

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG**Elisabeth Gertz-Mansky**

Dipl.-Ing. Architektin

Stadtjägerstraße 4
86152 AugsburgVon der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und PachtenTel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07**Exposé zum Verkehrswertgutachten****Amtsgericht Nördlingen
Aktenzeichen: 1 K 5/26**

Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus Zenettistraße 23, 89415 Lauingen (Donau)
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Lauingen, Flurstück 715
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Lauingen Blatt 4311
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungsstichtag:	09. Juni 2026
Verkehrswert:	160.000 €

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

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.

Hinweis:

Die tatsächlich vorgefundene Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Bauart	Zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr	historisch
Modernisierung	Durch die heutigen Eigentümer wurden nach dem Erwerb im Jahr 2023 keine Modernisierungen durchgeführt. Augenscheinlich wurden durch Voreigentümer nachstehende Modernisierungen durchgeführt: - Erneuerung Kunststofffenster (Einbau teilweise ca. 1980er Jahre, teilweise später) - Gasheizung - Dachgeschossausbau
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1976

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Bolzentreppe mit Trittstufen aus Holz zum Ober- und Dachgeschoss (Raumspartreppe)
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine, Mineralfaser-Zwischensparrendämmung

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 mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug Kunststoff-Dachflächenfenster, motorisch betriebener Rollläden
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einfache Fertiggarage als Abstellraum
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken / Dachschrägen	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit bodengleicher Schneckendusche mit gefliester Duschabtrennung, Waschtisch und WC, Badewannenanschluss ist vorbereitet, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwert), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Fußbodenheizung im Erdgeschoss Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Erdgeschoss
Warmwasserversorgung	vermutlich zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Aufteilung	
Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche
Obergeschoss	2 Zimmer, Bad
Dachgeschoss	1 Zimmer
Flächenangaben	
Bruttogrundfläche	Die Bruttogrundfläche wurde aus den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1910 ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Bruttogrundfläche	rd. 150 qm

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

Wohnfläche

Für die Wohnflächenberechnung lagen keine ausreichend bemaßten Grundrisspläne vor. Im Gutachten können daher keine raumbezogenen Wohnflächen ermittelt werden. Die Wohnfläche wird überschlägig auf rd. 100 qm in Erd-, Ober- und Dachgeschoss geschätzt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

rd. 100 qm (geschätzt)

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 durchschnittlich beurteilt.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

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

Fassade

- Putzrisse

Der allgemeine bauliche Zustand wird verfahrenstechnisch über den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. 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, gesundheits-schädliche 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 Abschlüsse vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

