

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 145/24

Objekt



Wohnungseigentum A-V-D im 5. Obergeschoss
des Gebäudes Bergiusstraße 68

Lage des Objektes

Bergiusstraße 68, 68a, 68b,
86199 Augsburg

Gebäudebeschreibung

5-geschossiges Wohngebäude,
3 Eingänge, insgesamt 54 Wohnungen

Baujahr

ca. 1970

Wohnfläche

rd. 124 qm Wohnfläche, zzgl. Dachterrasse

Beurteilung

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als
bauzeittypisch 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

18. März 2025

Verkehrswert:

410.000 €



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	5-geschossiges Wohngebäude, 3 Eingänge, insgesamt 54 Wohnungen
Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1970
Modernisierung	ca. 2010 - überwiegend Erneuerung Bodenbeläge

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Dachkonstruktion	Flachdach
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wohnungseigentum A-V-D

Ausstattungsmerkmale

Aufzugsanlage	Personenaufzug, das Wohnungseigentum ist durch Schlüsselschaltung zu erreichen, der Zugang zur Wohnebene erfolgt über Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein innerhalb des Wohnungseigentums
Fenster	bauzeittypische großflächige Aluminiumfensterelemente mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Stahlzargen
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

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

Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Parkettbelag
San. Ausstattung	Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; Bad ausgestattet mit Badewanne, 2 Waschtischen und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als bauzeittypisch beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Baujahr lt. Energieausweis 2012), Rippenheizkörper mit Thermostatsteuerung (überwiegend Anordnung vor bodentiefen Fensterelementen)
Warmwasserversorgung	dezentral über Elektrodurchlauferhitzer
Küchenausstattung	Einbauküche ausgestattet mit: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Kühl- und Gefrierschrank und Dunstabzugshaube Anschaffung ca. 2010
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Türgegensprechanlage mit Türöffner
Dachterrassenfläche	teilweise mit Windschutz, Bodenbelag überwiegend Waschbetonplatten
Aufteilung	
5. Obergeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Dachterrasse
Kellergeschoss	Kellerraum
Flächenangaben	Die Wohnflächenangabe wurde der Betriebskostenabrechnung entnommen.
Wohnfläche	rd. 124 qm, zzgl. Dachterrassenfläche

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als bauzeittypisch 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.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt bzw. vom Eigentümer angegeben:

Wohnungseigentum	• Heizkörper funktionieren teilweise nicht • Gebrauchsspuren am Parkettbelag
Gemeinschaftseigentum	• Dachundichtigkeiten (Ausmaß und Ursache unklar)



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 5.000 € 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 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.

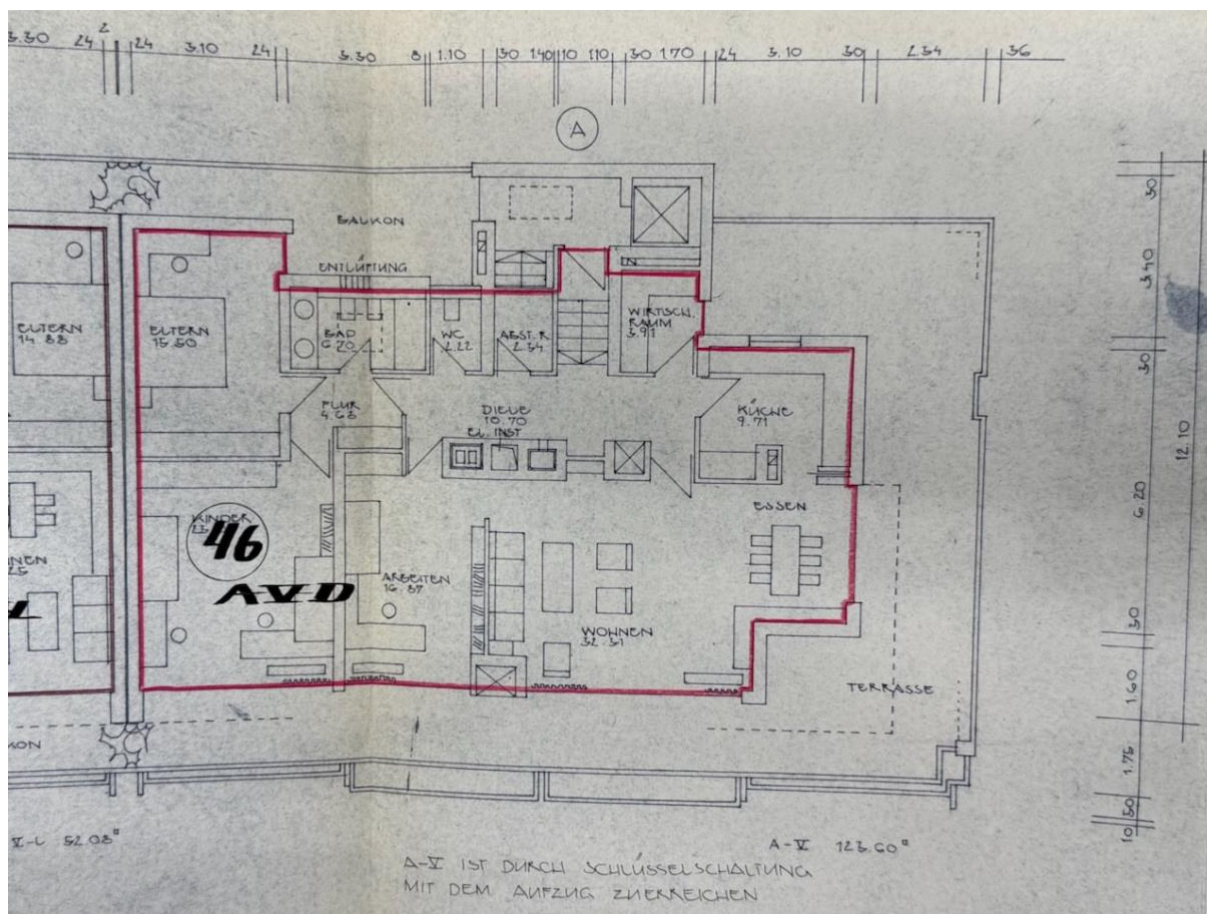
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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



Aufteilungspläne

5. Obergeschoss (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

Kellergeschoss (ohne Maßstab)

