

# 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 nach **äußerem Augenschein**

**Amtsgericht Augsburg**  
**Aktenzeichen: K 63/23**

### Objekt



Wohnhaus



Betriebsgebäude

### Lage des Objektes

Guldenstraße 25  
86343 Königsbrunn

### Gebäudebeschreibung

Wohnhaus mit Betriebsgebäude

### Baujahr

ca. 1981 und ca. 1984

### Beurteilung

**Die Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.**

### Wertermittlungstichtag

14. März 2024

### Verkehrswert:

**Bebautes Grundstück Flurstück 1072/2**

**1/2 Miteigentumsanteil an Flurstück 1072/4**

**920.000 €**  
**38.000 €**



# 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

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1984 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche

rd. 600 qm in Erd- und Dachgeschoss, zzgl. Terrasse (zzgl. rd. 170 qm Schwimmbeckenfläche)

Nutzfläche

rd. 180 qm im Kellergeschoss

## Betriebsgebäude

Bauart

Ein- bis zweigeschossiges Gewerbegebäude, das Gebäude ist teilunterkellert

Baujahr

ca. 1981

## Gebäudemerkmale

Fassade

Halle: Porenbetonplatten mit Anstrich  
Büro/Wohnung: Putzfassade

Konstruktionsart

Halle: Stahlskelettbauweise  
Büro/Wohnung: Massivbauweise

Umfassungswände

Halle: Porenbetonplatten  
Büro/Wohnung: vermutlich Mauerwerkswände

Geschossdecken

Büro/Wohnung: vermutlich Stahlbetondecken

Dachkonstruktion

Satteldach mit Aufbauten

Dachdeckung

Halle: Faserzementwellplatten  
Büro/Wohnung: vermutlich Flachdachabdichtung

Fenster

augenscheinlich Holzfenster

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

## Aufteilung

Erdgeschoss

Lagerfläche, Büroraume, Sanitäreinrichtungen

Obergeschoss

Betriebsleiterwohnung

Kellergeschoss

Kellerräume, Heizraum, Flur

## Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1980 / 1981 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)



Nutzfläche

Halle:

491 qm Lagerfläche

Büro/Wohnung:

Erdgeschoss: rd. 85 qm Bürofläche

Obergeschoss: rd. 85 qm Wohnfläche

Kellergeschoss rd. 81 qm Kellerräume

## Beurteilung der baulichen Anlagen

### Die Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.

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

Betriebsgebäude

- Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei der Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden

Wohnhaus

- augenscheinlich Reparaturbedürftigkeit der Dacheindeckung

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 20.000 € 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.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

