

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: 2 K 33/24

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude

Lage des Objektes

Mittlere Angerstraße 9
86720 Nördlingen

Gebäudebeschreibung

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

Baujahr

ca. 1962 / 1977 (Anbau)

Wohnfläche

rd. 137 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.
Der bauliche Zustand des Nebengebäudes wird als durchschnittlich beurteilt.

Wertermittlungstichtag

14. Januar 2025

Verkehrswert:

315.000 €



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 Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1962 - Wohnhaus ca. 1964 - Garage ca. 1977 - Wohnhausanbau
Modernisierung	nach Erwerb durch die aktuellen Eigentümer, ca. 2007: - Einbau Kunststofffenster, Haustür - zusätzliche Aufsparrendämmung unter Wiederverwendung der vorhandenen Dacheindeckung - Einbau Fassadendämmung (ca. 8 cm) - Modernisierung Bad im Erdgeschoss - Erneuerung Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen - Einbau einer gebrauchten Ölheizung (lt. Herstellerangabe Baujahr 1991) mit Einbau Heizungsleitungen und Heizkörper - Erneuerung Innenputz, teilweise Innentüren - Einbau Kachelöfen in Erd- und Kellergeschoss (Angaben der Eigentümer)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen auf 45 Jahre geschätzt. Bewertungsrelevantes Baujahr = 1990

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade mit Fassadendämmung
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken

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

Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden Massivtreppe zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung, Mineralfaserzwischen sparren- und zusätzliche Aufsparrendämmung
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kelleraußentreppe, Gewächshaus
Besondere Bauteile	Gaube
Nebengebäude	in Massivbauweise, zweiflügeliges Holztor, Dacheindeckung Flachziegel
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat-, Holzdielen- oder Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung <u>Dachgeschoss:</u> Badausbau vorbereitet, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Sanitärobjekte fehlen überwiegend <u>Kellergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Entwässerung über Fäkalienhebeanlage, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; separate Sauna Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Zusatzheizung über Kachelofen
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Hausanschluss über Dachständer

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

Besondere Betriebseinrichtungen Photovoltaikanlage, installierte Leistung 7,88 kWp,
Inbetriebnahme 17.04.2010

Aufteilung

Erdgeschoss 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Balkon

Dachgeschoss 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon

Kellergeschoss Kellerräume, teilweise wohnraumähnlich ausgebaut,
Heizraum, Flur

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

Wohnfläche rd. 137 qm

Bruttogrundfläche rd. 335 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.

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 (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|----------------|--|
| Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• leichte Versottungsspuren am Schornstein• Badausbau nicht fertiggestellt |
| Kellergeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Die Heizungsanlage stammt lt. Herstellerangabe 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.• Wände teilweise mit Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit, bzw. Feuchtigkeitsspuren nach Wasserschaden |
| Fassade | <ul style="list-style-type: none">• kleinere Beschädigungen der Fassadendämmung |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, 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 und Fertigstellungskosten wird auf 40.000 € 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.

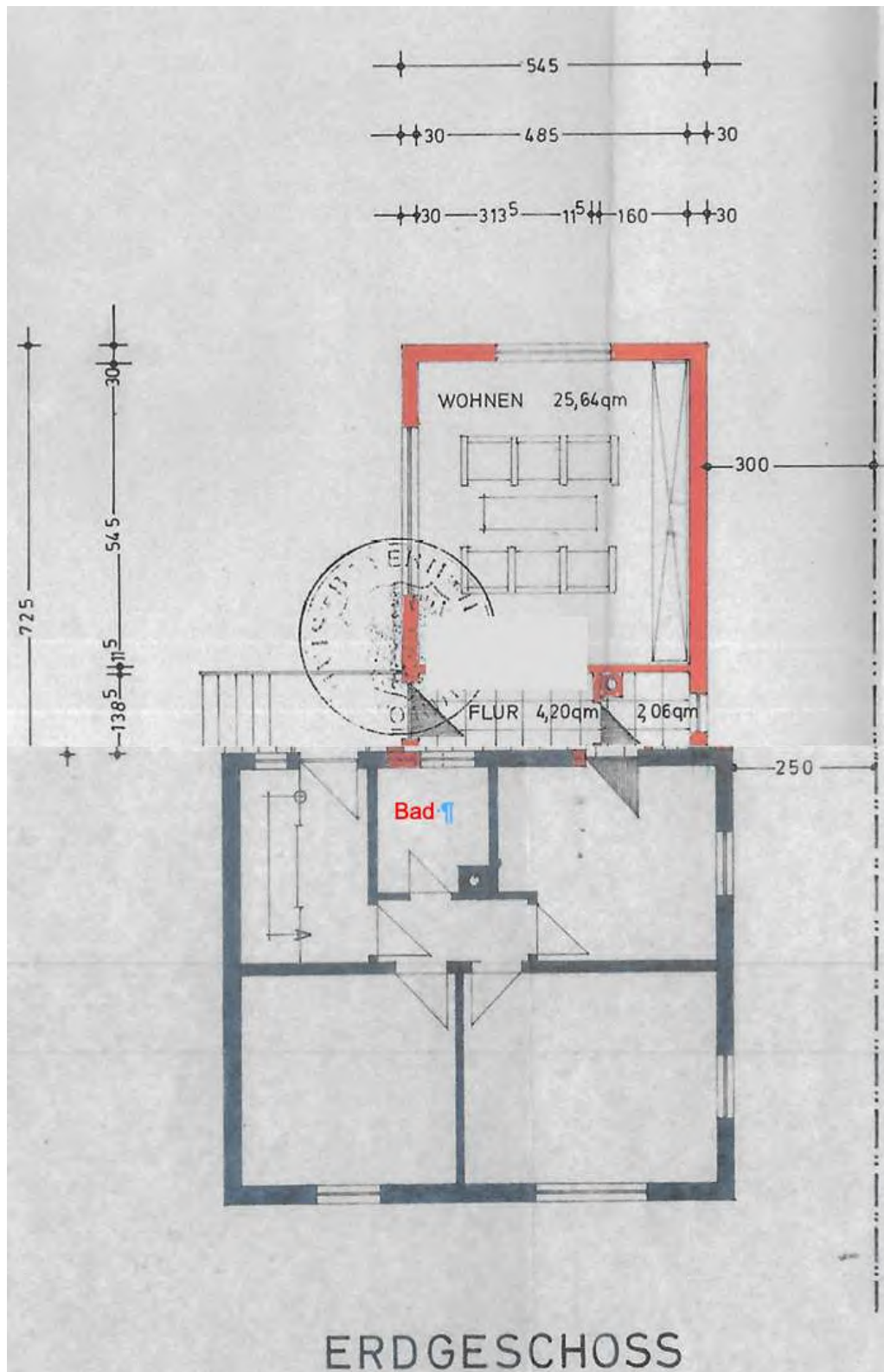
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, 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 regelmäßige Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.



