

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

Stadtlägerstraße 4
86152 Augsburg

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

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Nördlingen
Aktenzeichen: 1 K 50/23

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Garage

Lage des Objektes

Monheimer Straße 15
86700 Otting Bobingen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert

Baujahr

ca. 1960 (Angabe der Eigentümerin)

Wohnfläche

rd. 150 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. Der bauliche Zustand der Garage wird als unterdurchschnittlich beurteilt.

Wertermittlungstichtag

07. März 2024

Verkehrswert:

260.000 €



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 tatsächlich vorgefundene Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Abweichungen sind in den Grundrissen schematisch dargestellt.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1960 (Angabe der Eigentümerin)
Modernisierung	ca. 1974 - Erweiterung des Gebäudes (gartenseitig Richtung Süden) ca. 2012 - teilweise Einbau Kunststofffenster ca. 2021 - Renovierungsarbeiten der heutigen Eigentümer: Bad im Dachgeschoss, Einbauküche unbekannter Zeitpunkt: Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau Kunststofffenster
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1974

Gebäudefeatures

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken, Kappen-bzw. Betondecke über dem Kellergeschoss Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Werkstein zum Dachgeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden, Stahltreppe mit Trittstufen aus Holz zum Kellergeschoss (Altbau) Außentreppe zum Kellergeschoss (Anbau)

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

Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine, Mineralfaserdämmung als Zwischensparrendämmung, nach Auskunft des Eigentümers wurde die Dachschräge nur ca. zur Hälfte gedämmt.
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug, teilweise motorisch betriebene Rollläden, Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, 2 Terrassen, Kelleraußentreppe, 2 Gartenhäuser in Holzbauweise, Dacheindeckung Faserzementwellplatten oder Bitumenschindeln
Besondere Bauteile	Gaube; Balkon, der ursprüngliche Balkon wurde zur abgeschlossenen Loggia umgebaut. Massivbrüstung, Kunststofffenster, Dacheindeckung Kunststoffplatten
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage in Massivbauweise, zwei Sektionaltore, Dacheindeckung Faserzementwellplatten

Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfließen der Wände <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet Badewanne, Waschtischanschlüsse ohne Waschtisch, WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfließen der Wände Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage als Brennwertheizung, Kunststoff-Öltanks in Auffangwanne Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, Fußbodenheizung im Bad (Erdgeschoss), Zusatzheizung über Kamin im Wohnraum
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Hausanschluss über Dachständer

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

Küchenausstattung Einbauküche im Erdgeschoss:
Ausstattung: Ceran-Kochfeld mit Kochfeldabzug, Einbau-Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Einbau-Kühlschrank
Anschaffung ca. 2021, Neupreis ca. 12.000 €

Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche/Essen, Bad/WC, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur, Loggia
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur
Flächenangaben	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1974 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 150 qm
Bruttogrundfläche	rd. 360 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 der Garage wird als unterdurchschnittlich beurteilt. 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 (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|---------------------|--|
| Erdgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Bodenbeläge: Sockelleisten fehlen überwiegend• Wohnzimmer: Laminatbelag wurde teilweise nach Wasserschaden durch Undichtigkeiten im Bereich der, im Dachgeschoss liegenden Loggia, entfernt |
| Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Eingangspodest: Verkleidung und Absturzsicherung fehlen• Treppe: Treppengeländer fehlt• Loggia: Dachundichtigkeiten durch technisch unfachmännische Ausführung• Bad: Waschtisch fehlt• Dachdämmung fehlt teilweise• Schornstein mit Versottungsspuren |
| Kellergeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Treppe: Treppengeländer fehlt• Durchfeuchtungsspuren, Schimmelbildung im Bereich der Außenwände |
| Garagen, Gartenhaus | <ul style="list-style-type: none">• geringe lichte Raumhöhe• Die Dacheindeckung der Garage ist beschädigt. Die Dachdeckungen der Garage und des Gartenhauses wurden 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.• Durchfeuchtungsspuren im Bereich der rückwärtigen Außenwand |

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

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 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.

