

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 34/24

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage

Lage des Objektes

Professor-Pfeifer-Straße 7,
89420 Höchstädt a.d. Donau

Gebäudebeschreibung

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

Baujahr

ca. 1993

Wohn-/Nutzfläche

rd. 165 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.

Wertermittlungstichtag

14. Mai 2025

Verkehrswert:

390.000 €



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; Doppelgarage, überwiegend unterkellert
--------	---

Baujahr	ca. 1993
---------	----------

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Massivbauweise
------------------	----------------

Kellerwände	Massivkeller
-------------	--------------

Umfassungswände	Mauerwerkswände
-----------------	-----------------

Geschossdecken	Massivdecken
----------------	--------------

Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein zum Dach- und Kellergeschoss, zusätzliche Holztreppe zum Kellergeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
---------	--

Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
------------------	--------------------------

Dachdeckung	Betondachsteine, Mineralfaserzwischen-sparrendämmung
-------------	--

Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug
---------	--

Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen, Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
-------	--

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenhaus
--------------	--

Besondere Bauteile	überdachter Balkon mit Fliesenbelag, Holzgeländer; Gaube
--------------------	---

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 geneigtem Dach, überwiegend unterkellert,
Schwingtore in Handbetrieb

Ausstattungsmerkmale

Wände

in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Decken

in Wohnräumen überwiegend Holzverkleidung

Fußböden

in Wohnräumen überwiegend als Korkfliesen- oder Laminatbelag

San. Ausstattung

Erdgeschoss:

Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC

Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände

Dachgeschoss:

Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse ohne Duschabtrennung, Waschtisch und WC,

Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest

Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.

Heizung

Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage,

Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, überwiegend in Heizkörpernischen, teilweise Fußbodenheizung

Zusatzheizung über Kachelofen im Wohnraum (nach Angaben der Antragsgegnerin ist die Nutzung nicht mehr zulässig)

Warmwasserversorgung

zentral über Heizung

Küchenausstattung

Einbauküche im Erdgeschoss:

Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen und Dunstabzugshaube, Kühlschrank

Alter der Einbauküche ca. 20 Jahre

Elektroinstallation

normale Ausstattung,

Türgegensprechanlage mit Türöffner

Aufteilung

Erdgeschoss

3 Zimmer, Küche, Speis, WC, Garderobe, Diele, Terrasse

Dachgeschoss

3 Zimmer, Bad, Flur, Balkon

Kellergeschoss

Kellerräume, Heizraum, Flur

Flächenangaben

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

Wohnfläche

rd. 165 qm

Bruttogrundfläche

Wohnhaus: rd. 394 qm

Garage: rd. 90 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 bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Nach Auskunft der Antragsgegnerin wurde das Gebäude überwiegend in Eigenleistung errichtet (Rohbau und Ausbau). Die technischen Ausbaugewerke wurden durch Fachhandwerker ausgeführt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|----------------|---|
| Erdgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Gäste-WC, Hohlstellen im Fliesenbelag• Küche, Bodenbelag mit starken Gebrauchsspuren• Kachelofen, Einsatz muss ausgetauscht werden (Angabe der Antragsgegnerin) |
| Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Flur, Bodenfliesen mit Rissen• Treppenlauf, die Kopfhöhe in der Lauflinie ist teilweise geringer als 2 m• Balkon, Balkongeländer ist instabil, Fliesenbelag ist teilweise beschädigt |
| Spitzboden | <ul style="list-style-type: none">• Kondensatbildung an Rohrentlüftungen |
| Kellergeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Bad, Badewannenunterkonstruktion instabil• Kellerraum, die Bewehrung eines Unterzugs wurde nach Angaben der Antragsgegnerin laienhaft ausgeführt• teilweise Durchfeuchtungsspuren an Kelleraußenwänden• 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. |
| Garage | <ul style="list-style-type: none">• Öleinlaufstutzen, Sicherheitsabschaltung defekt• Feuchtigkeit in der Garage führt durch fehlerhaftes Gefälle zu Durchfeuchtung der angrenzenden Außenwand (Angabe der Antragsgegnerin)• Garage, Abdichtung der Kelleraußenwand wurde nicht sachgerecht ausgeführt (Angabe der Antragsgegnerin)• Die Decke über der Garage wurde abweichend zur Baugenehmigung als Holzbalkendecke ausgeführt.• Außenfensterbank fehlt |

