

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 129/22

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit integrierter Garage

Lage des Objektes

Schloßstraße 9
86391 Stadtbergen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert;
im Untergeschoss sind gartenseitig Wohnräume vorhanden

Baujahr

ca. 1969 - Flachdachbungalow
ca. 1979 - Aufbringen Satteldach, Dachgeschossausbau

Wohnfläche

rd. 234 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 bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller bzw. zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Wertermittlungsstichtag

09. Februar 2023

Verkehrswert:

880.000 €



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; im Untergeschoss sind gartenseitig Wohnräume vorhanden
Baujahr	ca. 1969 - Flachdachbungalow ca. 1979 - Aufbringen Satteldach, Dachgeschossausbau
Modernisierung	ca. 2017 - Einbau Gasbrennwertheizung mit Solarthermie für Warmwasserbereitung ca. 2015 - Parkettbelag im Dachgeschoss (Angaben des Eigentümers)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1978

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Holztreppe mit Trittstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss, Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein zum Untergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Erd- und Untergeschoss: bauzeittypische Holzfenster (ca. 1969) mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Dachgeschoss: bauzeittypische Holzfenster (ca. 1979) mit 3- Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden motorisch oder manuell betrieben; Holz-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als bauzeittypisches Holztürelement Innentüren als furnierte Holztüren in Holz- oder Stahlzargen

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

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, überdachte Terrasse mit Außenkamin, Außenschwimmbad (wurde vom heutigen Eigentümer nie genutzt), Gartenhaus, Außentreppe
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage mit Stahlschwingtor im Erdgeschoss
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Naturstein- oder Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse ohne Duschtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung <u>Dachgeschoss:</u> WC ausgestattet mit Waschtisch und WC (Sanitärobjekte modernisiert) <u>Untergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt (überwiegend bauzeittypische Ausstattung).
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Rippen- oder Konvektionsheizkörper mit Thermostatsteuerung, Fußbodenheizung im Dachgeschoss; Kamin im Dachgeschoss; Öltanks im Kellergeschoss sind noch vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie (defekt)
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Induktions-Kochfeld (defekt), Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen und Dunstabzugshaube
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Sicherungsautomaten; Alarmanlage mit Bewegungsmeldern in mehreren Räumen
Aufteilung	
Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Terrasse; Einzelgarage
Dachgeschoss	1 Zimmer, WC, Vorraum, Abstellraum
Untergeschoss	4 Zimmer, Bad, Flur, Kellerräume, Heizraum



Flächenangaben

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

Wohnfläche rd. 234 qm

Bruttogrundfläche rd. 460 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 bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller bzw. zum Erdreich 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 Instandhaltungsrückstände festgestellt:

Fenster	<ul style="list-style-type: none">• teilweise Undichtigkeiten an Randdichtung der Fensterscheiben• teilweise Beschädigungen an der Fenstermechanik
Solarthermie	<ul style="list-style-type: none">• defekt
Dach	<ul style="list-style-type: none">• Beschädigungen an der Verkleidung der Dachuntersicht
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none">• Küche: Bodenbelag mit starken Gebrauchsspuren; Bodenbelag unterhalb der Einbauschränke nach Wasserschaden beschädigt (Angabe des Eigentümers)• Diele: Natursteinbodenbelag mit Beschädigungen• Terrasse: mangelhafte Verlegung des Terrassenbelags
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none">• WC: Armatur an Waschtisch defekt (Angabe des Eigentümers)• Undichtigkeiten an Dachflächenfenster
Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none">• Bei Starkregen ist zu Durchfeuchtungen der Außenwand gekommen (Angabe des Eigentümers).• Kinderzimmer, Flur: Durchfeuchtungen an Außen- und Innenwand nach Angabe eines vom Eigentümer beauftragten Heizungs- und Sanitärinstallateurs wird davon ausgegangen, dass das Schmutzwasser-Fallrohr vom Bad undicht ist.
Außenschwimmbad	<ul style="list-style-type: none">• Nach Auskunft des Eigentümers wurde das Schwimmbad nie genutzt. Es ist nicht bekannt, ob das Schwimmbad nutzbar ist.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Instandhaltungsrückstände wird auf 50.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Instandhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Instandhaltungsrückstände 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

