

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 5/25

Objekt



Sondereigentum 1 als Doppelhaushälfte

Lage des Objektes

Riedstraße 13, 13a
86682 Genderkingen

Gebäudebeschreibung

Eingeschossige Doppelhaushälfte,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist nicht unterkellert,

Baujahr

ca. 2006

Wohnfläche

rd. 74 qm Wohnfläche

Beurteilung

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem
durchschnittlichen Unterhaltungszustand, die Innenausbauarbeiten
wurden nicht fertiggestellt.

Wertermittlungsstichtag

05. Juni 2025

Verkehrswert:

175.000 €

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

Treppen	Holztreppe mit Trittstufen aus Holz, Holz-/ Edelstahlgeländer
Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung teilweise Rollläden mit Gurtzug
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußbodenbeläge keramisch Dusche im Technikraum (Gemeinschaftseigentum)
Heizung	teilweise elektrische Fußbodenheizung Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Erdgeschoss
Warmwasserversorgung	elektrisch betriebener Warmwasserspeicher oder elektrisch betriebener Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Aufteilung	
Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, WC, Windfang, Terrasse
Dachgeschoss	2 Zimmer, Bad, Flur
Hinweis	Die in den Aufteilungsplänen dargestellten Gebäudeteile Doppelgarage, Carport, Dachterrasse und Dachterrassenaufgang wurden nicht errichtet.
Flächenangaben	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	Sondereigentum 1: rd. 74 qm
Bruttogrundfläche	Sondereigentum 1: rd. 112 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

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

Erdgeschoss	• Bodenbeläge, Malerarbeiten fehlen
Technikraum (Gemeinschaftseigentum)	• Feuchtigkeitsschaden an der Trennwand zwischen Flur und Technikraum • ggf. Umbaumaßnahmen zur Trennung der Hausanschlüsse erforderlich
Dachgeschoss	• Der Innenausbau (Innentüren, Boden- und Deckenbekleidungen, einschließlich Bad mit Installationen, Malerarbeiten) wurde nicht hergestellt.
Allgemein	• Die Wohnungstrennwand zwischen Sondereigentum 1 und Sondereigentum 2 wurde als einschalige Wand (Wandstärke 12 cm) errichtet, ggf. muss mit Schallschutzeinschränkungen gerechnet werden.
Fassade	• Putz mit Verschmutzungen



Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen 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 und Fertigstellungskosten wird auf 50.000 € 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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



