

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 59/23

Objekt



Wohnungseigentum 100 WE im 1. Obergeschoss

Lage des Objektes

Wemdingen Weg 9
86154 Augsburg

Gebäudebeschreibung

Die vereinigten Grundstücke sind mit Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut. Sondereigentum 100 WE befindet sich im Gebäude Wemdingen Weg 9:
-geschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert

Baujahr

ca. 1930
ca. 1996 - Aufteilung in Wohnungseigentum und Modernisierung

Wohnfläche

rd. 72 qm Wohnfläche

Beurteilung

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Wertermittlungstichtag

01. Dezember 2023

Verkehrswert:

265.000 €



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 | Die vereinigten Grundstücke sind mit Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut. Sondereigentum 100 WE befindet sich im Gebäude Wemdinger Weg 9: 3-geschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert |
| Baujahr | ca. 1930 |
| Modernisierung | ca. 1996 - Aufteilung in Wohnungseigentum und Modernisierung |
| Bewertungsrelevantes Baujahr | Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 45 Jahre geschätzt, fiktives Baujahr = 1988 |

Gebäudemerkmale

| | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Fassade | Putzfassade |
| Konstruktionsart | Massivbauweise |
| Kellerwände | Massivkeller |
| Umfassungswände | Mauerwerkswände |
| Geschossdecken | vermutlich Holzbalkendecken |
| Treppen | Holztreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Holz, Holz-Geländer |
| Dachkonstruktion | Satteldach mit Aufbauten |
| Dachdeckung | Betondachsteine |
| Außenanlagen | Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz |



Ausstattungsmerkmale Wohnungseigentum 100 WE

| | |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände | in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich |
| Decken | in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich |
| Fußböden | in Wohnräumen überwiegend als Vinyl-Belag |
| Fenster | Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung |
| Türen | Wohnungseingangstür als Standardtür ohne Schalldichtung, Innentüren als lackierte Standardtüren mit Holzzargen |
| San. Ausstattung | Bad ausgestattet mit Duschtasse ohne Duschtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt. |
| Heizung | Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung |
| Warmwasserversorgung | zentral über Heizung |
| Elektroinstallation | normale Ausstattung |

Aufteilung Wohnungseigentum 100 WE

| | |
|-----------------|-------------------------------------------|
| 1. Obergeschoss | 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon |
| Kellergeschoss | Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 100 |

Flächenangaben Die Flächenangaben wurden dem Aufteilungsplan entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

| | |
|------------|-----------|
| Wohnfläche | rd. 72 qm |
|------------|-----------|

Beurteilung der baulichen Anlagen

Das Gebäude wurde im Zuge der Aufteilung in Sondereigentum ca. 1995/96 modernisiert. Die Ausstattung des Sondereigentums wird insgesamt als mittelt beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- Küche, Bodenbelag im Bereich der ehemals vorhandenen Einbauküche fehlt

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 2.000 € 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.

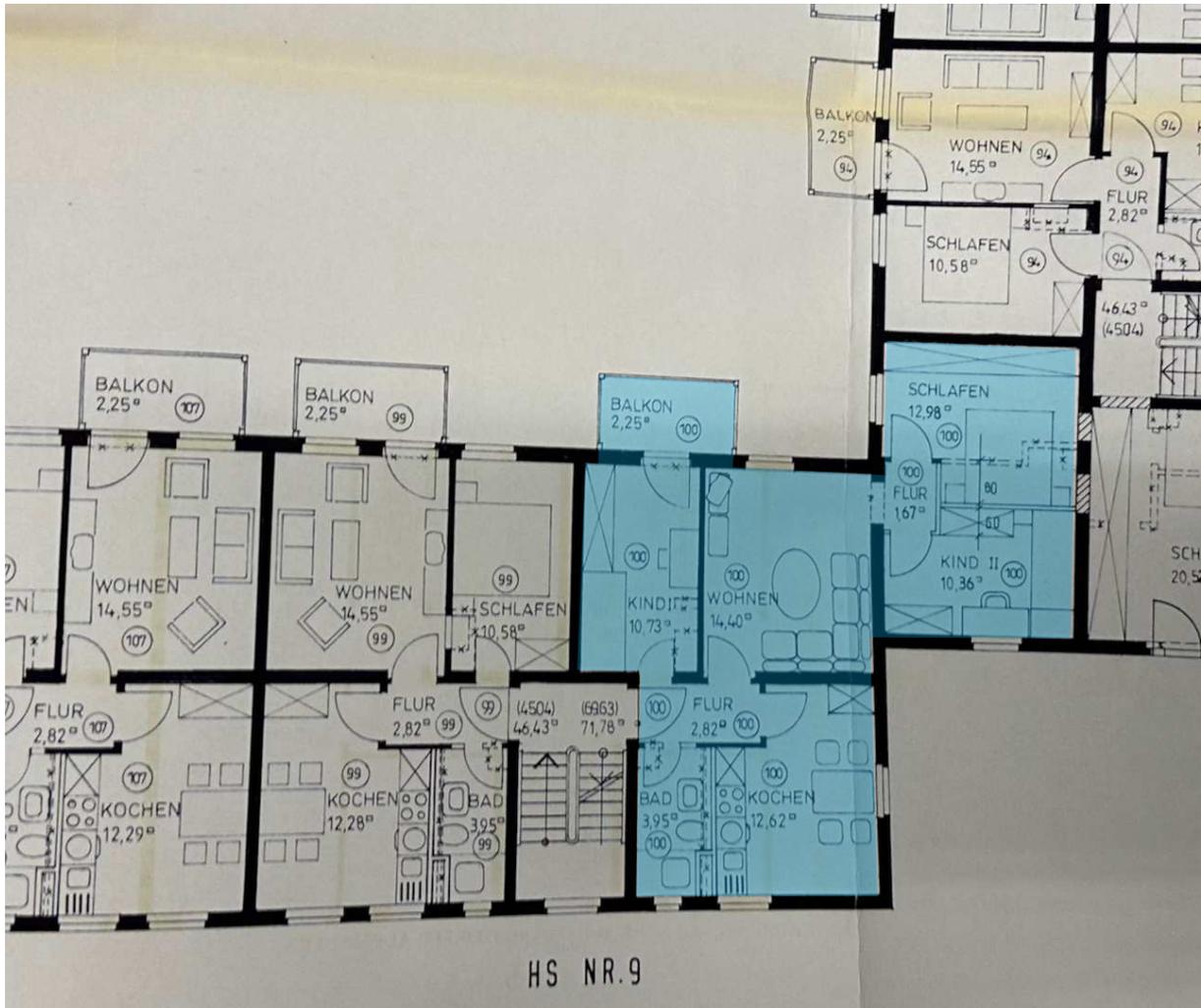
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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