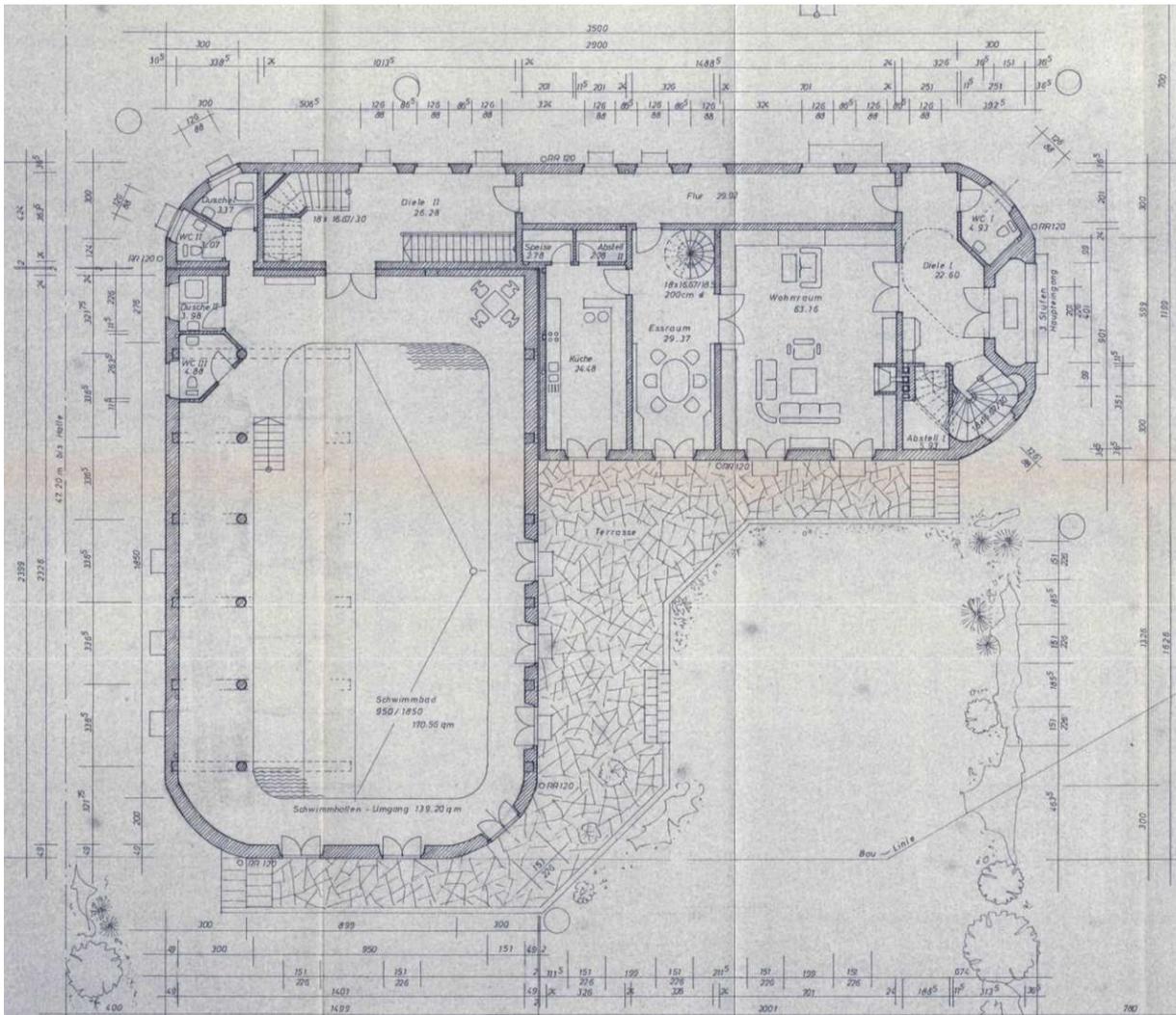
Dipl.-Ing. Architektin

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

## Wohnhaus

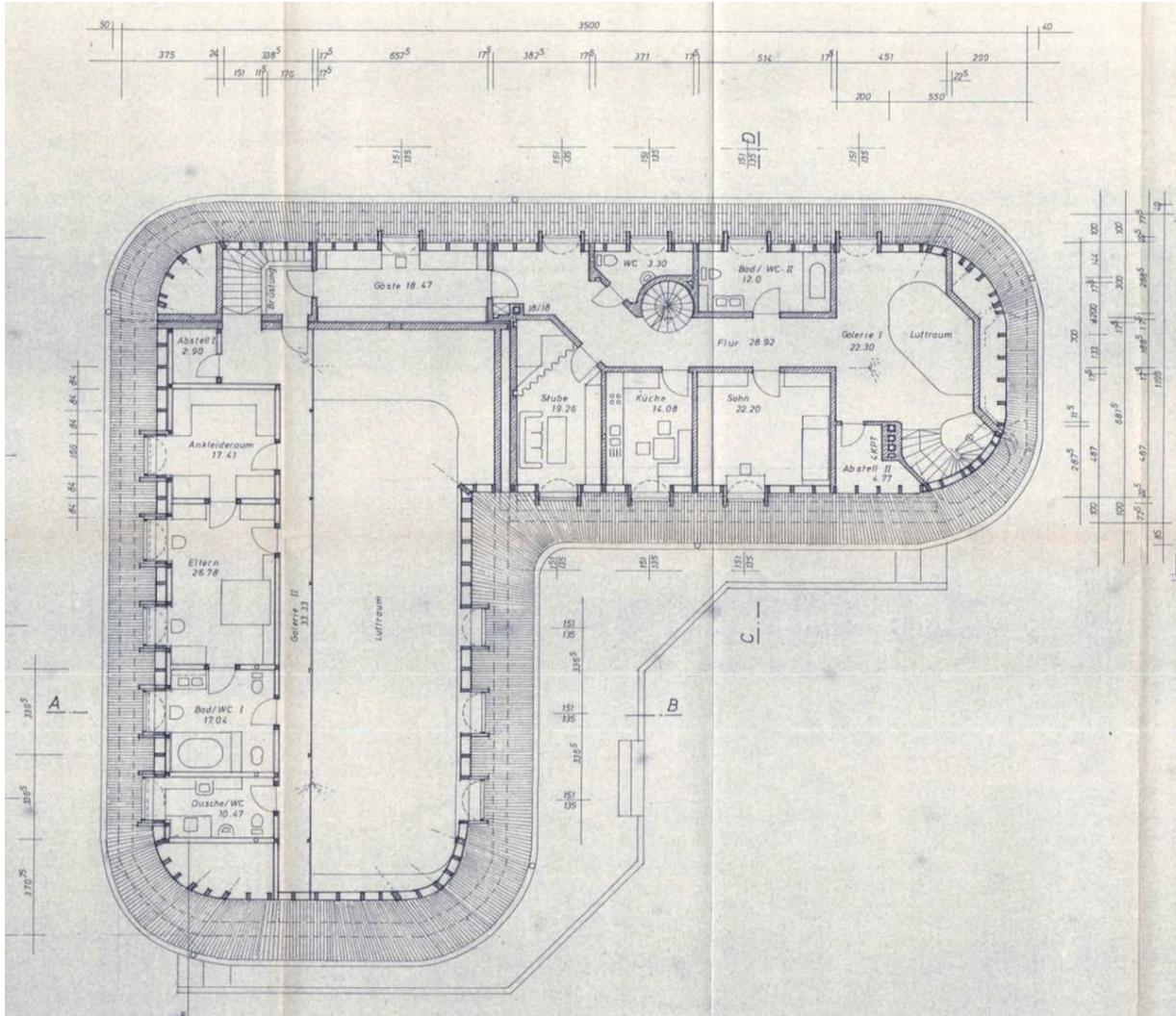
### Grundrisse / Schnitte / Ansichten

#### Erdgeschoss (ohne