

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 51/25

Objekt



Dreifamilien-Wohnhaus mit Garage

Lage des Objektes

Gieseckestraße 7
86156 Augsburg

Gebäudebeschreibung

Zweigeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert;
3 Wohnungen

Baujahr

ca. 1803 (Angabe der Eigentümer)
ca. 1971 Erweiterung

Wohnfläche

rd. 206 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Insgesamt besteht ein allgemeiner Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf. Der bauliche Zustand der Immobilie wird über den Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Wertermittlungsstichtag

19. August 2025

Verkehrswert:

450.000 €



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	Zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 3 Wohnungen
Baujahr	ca. 1803 (Angabe der Eigentümer) ca. 1971 Erweiterung
Modernisierung	ca. 2010er - Einbau Kunststofffenster ca. 2003 - Einbau Ölheizung Nach Angaben der Eigentümer: ca. 1980er - Fassadendämmung ca. 1970er - Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallationen ca. 1960er - Einbau Heizung, Dach
Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt. Bewertungsrelevantes Baujahr: ca. 1975

Gebäudemerkmale

Fassade	Fassadenbekleidung mit Mineralfaserdämmung
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken, Massivdecke über Kellergeschoss
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Harfengeländer und Wandhandlauf zum Obergeschoss, Holztreppe mit Trittstufen aus Holz zum Dachgeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine auf Lattung, ohne Unterspannbahn

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

Fenster	Kunststofffenster überwiegend mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen in Einfachverglasung, Durchwurf-Briefkästen Wohnungseingangstüren ohne Schall-Absenktdichtung, Innentüren als furnierte oder lackierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage mit Schwingtor im Kellergeschoss, Einzelgarage in Massivbauweise, Dacheindeckung Faserzementwellplatten, Stellplätze im Freien

Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Verkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Vinylparkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss Wohnung 1:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Obergeschoss Wohnung 2:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Obergeschoss Wohnung 3:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (Herstelljahr lt. Hersteller 2003), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, kellergeschweißter Öltank (Einbau ca. 1972)
Warmwasserversorgung	dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	normale bauzeittypische Ausstattung Hausanschluss über Dachständer

Aufteilung

Erdgeschoss	Wohnung 1: 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon mit Treppe zum Hofraum
Obergeschoss	Wohnung 2: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon Wohnung 3: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachraum

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 Kellerräume, Heizraum, Flur
Einzelgarage

Flächenangaben Die Wohnflächenangaben wurden den Mietverträgen entnommen,
die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche Erdgeschoss
Wohnung 1: rd. 89 qm
Obergeschoss
Wohnung 2: rd. 62 qm
Wohnung 3: rd. 55 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Insgesamt besteht ein allgemeiner Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf. Der bauliche Zustand der Immobilie wird über den Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|----------------|--|
| Erdgeschoss | • diverse Putzrisse |
| Dachgeschoss | • Versottungsspuren am Schornstein |
| Kellergeschoss | • großflächige Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden |
| Fassade | • Putzrisse, starke Verschmutzung |
| Garage | • Die Dachdeckung der Garage wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden. |

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 10.000 € 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.



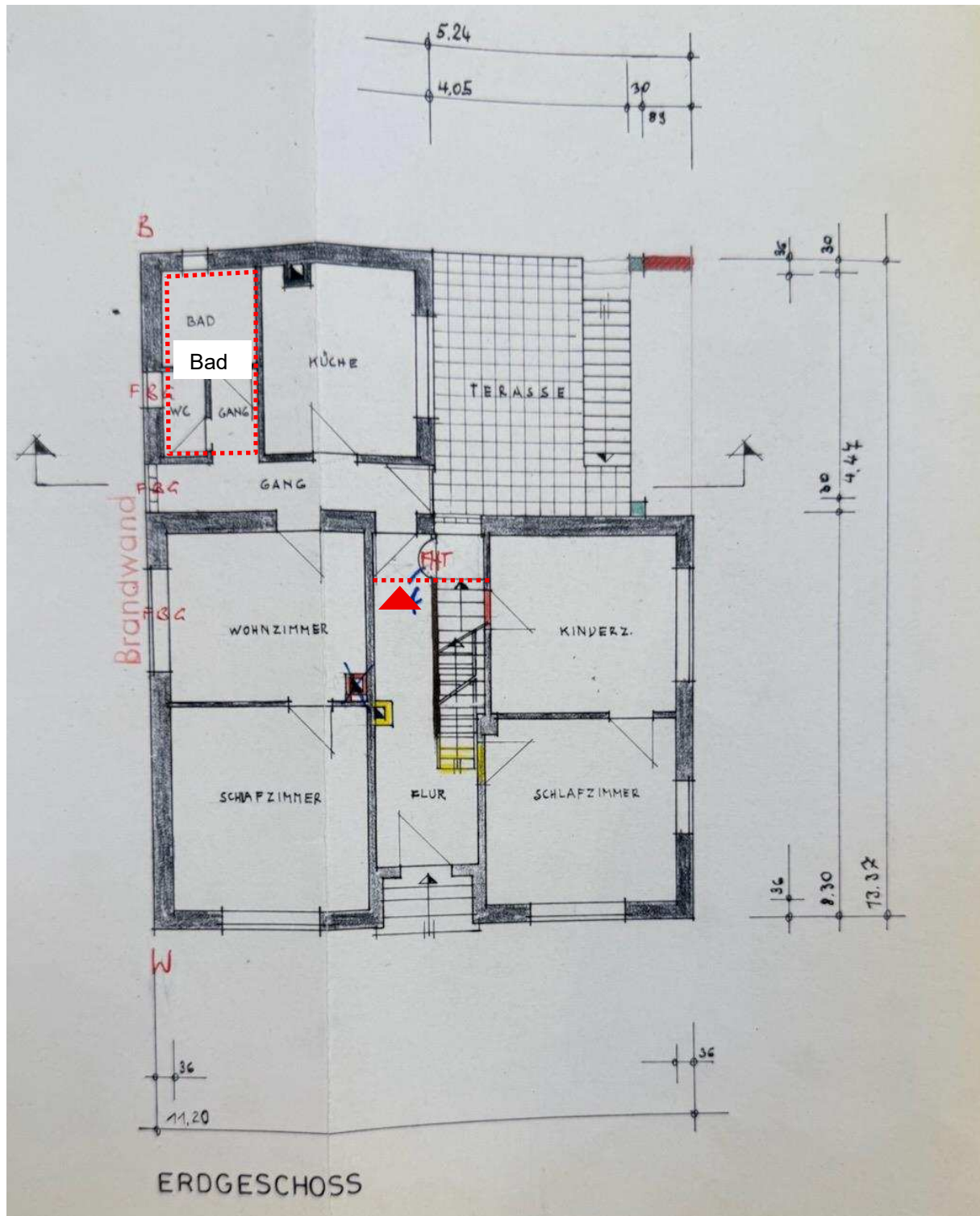
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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