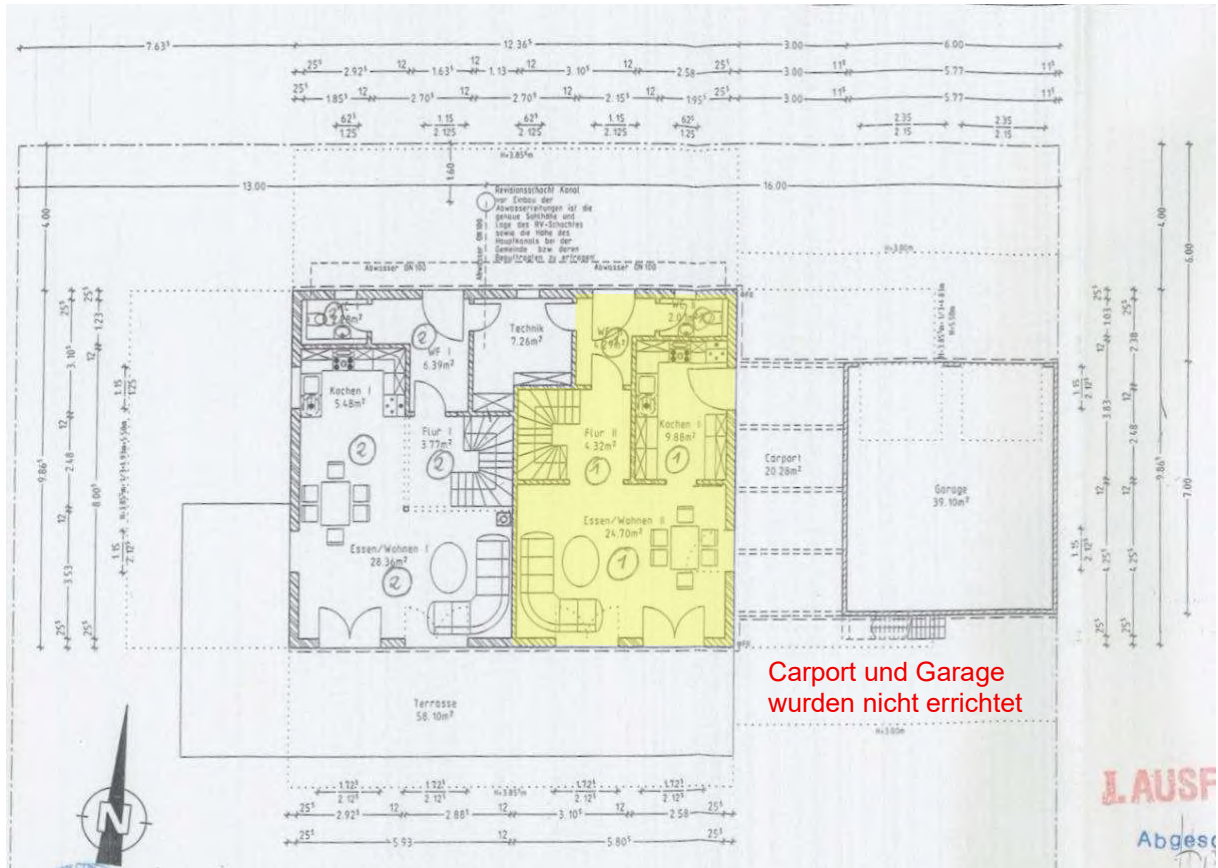
Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Aufteilungspläne