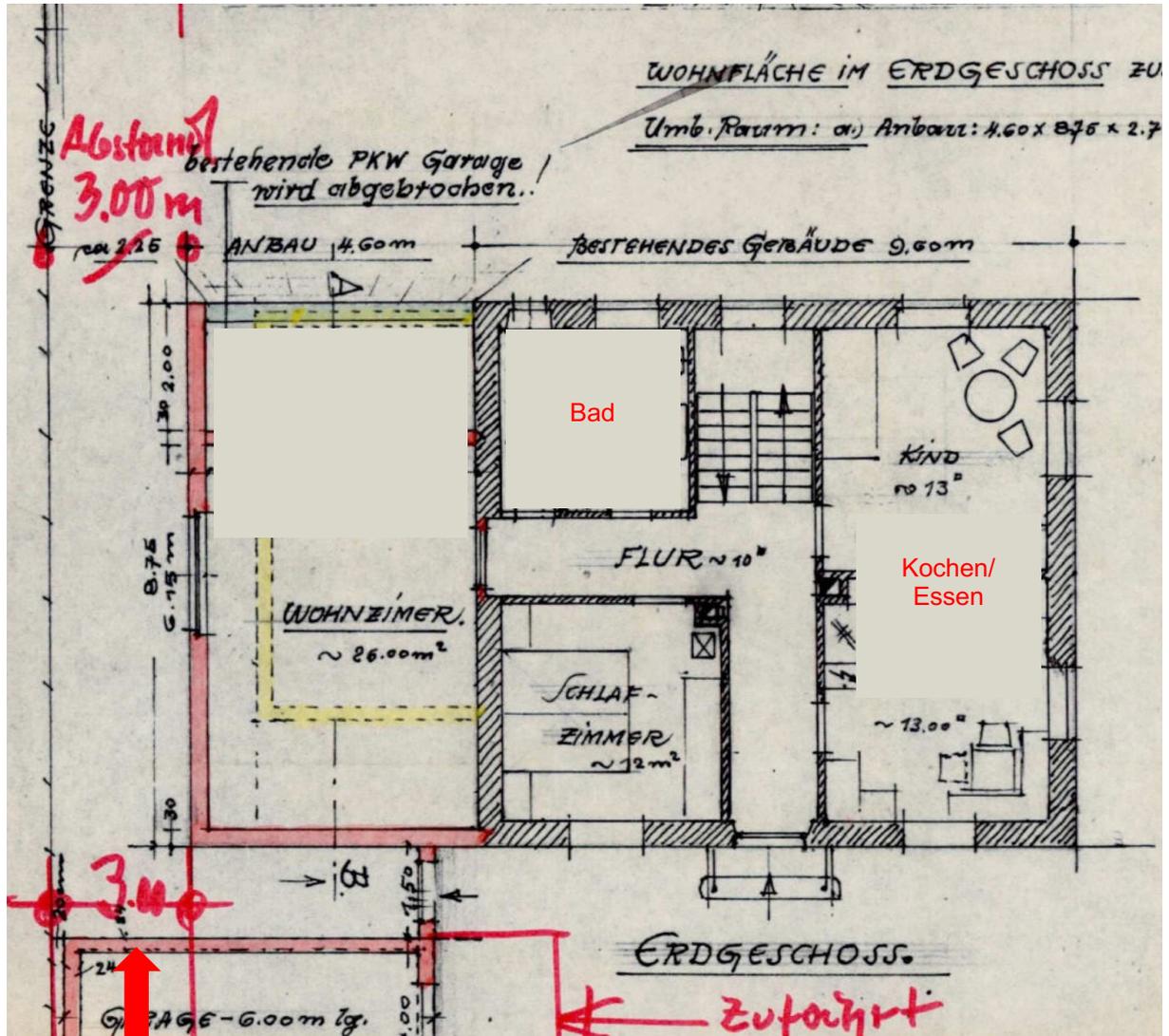
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Der geforderte Grenzabstand von 3,00 m wurde augenscheinlich unterschritten.

Die dargestellten Grundrissabweichungen sind schematisch und 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)