Maßstab)





## Dachgeschoss (ohne Maßstab)



# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

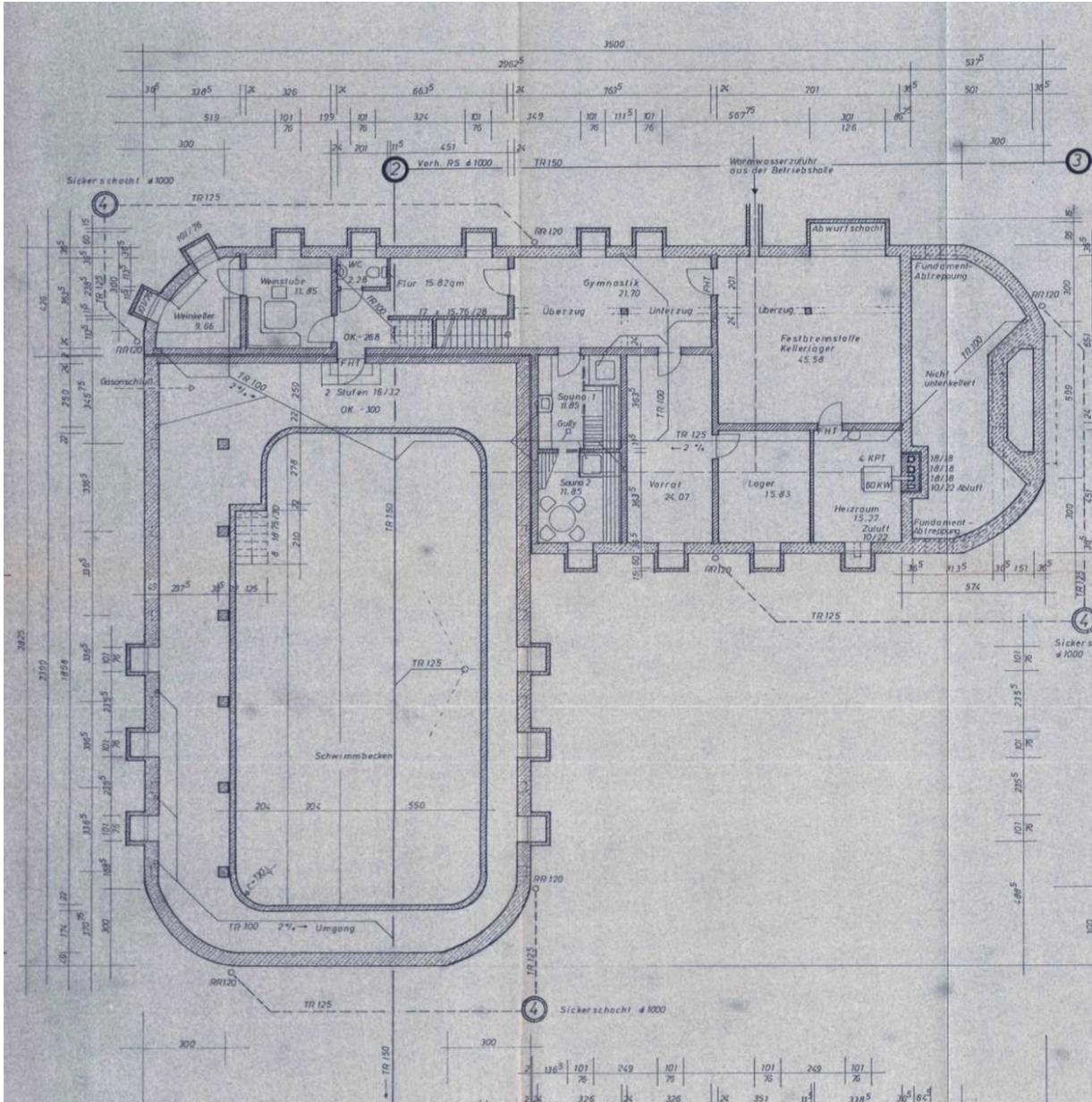


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Kellergeschoss (ohne Maßstab)



# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

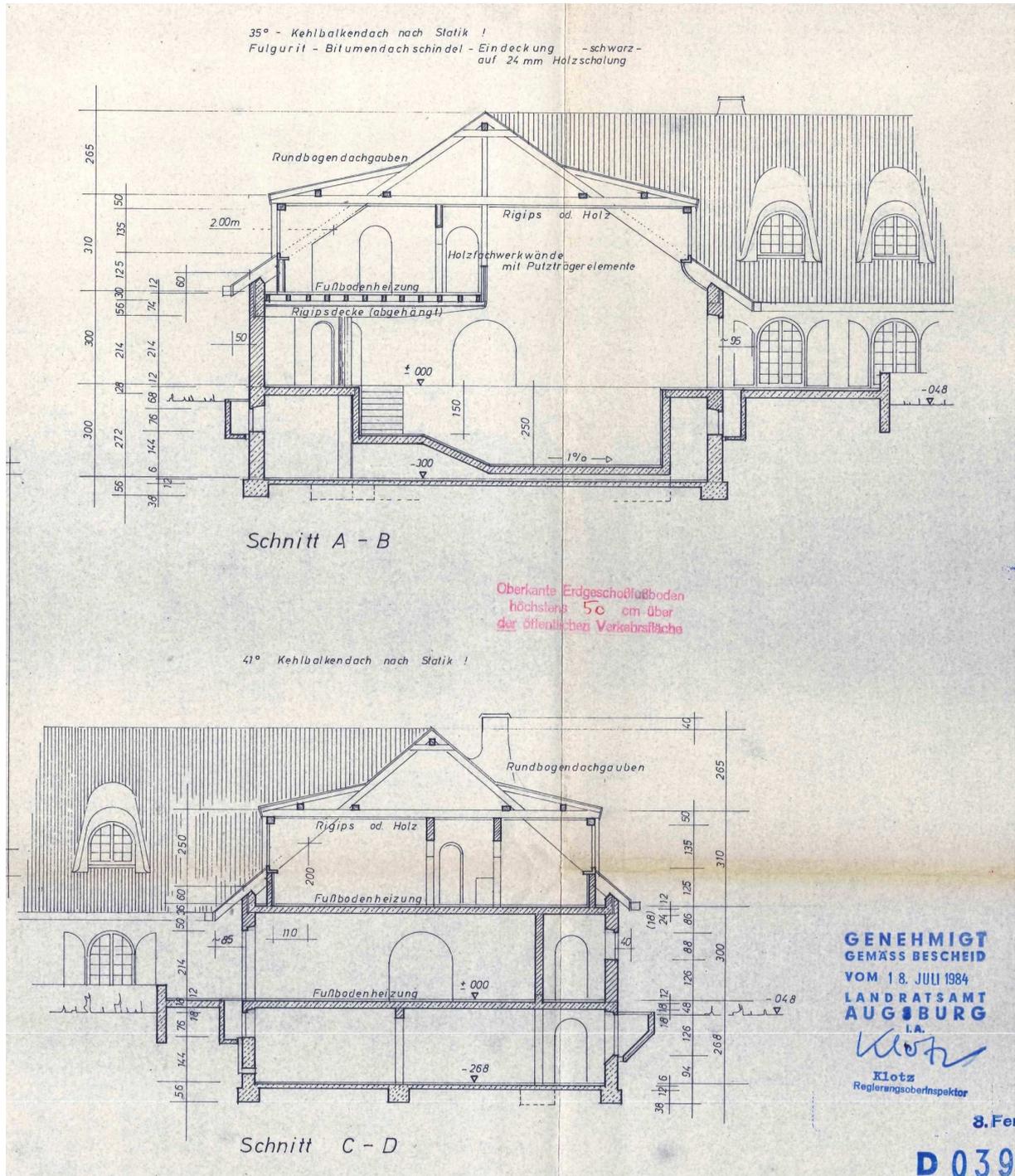


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Schnitte(ohne Maßstab)



# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

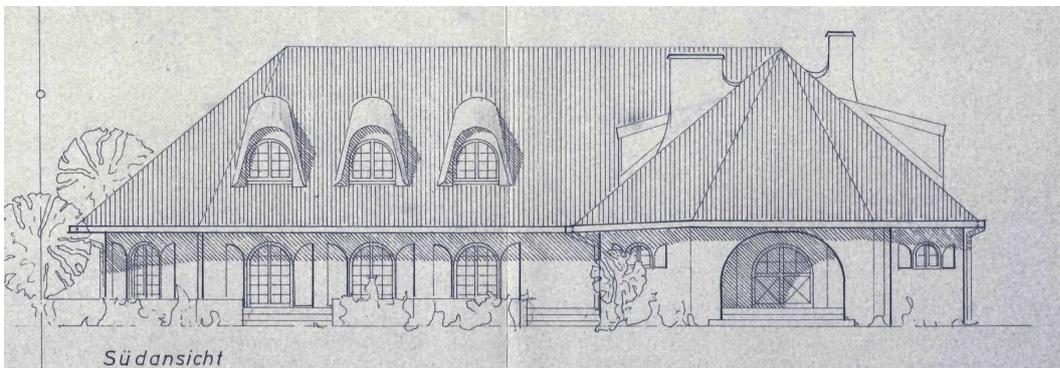
