

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 53/23

Objekt



Wohnhaus, Unbebautes Grundstück

Lage des Objektes

Nibelungenstraße 18
86152 Augsburg

Gebäudebeschreibung

zweigeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
Spitzboden
das Gebäude ist unterkellert

Baujahr

ca. 1924

Wohn-/Nutzfläche

rd. 415 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach bis 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.

Wertermittlungstichtag

27. Oktober 2023

Verkehrswert:

Bebautes Grundstück
Flurstück 4777/46

2.100.000 €

Unbebautes Grundstück
Flurstück 4777/47

1.900.000 €



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.

Bauart	zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, Spitzboden das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1924
Modernisierung	ca. 2006 - Erneuerung der Dacheindeckung, einschließlich Lattung, Dachdämmung und Dachflächenfenster ca. 1982 - Erdgeschoss Bad ca. 1980er - teilweise Einbau von Holzfenstern mit 2-Scheiben- Isolierverglasung ca. 1972 - Renovierungsarbeiten nach Erwerb durch die damaligen Eigentümer, teilweise Erneuerung des Parkettbelags (Angaben der Eigentümer)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 20 Jahre geschätzt, fiktives Baujahr = 1963

Gebäudefeatures

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer; Massivtreppe ohne Belag zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	Holzfenster mit Einfach-, 2-Scheiben-Verbund- oder 2-Scheiben-Iso- lierverglasung, überwiegend Holz-Rollläden mit Gurtzug

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 Holztürelement, Innentüren als lackierte bauzeittypische Holztüren mit Holzzargen mit Türschwellen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Stahlspindeltreppe zum Garten, Freisitz
Besondere Bauteile	Gauben
Stellplätze/Garagen	überdachter Stellplatz
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit gefliestem Duschbereich und Waschtisch, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände; separates WC ausgestattet mit Stand-WC, Fußbodenbelag als PVC-Belag, Wände mit Anstrich; Waschtisch im Vorraum <u>Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Fußbodenbelag keramisch; separates WC ausgestattet mit Stand-WC und Waschtisch, Fußbodenbelag als Fliesenbelag <u>Dachgeschoss:</u> separates WC ausgestattet mit Stand-WC, Fußbodenbelag als Parkettbelag; Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch Fußbodenbelag als Fliesenbelag, Wände Tapete Die Ausstattung der Sanitärräume wird als einfach beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Rippenheizkörper in Heizkörpernischen, teilweise mit Thermostatsteuerung
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Aufteilung	
Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Terrasse
Obergeschoss	5 Zimmer, Bad, WC, Diele, Flur
Dachgeschoss	4 Zimmer, Bad, Flur
Spitzboden	Dachraum
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur



Flächenangaben	Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	Erdgeschoss: rd. 165 qm zzgl. Terrasse Obergeschoss: rd. 155 qm Dachgeschoss: rd. 95 qm (überschlägig ermittelt)
Bruttogrundfläche	rd. 940 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach bis 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.

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:

Bebautes Grundstück Flurstück 4777/46, Gemarkung Augsburg

Erdgeschoss	• Decken, teilweise Putzrisse
Obergeschoss	• Loggia, Durchfeuchtungsspuren an der Decke
Dachgeschoss	• Decken, teilweise Putzrisse
Kellergeschoss	• augenscheinlich Dachundichtigkeiten im Bereich der Gauben
	• Das genaue Alter der Heizungsanlage konnte nicht festgestellt werden. Gemäß § 72 GEG 2020 dürfen Eigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind nicht mehr betreiben.
	• Außenwände teilweise mit Feuchtigkeitsschäden

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 Werteeinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 40.000 € 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.

Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47, Gemarkung Augsburg

Nach Auskunft der Eigentümerin befindet sich auf dem Grundstück ein betonierter Keller (ggf. Luftschutzraum). Die Größe des Kellerraums ist nicht bekannt.

Der Werteeinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 10.000 € 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.



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.



Dachgeschoss (ohne Maßstab)



