

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 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 29/23

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude

Lage des Objektes

Oettinger Straße 5
86742 Fremdingen

Gebäudebeschreibung

Zweigeschossiges Wohnhaus in Grenzbauweise,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist nicht unterkellert

Baujahr

unbekannt

Wohnfläche

rd. 145 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach bis mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Der bauliche Zustand des Nebengebäudes wird als durchschnittlich beurteilt.

Wertermittlungstichtag

04. September 2023

Verkehrswert:

160.000 €



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	Zweigeschossiges Wohnhaus in Grenzbauweise, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr	unbekannt, nach Auskunft des Staatsarchivs umfasste der Baubestand im Jahr 1902 bereits ein Wohnhaus mit Hofraum
Modernisierung	ca. 2020 - Modernisierung Innenausbau (Wand-, Decken-, Bodenbeläge), Erneuerung Hauseingangstür - Bad im Obergeschoss ca. 2000er Jahre - Einbau Kunststofffenster ca. 1994 - Einbau Ölheizung
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1973

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	einfache Holzterrasse mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Treppengeländer fehlt
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Belichtung des Treppenhauses über Glasbausteine, einfaches Dachflächenfenster

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

Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrassenfläche im Garten
Stellplätze/Garagen	Nebengebäude in Massivbauweise, Dacheindeckung Faserzement- wellplatten, Einzelgarage mit Schwingtor in Handbetrieb, Heizraum
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen-, Nadelfilz-, Laminat- oder ohne Belag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> einfaches WC in der Waschküche (abgeteilter Raum) (Wände ohne Verputz) <u>Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch, WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung des Bades im Obergeschoss wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (im Nebengebäude), Herstelljahr lt. Hersteller: 1994 Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Kippsicherungen
Aufteilung	
Erdgeschoss	1 Zimmer, Diele, Küche, Waschküche
Obergeschoss	2 Zimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss	2 Zimmer, Flur
Flächenangaben	
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde überschlägig durch ein einfaches örtliches Aufmaß ermittelt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (maßgebliches Verfahren Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein. (Berechnung s. Anlage) rd. 145 qm
Bruttogrundfläche	Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt. (s. Anlage) Wohnhaus: rd. 235 qm Nebengebäude: rd. 35 qm



Beurteilung der baulichen Anlagen

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

Der bauliche Zustand des Nebengebäudes wird als durchschnittlich beurteilt.

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

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

- Allgemeiner Renovierungsbedarf in Wohnräumen
- Die Innenausbauarbeiten wurden teilweise nicht fertiggestellt.
- Nebengebäude:
Die Dachdeckung 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.
- Treppe zum Ober- und Dachgeschoss:
teilweise geringe Kopfhöhe, Treppengeländer fehlen
- Heizungsanlage:
Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1994. Gemäß § 72 GEG 2020 dürfen Eigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben. Mit dem Austausch der Heizungsanlage muss mittelfristig gerechnet 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 50.000 € 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.