

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 Augsburg
Aktenzeichen: K 77/22

Objekt



Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Garagen

Lage des Objektes

Jahnstraße 2
86456 Gablingen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert;
unterkellerte Doppelgarage

Baujahr

ca. 1968

Wohn-/Nutzfläche

rd. 160 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.
Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand.

Wertermittlungstichtag

11. Mai 2023

Verkehrswert:

470.000 €



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 Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; unterkellerte Doppelgarage
Baujahr	ca. 1968
Gebäudemerkmale	
Fassade	Verkleidung mit Faserzementplatten
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	vermutlich Faserzementplatten
Fenster	augenscheinlich Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden
Türen	Hauseingangstür als Metalltürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Nebengebäude
Besondere Bauteile	Gaiben straßenseitiger Wintergartenanbau (Baugenehmigung hat nicht vorgelegen, die baurechtliche Zulässigkeit wird unterstellt.)
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage



Aufteilung

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Speis, Flur, Wintergarten
Dachgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Speis, Flur, Balkon im Wintergarten
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

Flächenangaben

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

Wohnfläche (lt. Bauakte)	Erdgeschoss	rd. 85 qm, zzgl. Wintergarten
	Dachgeschoss:	rd. 71 qm, zzgl. Wintergarten
Bruttogrundfläche	Wohnhaus	rd. 364 qm
	Garage	rd. 110 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude macht äußerlich einen vernachlässigten Eindruck. Der allgemeine Zustand der baulichen Anlagen wird über den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Hinweise:

Fassade

- Die Fassadenbekleidung wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementplatten um asbesthaltiges Material handelt. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwände gegen derartige Bekleidungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand keine Gesundheitsgefährdung dar.

Sockel

- Die Sockelbekleidung ist teilweise beschädigt

Anmerkung:

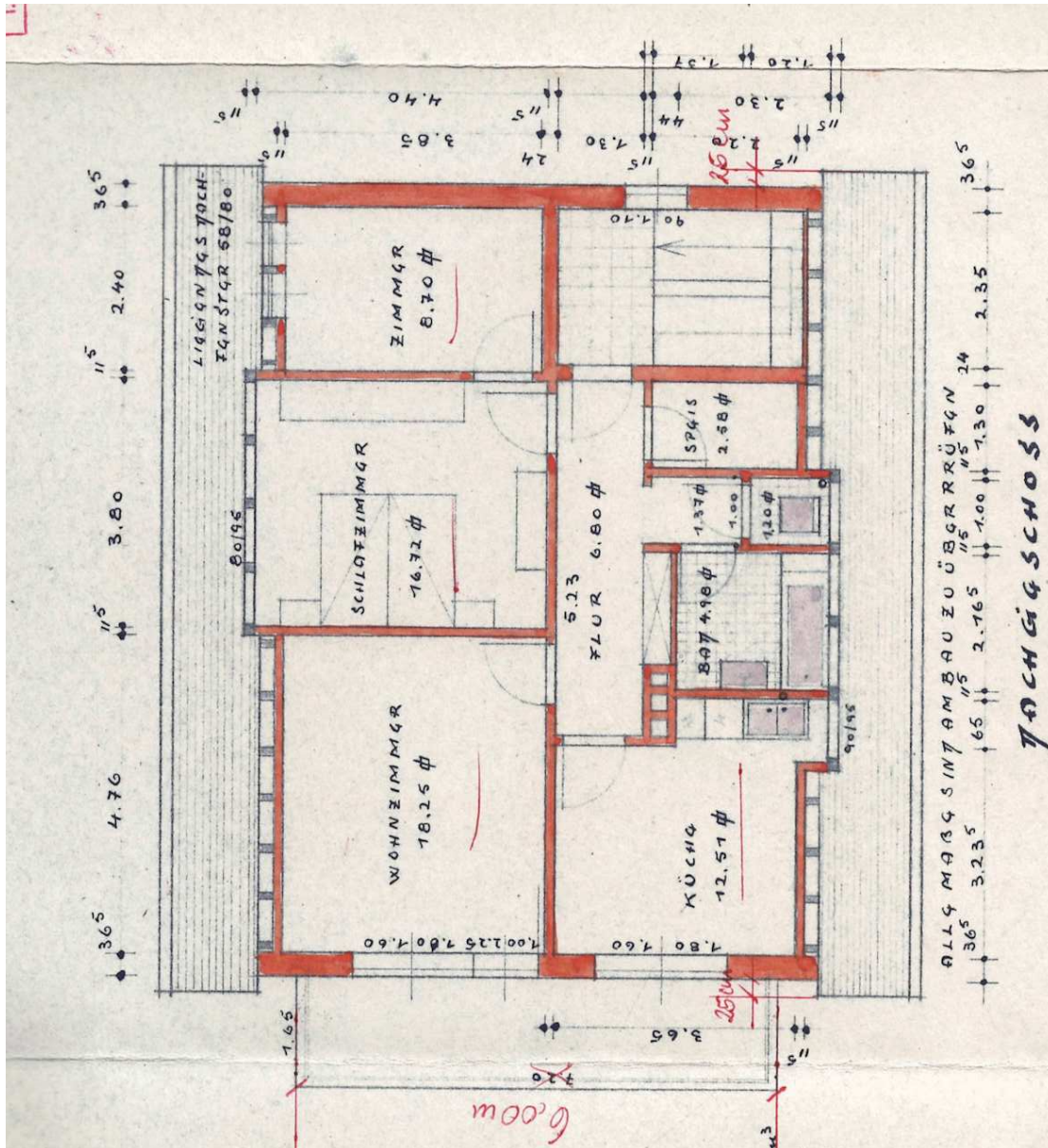
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene 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.

