

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

Stadtlägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Augsburg

Aktenzeichen: K 54/24



**Reihenmittelhaus mit Garage
und Miteigentumsanteilen an weiteren Grundstücken**

Lage des Objektes	Fraunhoferstraße 31b 86167 Augsburg
Gebäudebeschreibung	Zwei- bis dreigeschossiges Reihenmittelhaus, das Gebäude ist unterkellert Lt. Baubeschreibung wurde das Gebäude im Stan- dard "KfW-Energiesparhaus 60" errichtet
Baujahr	ca. 2008 (Baugenehmigung) ca. 2010 (Bauvollendungsanzeige)
Wohnfläche	rd. 141 qm Wohnfläche
Beurteilung	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in ei- nem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.
Wertermittlungstichtag	18. Oktober 2024
Verkehrswerte:	
Reihenhausgrundstück Flst. 542/115	510.000 €
Garagengrundstück Flst. 542/108	24.000 €
1/18 ME an Verkehrsfläche Flst. 542/106	1.000 €
1/28 ME an Verkehrsfläche Flst. 542/125	10.000 €
1/48 ME an Grünfläche Flst. 542/124	50 €
1/48 ME an Wegfläche Flst. 542/134, 542/150	10.000 €



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	Zwei- bis dreigeschossiges Reihemittelhaus, das Gebäude ist unterkellert Lt. Baubeschreibung wurde das Gebäude im Standard "KfW-Energiesparhaus 60" errichtet
Baujahr	ca. 2008 (Baugenehmigung) ca. 2010 (Bauvollendungsanzeige)

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller als Betonkeller
Umfassungswände	Ziegelmauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Stahlholmtreppe mit Trittstufen aus Holz, Stahlgeländer
Dachkonstruktion	Pulldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Metalleindeckung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Ug-Wert 1,1/qmK) überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse mit Überdachung, offene Über- dachung, Eingangsüberdachung
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage als Fertiggarage in einer Reihenanlage, Metall-Schwinger

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

Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Zentralheizungsanlage (Fernwärme), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss: Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, und Dunstabzugshaube lt. Eigentümerin beträgt das Alter der Küche mehr als 15 Jahre
Elektroinstallation	normale Ausstattung

Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, WC, Diele, Terrasse
Obergeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur
Staffelgeschoss	1 Zimmer, Dachterrasse
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 141 qm
Bruttogrundfläche	rd. 227 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:

- | | |
|-----------------|--|
| Erdgeschoss | • Wohnraum: Teilbereich des Laminatbelags ist beschädigt |
| Obergeschoss | • Bad: Stockflecken, ggf. Schimmelbefall an der Decke |
| Staffelgeschoss | • Studio: Putzrisse im Übergang Wand zu Decke |

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 15.000 € 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



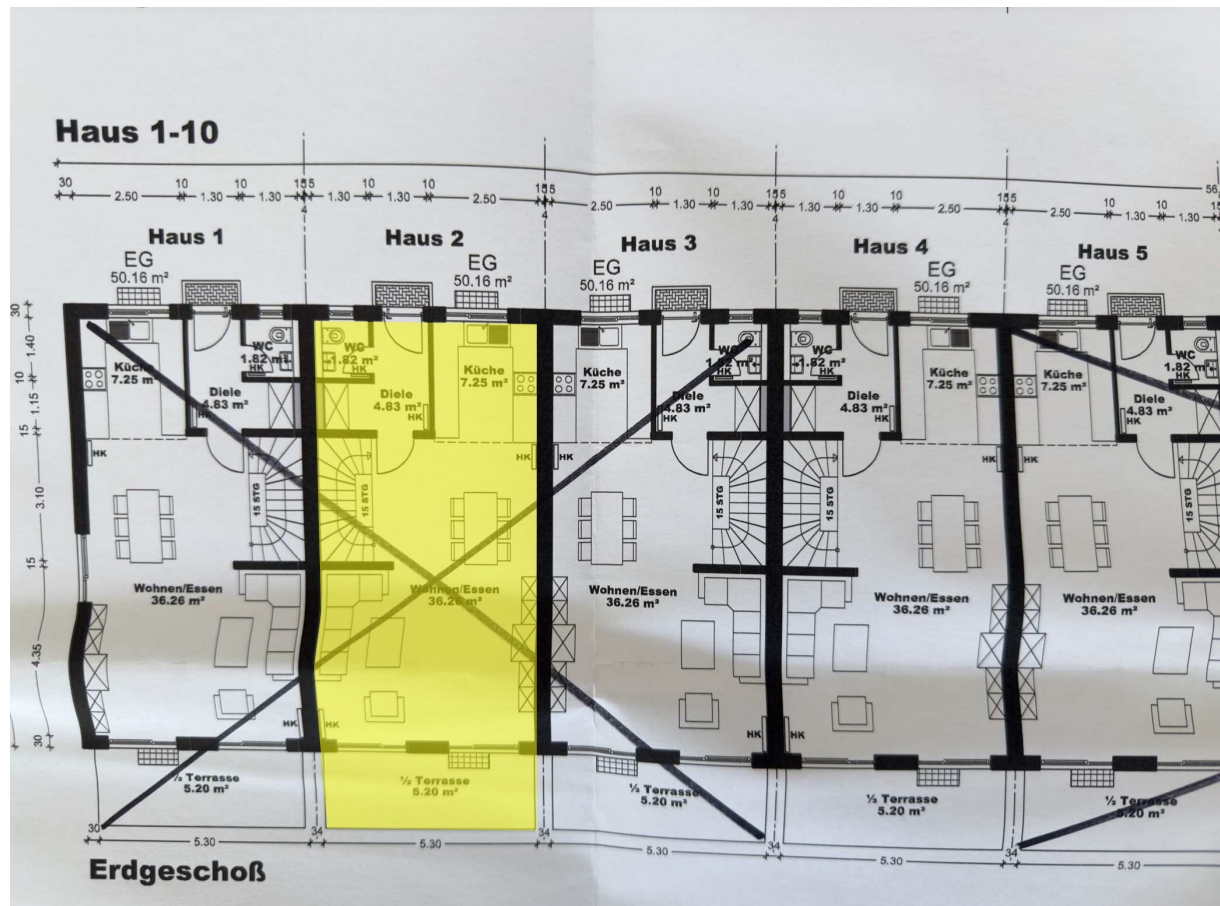
Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