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 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 Holzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

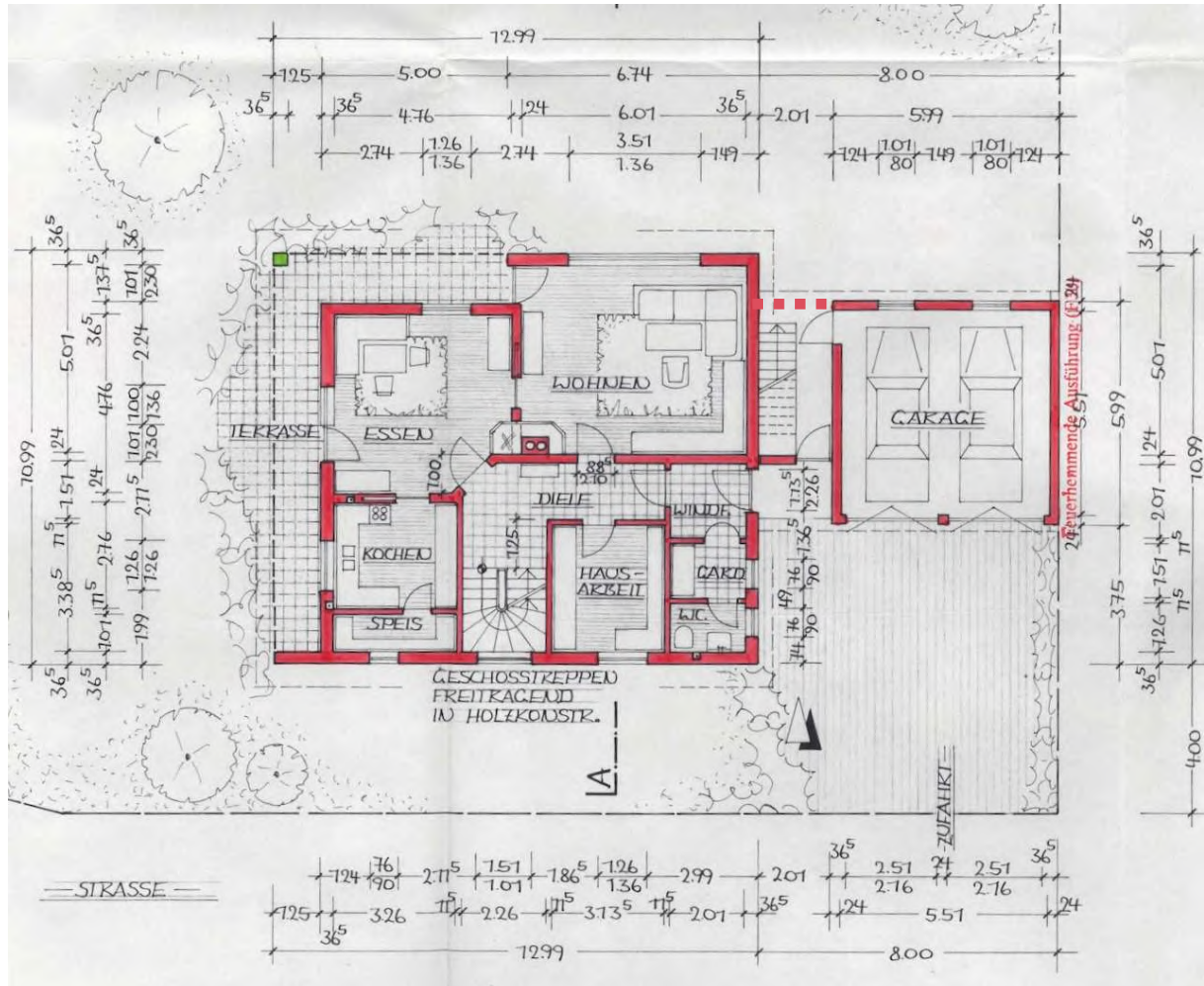
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, 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.



Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Der Durchgang zwischen Wohnhaus und Garage wurde geschlossen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

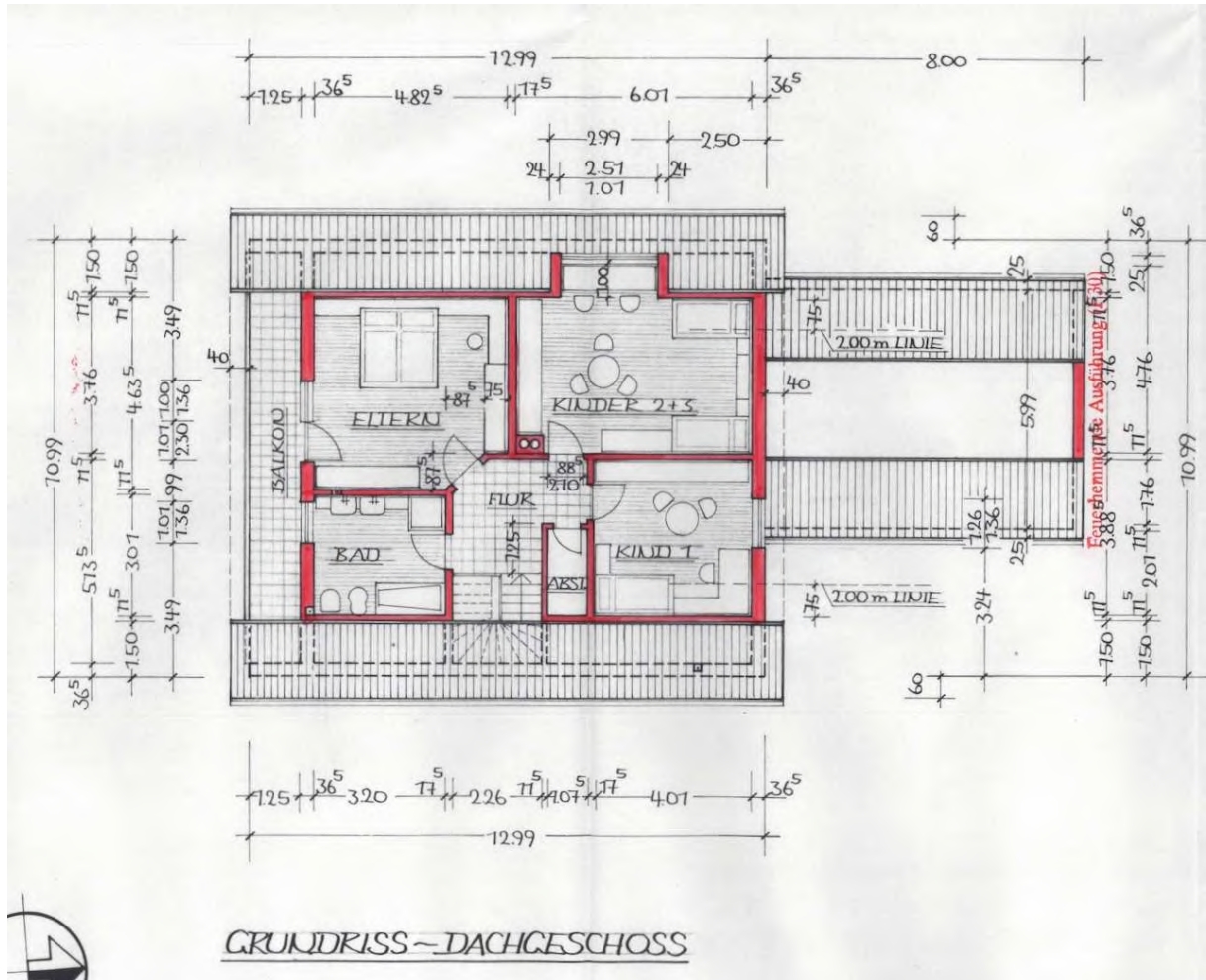


Elisabeth Gertz-Mansky

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

