

Sachverständigenbüro Hinz
Dipl.-Ing. (FH)
Ron Hinz
Flurstraße 11, 86405 Meitingen
Tel.: 08271/8024061
E-Mail: hinz-svb@web.de

Datum 09.10.2024

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 51/24



Bewertungsobjekt

Lage:	Lindenweg 4, 86504 Merching
Objektbeschreibung	Wohnungseigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Garagen-PKW-Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und eingetragenen Nießbrauchrecht
Baujahr	1996
Wohnfläche	ca. 64 m ² Wohnfläche
Beurteilung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 10.08. ohne Innenbesichtigung. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.
Wertermittlungsstichtag	10.08.2024
Verkehrswert	217.000 €

Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. dem Jahr der Modernisierung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Mehrfamilienhaus

Die Ortsbesichtigungen erfolgte am 10.08.2024. Die Ortsbesichtigung am 14.09.2024 wurde auf Grund des entschuldigten Fehlens beider Verfahrensbeteiligten nicht durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen und gepflegten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten aus dem Jahr 1996.

Das Mehrfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss – Wohnung Nr. 6 rechts, Nutzräume zur Wohnung Nr. 1 links, Technikräume und – Kellerabteile in der Mitte

Erdgeschoss – Wohnung Nr. 1 links, Wohnung Nr. 2 rechts

Ausgebautes Dachgeschoss - Wohnung Nr. 3 links, Wohnung Nr. 4 rechts

Ausgebautes Spitzdach – Wohnung Nr. 5

Das Kellergeschoss wird derzeit wegen den Wasserschäden saniert.

Gebäudekonstruktion

Fundament	Bodenplatte B 25
Kellerwände innen/ außen	Beton B 25, wasserundurchlässig
Außenwände	porosierter Ziegel
Außenputz/Außenwandverkleidung	mineralischer Putz / heller Anstrich
Trennwände	HLZ / MG II
Brandwände	HLZ / MG II, 24 cm (Garage/Grenzwand)
Decke	Stahlbeton B 25
Böden	schwimmender Estrich, mit verschiedenen Bodenbeläge
Tragwerk des Daches	Holzdachstuhl
Dachhaut	Betondachsteine, naturrot
Treppe	Stahlbeton B 25
Fenster	Holzfenster, Isolierberglast. alt. Kunststoffenster
Türen	Holztüren, FH-Türen Metall

technische Ausstattung

Heizung	Buderus Gaszentralheizung
Kesselart	Stahlheizkessel
Wasserinstallation	Wasserversorgung über Anschluss aus dem öffentlichen Trinkwassernetz
Warmwasser	Warmwasseraufbereitung über Zentralheizungsanlage
Abwasser	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen

Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	nein bzw. nicht bekannt	
Fenster und Außentüren	nein bzw. nicht bekannt	
Leitungssysteme	Strom	nein bzw. nicht bekannt
	Wasser	nein bzw. nicht bekannt
	Abwasser	nein bzw. nicht bekannt
	Telefonanschluss	teilweise 2021
Heizungsanlage	Brenner	2019
	Warmwasserspeicher	2023
Wärmedämmung der Außenwände		NW-Seite, 2012
Modernisierung Sanitär		nein bzw. nicht bekannt
Modernisierung des Innenausbaus		nein bzw. nicht bekannt
Grundrissgestaltung		nein bzw. nicht bekannt

Eigentumswohnung

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung war während des Ortstermins nicht möglich.

