

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 Augsburg

Aktenzeichen: K 38/20

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude und Doppelgarage

Lage des Objektes

Ganghoferstraße 14
86368 Gersthofen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Einfamilienhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert;
Eingeschossiges Nebengebäude;
Doppelgarage

Baujahr

ca. 1955

Wohn-/Nutzfläche

Wohnhaus: rd. 70 qm Wohnfläche
Nebengebäude: rd. 30 qm Nutzfläche

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 ebenfalls als durchschnittlich beurteilt.

Wertermittlungstichtag

21. Juli 2020

Verkehrswert:

430.0000 €



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Ausstattungsmerkmale. 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 geringfügig von den Planunterlagen ab. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Bauart	Eingeschossiges Einfamilienhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Eingeschossiges Nebengebäude; Doppelgarage
Baujahr	Wohnhaus: ca. 1955 Garage: ca. 1960
Modernisierung	ca. 1989/1990: - Einbau Zentralheizung - Erneuerung Fenster - Bad Dachgeschoss - Modernisierung Innenausbau (Türen, Deckenverkleidungen) ca. 2004: Modernisierung der Ölzentralheizung
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 25 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1975

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecke über Erdgeschoss, Massivdecke über Kellergeschoss
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer; Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung auf Lattung ohne Unterspannbahn
Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Fensterläden, Holz-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 Holztür Innentüren als furnierte Standardtüren in Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Außentreppe, Freisitz
Doppelgarage	Massivbauweise, Dacheindeckung Trapezbleche, zweiflügelige Holztore
Nebengebäude	Kleintierstallung mit Garage in Massivbauweise Das Gebäude wurde in den 2000er Jahren zu Wohnzwecken umge- baut (Heizung, Sanitäreinrichtungen, Küche) Laut Telefonat mit dem Landratsamt Augsburg wurde für diese Nut- zungsänderung keine Genehmigung beantragt. Die Genehmigungs- fähigkeit kann nur durch einen konkreten Bauantrag geklärt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird das Nebengebäude als be- heizbarer Abstellraum berücksichtigt.
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz oder Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkett-, Laminat- oder Teppichbo- denbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Duschtasse mit Kunststoffduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußbodenbelag als PVC-Belag, Wandbeläge keramisch, raumhoch gefließt
Beurteilung der sanitären Anlagen	Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Hausanschluss über Dachständer



Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, Speis, WC, Diele, Windfang
Dachgeschoss	2 Zimmer, Bad, Flur
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1954 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohn-/Nutzfläche	Wohnhaus: rd. 70 qm Wohnfläche Nebengebäude: rd. 30 qm Nutzfläche
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 182 qm Nebengebäude: rd. 40 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 ebenfalls als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende Unterhaltungsrückstände festgestellt:

Erdgeschoss	• Wohnzimmer, Durchfeuchtungen/Schimmelbefall mit unklarer Ursache im Bereich der süd-östlichen Außenwanddecke
Dachgeschoss	• Windfang, Putzabplatzungen, defekte Fensterbank • Tapetenrisse • Schlafzimmer, Schimmelbefall mit unklarer Ursache im Bereich der Dachschräge
Kellergeschoss	• kleinere Putzabplatzungen an Außenwänden
Fassade	• Putzabplatzungen im Sockelbereich

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Unterhaltungsrückstände wird auf 20.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Unterhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Unterhaltungsrückstände 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 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.