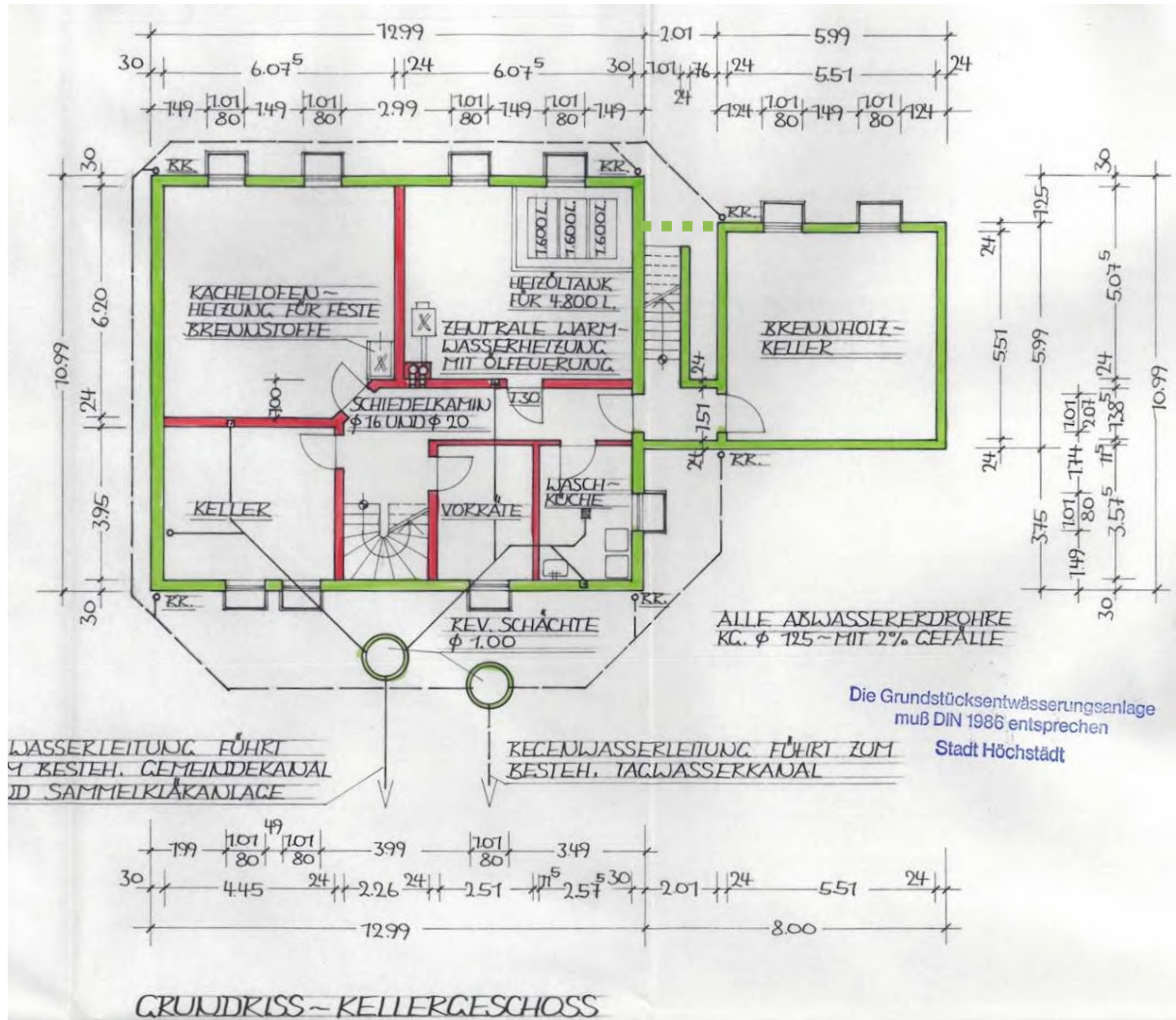


Elisabeth Gertz-Mansky

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)



Der Durchgang zwischen Wohnhaus und Garage wurde geschlossen.
Die Garage wurde teilunterkellert.



Schnitt (ohne Maßstab)

