

# 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

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12  
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

## Exposé zum Verkehrswertgutachten

**Amtsgericht Nördlingen**

**Aktenzeichen: 2 K 35/23**

### Objekt



Einfamilien-Wohnhaus als Doppelhaushälfte

### Lage des Objektes

Muttenthalerstraße 4  
89420 Höchstädt

### Gebäudebeschreibung

Eingeschossige Doppelhaushälfte mit Anbau,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist teilunterkellert (ohne Anbau)

### Baujahr

ca. 1959

### Wohn-/Nutzfläche

rd. 125 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.  
Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

### Wertermittlungstichtag

09. Oktober 2023

### Verkehrswert:

**300.000 €**



## 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	Eingeschossige Doppelhaushälfte mit Anbau, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert (ohne Anbau)
Baujahr	ca. 1959 (Angabe des Eigentümers)
Modernisierung	ab 2017 - Einbau Kunststofffenster, einschl. Rollläden - Erneuerung Elektroinstallationen, einschl. Verteilung - Erneuerung Wasserleitung - Erneuerung Schmutzwasser-Hausanschluss - Einbau Zwischensparrendämmung (22 cm Dämmstärke) - Innenausbau (Wand-, Deckenverkleidung, Bodenbeläge, Innentüren) - Erneuerung Heizkörper, einschließlich Heizleitungen - Einbau Einzelofen, einschl. Kaminsanierung (Angaben des Eigentümers) ca. 1991- Einbau Ölheizung unbekannt: Wärmedämmung der Giebelfassade
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 40 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1983

## Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Massivdecke über Kellergeschoss, vermutlich Holzbalkendecken über Erd- und Dachgeschoss

# 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	bauzeittypische Holzterappe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss Stahlterappe mit Trittstufen aus Holz, Harfengeländer zum Spitzboden, Massivterappe mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen oder Ganzglastür
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einfache Überdachung am Anbau, Freisitz
Besondere Bauteile	Gaiben
Stellplätze	im Freien
<b>Ausstattungsmerkmale</b>	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz
Decken	in Wohnräumen überwiegend Gipskartonverkleidung, teilweise mit Einbauleuchten
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Vinylparkett
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch (Unterschrank fehlt), WC und Waschtisch, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung der Sanitärräume wird als gut beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Kunststoff-Öltanks, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, Fußbodenheizung im Bad, Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Wohnraum
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen und Dunstabzugshaube; Anschaffung 2020, Neupreis der Holzteile 4.500 € (Angabe des Eigentümers)
Elektroinstallation	normale Ausstattung



## Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur
Dachgeschoss	3 Zimmer, Waschküche, Flur
Spitzboden	1 Zimmer
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

## Flächenangaben

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

Wohnfläche	rd. 125 qm
Bruttogrundfläche	rd. 325 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.

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:

Allgemein	• kleinere Fertigstellungsarbeiten fehlen, Sockelleisten u.ä.
Dachgeschoss	• Ausbau der Waschküche ist nicht fertiggestellt.
Spitzboden	• Absturzsicherung an Treppe fehlt
Heizung	• 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. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.
Überdachung	• Die Dachdeckung der Überdachung 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 30.000 € 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, 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.

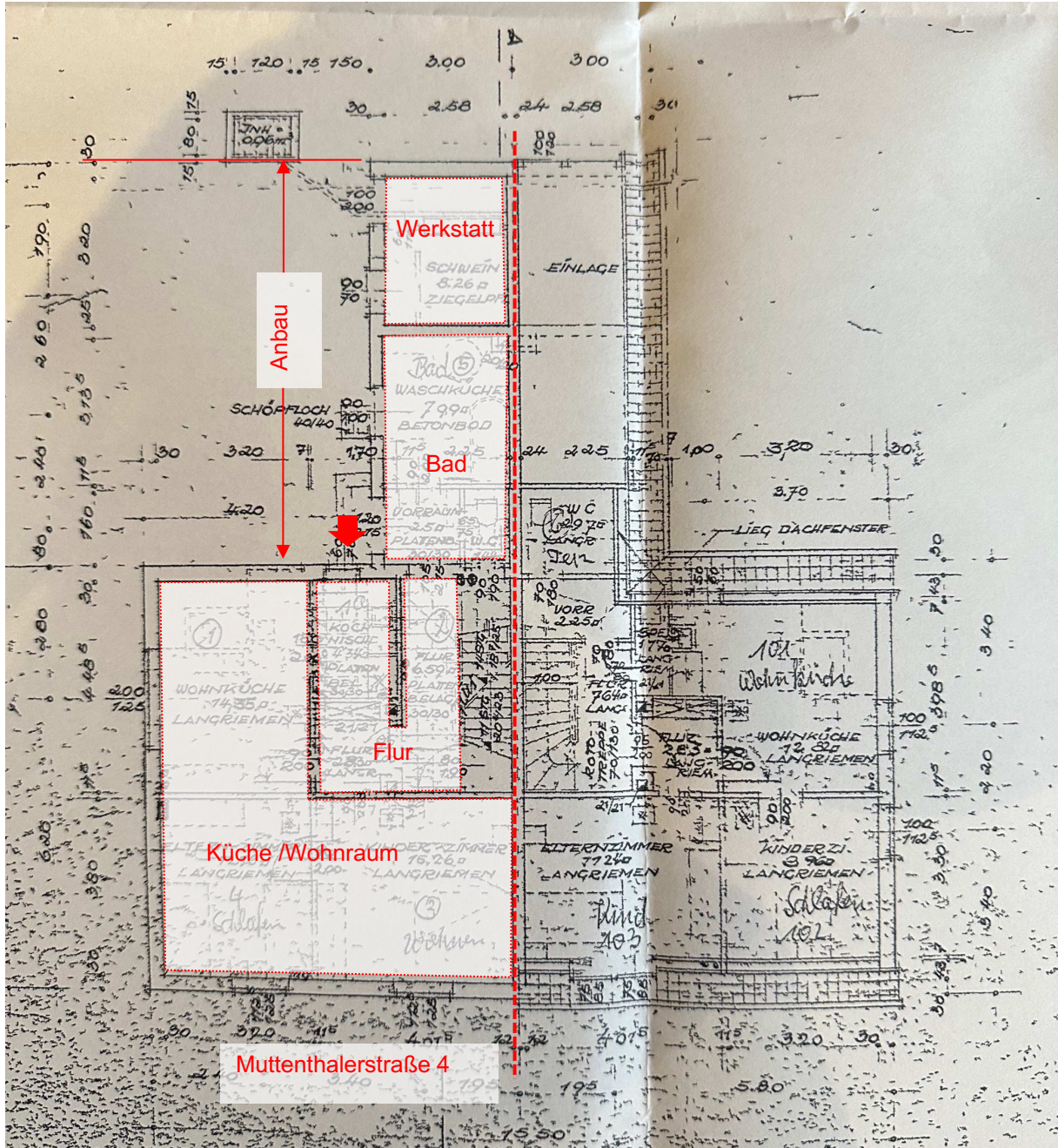
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.





