

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 117/23

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage

Lage des Objektes

Grenzstraße 9
86391 Stadtbergen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Einfamilien-Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
der Spitzboden ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert
Das Gebäude wurde als OKAL-Fertighaus errichtet.

Baujahr

ca. 1978

Wohnfläche

rd. 169 qm Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss

Beurteilung

Das Gebäude wurde umfassend modernisiert.

Wertermittlungsstichtag

27. Februar 2024

Verkehrswert:

800.000 €



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 Einfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert Das Gebäude wurde als OKAL-Fertighaus errichtet.
Baujahr	ca. 1978
Modernisierungen	Zeitraum 2016 bis 2018 umfassende Sanierung: - Erdgeschoss, OKAL-Außenwände wurden entfernt, neues Ständerwerk errichtet, - Einbau Fassadendämmung - Einbau Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung - Erneuerung der Elektroinstallationen, die sich in den Außenwänden befinden - Geschossdecke über Erdgeschoss wurde verstärkt - Dachstuhl wurde neu errichtet, einschließlich Auf-Sparren-Dämmung - Ausbau Dachgeschoss und Spitzboden ca. 2014: - Erdgeschoss, Erneuerung Bad (Angaben des Eigentümers beim Ortstermin)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Das Gebäude wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen als umfassend modernisiert eingestuft. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 55 Jahre geschätzt. Bewertungsrelevantes Baujahr = 1999

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Holzständerbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Holzständerwände mit Dämmung
Geschossdecken	Holzbalkendecke über Erdgeschoss Massivdecke über Kellergeschoss, kellerseitig gedämmt

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

Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz zum Dachgeschoss, Raumpartreppe zum Spitzboden, ohne Geländer und ohne Absturzsicherung Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug; Kunststoff-Dachflächenfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement Innentüren überwiegend als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenhaus, Außentreppe
Garagen	Doppelgarage in Massivbauweise, Dach als Holzkonstruktion, Dacheindeckung Faserzementwellplatten, Stahlschwingtore in Handbetrieb
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> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände; Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, 2 Waschtische und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Spitzboden:</u> Schlafraum ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und separatem WC Fußboden Laminat Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik), vermutlich bauzeittypische Kunststofföltanks in Auffangwanne, Solarthermie zur Heizungsunterstützung, Erdgeschoss: Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Dachgeschoss: Beheizung über Lüftungsanlage
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie
Lüftungseinrichtung	dezentrale Lüftungseinrichtungen mit Wärmerückgewinnung

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 Dachgeschoss:
Ausstattung: Ceran-Kochfeld (Induktion) mit integriertem Dunstab-
zug, Geschirrspülmaschine,
Neupreis: ca. 35.000 €, Einbau ca. 2018
(Angabe des Eigentümers)

Elektroinstallation normale Ausstattung,
Hausanschluss über Dachständer

Aufteilung

Erdgeschoss 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Terrasse

Dachgeschoss 1 Zimmer mit Küche

Spitzboden ausgebauter Raum mit Sanitäreinrichtungen

Kellergeschoss Kellerräume, Heizraum, Flur

Flächenangaben

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

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde auf die Berechnungen der
Bauantragsunterlagen zurückgegriffen, die Maße wurden vor Ort
nicht überprüft.

Wohnfläche rd. 169 qm in Erd- und Dachgeschoss

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 349 qm
Garage: rd. 42 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel bis gut 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:

- Ausbau Spitzboden
- Für den Ausbau des Spitzbodens liegt keine Baugenehmigung vor. Es wurde nicht geprüft, ob der Ausbau des Spitzbodens genehmigungsfähig wäre.
 - Die eingebaute Raumsparterre genügt vermutlich nicht den Anforderungen an einen Rettungsweg, ob brandschutztechnische Anforderungen erfüllt sind, konnte nicht geprüft werden.
- Erdgeschoss
- Terrasse ist nicht fertiggestellt
 - Geländer/Absturzsicherung an Außentreppe fehlt
 - Treppe zum Dachgeschoss ohne Handlauf
- Kellergeschoss
- teilweise Fehlstellen an Dämmung der Kellerdecke
- Garage
- Die Dachdeckung wurde 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.
 - Durchfeuchtungen an rückwärtiger 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 20.000 € 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.