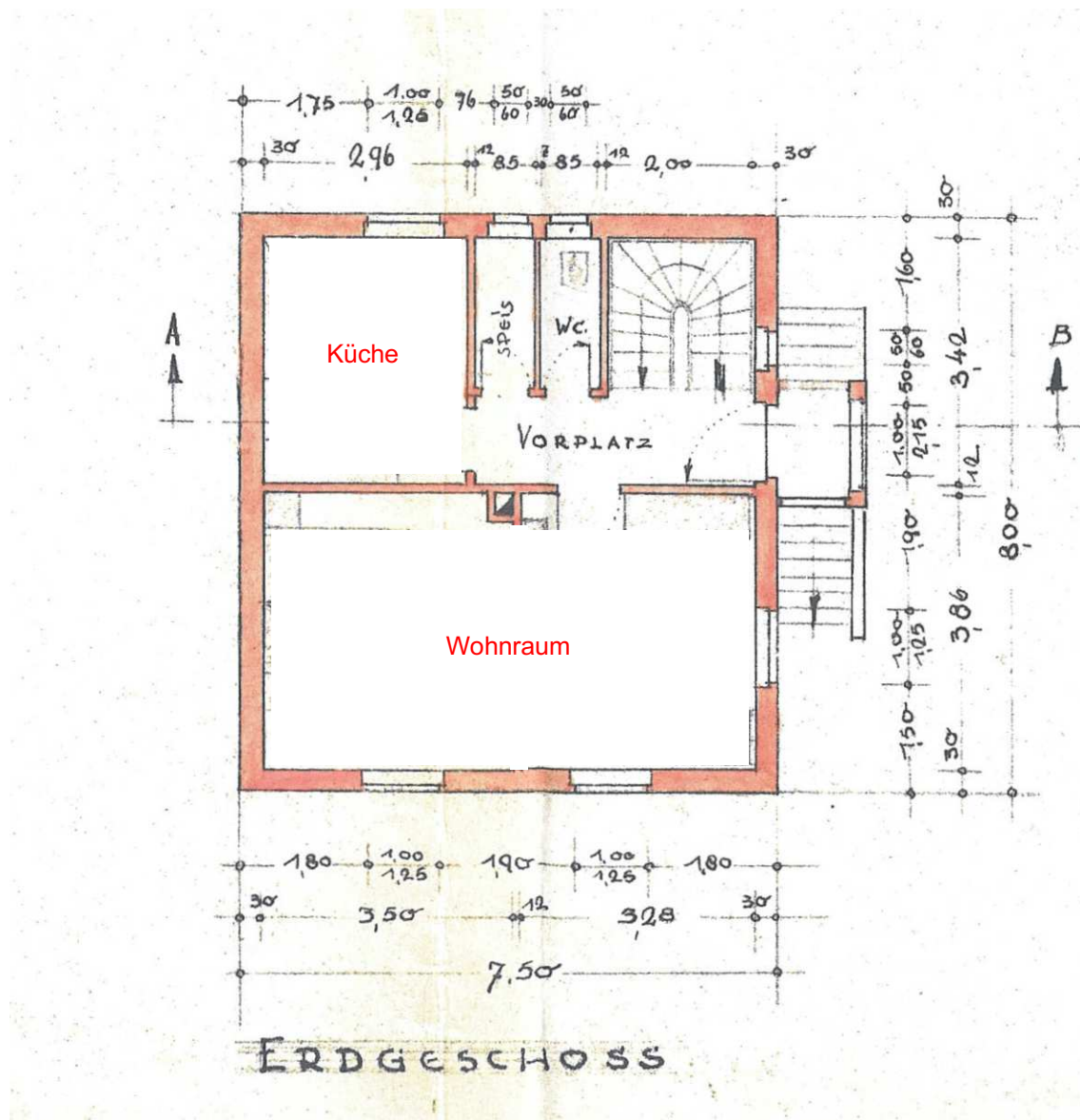
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit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



Wohnhaus Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss

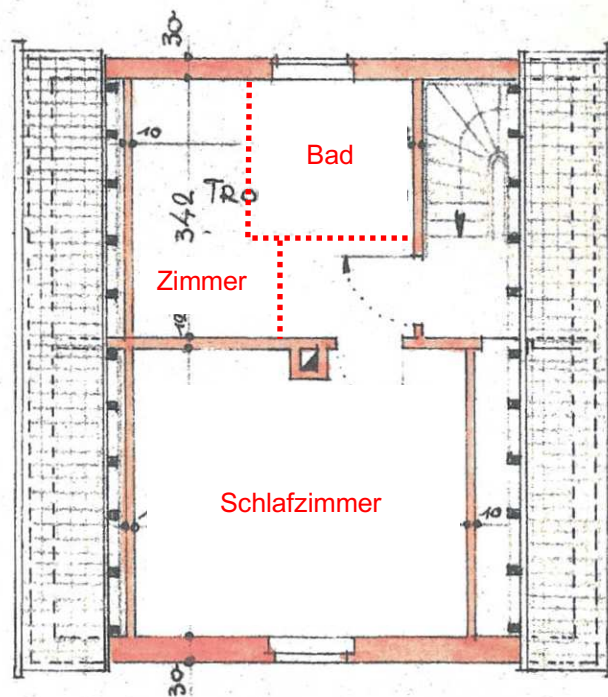
(ohne Maßstab)





Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



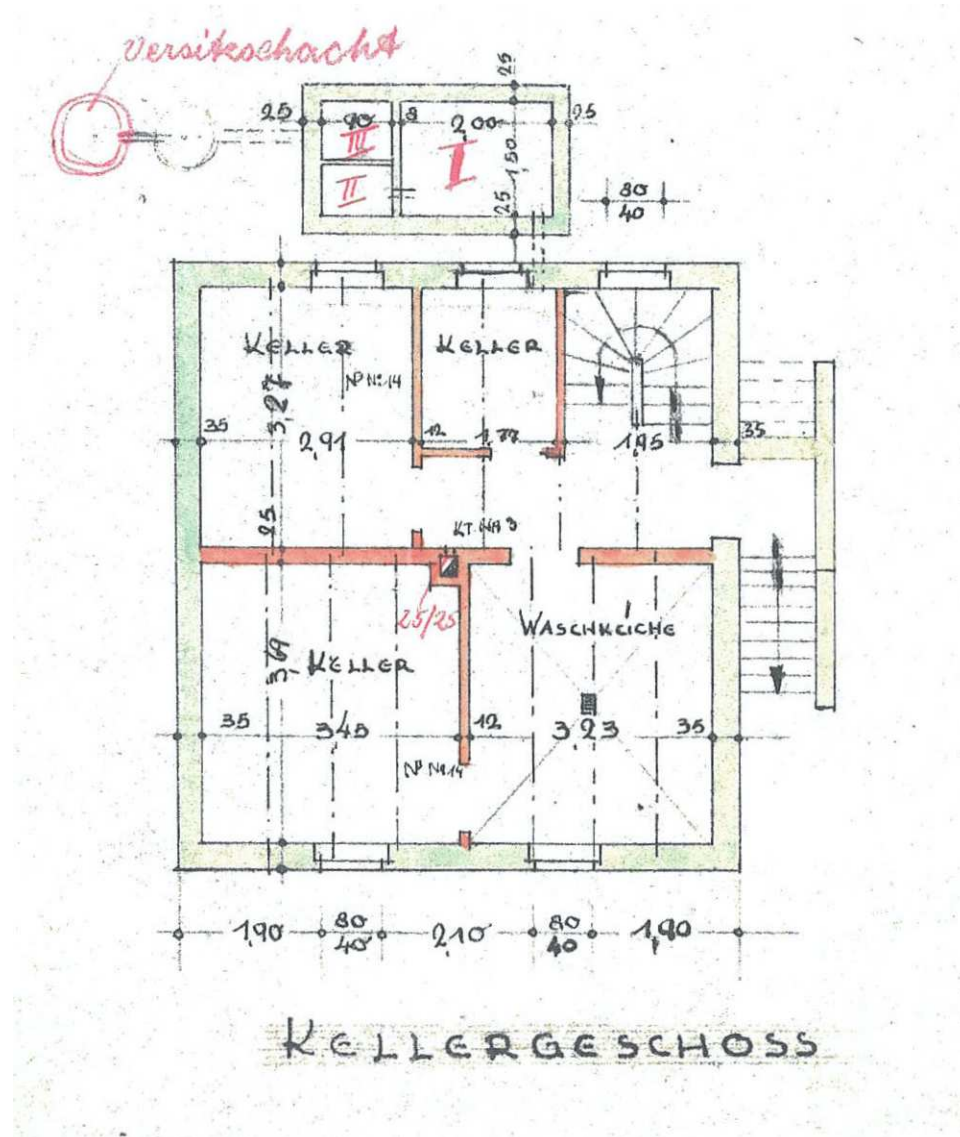
DACHGESCHOSS.