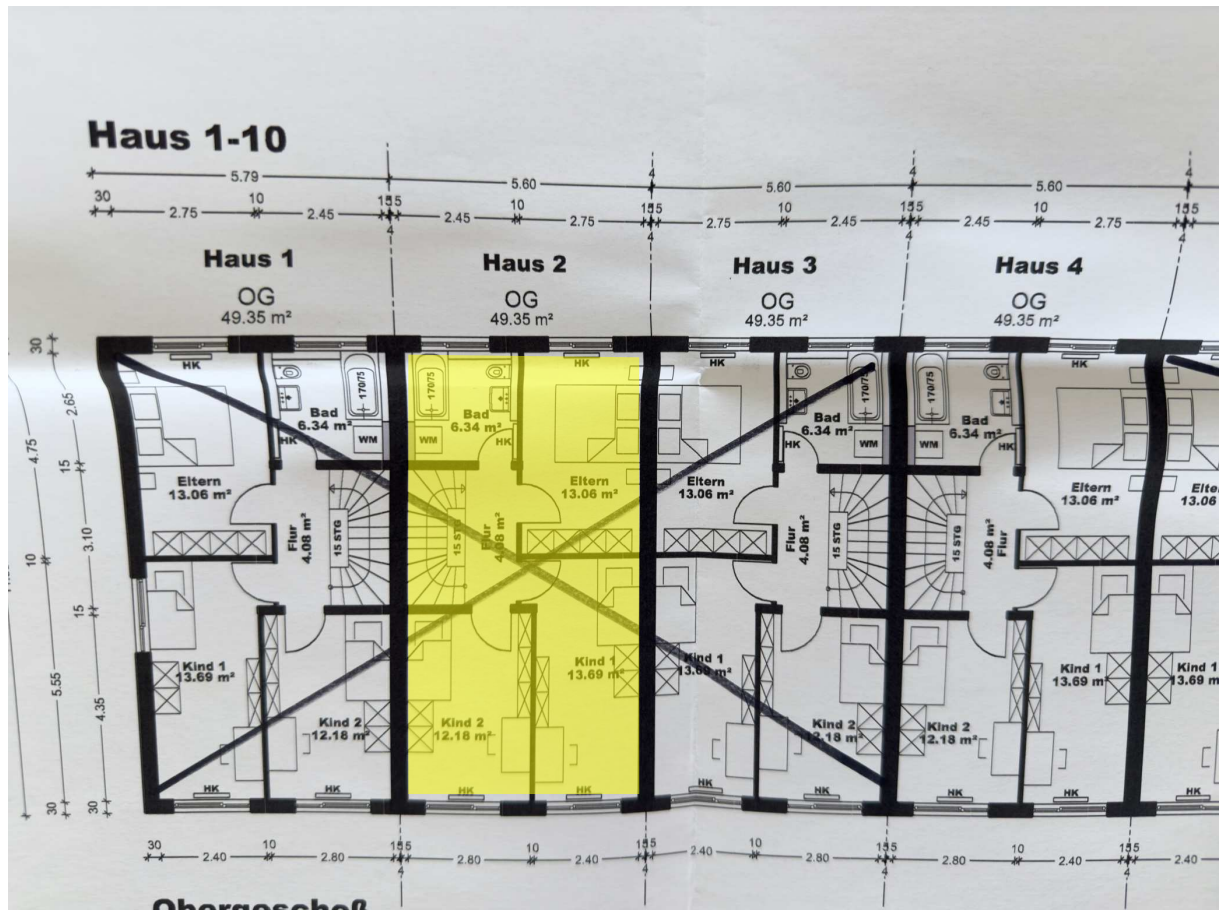
Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



