

# 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: 1 K 16/22**

### Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen

#### Lage des Objektes

Am Fallenweg 1  
89420 Höchstädt

#### Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert;  
Doppelgarage

#### Baujahr

ca. 1966

#### Wohnfläche

rd. 124 qm, zzgl. überdachte, abgeschlossene Terrasse

#### Beurteilung

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

#### Wertermittlungsstichtag

16. Mai 2023

#### Verkehrswert:

**275.000 €**

# 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 sowie Auskünfte der Verfahrensbeteiligten.

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.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. 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 ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Doppelgarage
Baujahr	ca. 1966 (Angabe der Eigentümer)
Modernisierung	ca. 1987 - Einbau Kunststofffenster ca. 1982 - Elektroverteilung, Fl-Schalter - Einbau der Elektro-Nachtspeicheröfen (Angaben der Eigentümer)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 25 Jahre geschätzt.

## Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade, die Nordfassade wurde mit einer Verkleidung versehen.
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer; Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine auf Lattung mit Pappdocken
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	bauzeittypische Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen in Einfachverglasung Innentüren als Standardtüren

# 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, Freisitz mit einfacher Überdachung, Keller- außentreppe

**Besondere Bauteile** Terrasse mit Überdachung und seitlicher Verglasung, Balkon im Dachgeschoss

**Stellplätze/Garagen** Doppelgarage in Massivbauweise, Satteldach, motorisch betriebene Stahlschwингtore

## Ausstattungsmerkmale

**Wände** in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich, im Erdgeschoss Außenwände mit Gipskarton-Verbundplatten (Angabe der Eigentümer)

**Decken** in Wohnräumen überwiegend Holzverkleidung

**Fußböden** in Wohnräumen überwiegend als Korkfliesen- oder Laminatbelag

**San. Ausstattung**  
Erdgeschoss:  
Gäste-WC ausgestattet WC, Waschtisch im Vorraum, Fußbodenbelag als PVC-Belag, Wände Tapete  
Dachgeschoss:  
Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC  
Fußbodenbelag als PVC-Belag, Wände Teilverfliesung  
Die Ausstattung der Sanitärräume wird als einfach beurteilt.

**Heizung** dezentrale Elektro-Nachtspeicheröfen

**Warmwasserversorgung** Elektro-Durchlauferhitzer

**Elektroinstallation** Hausanschluss über Dachständer, normale Ausstattung, teilweise Schraubsicherungen

## Aufteilung

**Erdgeschoss** 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, überdachte, abgeschlossene Terrasse

**Dachgeschoss** 3 Zimmer, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon

**Kellergeschoß** Kellerräume, Flur

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

**Wohnfläche** rd. 124 qm, zzgl. überdachte, abgeschlossene Terrasse

**Bruttogrundfläche** rd. 273 qm

## Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Es fehlt eine zentrale Heizungsanlage, die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden

# 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

Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen festgestellt:

## Allgemein

- Das Gebäude besitzt keine zentrale Heizungsanlage. Die Räume werden über elektrische Einzelgeräte (Nachtspeicheröfen) beheizt. Das genaue Alter der eingebauten Nachtspeicheröfen ist nicht bekannt. Nachtspeicheröfen wurden bis in die 1980er Jahre eingebaut und können neben schwach gebundenem Asbest auch Speichersteine mit hohen Chromatgehalten und PCB-haltige elektrische Bauteile enthalten. Die Entsorgung von Asbesthaltigen Materialien muss von Fachfirmen gemäß TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe – Asbest / Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) erfolgen.