Die Eigentumswohnung erstreckt sich über zwei Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, einem großen Bad und einer Diele mit Abstellraum. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse mit angrenzenden Garten. Im Kellergeschoss befindet sich ein kleiner Flur mit Abgängen zum Kellerraum, einem großen Hobbyraum und eine Lagerraum. Alle Räume haben Tageslicht. Verbunden werden beide Etagen mit einer innenliegenden Treppe. Der Hobbyraum befindet sich unter der angrenzenden Doppelgarage. Inwieweit das Kellergeschoss für Wohnzwecke genutzt wurde bzw. werden, konnte während der Ortsbesichtigung bzw. während der Gutachtenerstellung, nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden. Nach telefonischer Auskunft der Eigentümerin werden die Räume im Erdgeschoss für Wohnzwecke und die im Kellergeschoss als Lagerräume genutzt.

Die Grundausstattung der Wohnung ist gemäß der Baubeschreibung zeitgemäß. Geplante oder noch durchzuführende Renovierungen sind dem Verwalter nicht bekannt.

Aussagen über den baulichen Zustand, Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Eigentumswohnung kann wegen fehlender Ortsbesichtigung nicht gemacht werden.

Nach Auskunft des Verwalter sind Wasserschäden durch die Unwetter vom 26.08.2023 und 31.05./01.06.2024 entstanden. Wie hoch die tatsächlichen Kosten und die Erstattungen durch Versicherer sind, kann der Verwalter zurzeit noch nicht angeben. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise.

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis vom 20.04.2017 liegt vor. Der Energiebedarf des Wohnhauses wird wie folgt angegeben:

Endenergiebedarf des Gebäudes	135,4 kWh/(m ² a)
Primärenergiebedarf des Gebäudes	151,4 kWh/(m ² a)
CO ₂ -Emissionen	34,3 kg/(m ² a)

Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen.

- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. der Hausanschlüsse
- Hofbefestigungen, Zuwegungen
- Einfriedungen
- Garagen (Anzahl 4)
- PKW-Stellplätze im Freien (Anzahl 6)

Anmerkung:

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

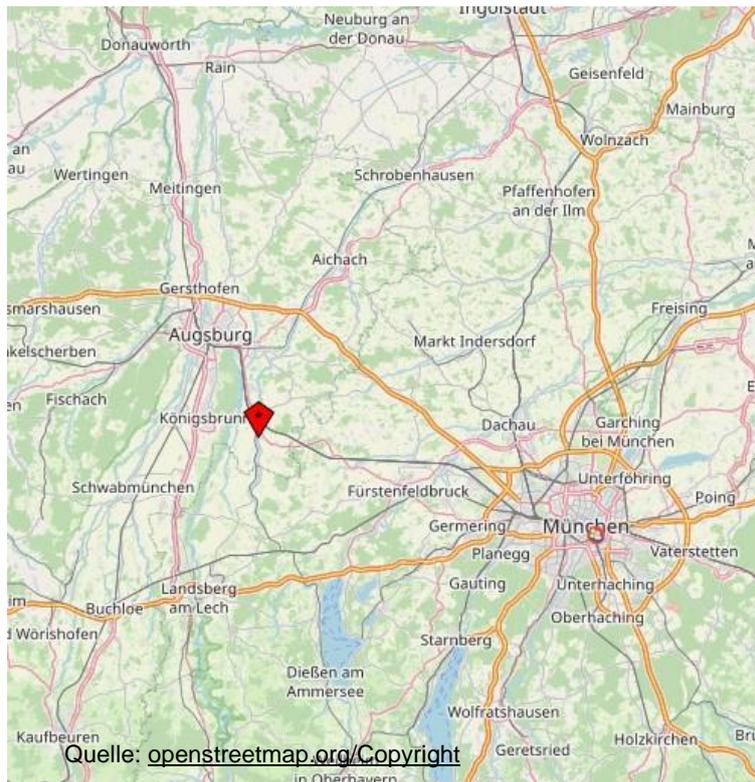
Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

