

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 nach **äußerem Augenschein**

Amtsgericht Nördlingen
Aktenzeichen: 1 K 47/24

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Garage

Lage des Objektes

Beethovenstraße 6
86690 Mertingen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Gebäude,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert;
nach Angabe des Antragstellers als LUX-Fertighaus
Doppelgarage

Baujahr

ca. 1993

Wohn-/Nutzfläche

rd. 14 qm Wohnfläche

Beurteilung

**Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchge-
führt werden.**

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittli-
chen Unterhaltungszustand.

Wertermittlungstichtag

20. Februar 2025

Verkehrswert:

320.000 €



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.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Beschreibung basiert auf dem äußeren Augenschein und den Angaben des Antragstellers beim Ortstermin.

Bauart	Eingeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; nach Angabe des Antragstellers als LUX-Fertighaus Doppelgarage
--------	---

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

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade, teilweise Holzverkleidung
---------	--

Konstruktionsart	vermutlich Holzrahmenbauweise lt. Baubeschreibung: Lux-Haus-Wandelemente 19 cm stark
------------------	---

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

Umfassungswände	Lux-Haus-Wandelemente 19 cm stark
-----------------	-----------------------------------

Geschossdecken	Stahlbetondecke über Kellergeschoss, Lux-Haus-Deckenelemente aus Holz über Erdgeschoss
----------------	---

Treppen	KG: Betontreppe EG: Holztreppe
---------	-----------------------------------

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---------------------------

Dachdeckung	Betondachsteine
-------------	-----------------

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

Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen
-------	--

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

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 Schwingtoren

Ausstattungsmerkmale

Wände

in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich

Decken

in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich

Fußböden

in Wohnräumen überwiegend als Fliesen-, Parkett- oder Teppichbodenbelag

San. Ausstattung

bauzeittypische Ausstattung

Heizung

Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung

Warmwasserversorgung

zentral über Heizung

Elektroinstallation

normale Ausstattung

Aufteilung

Erdgeschoss

3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Terrasse

Dachgeschoss

3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Balkon

Kellergeschoss

Kellerräume, Heizraum, Flur

Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1993 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche

Erdgeschoss: rd. 86 qm
Dachgeschoss: rd. 68 qm

Bruttogrundfläche

Wohnhaus: rd. 329 qm
Garage: rd. 74 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

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

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

Heizungsanlage

- Die Heizungsanlage stammt nach Angabe des Antragstellers aus dem Baujahr. 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.



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 20.000 € 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.

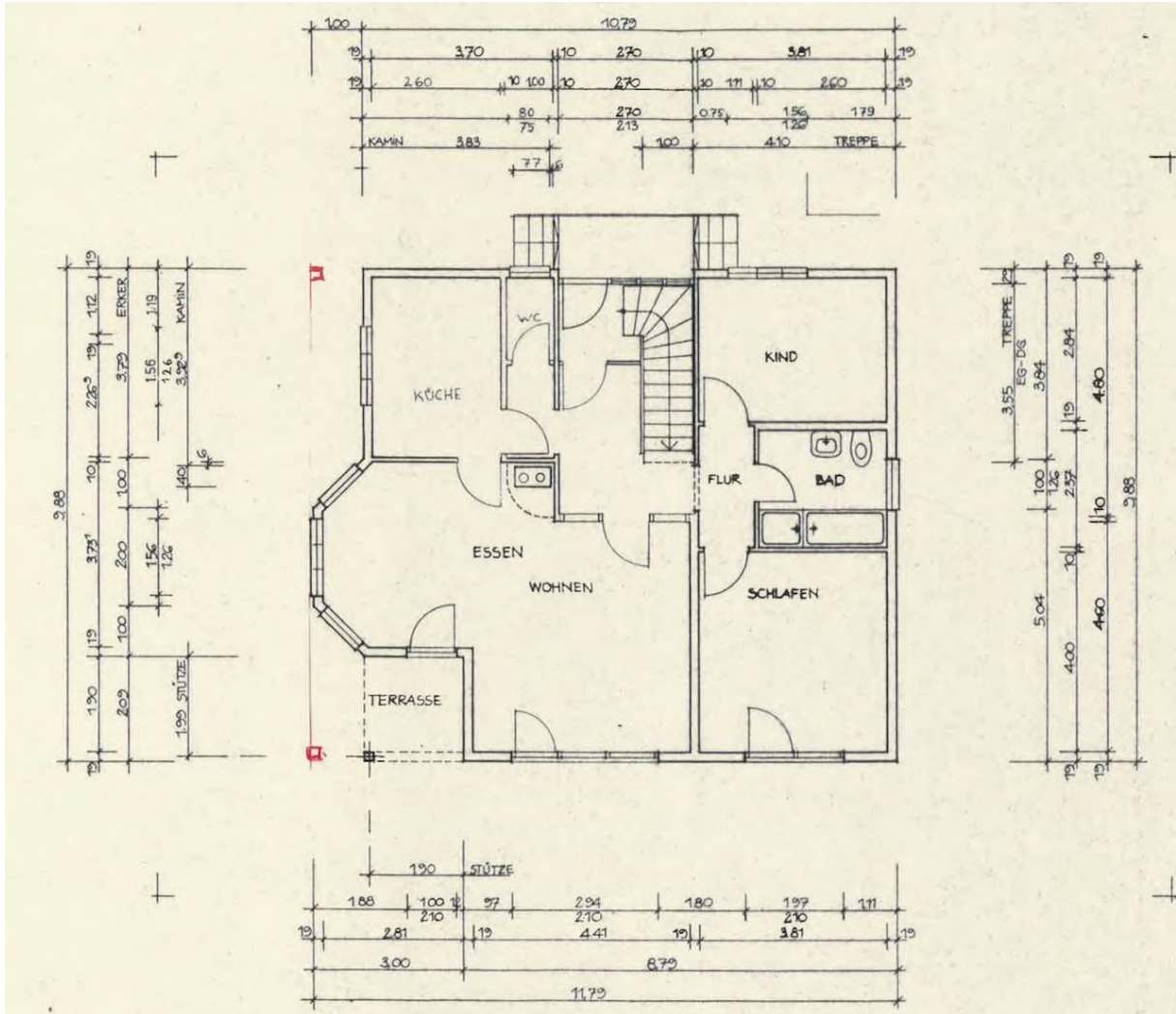
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

