

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 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 118/24

Objekt



Teileigentum 1 im Erdgeschoss,
Tiefgaragenstellplätze Teileigentum 5, 7, 8 und 9

Lage des Objektes

Donauwörther Straße 121
86154 Augsburg

Gebäudebeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr

ca. 1975

Wohn- bzw. Nutzfläche

Wohnung 1a, links:
rd. 100 qm Wohnfläche im Erdgeschoss
rd. 66 qm Nutzfläche im Kellergeschoss
Wohnung 1 b, rechts:
rd. 87 qm Wohnfläche
Gewerbereinheit 1c:
rd. 14 qm Nutzfläche

Beurteilung

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Wertermittlungstichtag

18. Februar 2025

Verkehrswert:

Teileigentum 1	690.000 €
Teileigentum 5	15.000 €
Teileigentum 7	15.000 €
Teileigentum 8	15.000 €
Teileigentum 9	15.000 €



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	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	ca. 1975 (lt. Energieausweis)
Fassade	Plattenverkleidung
Konstruktionsart	vermutlich Stahlbeton-Skelettbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerks- oder Stahlbetonwände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein
Dachkonstruktion	Flachdach

Teileigentum 1

Das Teileigentum wurde in 3 Einheiten (2 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit) untergeteilt.

Wohnung 1a (links)	Wohnung im Erdgeschoss mit Zugang zu Räumen im Kellergeschoss, rd. 100 qm Wohnfläche im Erdgeschoss, zzgl. Terrasse rd. 66 qm Nutzfläche im Kellergeschoss; Terrassenfläche als Gemeinschaftseigentum
Wohnung 1 b (rechts)	Wohnung im Erdgeschoss, rd. 87 qm Wohnfläche zzgl. Terrasse; Terrassenfläche als Gemeinschaftseigentum
Gewerbeeinheit 1c	Gewerbliche Nutzung als Raum für Geldautomaten rd. 14 qm Nutzfläche



Ausstattungsmerkmale Wohnung 1a (links)

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend motorisch betriebene Rollläden
Türen	Wohnungseingangstür mit Schalldichtung, Innentüren als beschichtete Standardtüren
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Bad 1</u> ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung <u>Bad 2</u> ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flur, Terrasse
Kellergeschoss	wohnraumähnlich ausgebaute Kellerräume (keine Aufenthaltsräume gem. BayBO)

Ausstattungsmerkmale Wohnung 1b (rechts)

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend motorisch betriebene Rollläden
Türen	Wohnungseingangstür mit Schalldichtung, Innentüren als beschichtete Standardtüren
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkettbelag
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, , bodengleicher Dusche, Wasch- tisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung



Einbauküche	Ausstattung: Einbaubackofen, Einbaumikrowelle, Ceran-Kochfeld, Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine
Aufteilung	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Terrasse

Ausstattungsmerkmale Gewerbeeinheit 1c

Fenster	Aluminiumfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Wände	Verputz mit Anstrich
Decken	Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	Fliesenbelag
Aufteilung	2 Räume

Beurteilung der baulichen Anlagen

Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden im Teileigentum 1 folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Hinweis	Die Fassadenbekleidung besteht aus Faserzementplatten. Baujahrsbedingt ist es möglich, dass es sich dabei um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.
Terrassen	Die Terrassen wurden auf Gemeinschaftseigentum errichtet. Es ist unklar, ob für die Terrassenflächen Sondernutzungsrechte eingeräumt werden oder diese zurückgebaut werden müssen.
Wohnung 1 b (rechts)	- Wohnraum, Beschädigung des Laminatbelags - Probleme mit der Heizungsanlage, ab 20.00 Uhr geht nach Auskunft der Mieter die Heizleistung zurück - Wasserschaden an Innentür

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 10.000 € 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 Holzerstörer 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.

