

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 4/23

Objekt



Wohnungseigentum 16 im Dachgeschoss,
Teileigentum 43 (Tiefgaragenstellplatz)

Lage des Objektes

Parkstraße 19a, 19b
86462 Langweid

Gebäudebeschreibung

Zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert;
insgesamt 27 Wohnungen

Baujahr

ca. 1996

Wohn-/Nutzfläche

rd. 52 qm Wohnfläche

Beurteilung

**Die Innenbesichtigung des Wohnungs- und Teileigentums
konnte nicht durchgeführt werden.**

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Wertermittlungsstichtag

22. Juni 2023

Verkehrswert:

Wohnungseigentum 16
Teileigentum 43

135.000 €
14.000 €



Aufteilung

Wohnungseigentum 16

Dachgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Dachspitz	Dachspitz (Zugang über Bodeneinschubtreppe)
Kellergeschoss	Kellerraum

Teileigentum 43

Kellergeschoss	Tiefgaragenstellplatz 43
----------------	--------------------------

Flächenangaben

Die Wohnflächenangabe wurde der Teilungserklärung entnommen.
Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche	rd. 52 qm im Dachgeschoss, zzgl. Abstellfläche im Dachspitz
------------	--

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Wohnungs- und Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Laut Beschlussammlung der Hausverwaltung sind Anstricharbeiten der gesamten Außenfassade und der Austausch der Heizungsanlage erforderlich.

Auszug aus der Beschlussammlung (Eigentümerversammlung vom 04.01.2022):

"Durchführung der Malerarbeiten. Streichen der gesamten Außenfassade. Kosten ca. 35.000,00.

Aufgrund des Umstandes, dass ein Eigentümer seinen Zahlungen aktuell nicht nachkommt, schlägt die Verwaltung die Entnahme aus den Rücklagen vor.

Kurz nach Weihnachten wurde festgestellt, dass die Heizung kurz vor dem wirtschaftlichen Totalschaden steht. Die Malerarbeiten werden zurückgestellt.

Die Hausverwaltung wird:

- a) Einen Energieberater beauftragen, um die optimale neue Heizung zu konfigurieren. Dieser Energieberater ist auch unerlässlich, um staatliche Fördermittel zu erhalten.*
- b) Auf das Gutachten des Energieberaters entsprechend passende Angebote örtlicher Handwerker einzuholen.*
- c) Nachvorliegen der Angebote eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen mit TOP Tausch Heizung UND Vergabe Malerarbeiten mit einem Vorschlag der Erbringung der dazu notwendigen finanziellen Mittel."*

Nach Auskunft der Hausverwaltung ist für diese Maßnahmen eine Sonderumlage erforderlich. Die Größenordnung der Sonderumlage wurde mit rd. 5.000 € als Anteil für Wohnungseigentum 16 angegeben. 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,