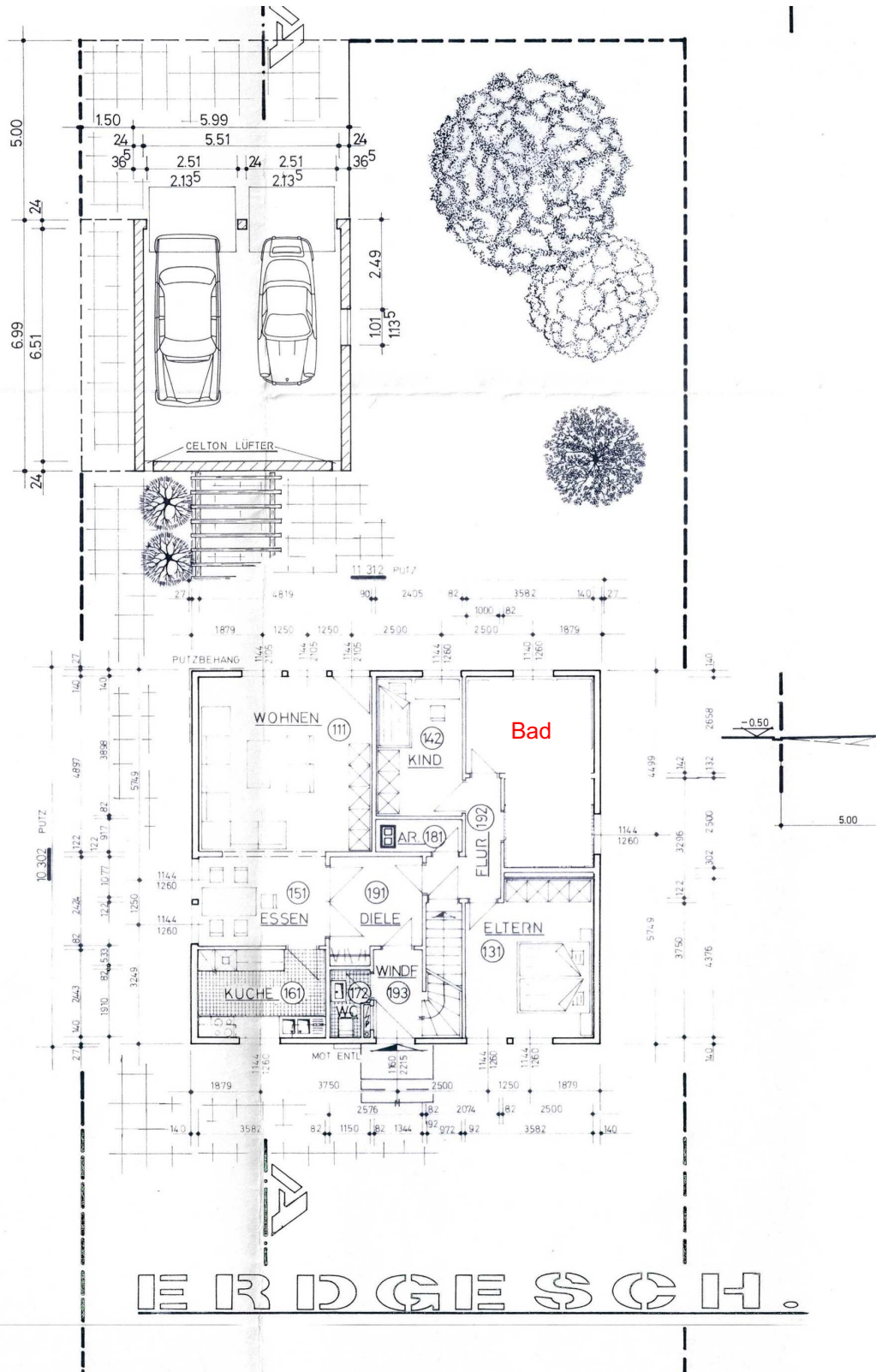
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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