## Grundrisse / Schnitt

Erd- / Dachgeschoss (ohne Maßstab)

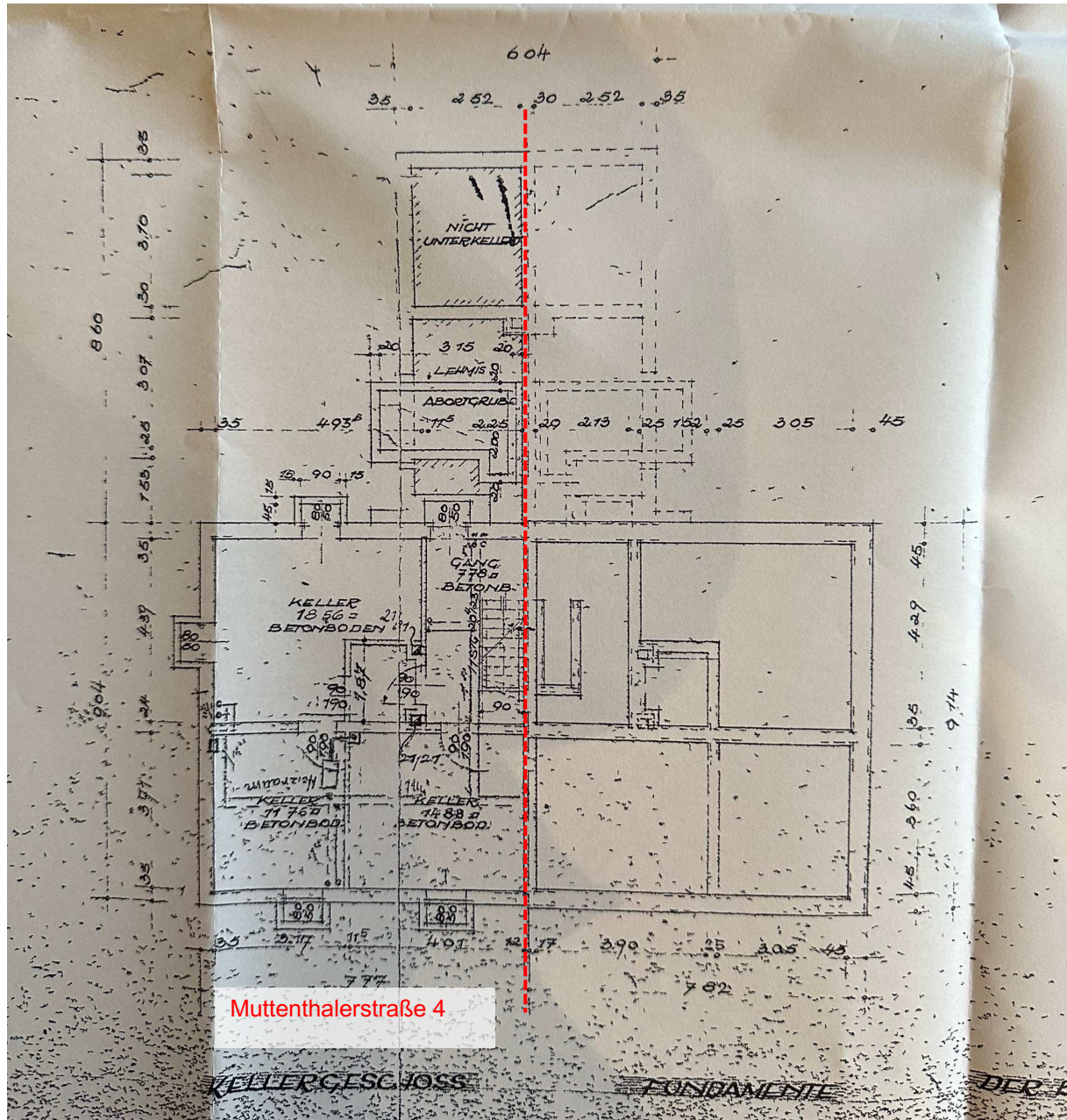


Die Darstellung der geänderten Raumaufteilung im Erdgeschoss ist schematisch und ohne Maßstab.  
Die Darstellung des Dachgeschosses ist spiegelbildlich.





### Kellergeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