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

Wärmeschutz, gesundheitsschädliche 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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

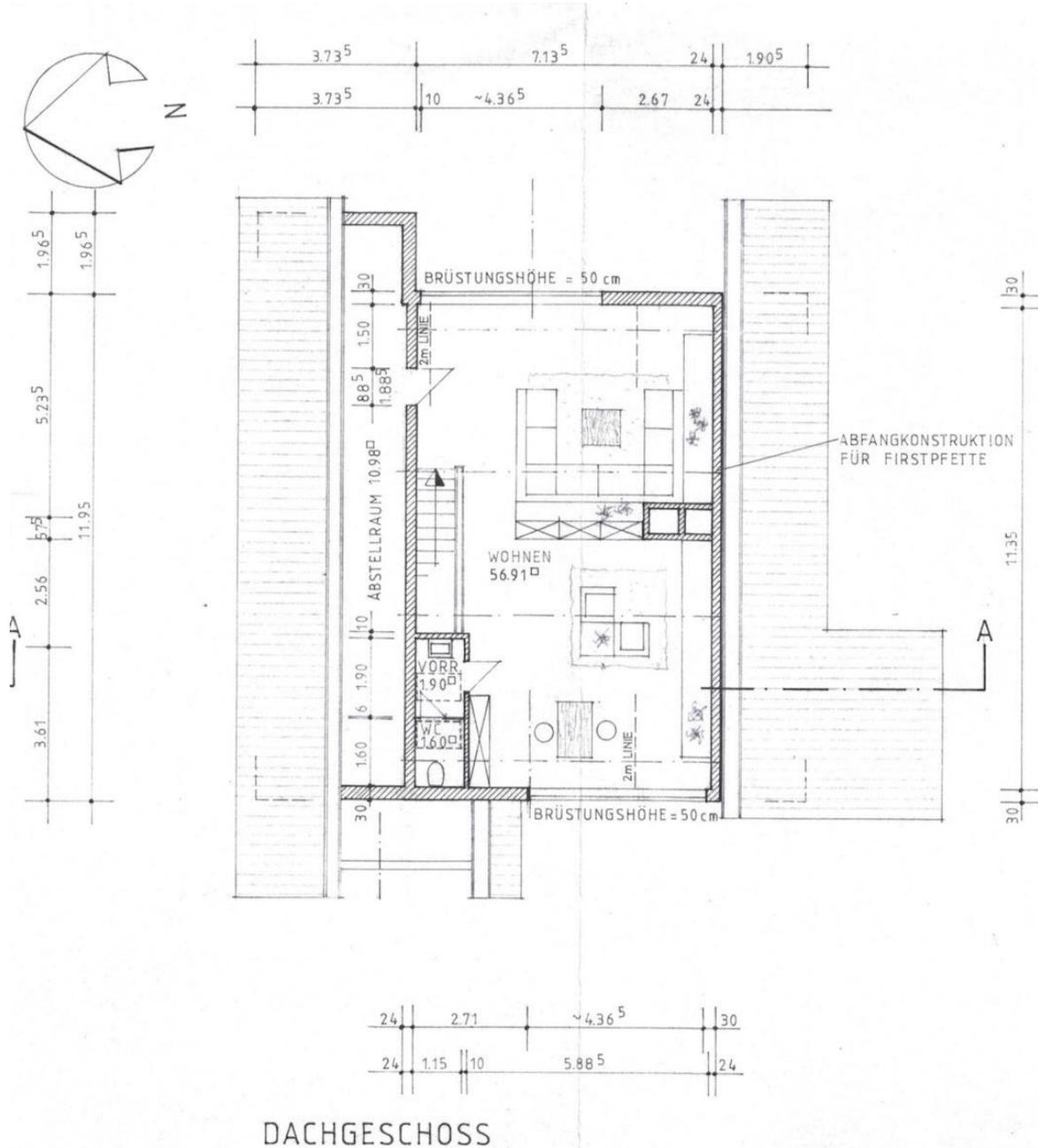


Elisabeth Gertz-Mansky

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)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

