

# 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

**Amtsgericht Augsburg**  
**Aktenzeichen: K 142/24**

### Objekt



Wohnungserbbaurecht  
Sondereigentum 39

### Lage des Objektes

Soldnerstraße 20, 22, 24, 24a, 24b,  
86167 Augsburg

### Gebäudebeschreibung

Soldnerstraße 24 a und 24b:  
3-geschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert;  
2 Eingänge, 16 Wohnungen

### Baujahr

ca. 1998

### Wohnfläche

rd. 70 qm Wohnfläche

### Beurteilung

Die Ausstattung des Sondereigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

### Wertermittlungstichtag

30. Juni 2025

### Verkehrswert:

**210.000 €**

# 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 Soldnerstraße 24 a und 24b:  
3-geschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert;  
2 Eingänge, 16 Wohnungen

Baujahr ca. 1998

## Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart Massivbauweise

Kellerwände Massivkeller

Umfassungswände Mauerwerkswände

Geschossdecken Stahlbetondecken

Treppen Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Fliesen

Dachkonstruktion Satteldach mit Aufbauten

Dachdeckung Betondachsteine

Türen Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofraum

## Sondereigentum 39

### Ausstattungsmerkmale

Wände in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Decken in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Fußböden in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Teppichbodenbelag

# 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

---

San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss; Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als durchschnittlich beurteilt.
Türen	Wohnungseingangstür mit Schalldichtung Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden mit Gurtzug
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche ausgestattet mit: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Einbaukühlschrank und Dunstabzugshaube Alter ca. 10 Jahre, Neupreis ca. 10.000 €
Elektroinstallation	normale Ausstattung

## **Aufteilung**

2. Obergeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Kellerraum
Flächenangaben	Die Flächenangabe wurden dem Aufteilungsplan entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
Wohnfläche	rd. 70 qm

## **Beurteilung der baulichen Anlagen**

Die Ausstattung des Sondereigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden keine wesentlichen bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.  
Die vorgelegte Beschlusssammlung (bis 2018) enthält keine Hinweise auf erforderliche Sonderumlagen.

### **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.

# 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

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.

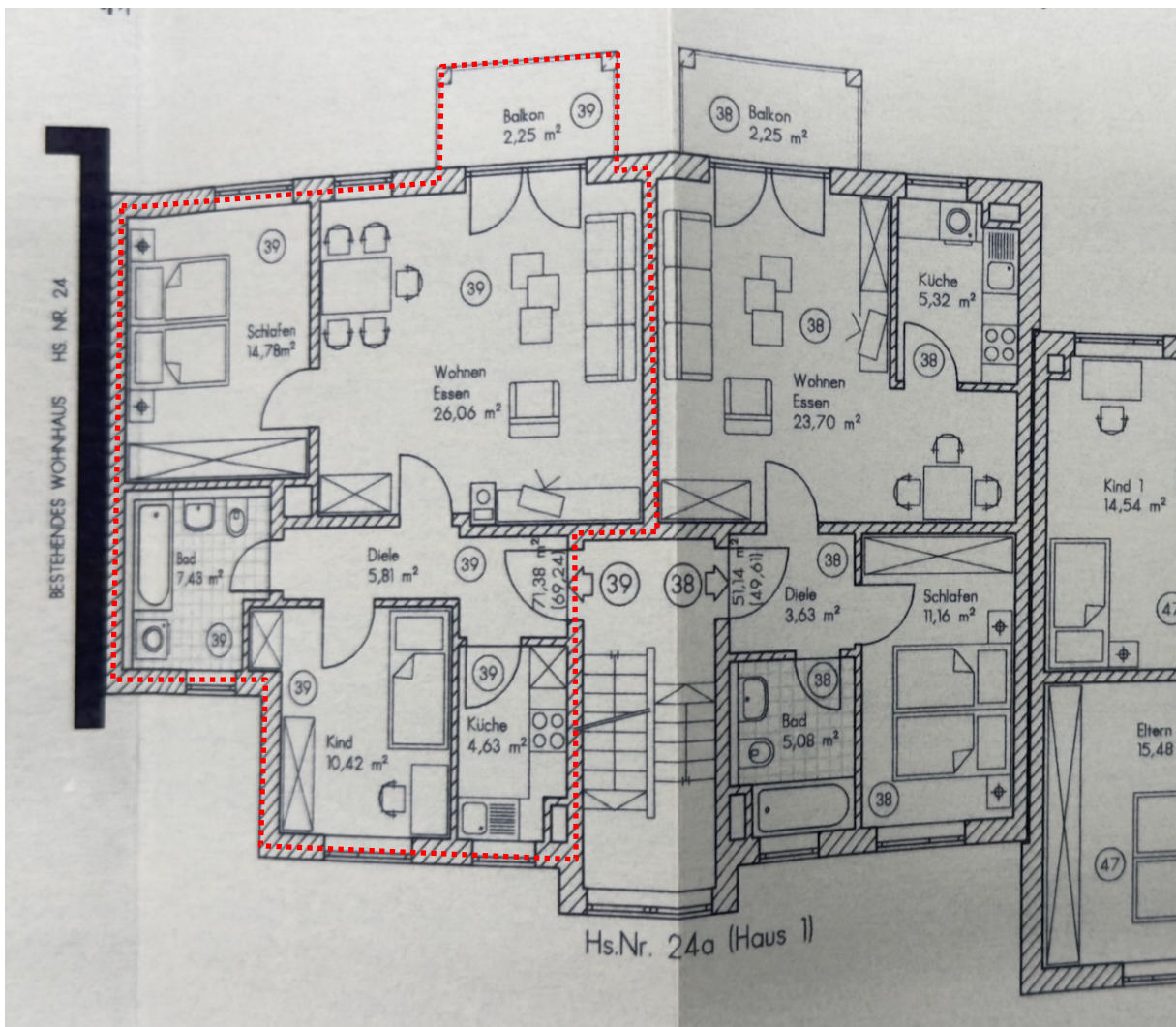
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit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



## Aufteilungspläne

Soldnerstraße 24a - 2. Obergeschoss

(ohne Maßstab)





Soldnerstraße 24 a - Kellergeschoss

(ohne Maßstab)