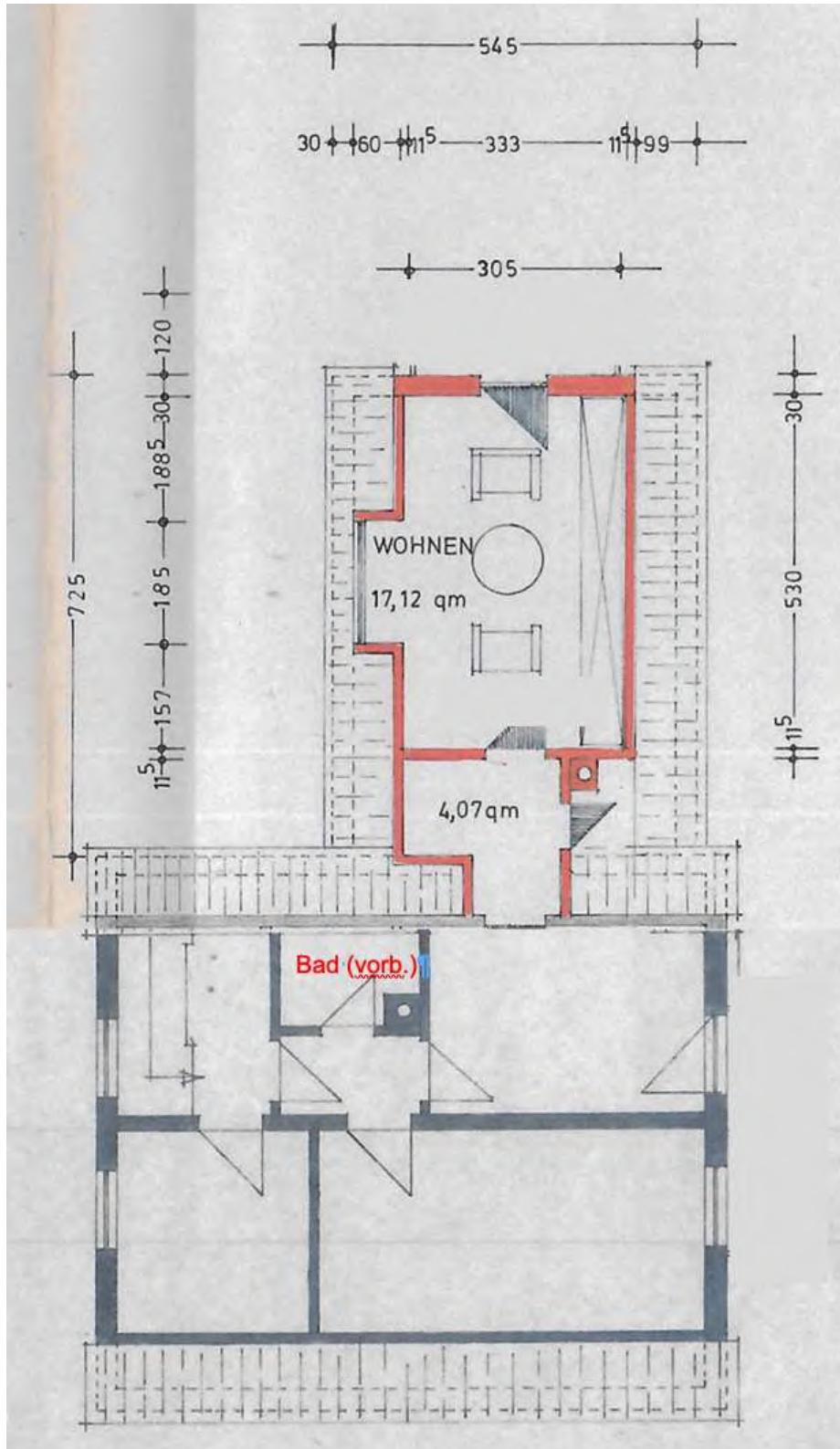
Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)





Dachgeschoss (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)