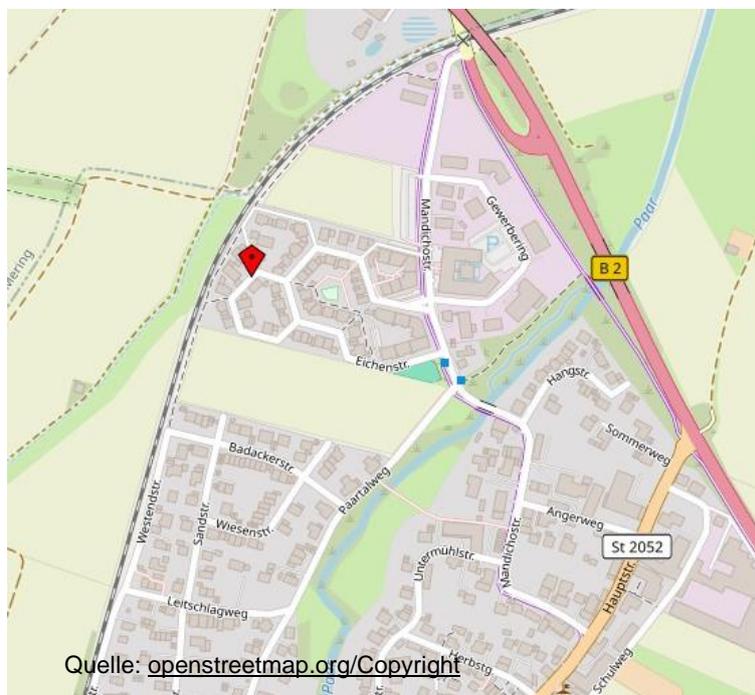
Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Aufgeführte Mängelbeseitigungskosten erfolgen grob überschlägig anhand von Erfahrungswerten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine gewisse Unschärfe im Ansatz der Kosten ist zwangsweise gegeben. Dies kann mit Einholen von Angeboten oder durch Ausschreibung der Leistungen konkretisiert werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