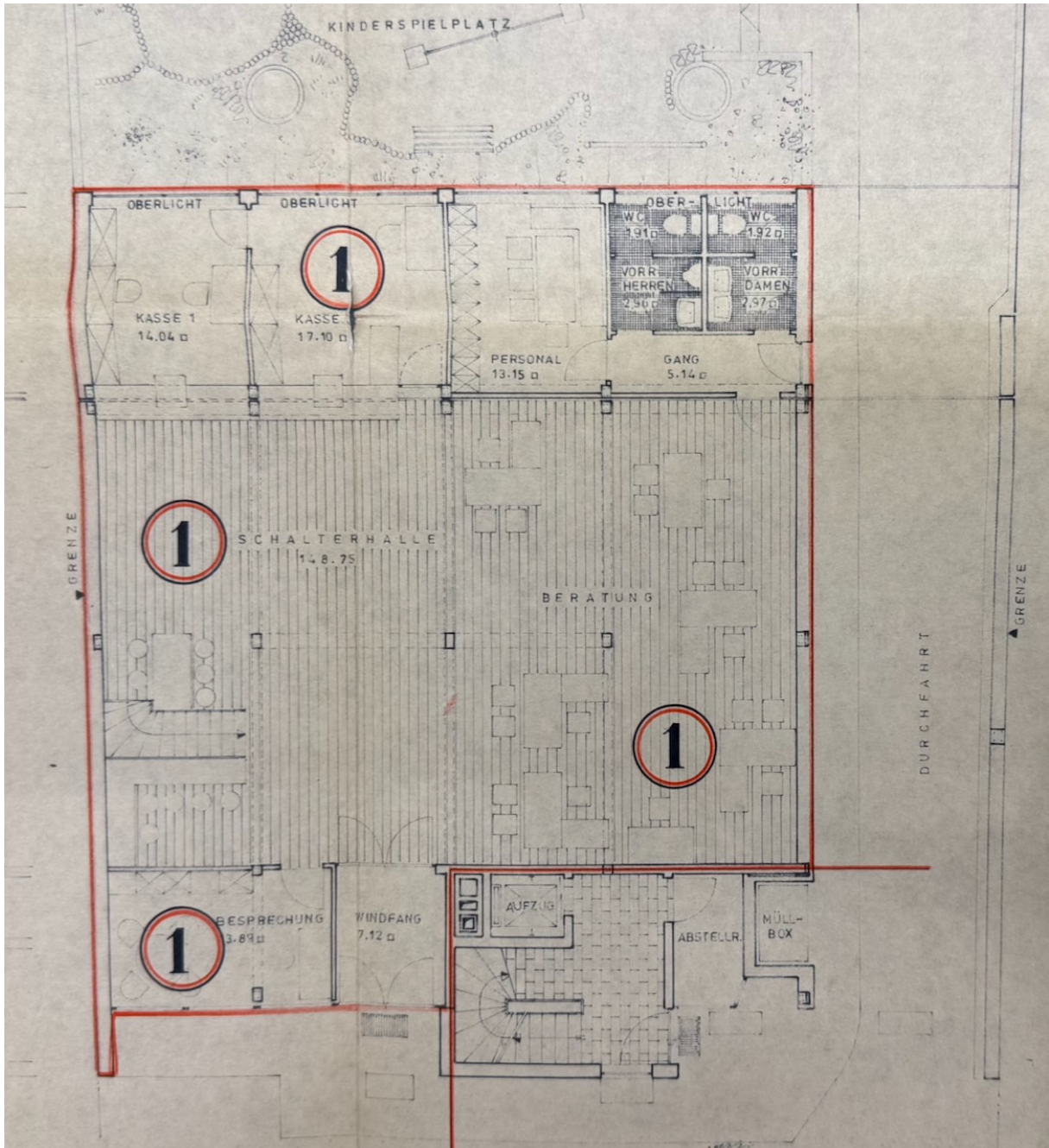
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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