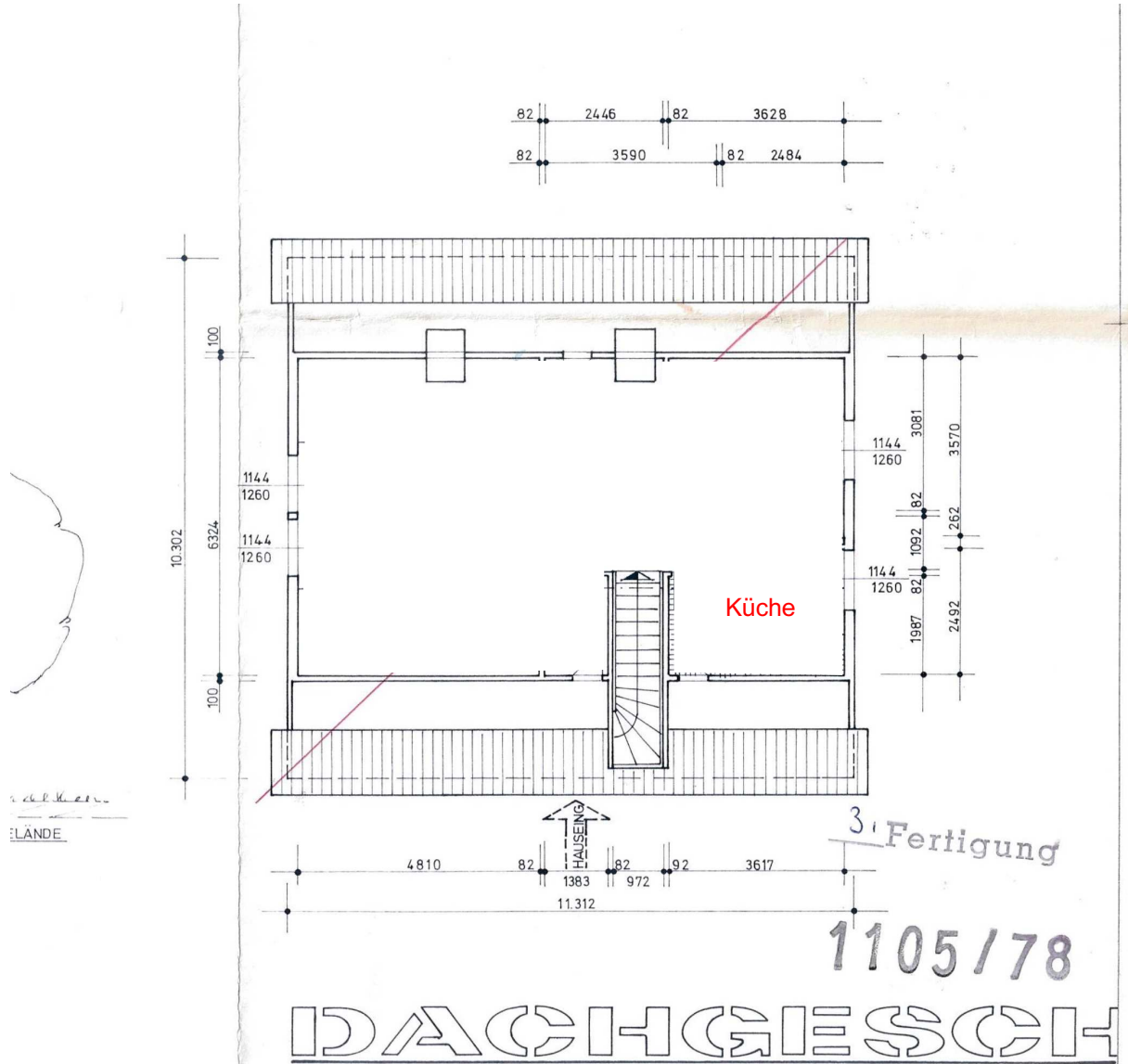
Erdgeschoss (ohne Maßstab)



IERDIGESCH.



