

# 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

**Amtsgericht Augsburg**  
**Aktenzeichen: K 138/22**

### Objekt



Wohnungseigentum 13 im Untergeschoss,  
Teileigentum 7 (Kellerraum)

### Lage des Objektes

Sudetenstraße 10  
86707 Westendorf

### Gebäudebeschreibung

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus,  
das Gebäude ist unterkellert,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
insgesamt 8 Wohnungen

### Baujahr

ca. 1980

### Wohnfläche

Wohnungseigentum 13: rd. 60 qm Wohnfläche

### Beurteilung

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

### Wertermittlungstichtag

10. Februar 2023

### Verkehrswert:

**Wohnungseigentum 13**  
**Teileigentum 7 (Kellerraum)**

**165.000 €**  
**3.000 €**



## 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.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bauart	Zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, insgesamt 8 Wohnungen
Baujahr	ca. 1980 (lt. Energieausweis)
<b>Gebäudemerkmale</b>	
Fassade	Putzfassade, teilweise Verkleidung mit Faserzementplatten
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Türen	Hauseingangstür als bauzeittypisches Metalltürelement mit Glaseinsätzen und Durchwurfbriefkästen
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Baujahr Wärmeerzeuger: 1999 (lt. Energieausweis)
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

## Wohnungseigentum 13

<b>Ausstattungsmerkmale</b>	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen als Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend motorisch betriebene Rollläden

# 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

---

Türen	Wohnungseingangstür als Standardinnentür ohne Absenkichtung, Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
San. Ausstattung	innenliegendes Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Stellplätze/Garagen	Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz und Freisitz
Aufteilung	
Untergeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Freisitz
Flächenangaben	Die Wohnfläche wurde aus dem Aufteilungsplan ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
Wohnfläche	rd. 60 qm

## Teileigentum 7

### Ausstattungsmerkmale

innenliegender Kellerraum als Lattenverschlag

### Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Die Beschlussammlung der Hausverwaltung enthält keine Hinweise auf geplante Instandhaltungsmaßnahmen, für die eine Sonderumlage erforderlich wäre.

Bei der Begehung wurden folgende Unterhaltungsrückstände festgestellt:

- Nach Wasserschaden in der darüber liegenden Wohnung wurden die Malerarbeiten an Wand und Decke noch nicht ausgeführt.
- leichter Schimmelbefall im Bad

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Unterhaltungsrückstände wird auf 2.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Unterhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Unterhaltungsrückstände 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.

# 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

## Hinweis:

Die Fassadenverkleidung wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementplatten um asbesthaltiges Material handelt. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwände gegen derartige Verkleidungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand keine Gesundheitsgefährdung dar. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.

## 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.

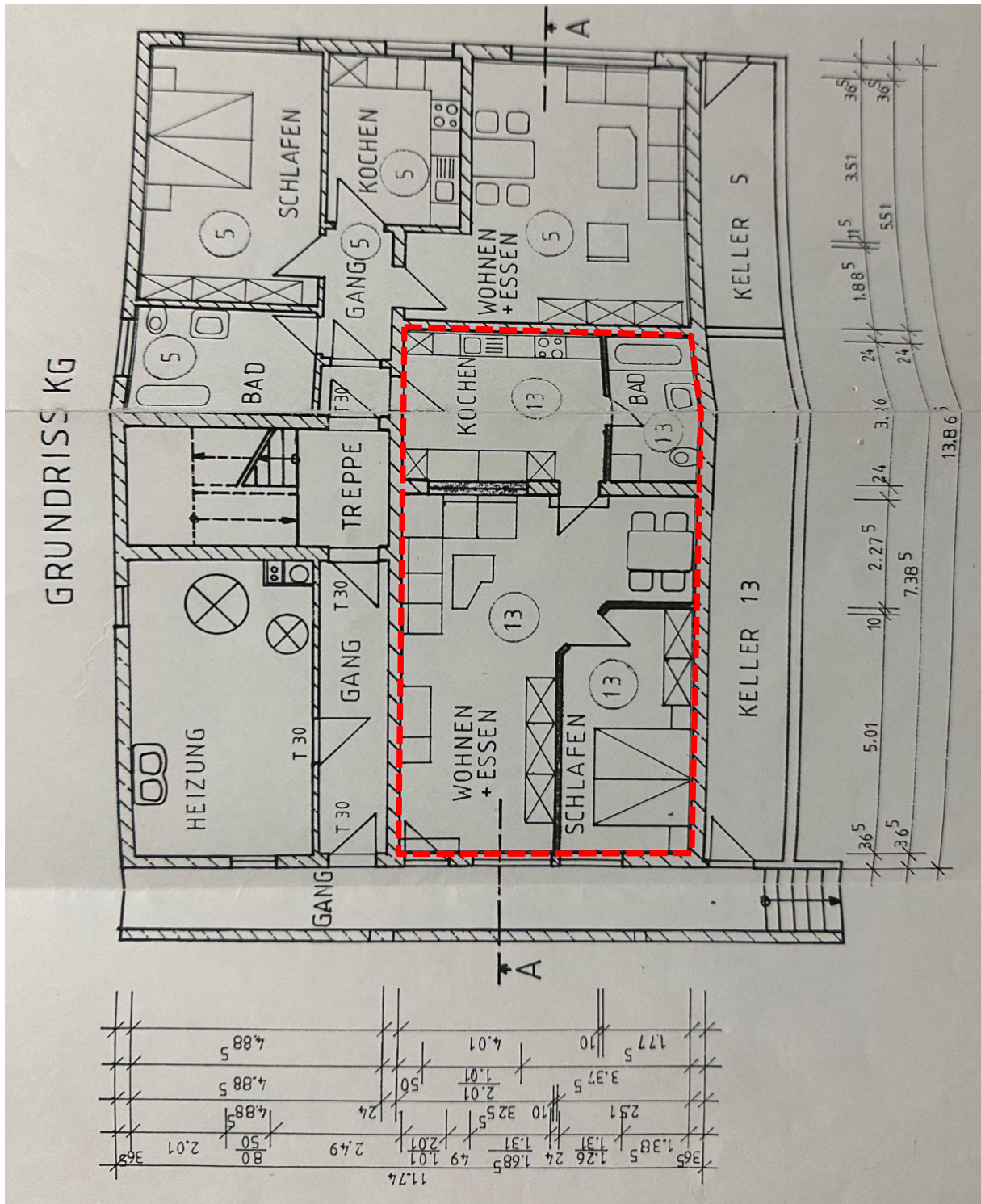
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.





