

# 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 Nördlingen**

**Aktenzeichen: 1 K 4/25**

### Objekt



Wohnungseigentum 12 im Dachgeschoss

### Lage des Objektes

Bahnhofstraße 10,  
86663 Asbach-Bäumenheim

### Gebäudebeschreibung

Dreigeschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert;  
12 Wohnungen

### Baujahr

ca. 1986

### Wohnfläche

rd. 55 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.

### Wertermittlungstichtag

28. April 2025

### Verkehrswert:

**130.000 €**



## 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	Dreigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 12 Wohnungen
--------	--

Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1986
---------	------------------------------

## Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Massivbauweise
------------------	----------------

Kellerwände	Massivkeller
-------------	--------------

Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
-----------------	----------------------------

Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
----------------	-----------------------------

Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein, Metallgeländer
---------	--

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---------------------------

Dachdeckung	Betondachsteine
-------------	-----------------

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

Stellplätze/Garagen	Stellplätze im Freien; dem Sondereigentum 12 zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Stellplatz STP 12
---------------------	--

## Ausstattungsmerkmale Wohnungseigentum 12

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verkleidung / Verputz mit Anstrich
-------	--

Decken	in Wohnräumen überwiegend Verkleidung / Verputz mit Anstrich
--------	--

Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Vinylparkettbelag
----------	---

# 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	Holz-Dachflächenfenster, teilweise innenliegender Sonnenschutz Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (Giebel)
Türen	Wohnungseingangstür mit Absenkдichtung, Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände teilverflies Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Türgegensprechanlage mit Türöffner

## Aufteilung

Dachgeschoss	2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur, 2 Abstellräume Anmerkung: bei dem Balkon handelt es sich um einen Fluchtbalkon
--------------	--

Kellergeschoss	Kellerraum K 12
----------------	-----------------

## Flächenangaben

Wohnfläche	lt. Wirtschaftsplan: rd. 55 qm lt. Mietvertrag: rd. 60 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.

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

Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• diverse Putzrisse</li><li>• Bad, im Bereich der Badewanne ist der Wandbelag oberhalb der Fliesen beschädigt</li><li>• Bad, Türzarge ist aufgequollen (nach Angabe der Mieterin durch früheren Wasserschaden)</li></ul>
Stellplatz	<ul style="list-style-type: none"><li>• die Zufahrt zu Sondernutzungsrecht Stellplatz STP 12 wird durch die öffentliche Straßenbeleuchtung eingeschränkt</li></ul>

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 rd. 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.

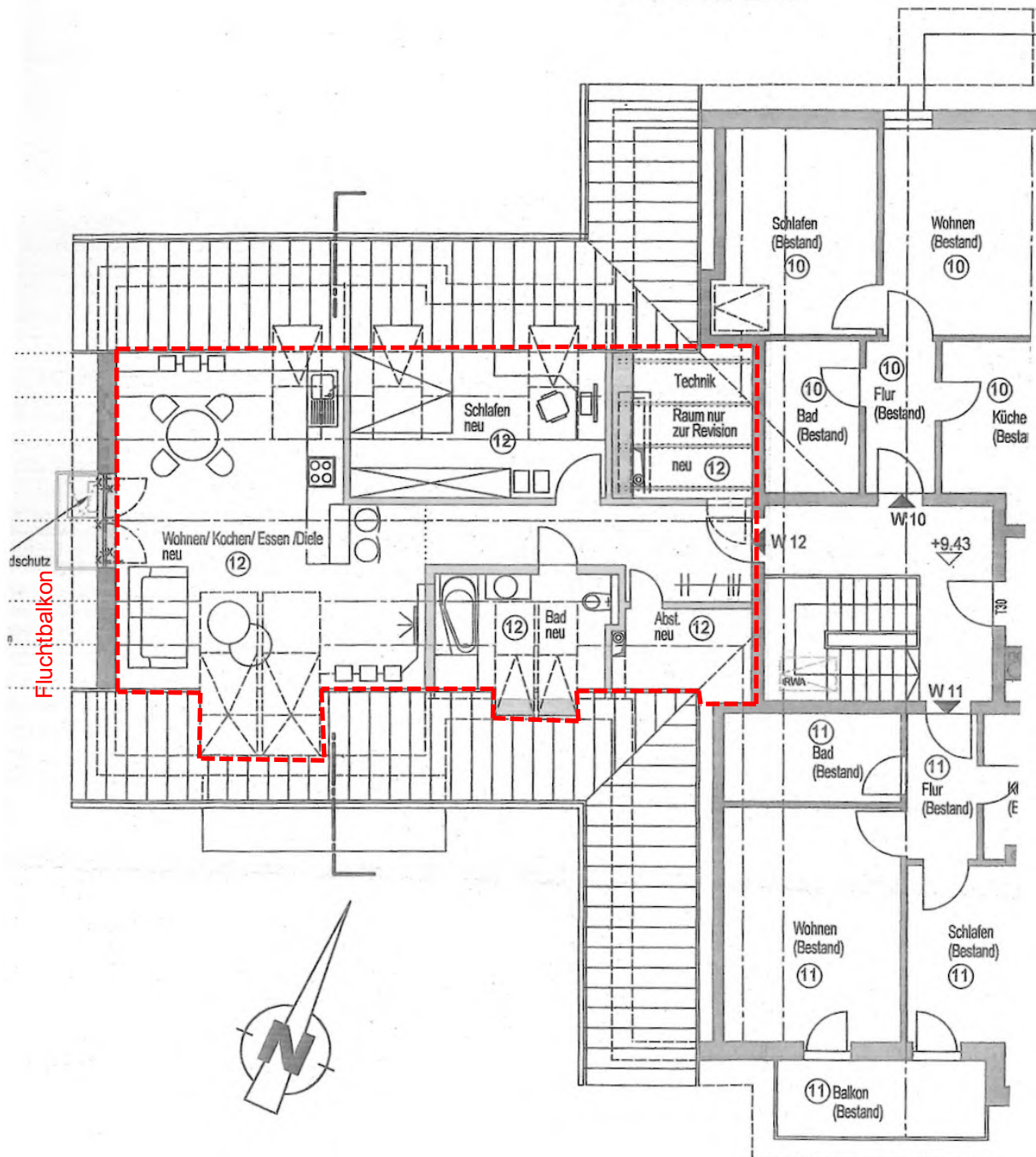
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßige Abschläge vor, die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