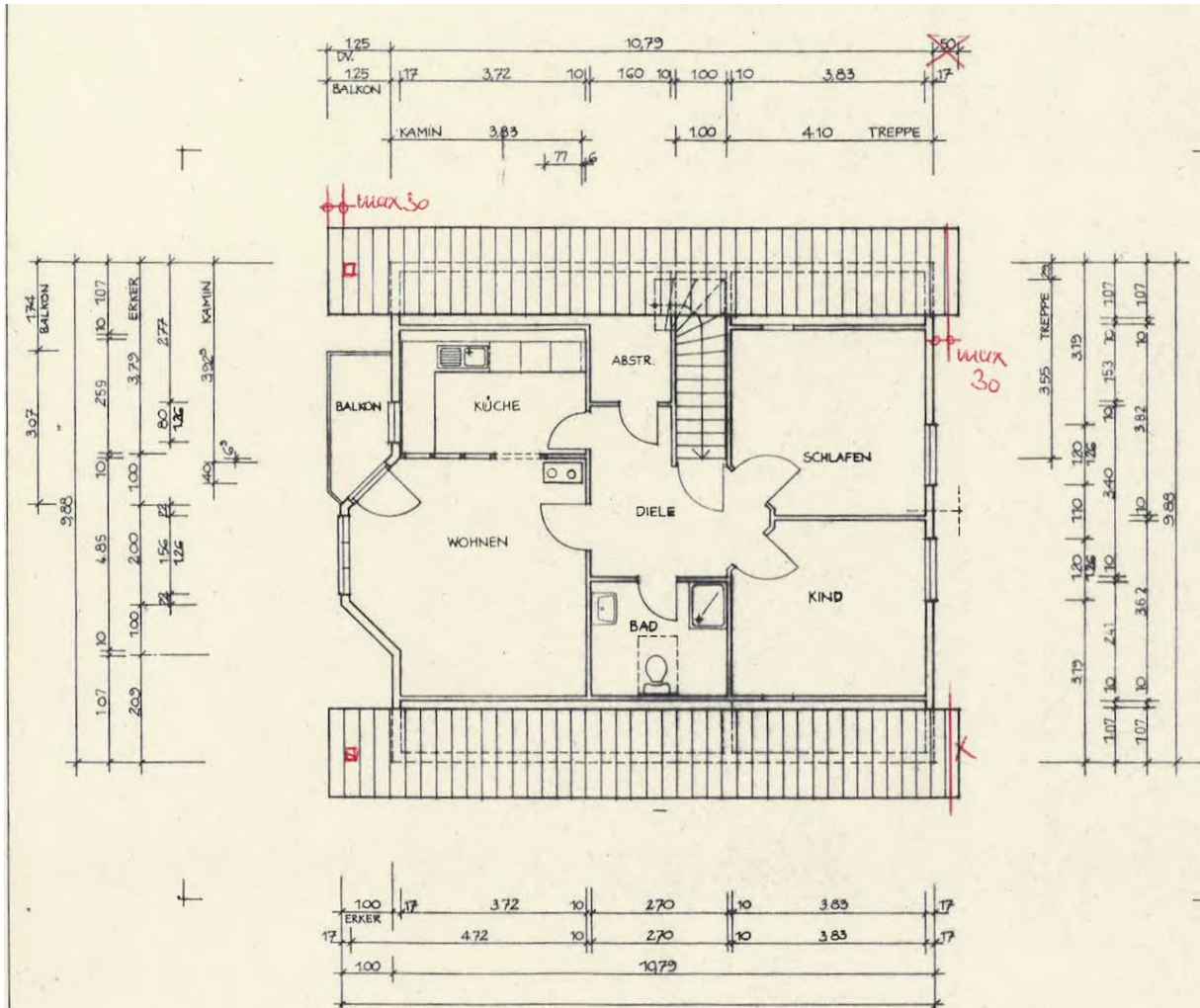


Elisabeth Gertz-Mansky

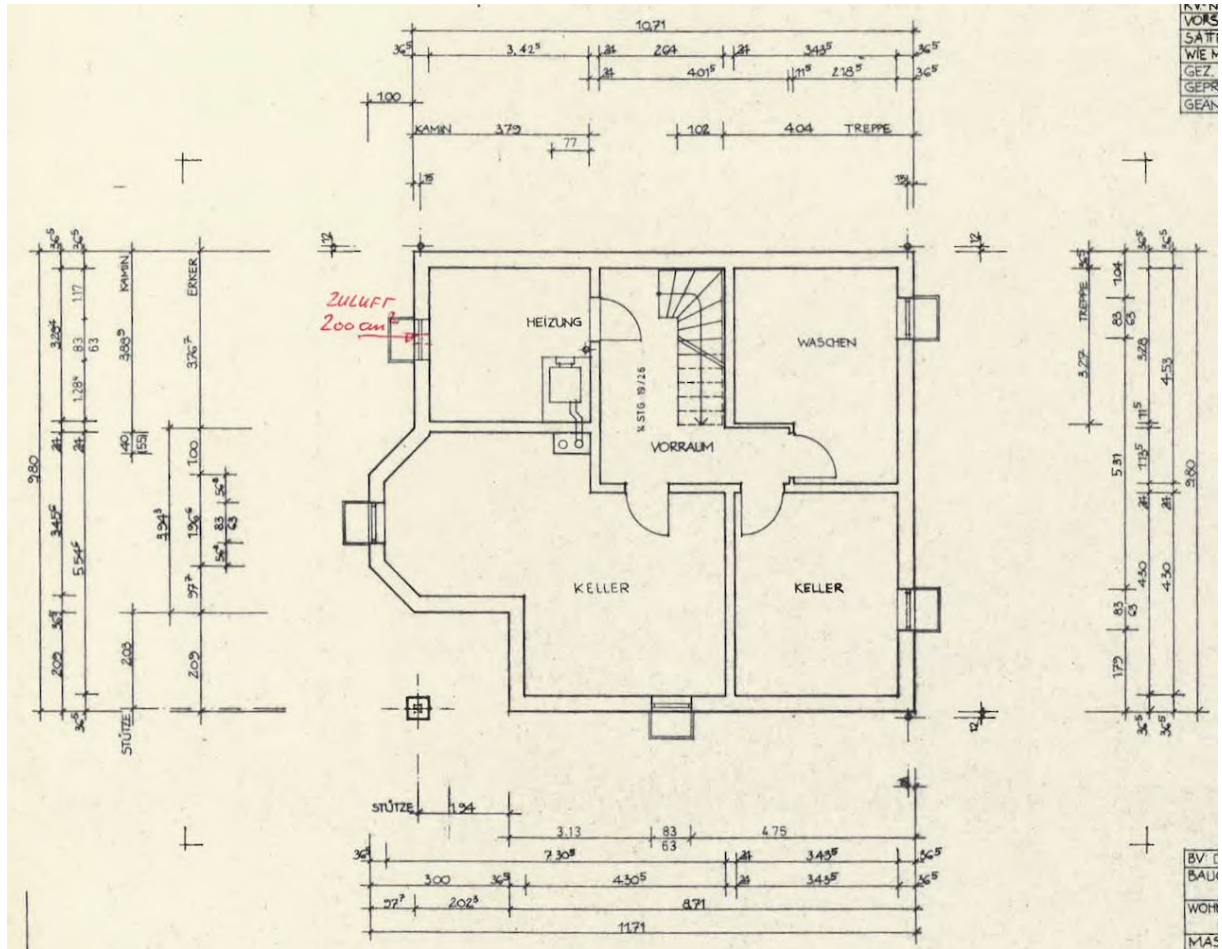
Dipl.-Ing. Architektin

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

Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Dipl.-Ing. Architektin



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

Schnitt (ohne Maßstab)

