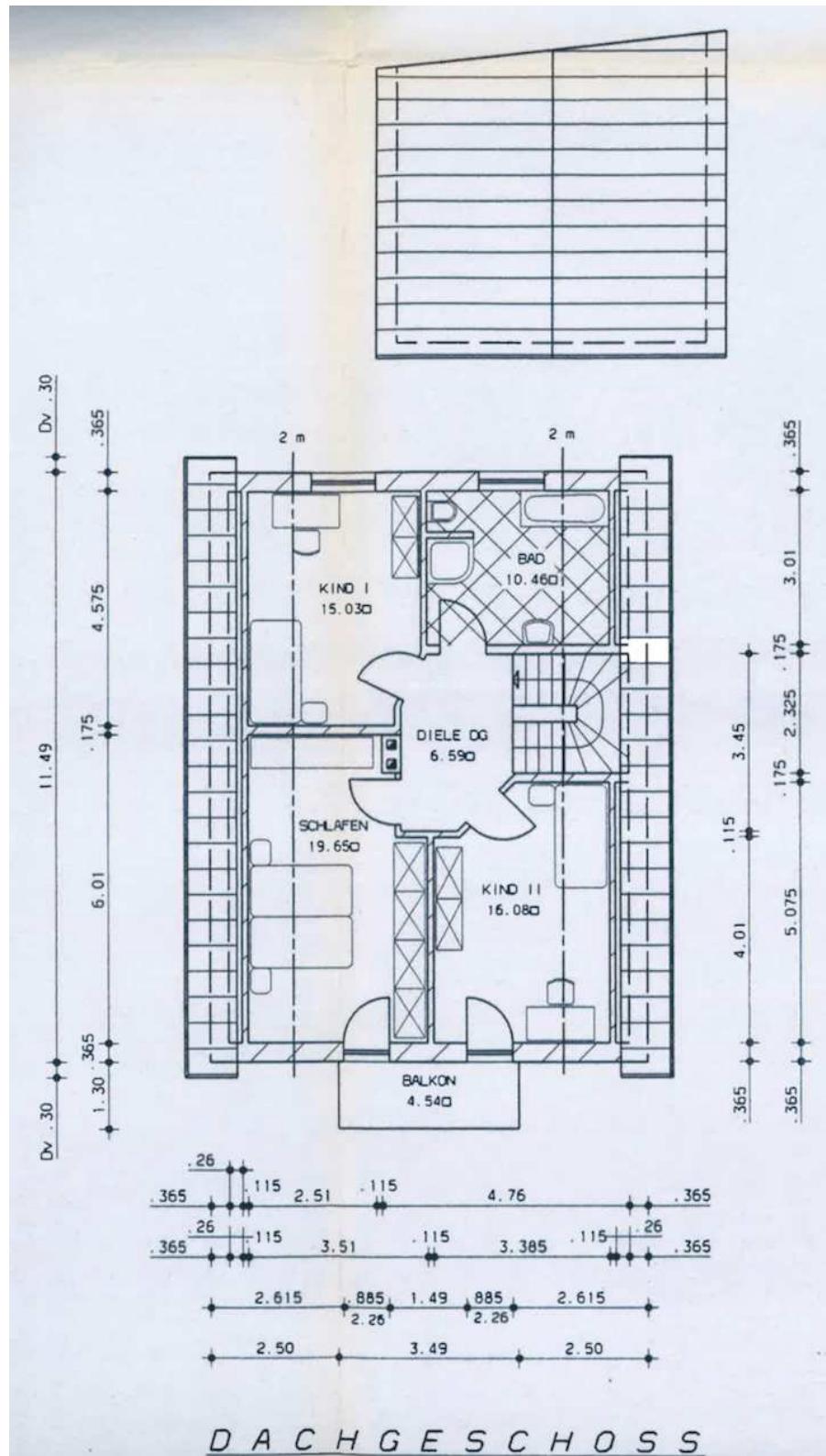
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