## Balkon

- Balkonkante mit Abplatzungen

## Kellergeschoss

- teilweise Putzabplatzungen an Kellerwänden

## Garage

- Die Dachdeckung der Garage) wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert 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 10.000 € 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.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

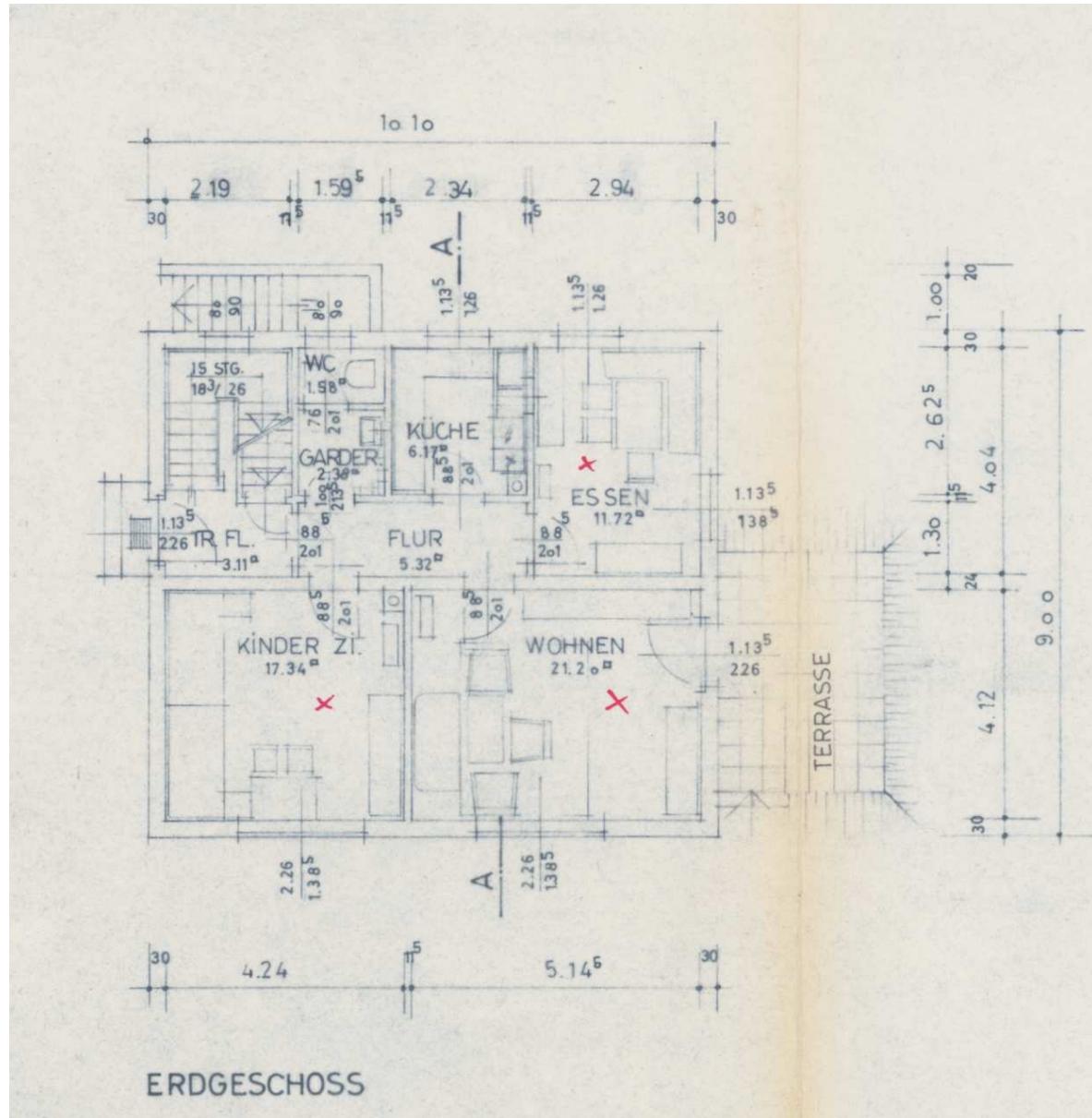


Elisabeth Gertz-Mansky  
Dipl.-Ing. Architektin

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)



