

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 90/24

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Garage

Lage des Objektes

An der Wiege 6
86441 Zusmarshausen

Gebäudebeschreibung

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

Baujahr

ca. 2015 (Erstbezug)

Wohnfläche

rd. 100 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.

Wertermittlungstichtag

14. November 2024

Verkehrswert:

510.000 €



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

Baujahr ca. 2015 (Erstbezug)

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
	

Konstruktionsart	Holzrahmenbauweise
------------------	--------------------

Kellerwände

Betonkeller als WU-Konstruktion "weiße Wanne"

Umfassungswände Holzrahmenbauweise

Geschossdecken	Holzbalkendecke über Erdgeschoss Stahlbetondecke über Kellergeschoss
----------------	---

Treppen	Holztreppe mit Trittstufen aus Holz (Esche), Holz-, Edelstahlgeländer Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Fliesen Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
---------	--

Dachkonstruktion Satteldach ohne Aufbauten

Dachdeckung	Betondachsteine, Mineralfaserdämmung, vorgehängte Kunststoffrinne mit Kunststofffallrohr
-------------	--

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung im Erdgeschoss überwiegend motorisch betriebene Rollläden.
---------	--

Türen	Hauseingangstür als Türelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren (überdurchschnittliche Türhöhen)
-------	---

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Freisitz, Zisterne für Gartenbewässerung, Pool aus Stahlblech mit Folie
--------------	--

Stellplätze/Garagen	Einzelgarage mit motorisch betriebenen Sektionaltor, Carport
---------------------	--

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

Besondere Betriebseinrichtungen Photovoltaikanlage für Eigenverbrauch,
Inbetriebnahme 07/2018,
5,32 kWp, 6 kW Speicher,
zurzeit erfolgt Einspeisung ohne Vergütung

Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verkleidung / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verkleidung / Tapete mit Anstrich, teilweise mit Einbauleuchten
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Vinylparkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfließen der Wände <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glas- duschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfließen der Wände Die Ausstattung der Sanitärräume wird als gut beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik), überwiegend Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Dachge- schoss-Bad, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung (Dachgeschoss) Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Wohnraum (stillgelegt, Nachweis über Rußfilter erforderlich)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Lüftung	zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen, Kühl- und Gefrierschrank und Dunstabzugshaube Einbau ca. 2015, Neupreis ca. 8.000 €
Einbaumöbel	Erdgeschoss - Diele: weißer Einbauschränk
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Netzwerkverkabelung

Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, WC, Abstellraum, Diele, Terrasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur
Kellergeschoss	Kellerräume, Technikraum, Flur

Flächenangaben Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen
bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.



Wohnfläche rd. 100 qm, zzgl. Terrassenfläche

Bruttogrundfläche Wohnhaus rd. 218 qm
Garage: rd. 22 qm
Carport: rd. 19 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.

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

- Kellergeschoss
- nach Auskunft des Antragstellers war die "weiße Wanne" im Bereich einer Rohrdurchführung undicht, mittlerweile soll die Durchdringung wieder dicht sein.
Die Angabe kann nicht geprüft werden.

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 5.000 € 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 Abschlüsse vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



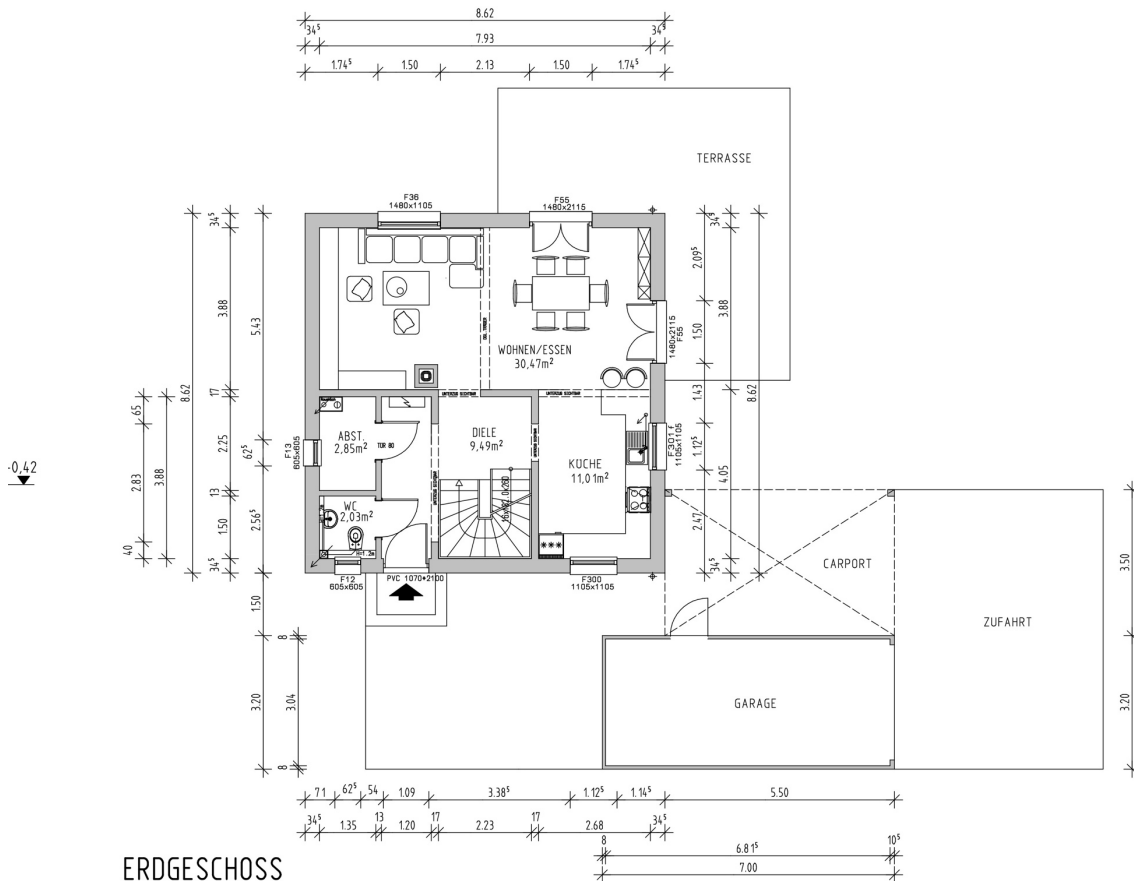
Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

