

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky  
Dipl.-Ing. Architektin

Stadtjägerstraße 4  
86152 Augsburg

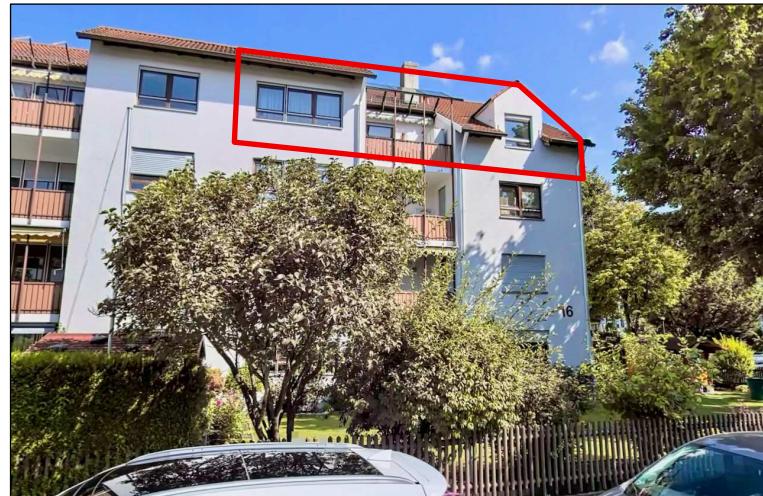
Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken und Mieten und Pachten

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

## Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Augsburg  
Aktenzeichen: K 113/24

### Objekt



Wohnungseigentum 16 im Dachgeschoss,  
Teileigentum 16 (TG-Stellplatz)

### Lage des Objektes

Wohnungseigentum 16,  
Teileigentum 16,  
Augustusstraße 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22  
86343 Königsbrunn

### Gebäudebeschreibung

Augustusstraße 16:  
3-geschossiges Gebäude,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert;  
16 Wohnungen

Baujahr

ca. 1990

Wohn-/Nutzfläche

rd. 97 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Ausstattung des Wohnungseigentums 16 wird insgesamt als mittel beurteilt. Bei der Begehung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt.

Wertermittlungsstichtag

14. Mai 2025

### Verkehrswert:

Wohnungseigentum 16  
Teileigentum 16

380.000 €  
15.000 €

# 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

## 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	<u>Augustusstraße 16:</u> 3-geschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 16 Wohnungen
Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1990
Modernisierung	ca. 2025 - Einbau Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ca. 2021 - Fassadenrenovierung mit Betonsanierung der Dachgeschossbalkone mit Neubeschichtung
Modernisierung im Wohnungseigentum 16	ca. 2020 - Bodenbeläge mit Estrichausgleichsschicht erneuert - WC modernisiert - Bad, einschl. Installationen erneuert - Dachflächenfenster erneuert - motorisch betriebene Rollläden (Angaben der Eigentümer)

## Gebäudemeerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Nadelfilz
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

# 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

## Wohnungseigentum 16

Geschosslage Dachgeschoss (3. Obergeschoss), ohne Aufzug

### Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Laminatbelag
Türen	bauzeittypische Wohnungseingangstür, teilweise bauzeittypische Innentüren als furnierte Standardtüren mit Stahlzargen, teilweise Ganzglastüren
Fenster	teilweise Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend motorisch betriebene Rollläden teilweise bauzeittypische Holzfenster (Ostseite) Lt. Beschlussammlung der Hausverwaltung hat die Eigentümerge- meinschaft die Erneuerung sämtlicher Fenster, Balkon- und Terras- sentüren einschließlich der Rolladenpanzer und Gurtwickler an der Südseite der Wohnanlage, mit Ausnahme der Fenster- / Türelemente an den Loggien der dortigen Dachwohnungen, die bei der Fassaden- renovierung in 2021 bereits erneuert wurden, beschlossen. Nach An- gabe der Eigentümer wurde für die Maßnahme eine Sonderumlage erhoben und bezahlt.
San. Ausstattung	innenliegendes Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Bad ausgestattet mit Badewanne, annähernd bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände
	Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Zentralheizungsanlage, Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	dezentral
Küchenausstattung	Einbauküche Ausstattung: mit Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Elektro- backofen Anschaffung ca. 2020, Neupreis ca. 15.000 €
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Besondere Bauteile	Balkon mit Überdachung aus Sicherheitsglas, Beschattung über Markise