Grundrisse / Schnitt

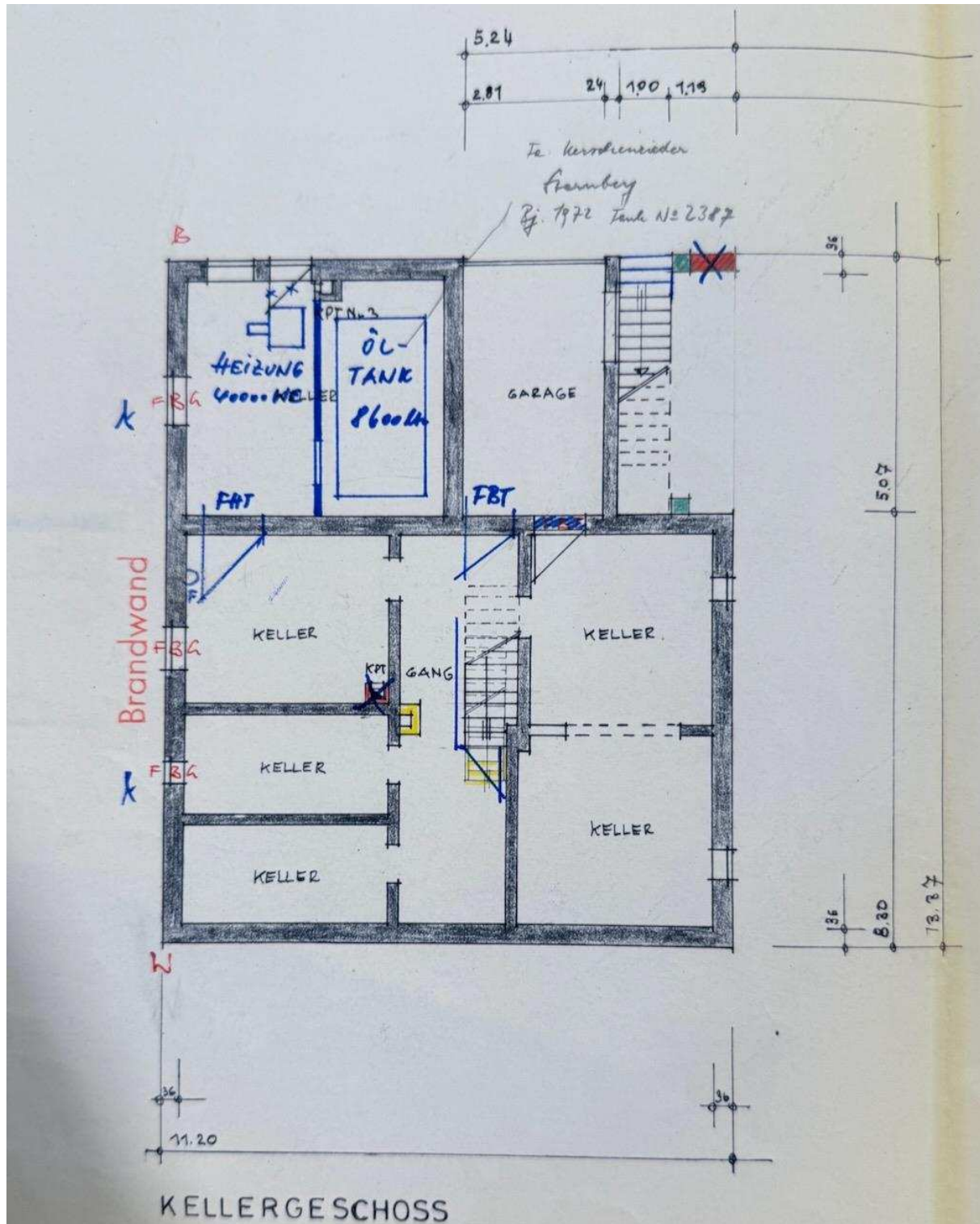
Erdgeschoss Wohnung 1 (ohne Maßstab)



Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch.



Kellergeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