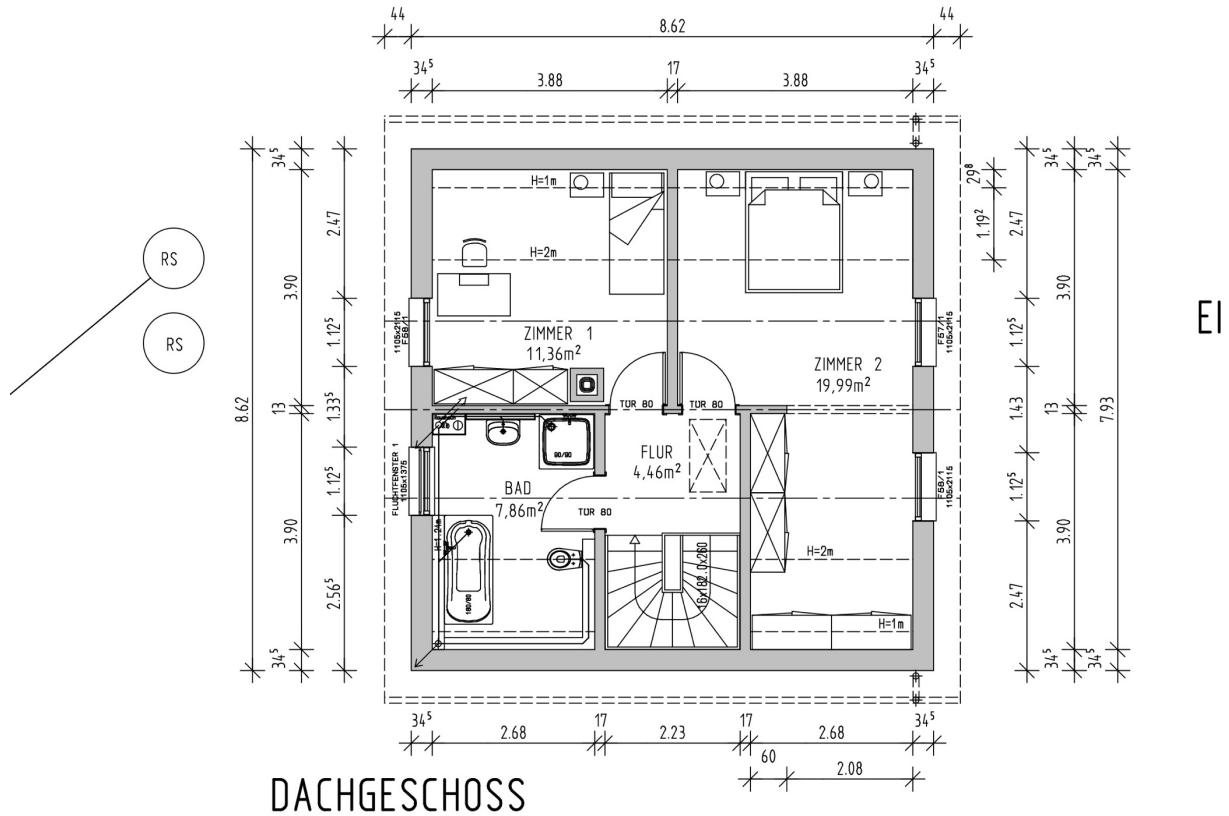


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

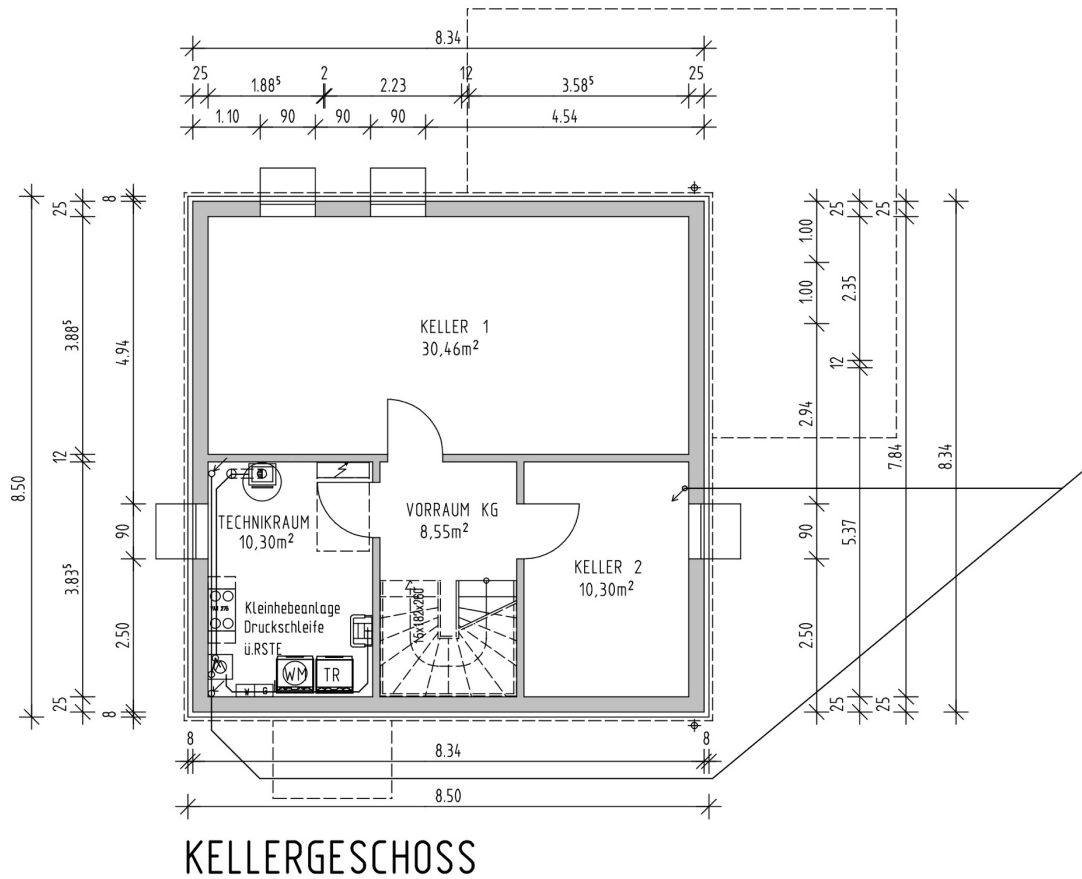
Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Dachgeschoss (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

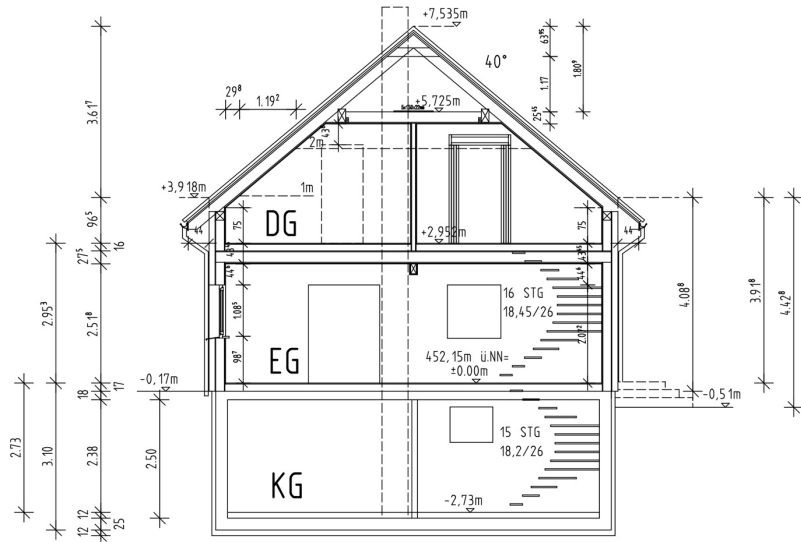
Erdbebenzone: außerhalb
Schneelastzone: 1a
Windzone: 2

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 40°
Kniestock: 96,5 cm (innen 75 cm)

Dachvorsprung:
Ortgang: ca. 44 cm
Traufe: ca. 44 cm

Eindeckung mit Tondachziegel
Sanitärentlüftung über Dach



SNITT A-A