# 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

## Aufteilung

Dachgeschoß 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Loggia

Kellergeschoß Kellerraum  
gemeinschaftliche Nutzungen: Fahrradkeller, Waschküche

**Flächenangaben** Die Wohnflächenangaben wurden dem Aufteilungsplan entnommen.  
Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche Lt. Aufteilungsplan: rd. 97 qm

## Teileigentum 16

offener Stellplatz in Tiefgarage

## Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums 16 wird insgesamt als mittel beurteilt. Bei der Begehung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt. 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, gesundheitsschädliche 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



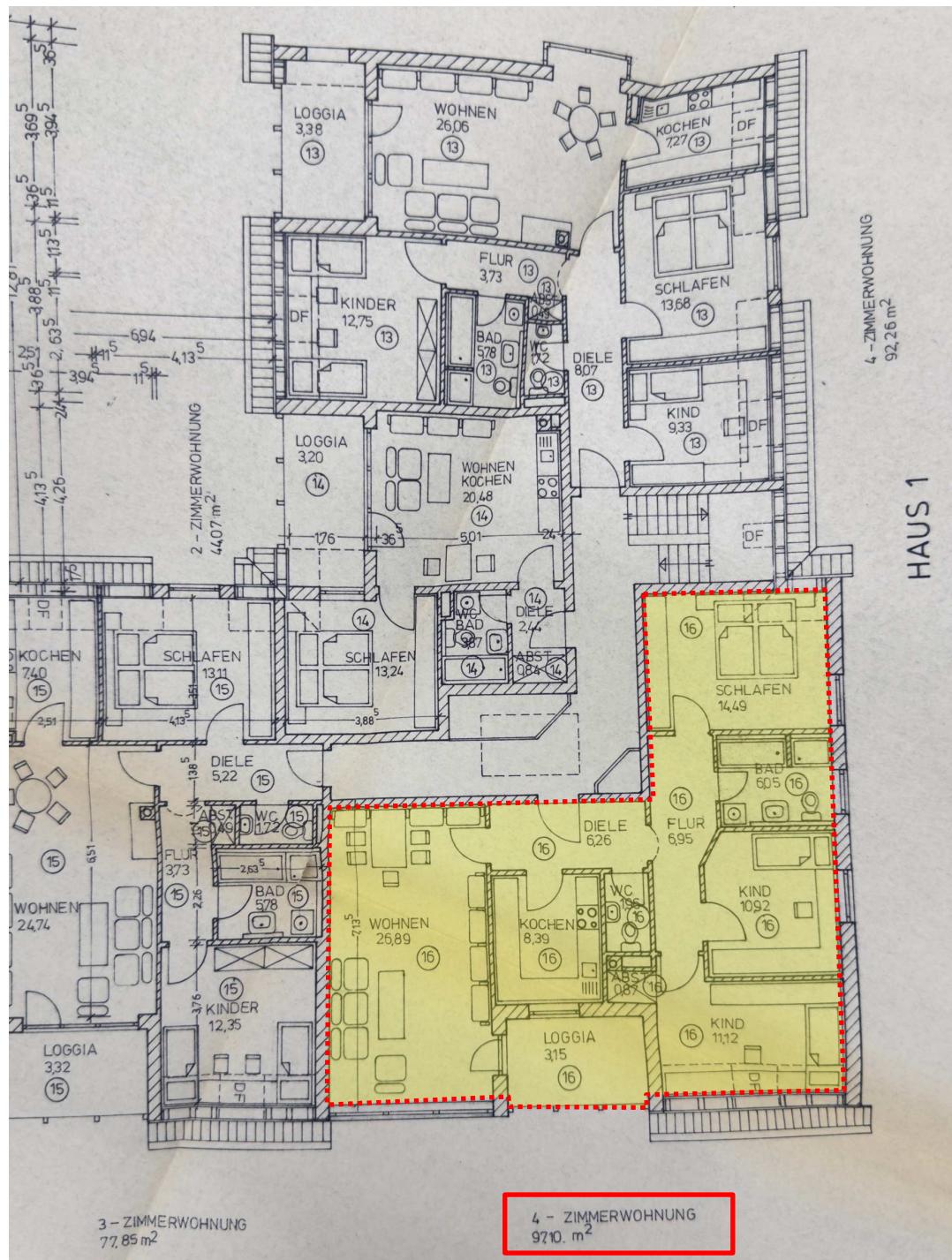
Elisabeth Gertz-Mansky  
Dipl.-Ing. Architektin

