

# 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

Stadtjägerstraße 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 124/22**

### Objekt



Wohnungseigentum 10 im Dachgeschoss

### Lage des Objektes

Ernst-Moritz-Arndt-Straße 23  
86167 Augsburg

### Gebäudebeschreibung

Dreigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert;  
3 Eingänge, insgesamt 33 Wohnungen

### Baujahr

ca. 1960

### Wohn-/Nutzfläche

rd. 55 qm Wohnfläche

### Beurteilung

**Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.**

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

### Wertermittlungstichtag

15. Mai 2023

### Verkehrswert:

**180.000 €**



## 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 Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen.

### Hinweis:

**Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.**

Bauart	Dreigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 3 Eingänge, insgesamt 33 Wohnungen
Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1960
Modernisierung	Laut Baubeschreibung zur Teilungserklärung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Dacheindeckung erneuert, Dämmung der Dachflächen mit Mineralfaserzwischen-sparrendämmung (16 cm)</li><li>• Einbau Wärmedämmfassade (16 cm)</li><li>• Einbau Kunststofffenster</li><li>• Erneuerung Wohnungseingangstüren</li><li>• Erneuerung Hauseingangstüren</li><li>• Einbau Gaszentralheizung</li></ul>
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 50 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1993

### Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung



---

Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

## Aufteilung Wohnungseigentum 10

Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur
Kellergeschoss	Kellerraum

**Flächenangaben** Die Wohnflächenangabe wurden aus dem Aufteilungsplan ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 55 qm

## Beurteilung der baulichen Anlagen

### Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Beschlussammlung der Hausverwaltung enthält keine Hinweise auf geplante Instandhaltungsmaßnahmen, für die eine Sonderumlage erforderlich wäre. 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.

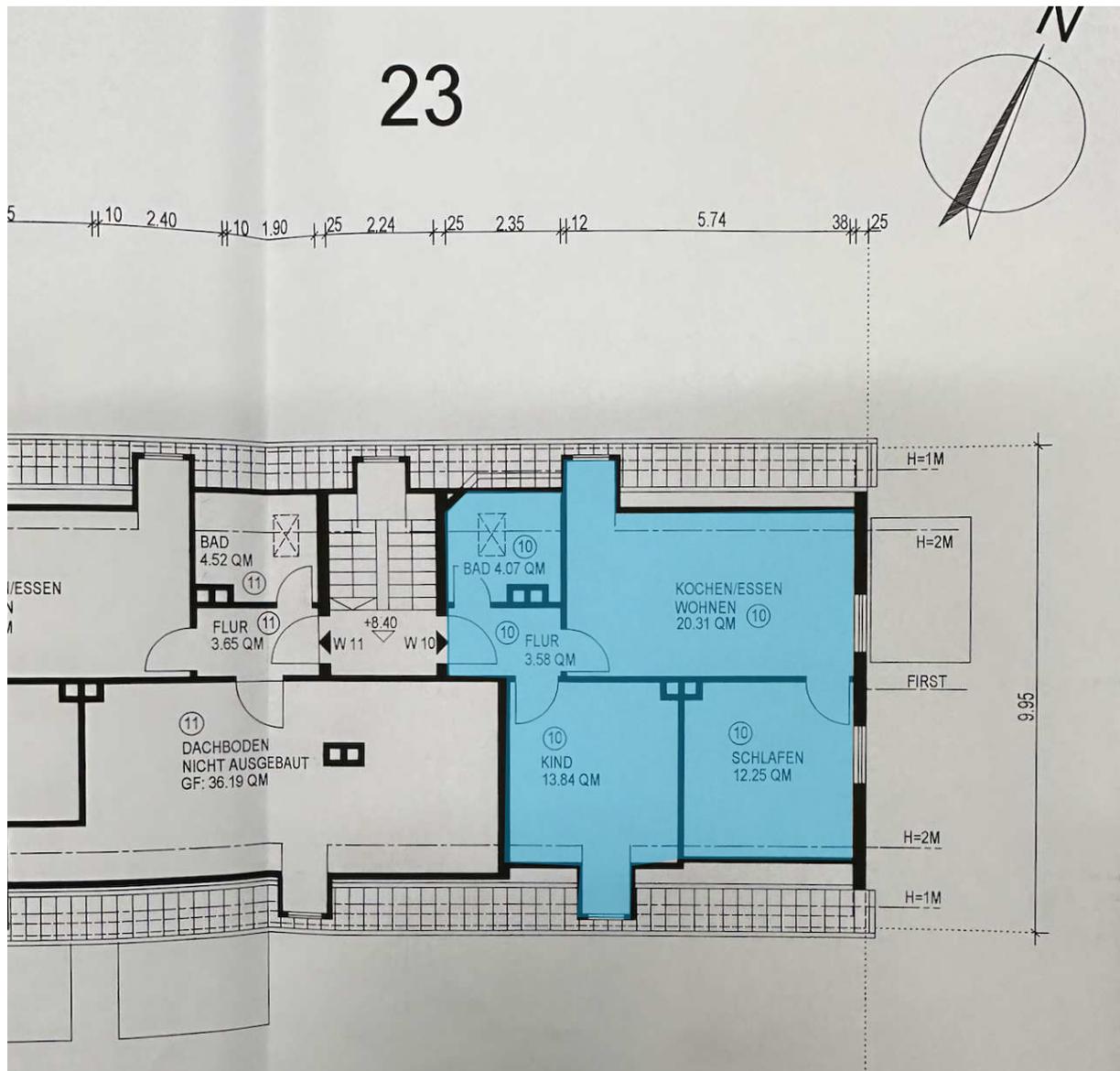
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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

Dachgeschoss (ohne Maßstab)





## Kellergeschoss (ohne Maßstab)

