

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 32/21

Objekt



Wohnungseigentum 12 im Erdgeschoss,
Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche

Lage des Objektes

Donaustraße 34a
86399 Bobingen

Gebäudebeschreibung

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus,
das Gebäude ist unterkellert,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
3 Eingänge, insgesamt 27 Wohnungen

Baujahr

ca. 1989

Wohn-/Nutzfläche

rd. 63 qm Wohnfläche

Beurteilung

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

Wertermittlungstichtag

09. November 2021

Verkehrswert:

200.000 €



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 3 Eingänge, insgesamt 27 Wohnungen
Baujahr	Lt. Energieausweis ca. 1989 Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 40 Jahre geschätzt.

Gebäudemerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde im Wesentlichen der Baubeschreibung der Teilungserklärung entnommen.

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppen
Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrassen, Zuwegung
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung



Wohnungseigentum 12

Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Flur, Terrasse
Kellergeschoss	Kellerraum
Wohnfläche	Die Wohnflächen wurden dem Aufteilungsplan entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 63 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. 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.

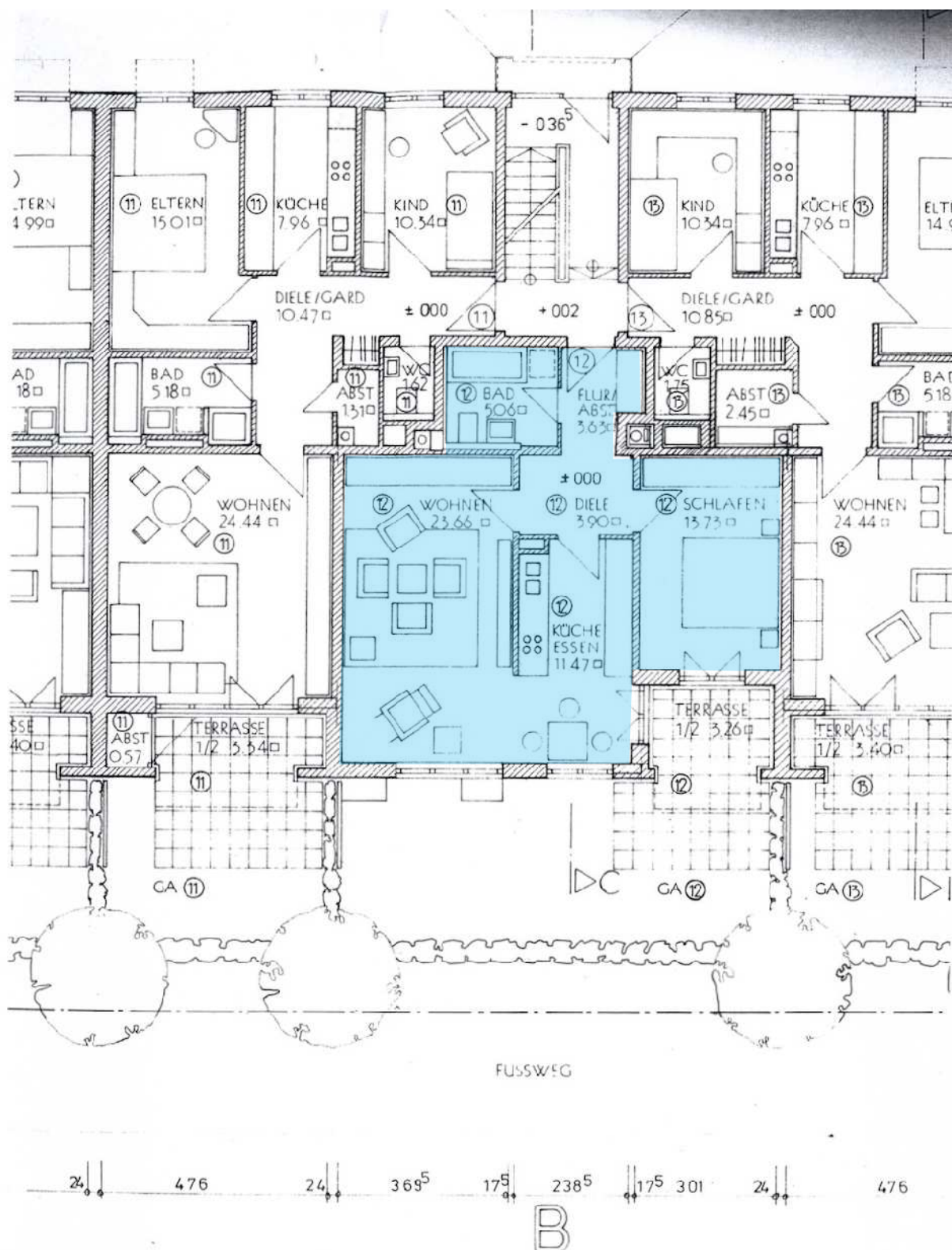
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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