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

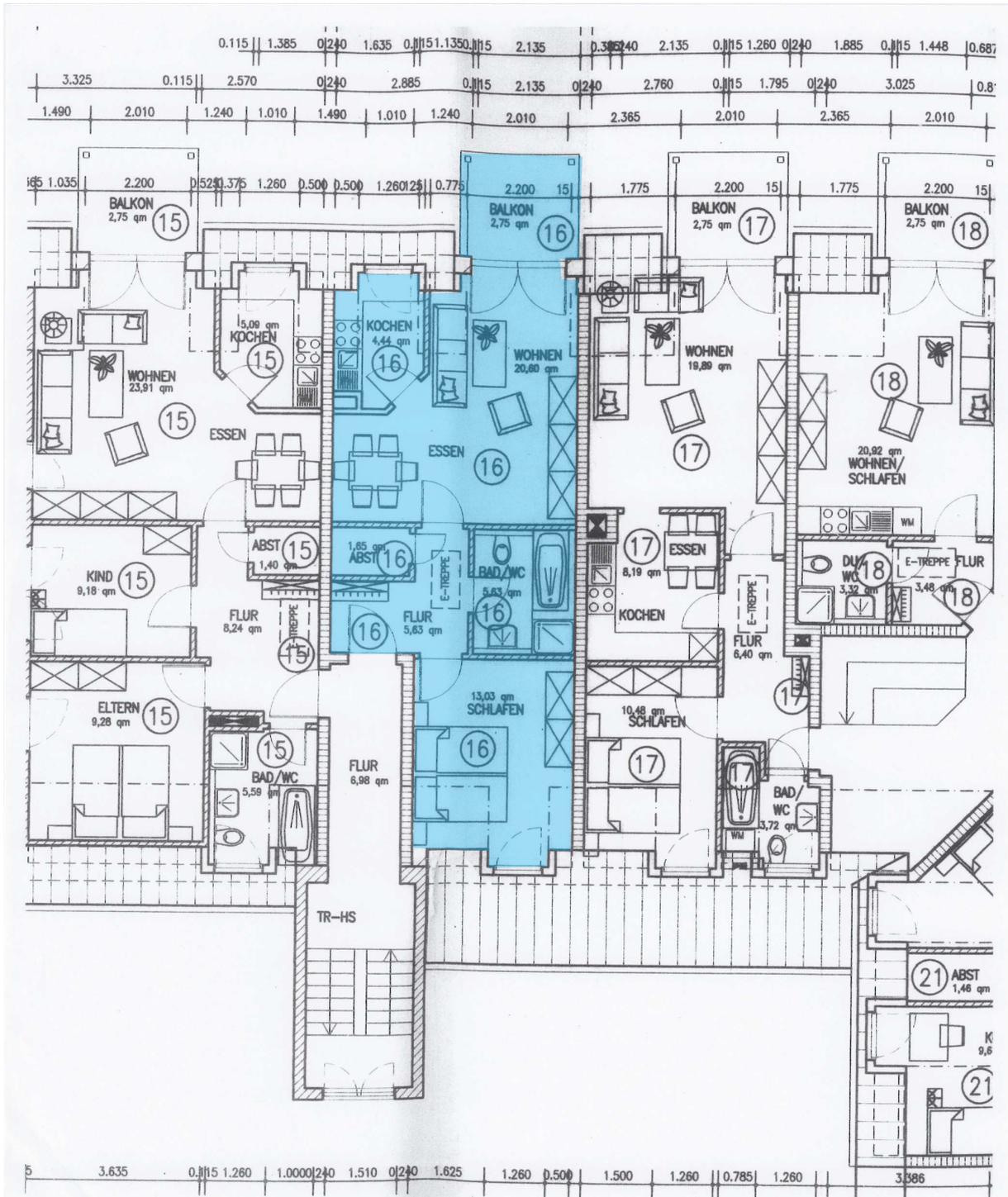


Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

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

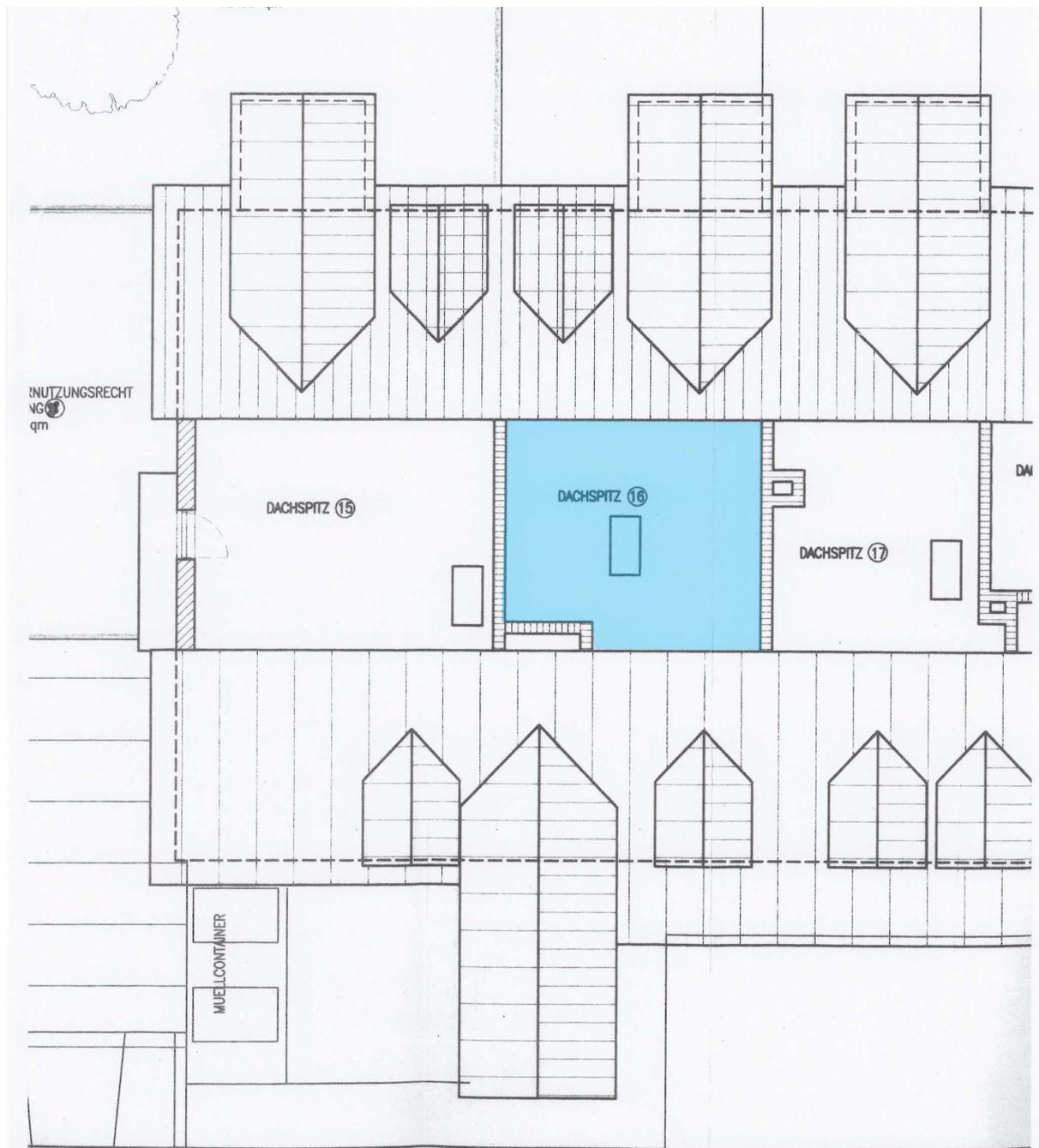
Grundrisse

Dachgeschoss (ohne Maßstab)





Dachspitz (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)

