

# 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: 143/21**

### Objekt



Sondereigentum 9 am bebauten Erbbaurecht

### Lage des Objektes

Biberkopfstraße 20 und 22  
86163 Augsburg

### Gebäudebeschreibung

Viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 2 Eingänge, insgesamt 18 Wohnungen  
Sondereigentum 9 befindet sich im Gebäude Biberkopfstraße 22

### Baujahr

ca. 1956

### Wohnfläche

rd. 78 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 durchschnittlich beurteilt.  
Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

### Wertermittlungsstichtag

13. Januar 2023

### Verkehrswert:

**240.000 €**



## 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.

Bauart	Viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 2 Eingänge, insgesamt 18 Wohnungen Sondereigentum 9 befindet sich im Gebäude Biberkopfstraße 22
Baujahr	ca. 1956
Modernisierungen	<u>Laut Teilungserklärung:</u> 1995 - Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen: Einbau Kunststofffenster Erneuerung Haustür Erneuerung Elektrohausanschluss, einschließlich Elektroverteilung in den Wohnungen, Türgegensprechanlage Einbau Gaszentralheizung (befindet sich in der Nachbarwohnanlage Biberkopfstraße 16 und 18)  <u>Laut Beschlusssammlung:</u> ca. 2012 - Erneuerung bzw. Anbau von Balkonen  <u>Durch den heutigen Eigentümer:</u> (Angabe des Eigentümers) ca. 2006 - Renovierung Innenausbau (Wand-, Boden- und Deckenbeläge)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1988

## Gebäudefeatures

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Werkstein
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz



## Ausstattungsmerkmale Sondereigentum 9

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Parkettbelag
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden mit Gurtzug
Türen	Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Balkon	mit Fliesenbelag, Beschattung über motorisch betrieben Markise
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche ausgestattet mit: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Kühlschrank und Dunstabzugshaube (Anschaffung ca. 2007, Neupreis ca. 5.000 €)
Elektroinstallation	normale Ausstattung

## Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, davon ein Zimmer als gefangener Raum, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Sondernutzungsrecht an Kellerraum K 11

## Flächenangaben

	Die Wohnflächenangaben wurden dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 78 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 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. 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

---



**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.

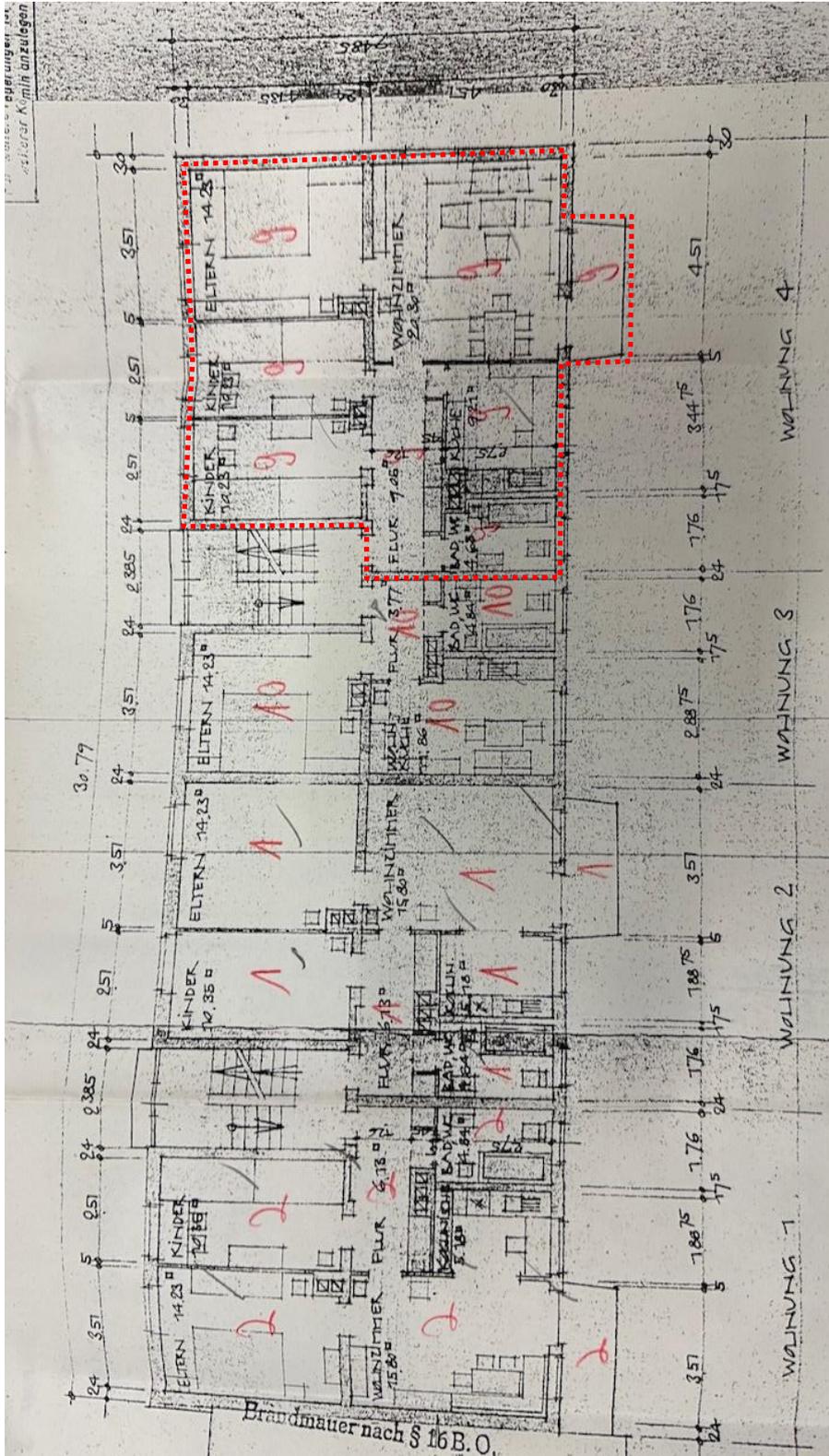
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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



## Aufteilungsplan

Erdgeschoss (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)