## Grundrisse

Wohnungseigentum 13 im Untergeschoss (ohne Maßstab)



# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

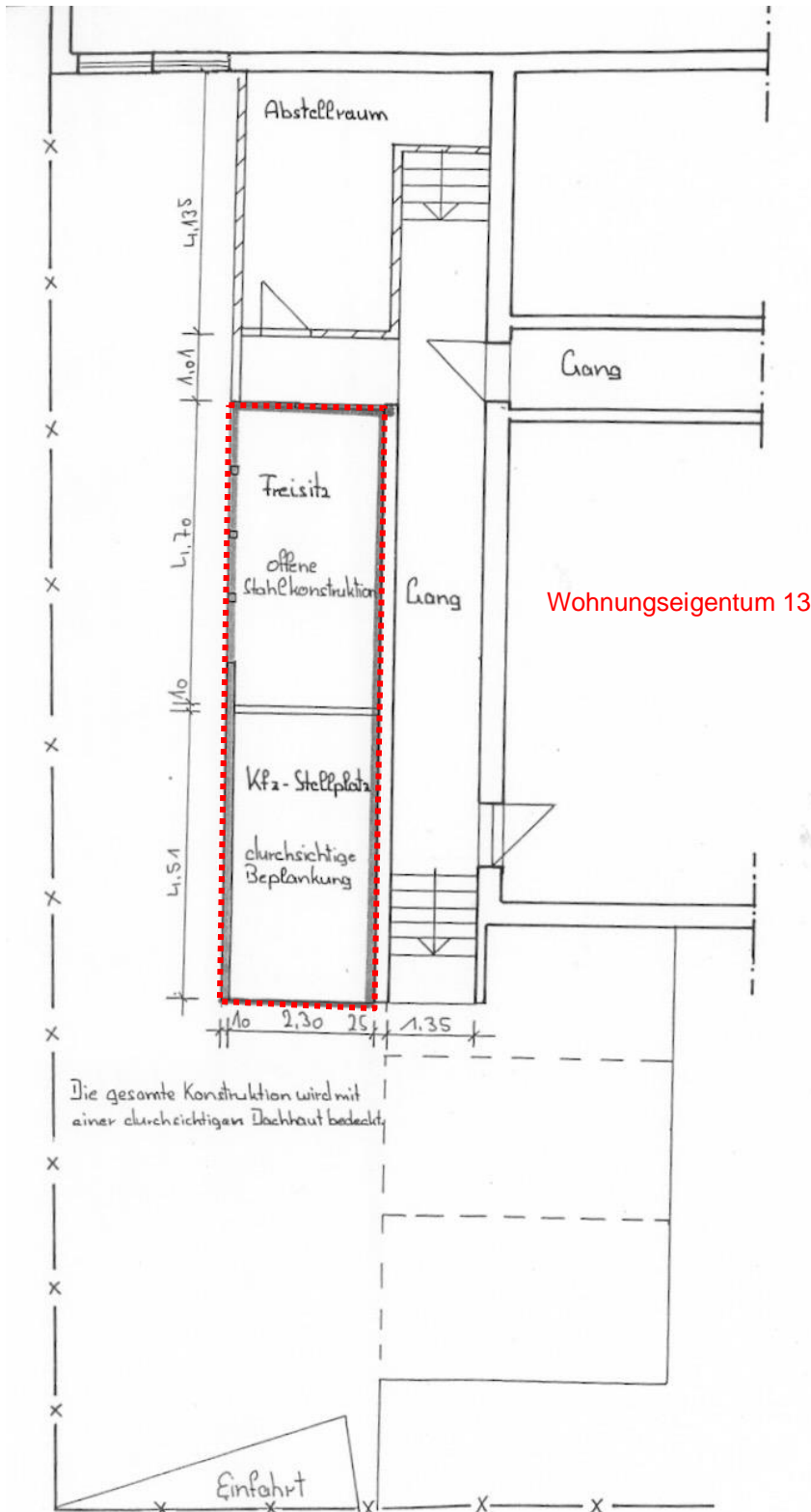


Elisabeth Gertz-Mansky  
Dipl.-Ing. Architektin

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

Wohnungseigentum 13 - Sondernutzungsrechte

(ohne Maßstab)





## Kellergeschoss - Teileigentum 7

(ohne Maßstab)

