

# 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

Stadttägerstraße 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 31/22**

### Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude

### Lage des Objektes

Ulmer Straße 69  
86660 Tapfheim

### Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus in Grenzbauweise, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert, Eingeschossiges Nebengebäude

### Baujahr

ca. 1950

### Wohnfläche

rd. 140 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 durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes wird als durchschnittlich beurteilt.

### Wertermittlungstichtag

09. Februar 2023

### Verkehrswert:

**280.000 €**



## GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Die tatsächlich vorgefundene Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab. Die Wohnfläche wurde mit einem einfachen Aufmaß ermittelt.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Bauart                       | Eingeschossiges Wohnhaus in Grenzbauweise,<br>das Dachgeschoss ist ausgebaut,<br>das Gebäude ist teilunterkellert,<br>Eingeschossiges Nebengebäude  |
| Baujahr                      | ca. 1950 (Angabe des Eigentümers)   |
| Modernisierung               | ca. 1975 - Umbau des Wohn- und Geschäftshauses<br>ca. 1980er Jahre - teilweise Einbau von Kunststofffenstern<br>ca. 1991 - Einbau Gaszentralheizung<br>ca. 2017 - Umbau Bad<br>ca. 2018 - Erneuerung Dacheindeckung, einschl. Dämmung<br>ca. 2020 - Durchbruch zwischen Wohnraum und Küche<br>(Angaben des Eigentümers) |
| Bewertungsrelevantes Baujahr | Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt,<br>fiktives Baujahr = 1988   |

## Gebäudemerkmale

|                  |   |
|------------------|---|
| Fassade          | Putzfassade   |
| Konstruktionsart | Massivbauweise  |
| Fundamente       | vermutlich Streifenfundamente   |
| Kellerwände      | Massivkeller  |
| Umfassungswände  | Mauerwerkswände   |
| Geschossdecken   | vermutlich Massiv- oder Holzbalkendecken  |
| Treppen          | Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Metallgeländer<br>Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden   |
| Dachkonstruktion | Satteldach mit Aufbauten  |
| Dachdeckung      | Betondachsteine   |
| Fenster          | Kunststoff- oder Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung,<br>Aluminiumfenster als Schwingflügelfenster (unterschiedliche Einbauzeitpunkte), teilweise Rollläden mit Gurtzug,<br>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 Metalltürelement mit Glaseinsätzen in Einfachverglasung<br>Innentüren als lackierte oder furnierte Standardtüren in Holzzargen   |
| Außenanlagen                | Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Überdachung als Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Kunststoffplatten  |
| Besondere Bauteile          | Gaube  |
| Stellplätze/Garagen         | in Nebengebäude, Massivbauweise, Satteldach  |
| <b>Ausstattungsmerkmale</b> |  |
| Wände                       | in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich  |
| Decken                      | in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Verkleidung, teilweise mit Einbauleuchten   |
| Fußböden                    | in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag   |
| San. Ausstattung            | <u>Erdgeschoss:</u><br>Gäste-WC ausgestattet mit WC,<br>Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest<br>Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch<br>Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung<br>Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt. |
| Heizung                     | Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage,<br>Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung<br>Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Erdgeschoss   |
| Warmwasserversorgung        | zentral über Heizung   |
| Küchenausstattung           | Einbauküche im Erdgeschoss<br>Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen und Dunstabzugshaube   |
| Elektroinstallation         | normale Ausstattung, Elektroverteilung wurde erneuert,<br>Hausanschluss über Dachständer   |
| <b>Aufteilung</b>           |  |
| Erdgeschoss                 | 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Waschküche, Flur  |
| Dachgeschoss                | 5 Zimmer, davon 2 Zimmer als gefangene Räume, Flur, Balkon   |
| Kellergeschoss              | Heizraum   |



## Flächenangaben

Die Wohnfläche wurde durch ein einfaches Aufmaß, die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 140 qm

Bruttogrundfläche rd. 290 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 durchschnittlich beurteilt.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller 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 Instandhaltungsrückstände festgestellt:

- |                |  |
|----------------|--|
| Erdgeschoss    | • Waschküche, Feuchtigkeitsspuren an der Decke   |
| Dachgeschoss   | • Die Waschküche wurde mit einem Schwimmbecken überbaut, nach Auskunft des Eigentümers ist die Abdichtung defekt, vermutlich ist der Rückbau erforderlich.   |
| Kellergeschoss | • Balkon, Balkongeländer fehlt, Balkonkante mit Ausbrüchen   |
|                | • Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1991. 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. |
|                | • kleinere Putzabplatzungen an den Außenwänden   |

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Instandhaltungsrückstände wird auf 30.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Instandhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Instandhaltungsrückstände 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

# 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

---

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.



## Grundriss Erdgeschoss

Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch und ohne Maßstab.