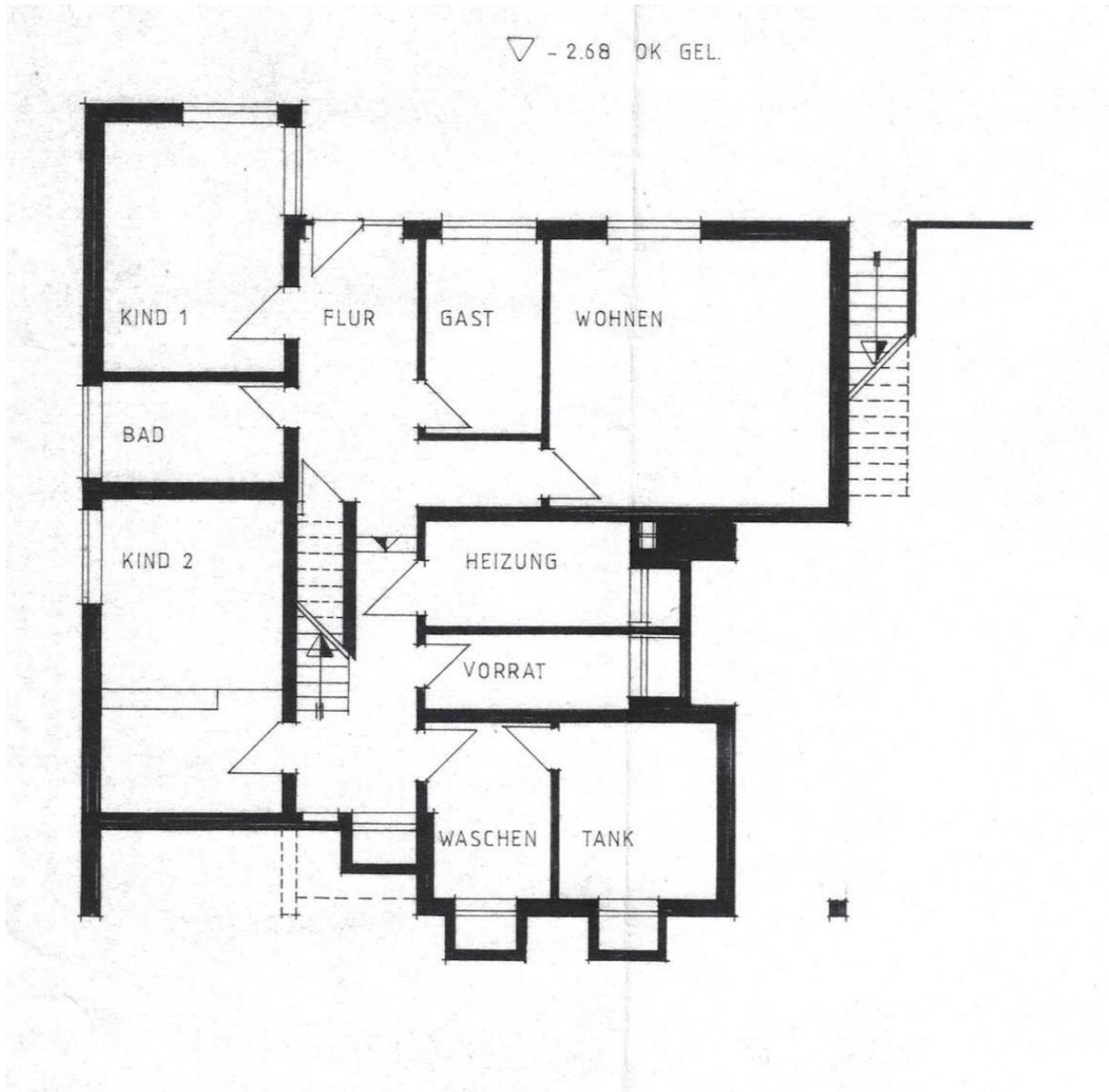


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Untergeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

