

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadtjägerstraße 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 44/24

#### Objekt



Wohnungseigentum 3 im Erdgeschoss Garage Teileigentum 37

**Lage des Objektes** Bahnhofstraße 21a, 21b, 21c und 21d

86663 Asbach-Bäumenheim

Gebäudebeschreibung Wohnhaus Bahnhofstraße 21b

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert;

9 Wohnungen

Baujahr Lt. Energieausweis: ca. 1993

Wohnfläche rd. 84,5 qm Wohnfläche

Beurteilung Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als mittel

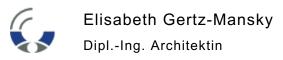
beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durch-

schnittlich beurteilt.

Wertermittlungsstichtag 20. Februar 2025

Verkehrswert:

Wohnungseigentum 3 230.000 € Teileigentum 37 (Garage) 14.000 €



Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

#### Gebäudebeschreibung Bahnhofstraße 21b

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 Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus,

das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert;

9 Wohnungen

Baujahr Lt. Energieausweis: ca. 1993

Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart Massivbauweise

Kellerwände Massivkeller

Umfassungswände Mauerwerkswände

Geschossdecken Stahlbetondecken

Treppen Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein

Dachkonstruktion Satteldach mit Aufbauten

Dachdeckung Betondachsteine

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis

an das öffentliche Netz

Wohnungseigentum 3

Ausstattungsmerkmale

Wände in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

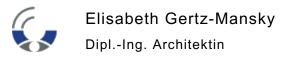
Decken in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich

Fußböden in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag, bzw. Fliesenbelag

Türen Wohnungseingangstür mit Schalldichtung

Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen

Exposé zu Verkehrswertgutachten Az.: 2 K 44/24



Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Fenster Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung

überwiegend Rollläden mit Gurtzug

San. Ausstattung Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtren-

nung, Waschtisch und WC;

Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest

Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.

Heizung Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage,

Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung in Heizkörpernischen

Warmwasserversorgung zentral über Heizung

Elektroinstallation normale Ausstattung

Einbauküche einfache Einbauküche ohne Elektrogeräte

**Aufteilung** 

Erdgeschoss 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur,

Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche

Kellergeschoss Kellerraum

Flächenangaben Die Flächenangaben wurden den Aufteilungsplänen entnommen. Die

Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche It. Mietvertrag: rd. 84,5 qm

**Teileigentum 37** Fertiggarage mit Stahlschwingtor

Zugang zu Sondernutzungsrecht an Gartenfläche

#### Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

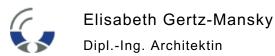
Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

#### 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

Exposé zu Verkehrswertgutachten Az.: 2 K 44/24



Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

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.

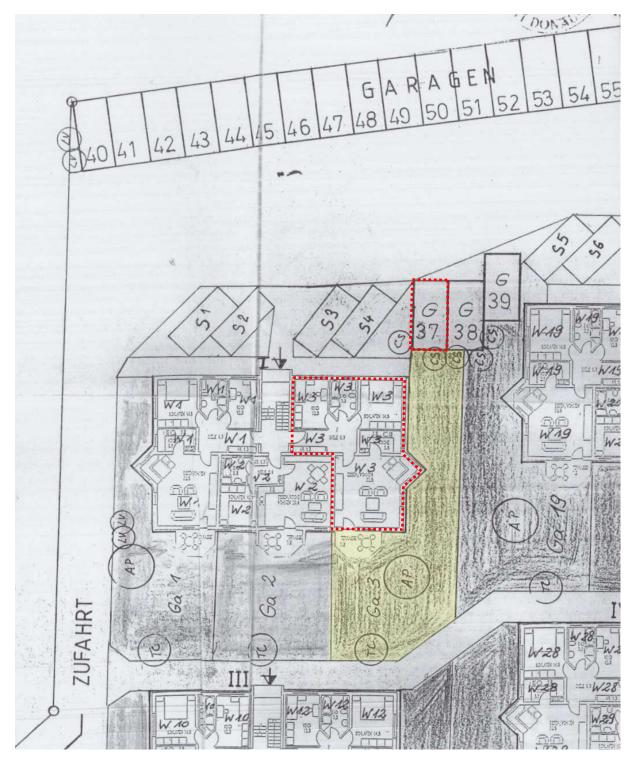
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit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



Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

### Aufteilungspläne Wohnungseigentum 3, Teileigentum 37

Erdgeschoss (ohne Maßstab)





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)