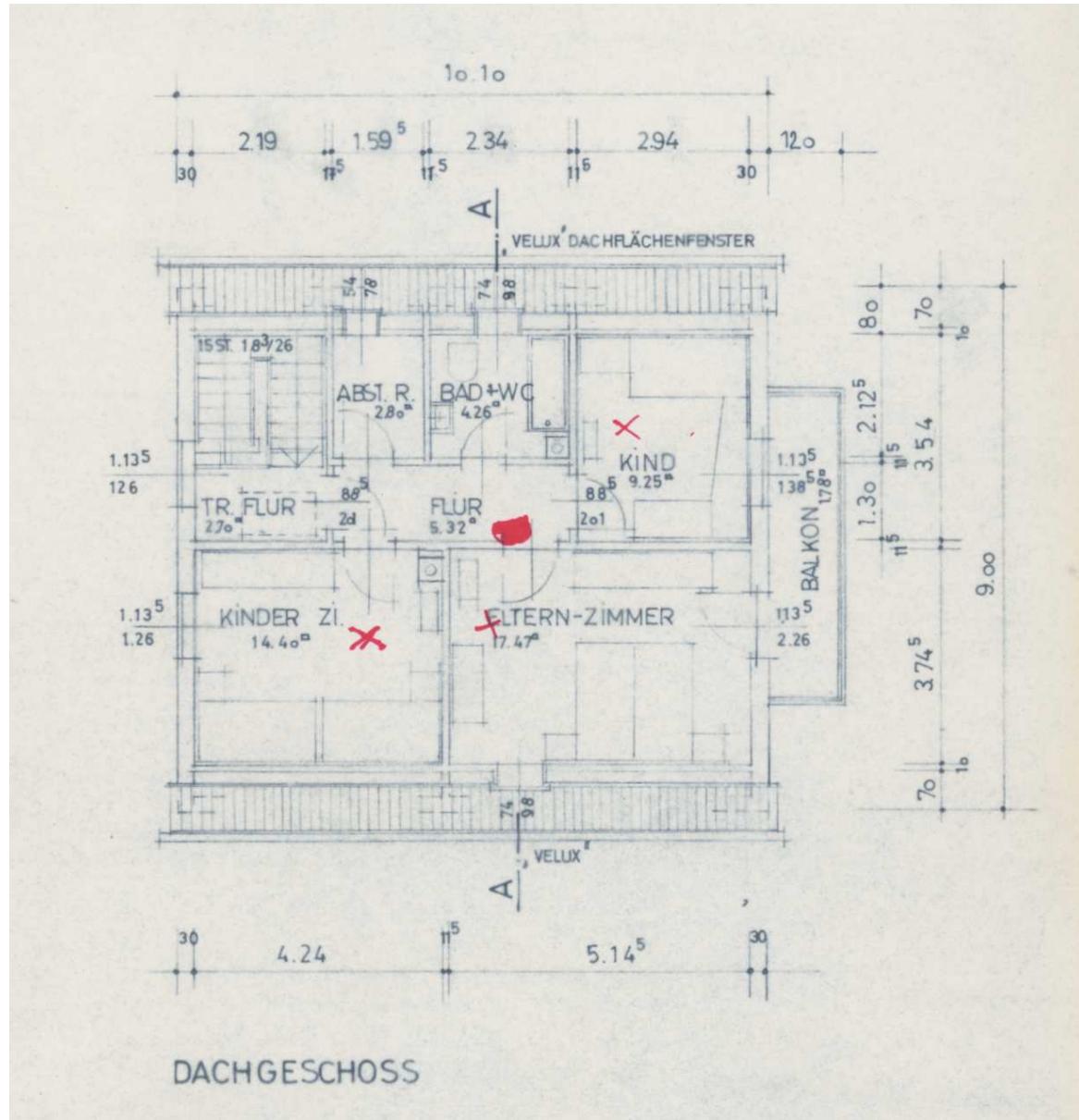
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



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)