gepr. Augsburg, den 7. 10. 54



Kellergeschoss

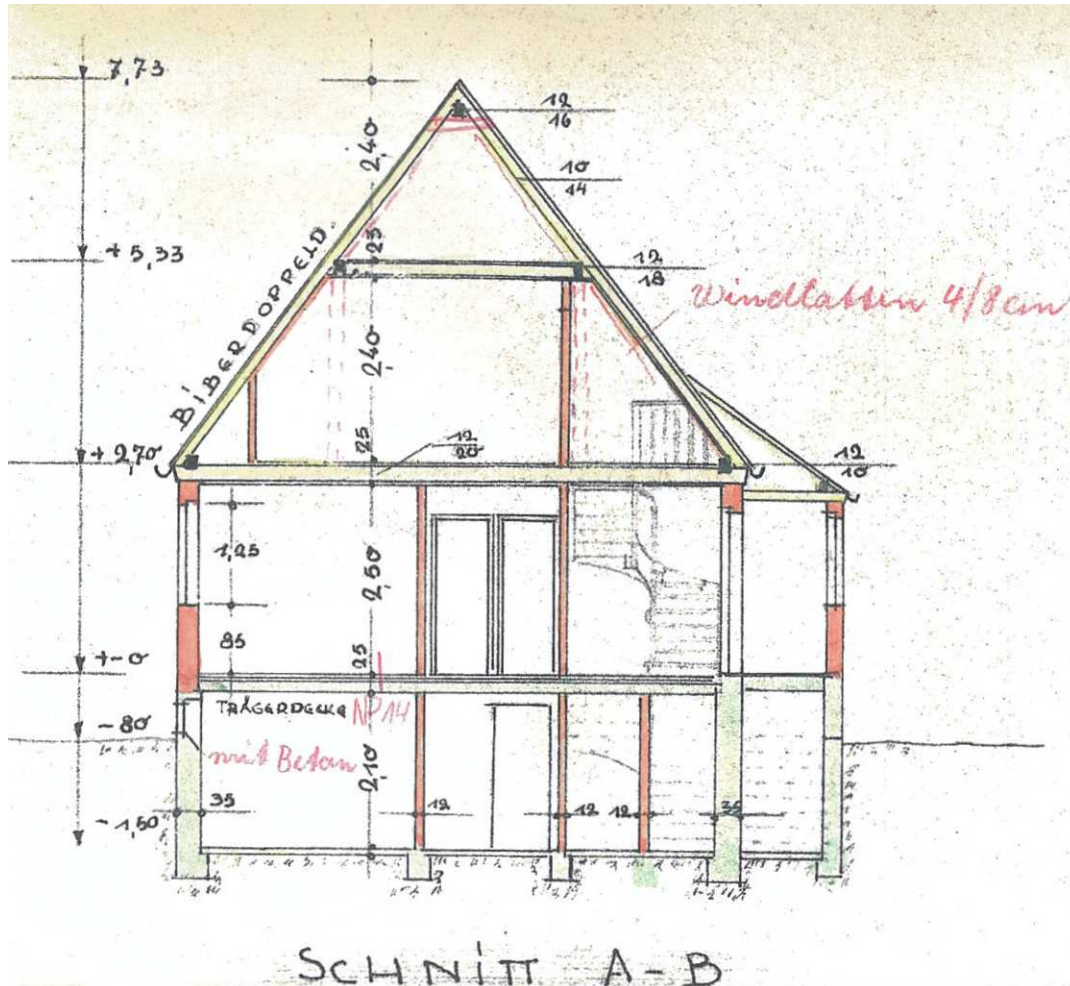
(ohne Maßstab)





Schnitt

(ohne Maßstab)





Nebengebäude

Grundriss / Schnitt