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

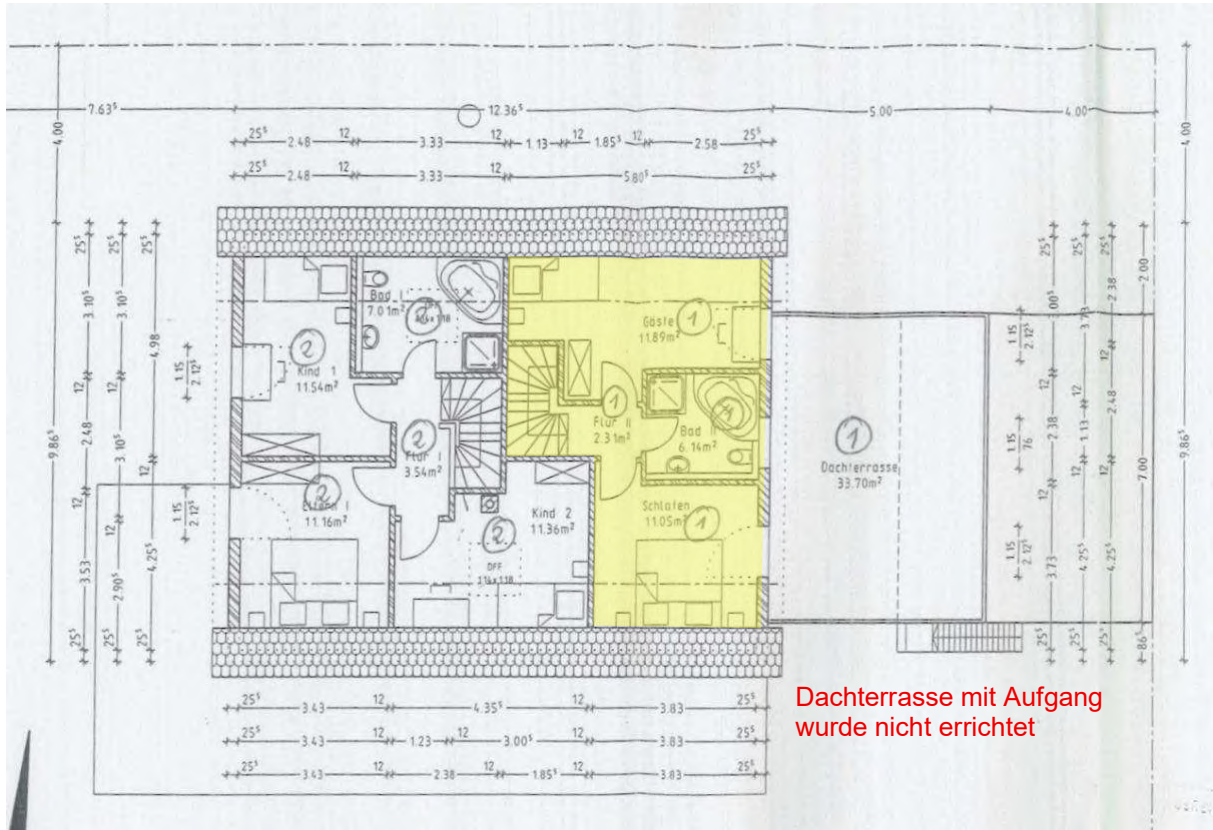


Elisabeth Gertz-Mansky

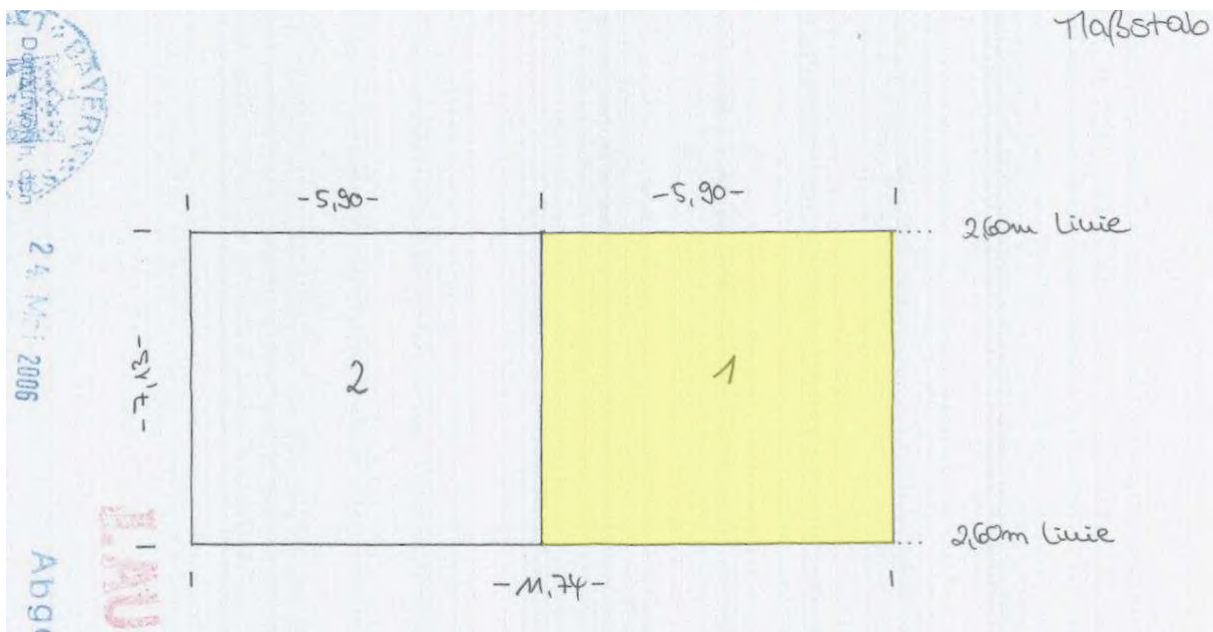
Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Dachspitz (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

Sondernutzungsrechte (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