Dachgeschoss (ohne Maßstab)



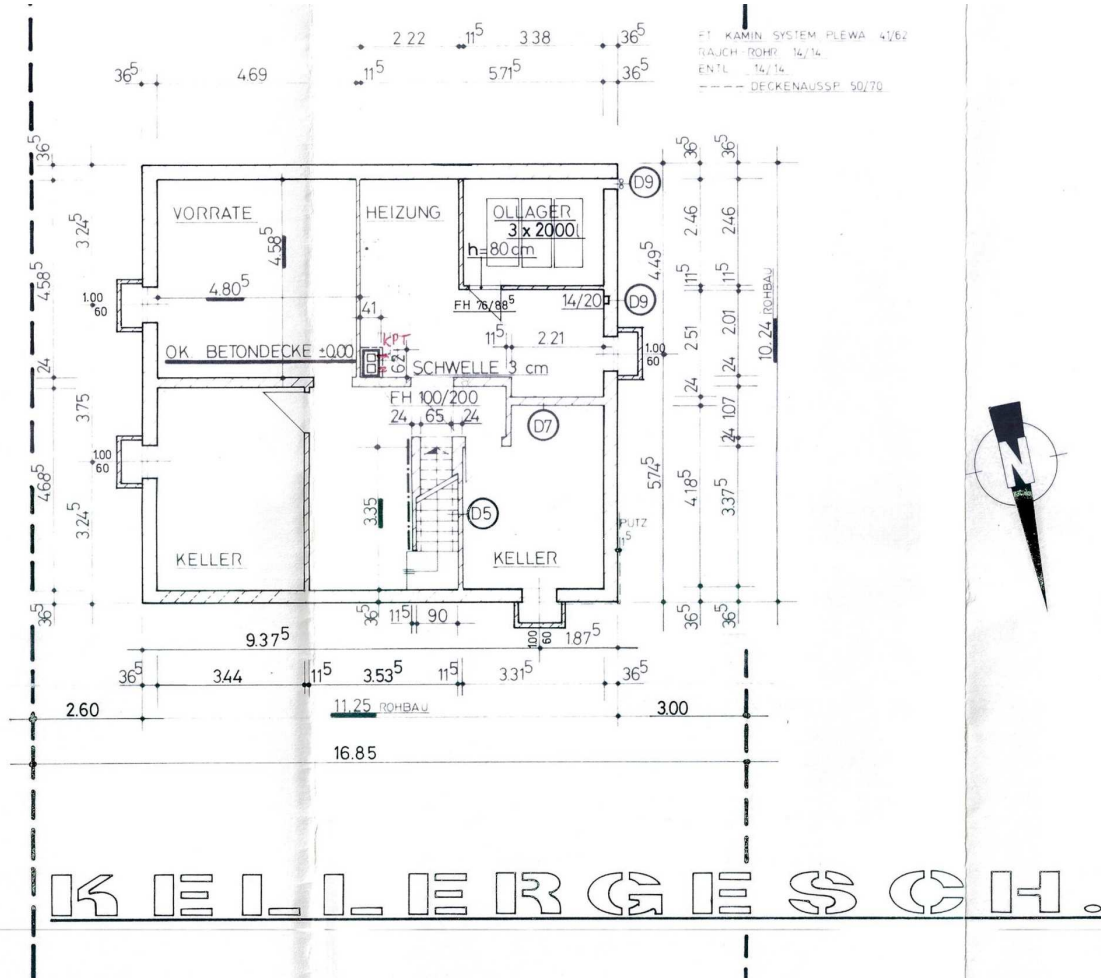
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



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

Kellergeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

