

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 Nördlingen
Aktenzeichen: 1 K 27/24

Objekt



Wohnungseigentum 4 im Obergeschoss Obere Vorstadt 48

Lage des Objektes

Obere Vorstadt 48, 48a, 48b
89423 Gundelfingen

Gebäudebeschreibung

Obere Vorstadt 48:
Zweigeschossiges Wohngebäude,
das Gebäude ist unterkellert
Flachdach

Baujahr

ca. 1960er Jahre

Wohnfläche

rd. 85 qm Wohnfläche

Beurteilung

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

Wertermittlungsstichtag

16. Oktober 2024

Verkehrswert:

115.000 €

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

Flächenangaben

Für die Wertermittlung lagen keine Bauakten und daher auch keine Grundrisspläne vor. Die Aufteilungspläne enthalten keine Maßangaben.

Aus diesem Grund wird die Wohnfläche ausgehend von den Außenmaßen des Gebäudes (Maßentnahme aus dem BayernAtlas) grob überschlägig ermittelt.

Wohnfläche

überschlägig rd. 85 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass sich Wohnungs- und Teileigentum in bauzeittypischen Zustand befinden. 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.

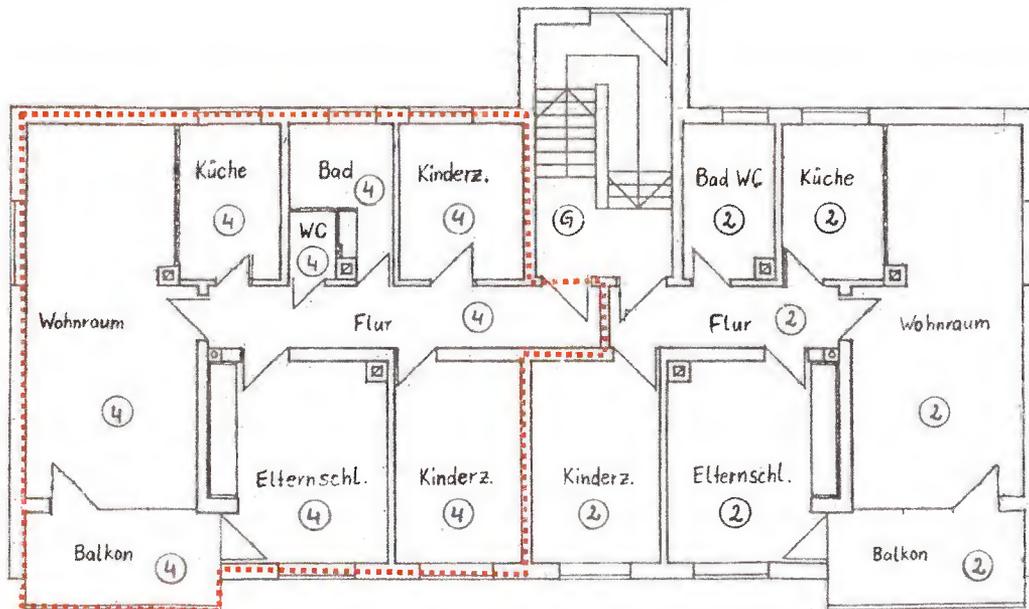
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.



Grundrisse Obere Vorstadt 48

Wohnungseigentum 4 - Obergeschoss

(ohne Maßstab)

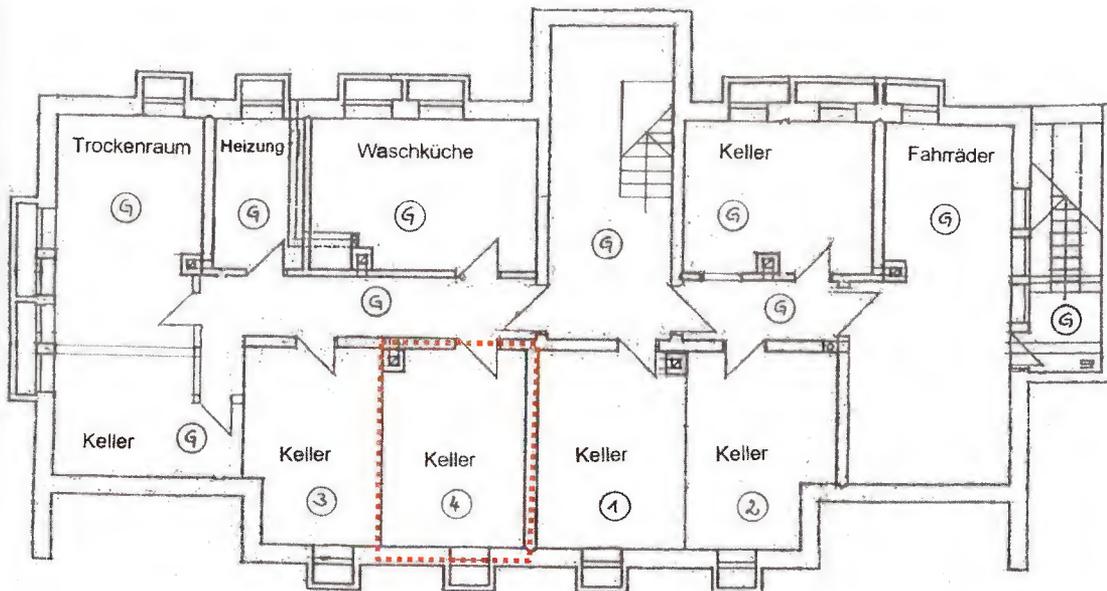


Grundriss Obergeschoss



Wohnungseigentum 4 - Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



Grundriss Kellergeschoss