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

Dachgeschoss (ohne Maßstab)



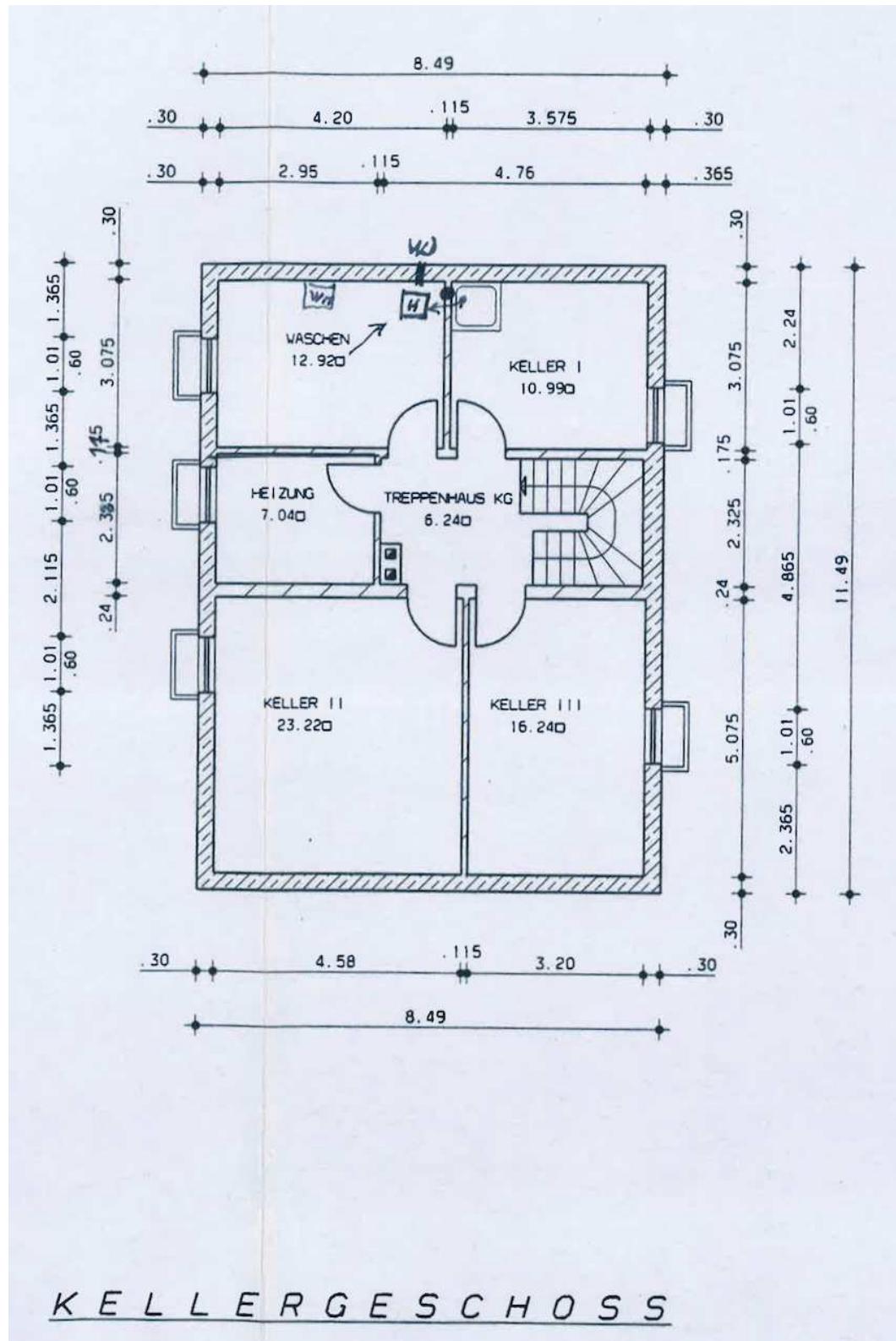
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



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)