Lage



Makro-Lage

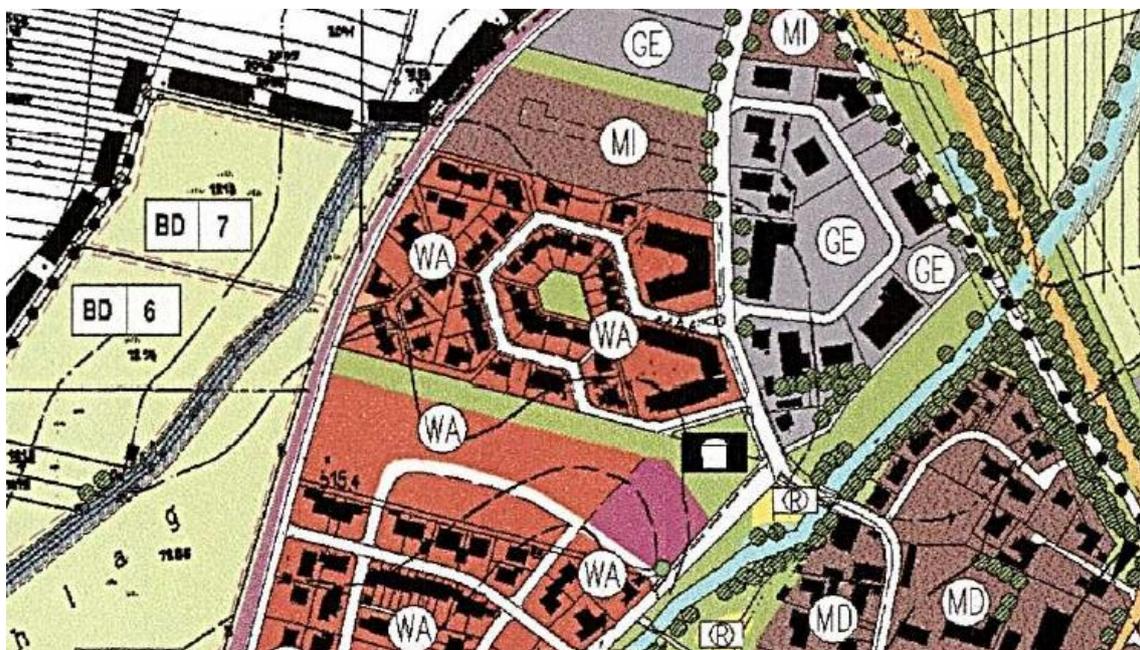


Mikro-Lage

Bebauungsplan Nr. 12 „Westlich der Mandichostraße“

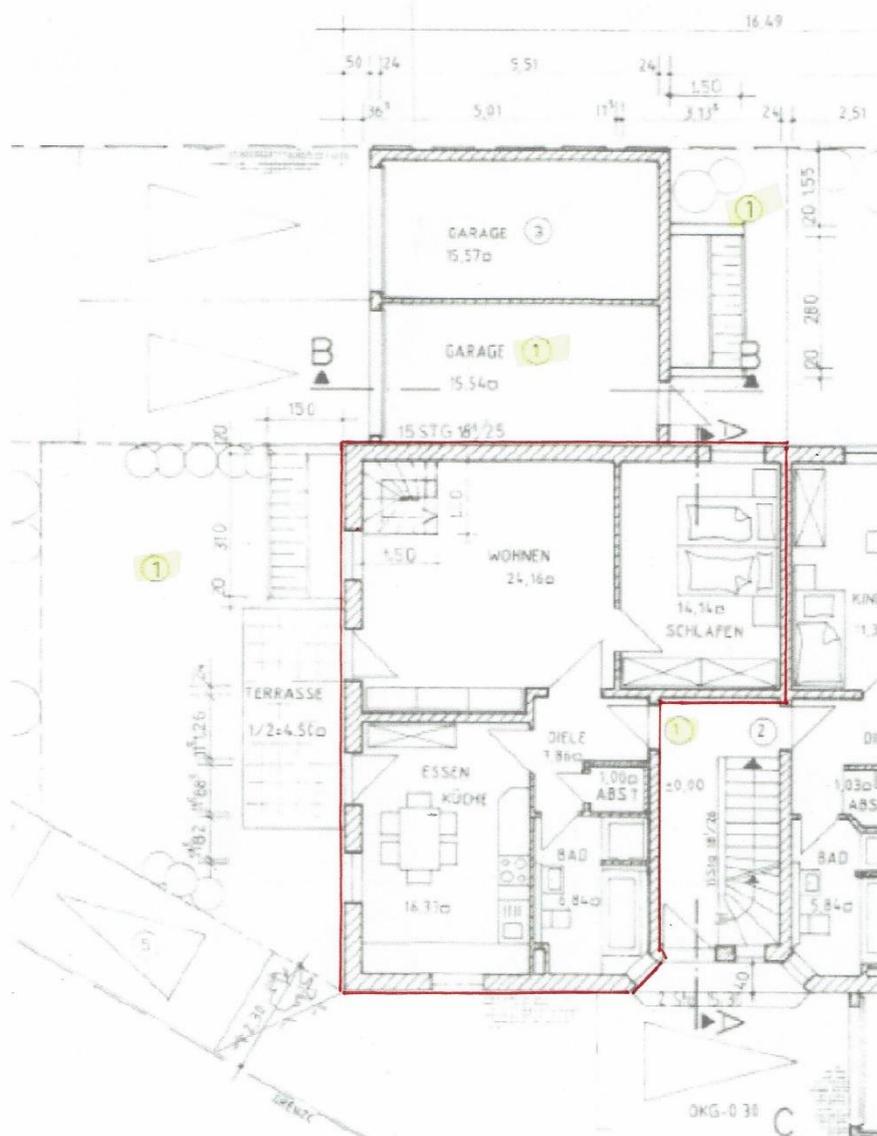


Auszug aus dem Flächennutzungsplan



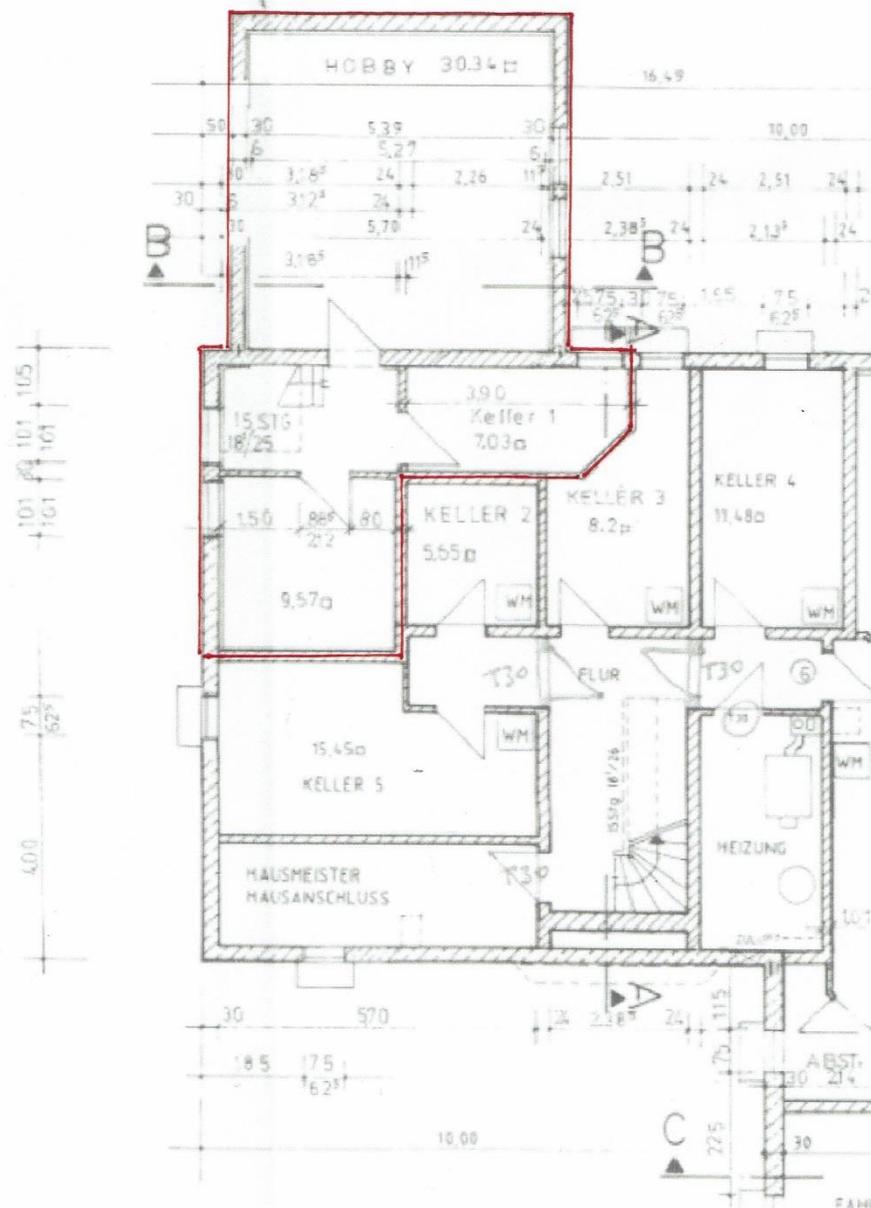
Auszug aus dem Bauakt

Erdgeschoss



EG = 64.33	Diele	1.86
	Bad	6.84
	Abst.	1.00
	Küche	16.33
	Wohnen	24.16
	Schlafen	14.14

Kellergeschoss



Auszug aus dem Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 20.04.2027 Registriernummer ² BY-2017-001268183
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“) 1