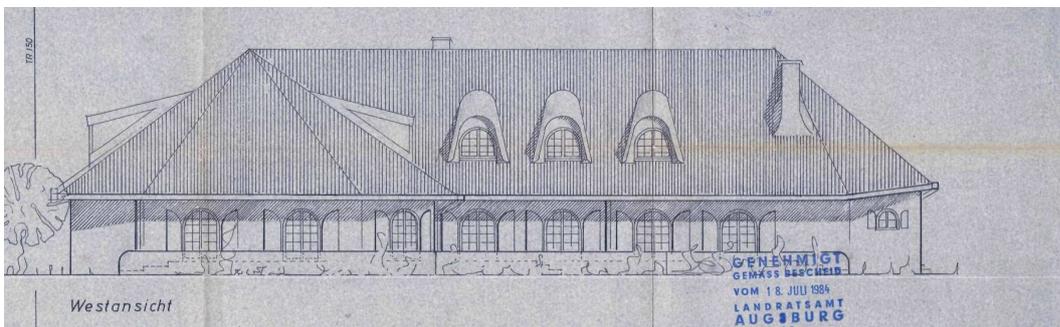
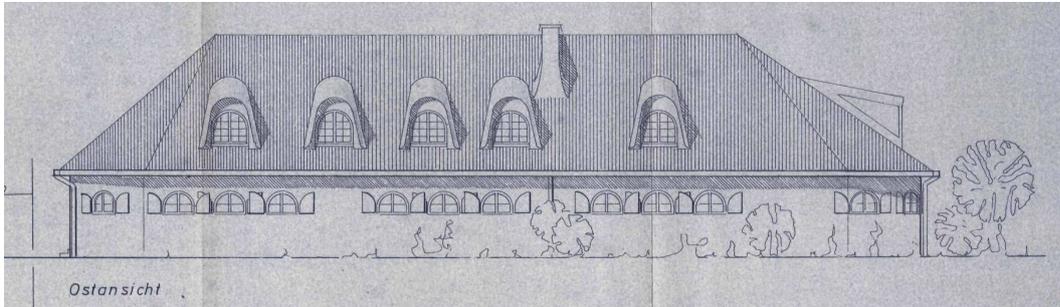


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

## Ansichten (ohne Maßstab)







## Obergeschoss / Schnitt

### Tektur Betriebswohnung (ohne Maßstab)