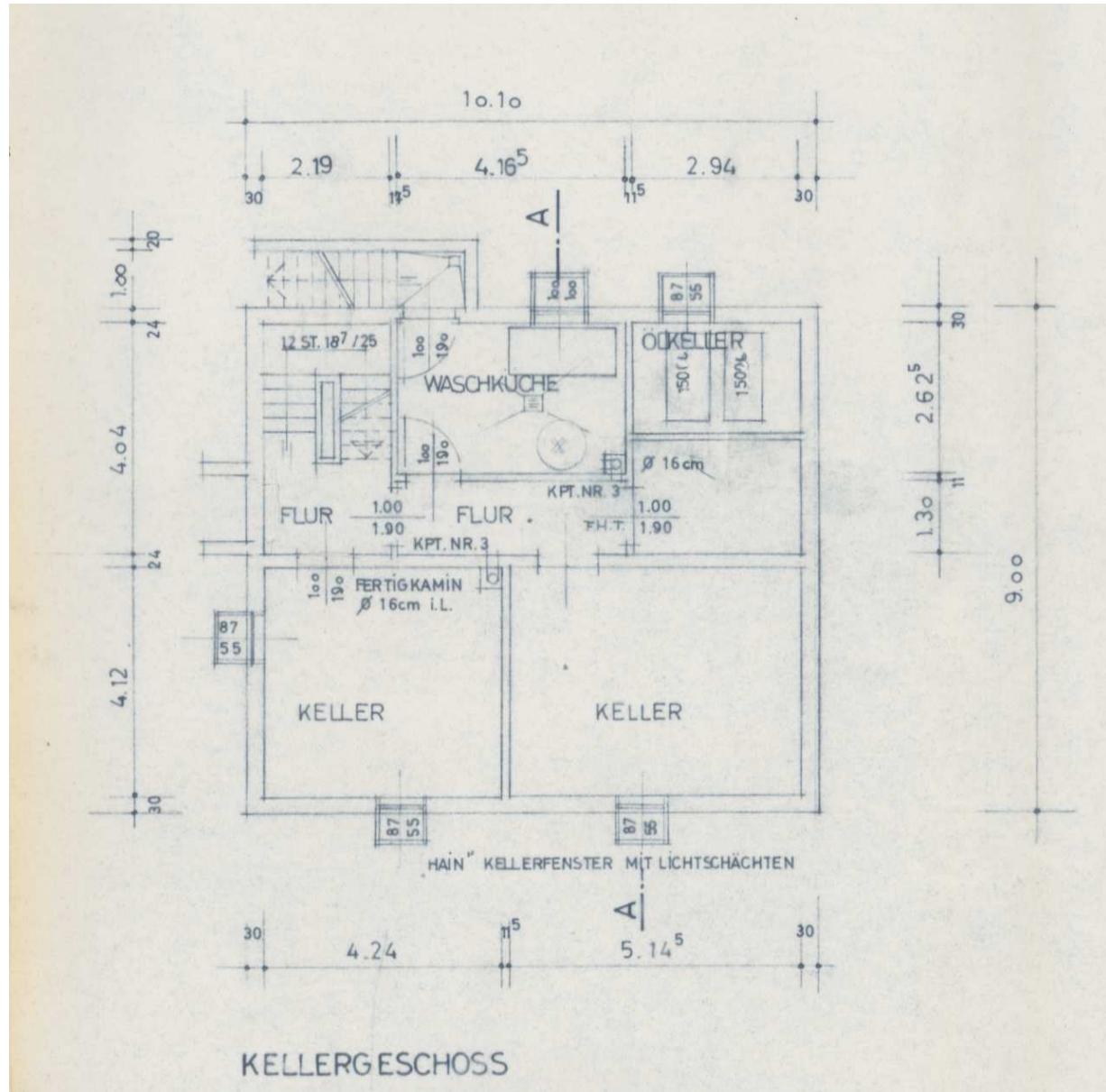
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



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)