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Lindenweg 4, 86504 Merching	
Gebäudeteil	ganzes Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	1996	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1995	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	573 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
 Andreas Hauser
 Planungsbüro Strobel VDI
 Klinkertorplatz 1
 86152 Augsburg

20.04.2017
 Ausstellungsdatum

Andreas Hauser
 Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

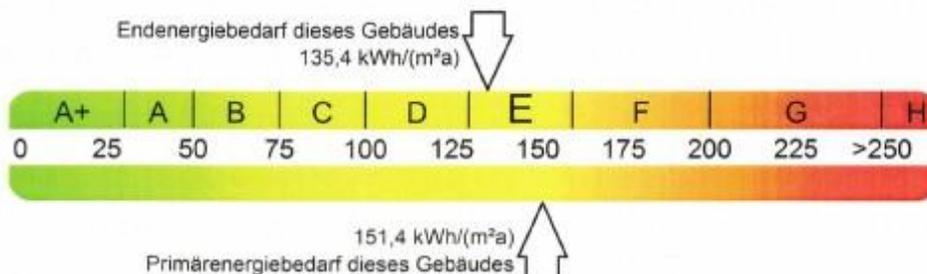
Registriernummer ² BY-2017-001266183

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 34,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t:

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

135,4 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

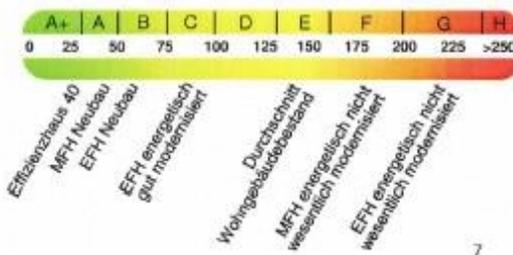
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nl}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Fotodokumentation



Wohnhaus Nordost-Ecke



Wohnhaus – Ostseite



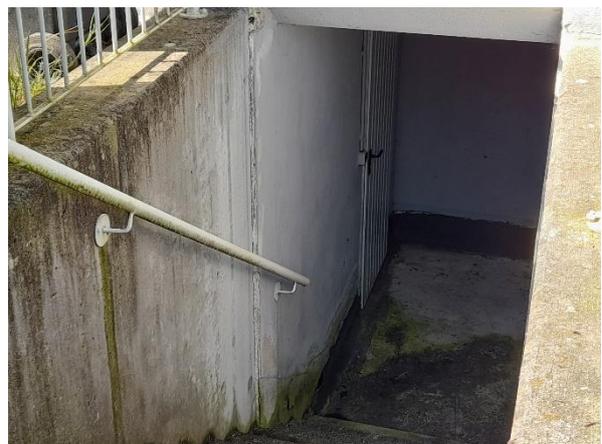
Wohnhaus – Nordseite



Wohnhaus - Westseite



Wohnhaus – Hauseingang



Wohngebäude – Kellerabgang



Lindenweg – Stichstraße - Blick Südost



Lindenweg – Stichstraße - Blick Nordost



Lindenweg mit Parkflächen



Lindenweg – Garten vom Bewertungsobjekt



Lindenweg – Blick Südost



Zuwegung zu der Doppelgarage mit darunterliegenden Hobbyraum



Bewertungsobjekt (Erdgeschoss) mit Terrasse und Garten



Kellergeschoss mit Oberlicht



Garten hinter dem Wohnhaus mit Außentreppe



Garten hinter dem Wohnhaus



Straße hinter dem Wohnhaus mit Gleise der Ammerseebahn



Garten hinter dem Wohnhaus – Südwest-Ecke



*Hausflur – Erdgeschoss mit Treppe zum Keller-
geschoss*



*Hausflur – Erdgeschoss mit Treppe zum Ober-
geschoss*



Flur im Kellergeschoss



Kellergang



Heizungsraum



Heizungsraum