Aufteilungspläne

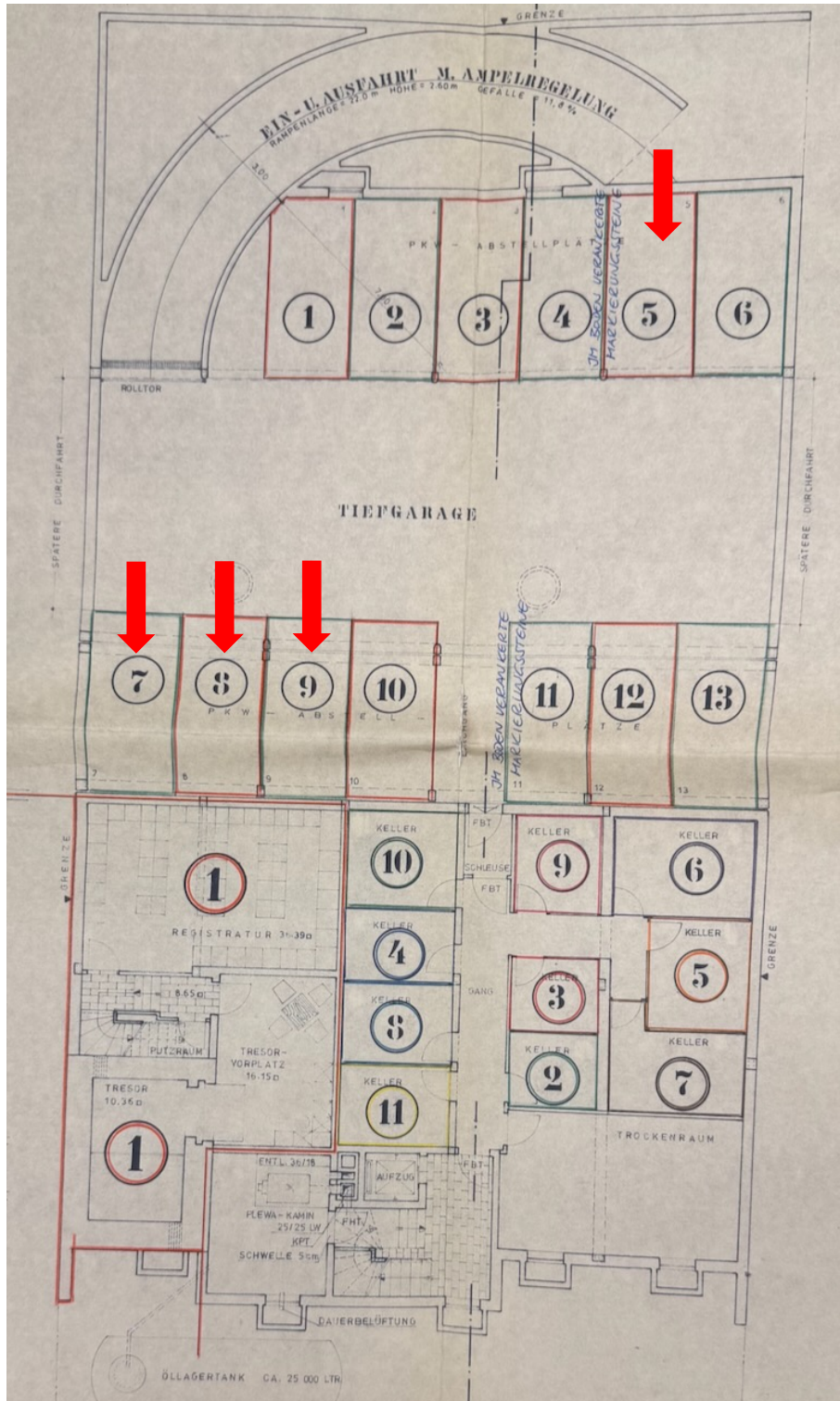
Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Teileigentum 1: Die vorgefundene Grundrissaufteilung weicht vom Aufteilungsplan ab.



Kellergeschoss (ohne Maßstab)



Teileigentum 1: Die vorgefundene Grundrissaufteilung weicht vom Aufteilungsplan ab.

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

Umbaupläne des Eigentümers

(ohne Maßstab)