## Grundrisse

Dachgeschoss (ohne Maßstab)

1485/23



# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

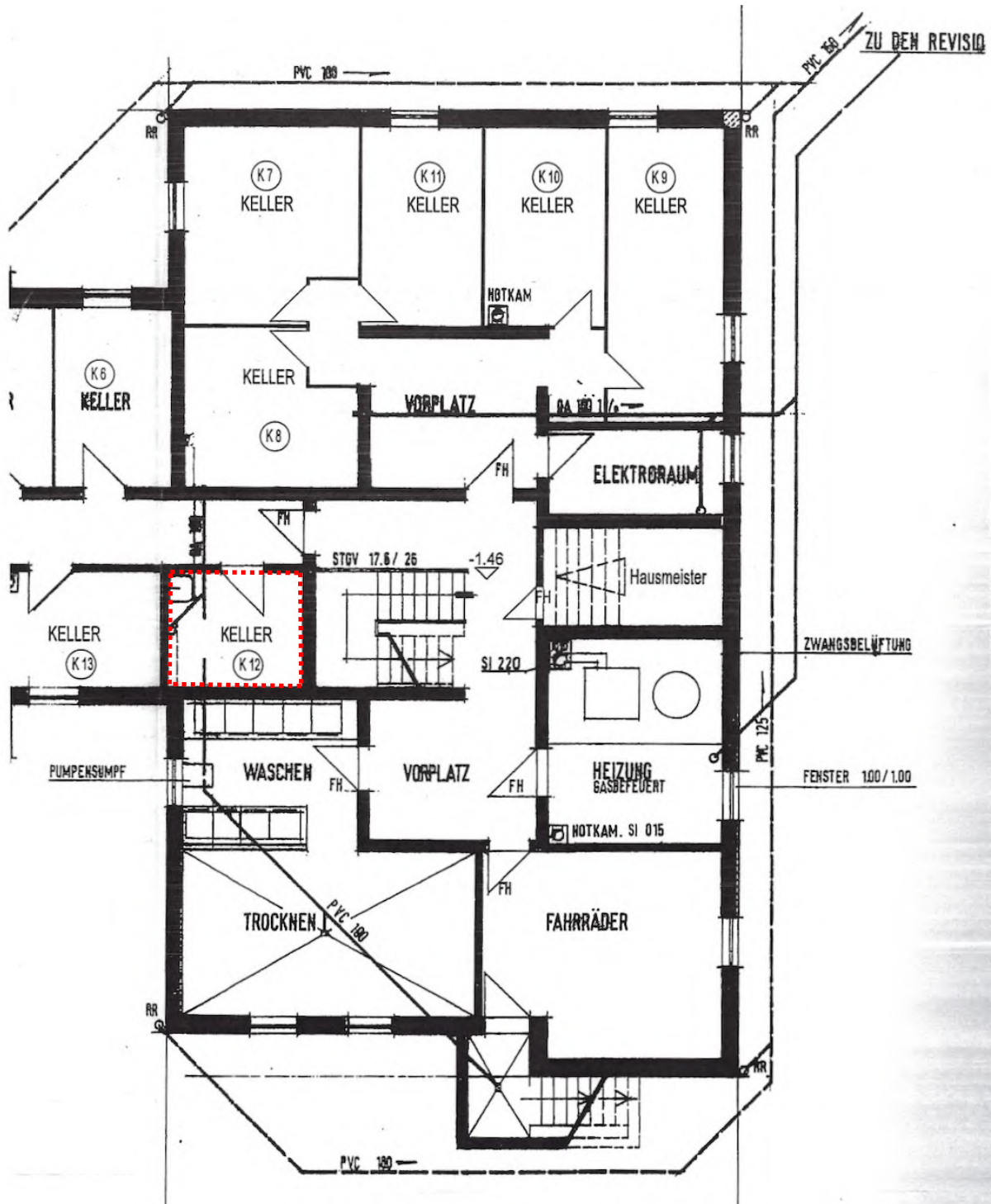


Elisabeth Gertz-Mansky

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)





## Sondernutzungsrechte (ohne Maßstab)