Es 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.

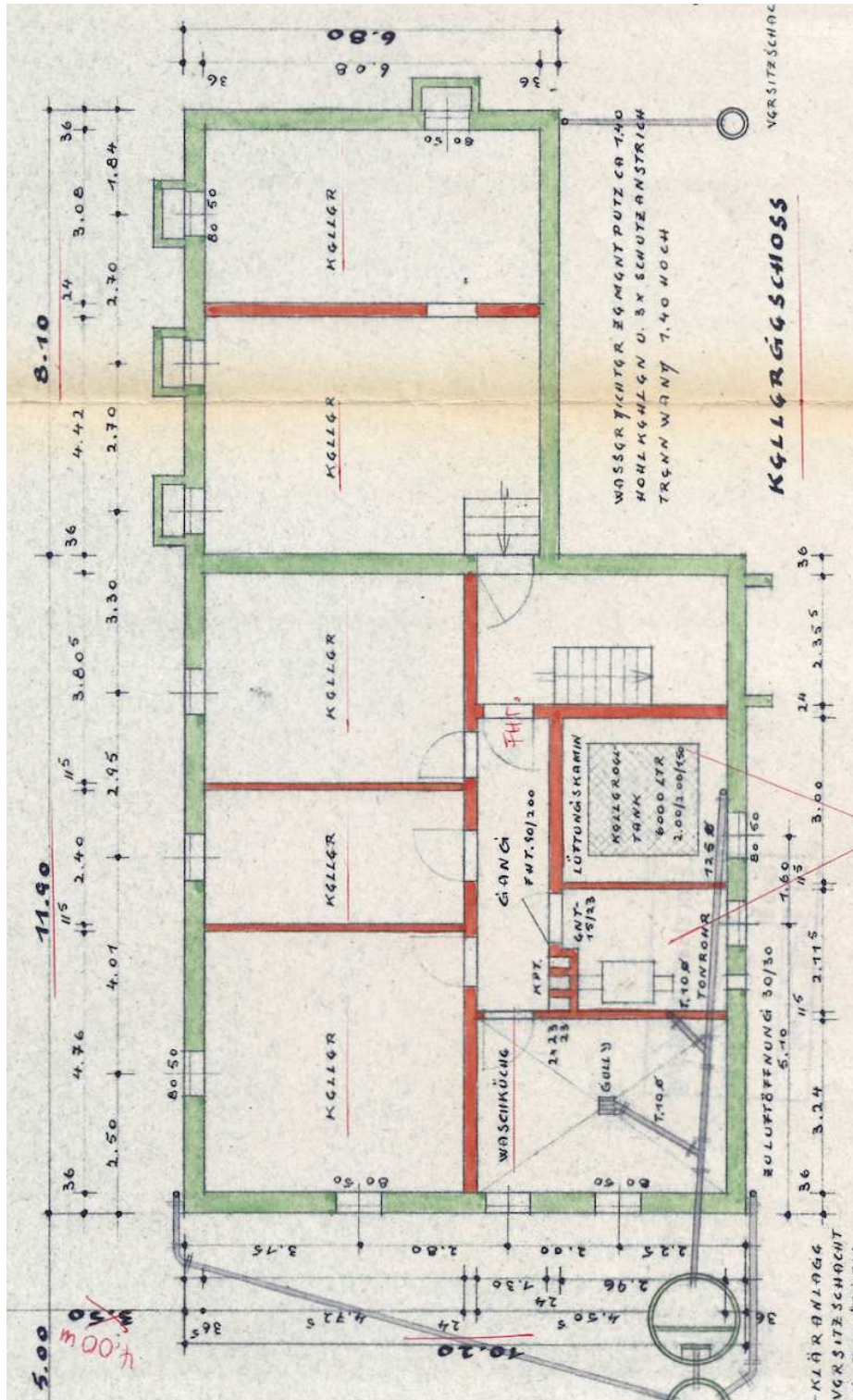


Dachgeschoss (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