Erdgeschoss

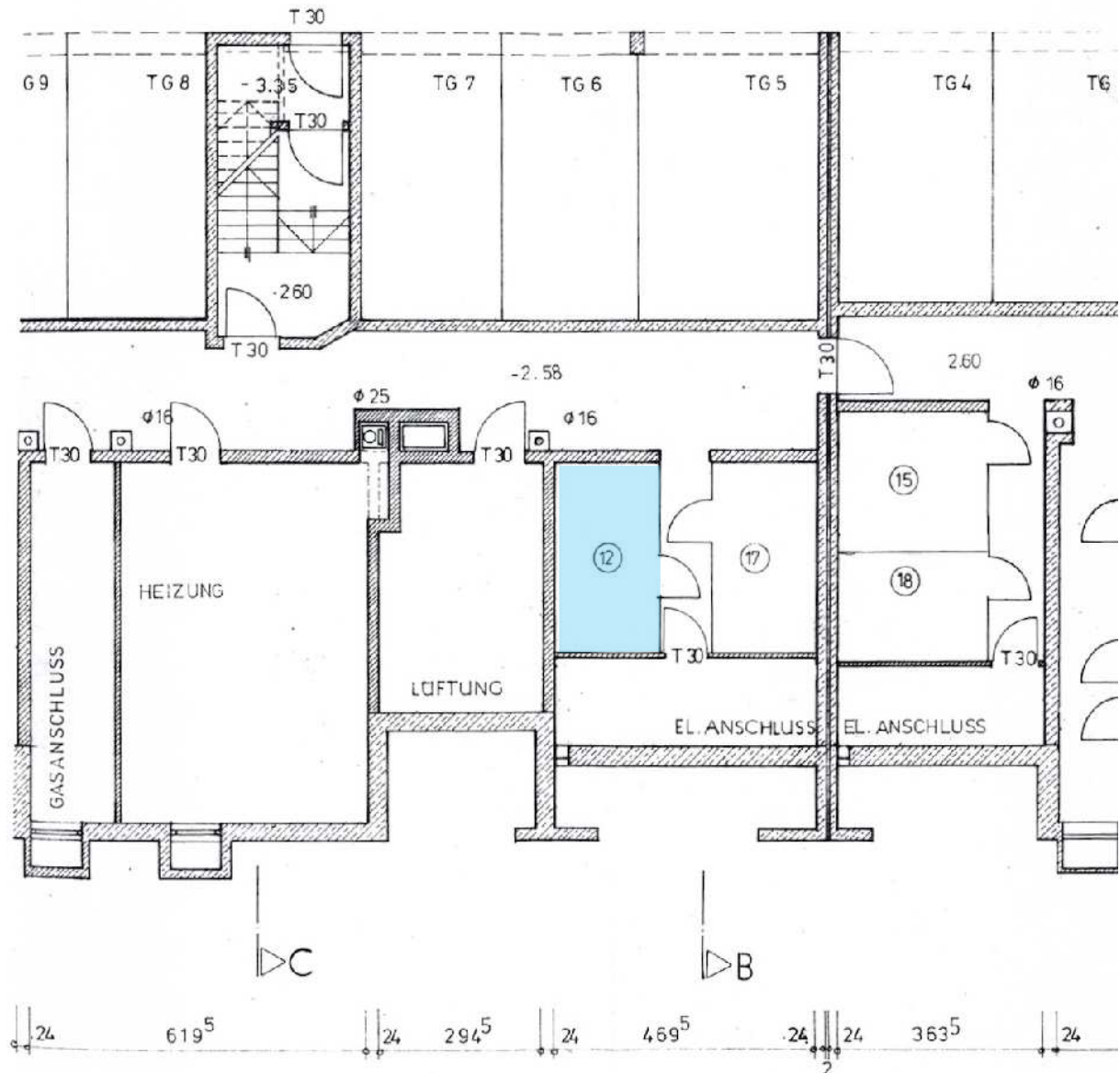
(ohne Maßstab)





Kellergeschoss

(ohne Maßstab)





Sondernutzungsrecht Terrasse und Gartenfläche