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

## Aufteilungspläne

### Wohnungseigentum 16

Dachgeschoß (ohne Maßstab)



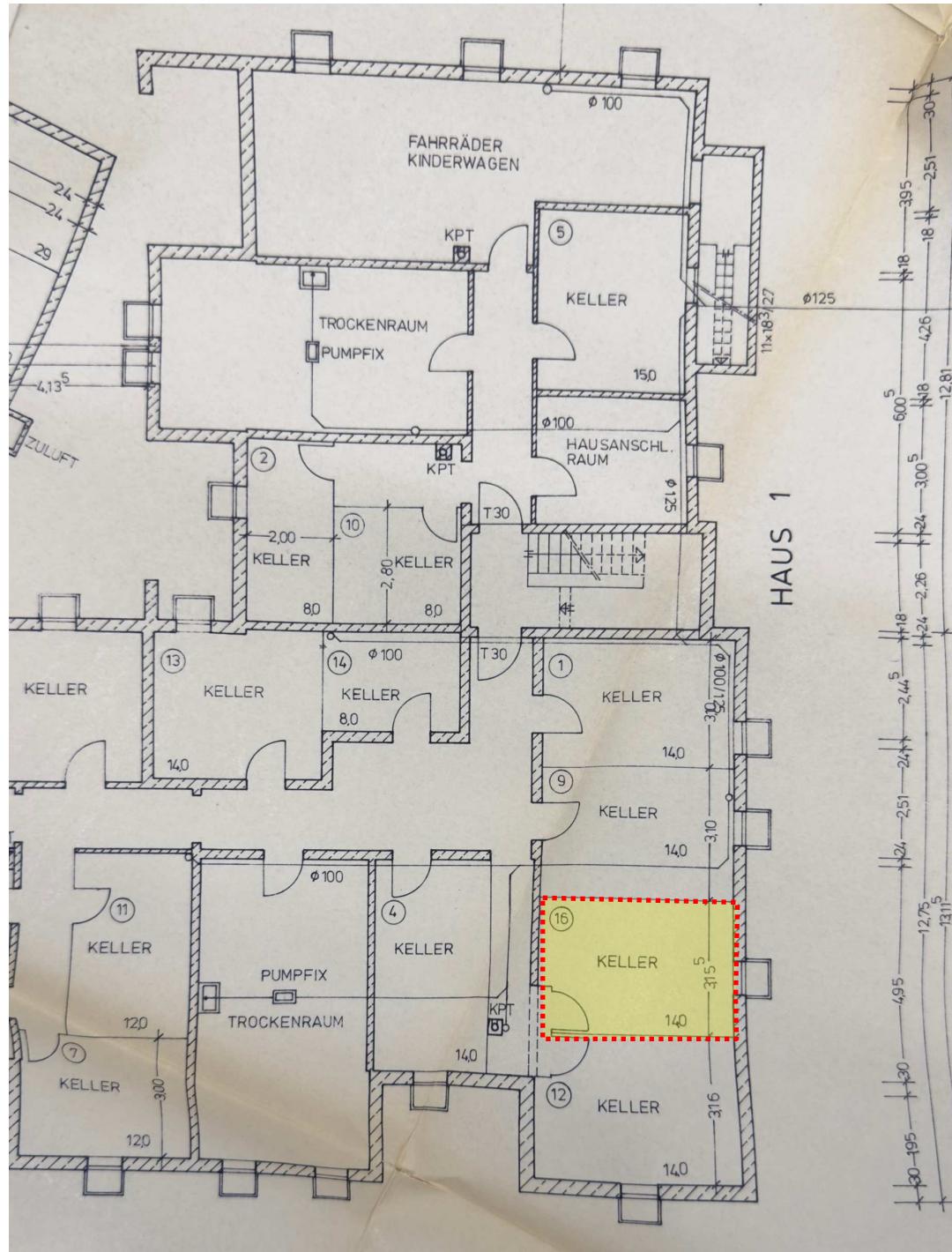
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



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

Teileigentum 16

## Kellergeschoß (ohne Maßstab)