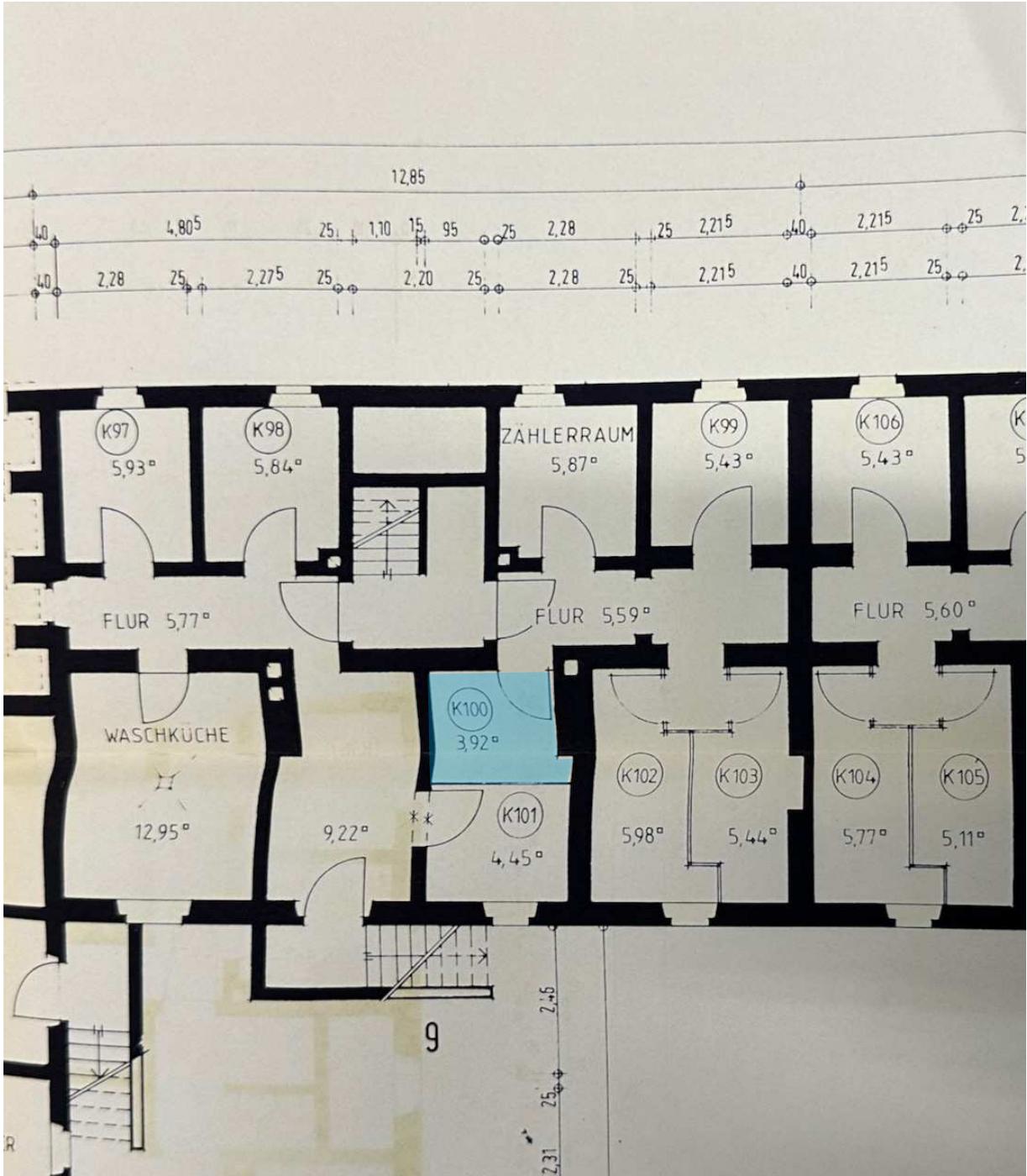
Grundrisse

1. Obergeschoss (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)



Abtrennung zu Kellerraum K 101 fehlt