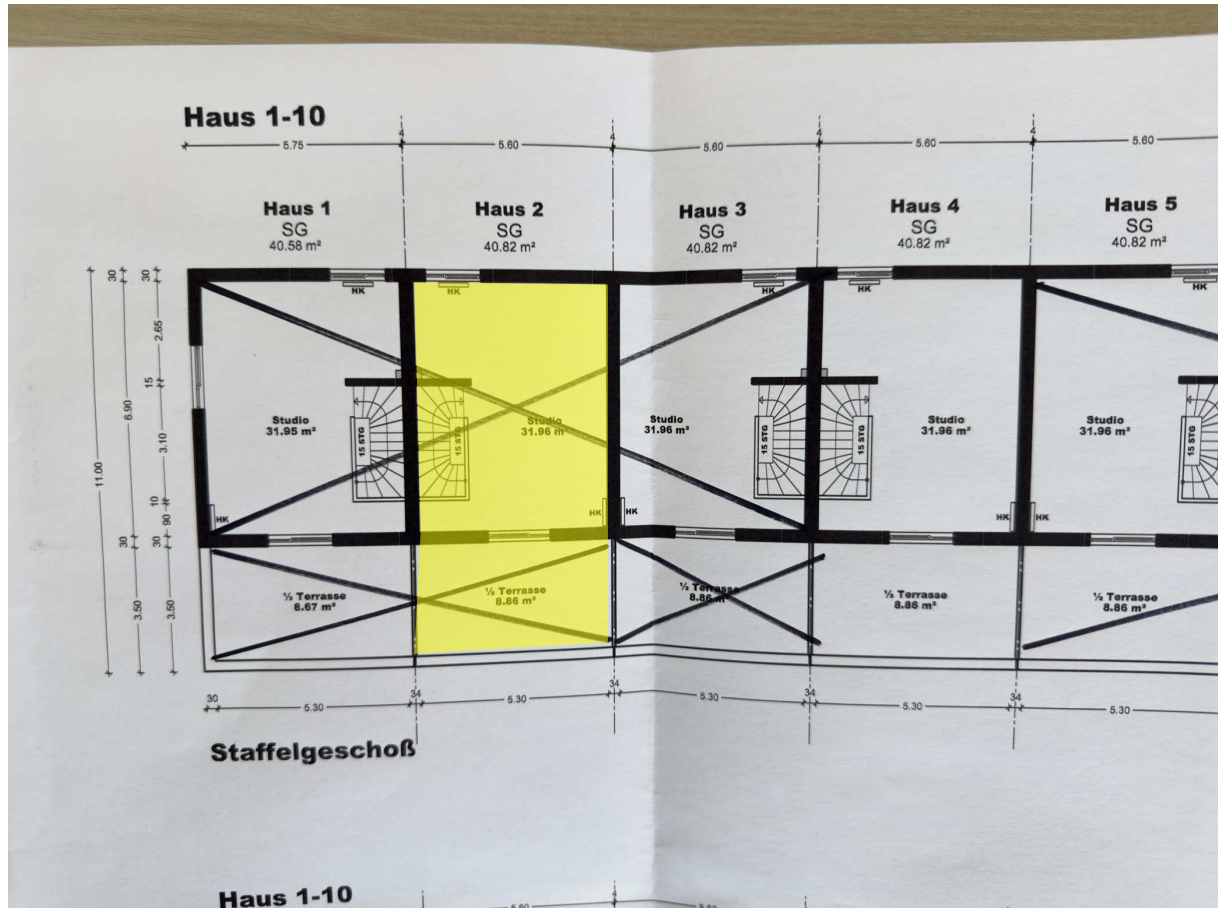


Obergeschoss (ohne Maßstab)





Staffelgeschoss (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)