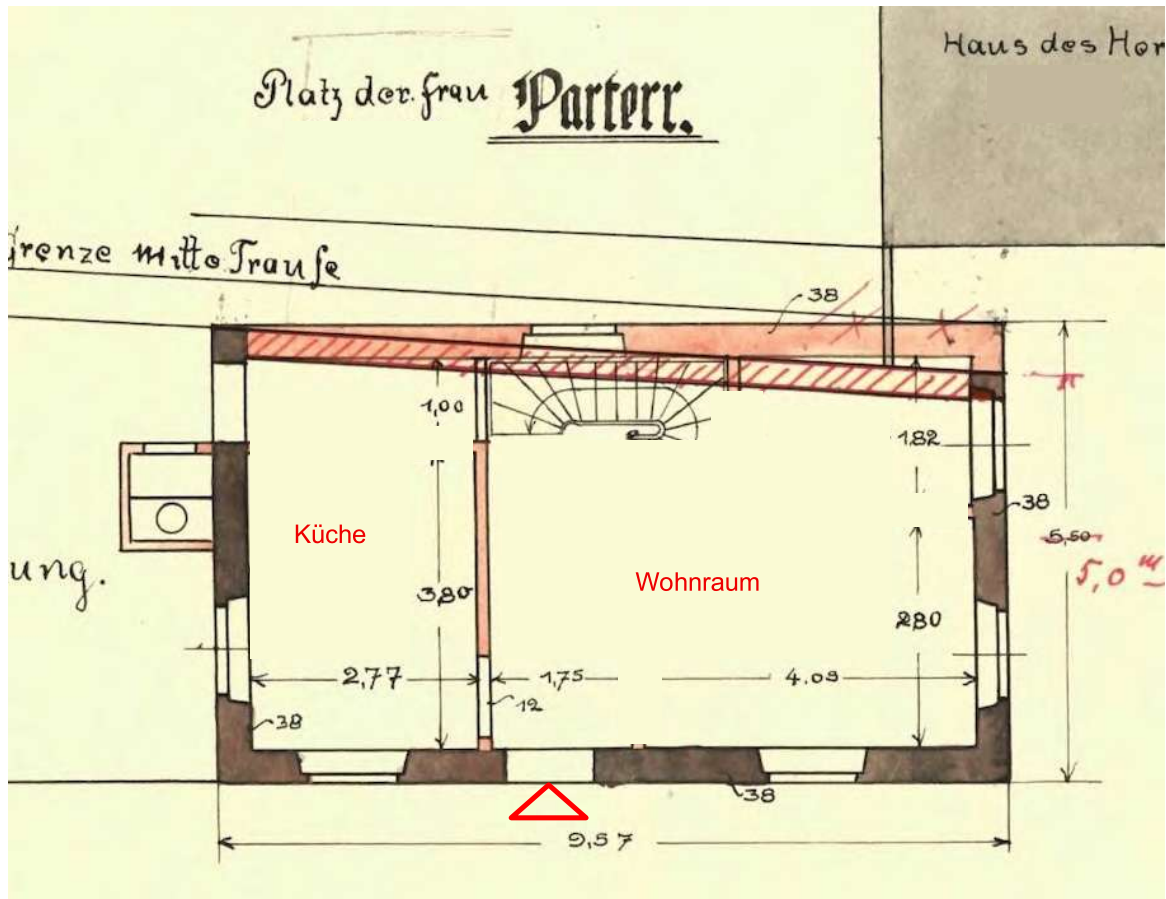


Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

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

Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



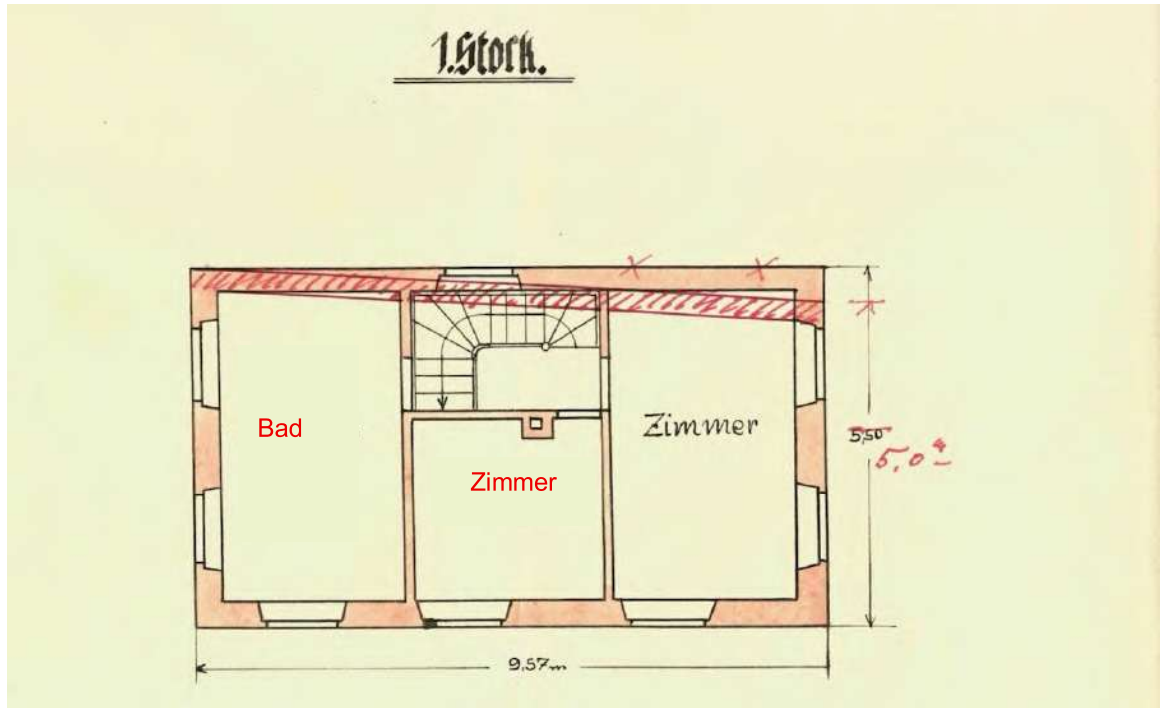
Der vorgefundene Grundriss des Erdgeschosses weicht von den Planunterlagen ab. Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch und ohne Maßstab.

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

Obergeschoss (ohne Maßstab)



Der vorgefundene Grundriss des Obergeschosses weicht von den Planunterlagen ab. Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch und ohne Maßstab.

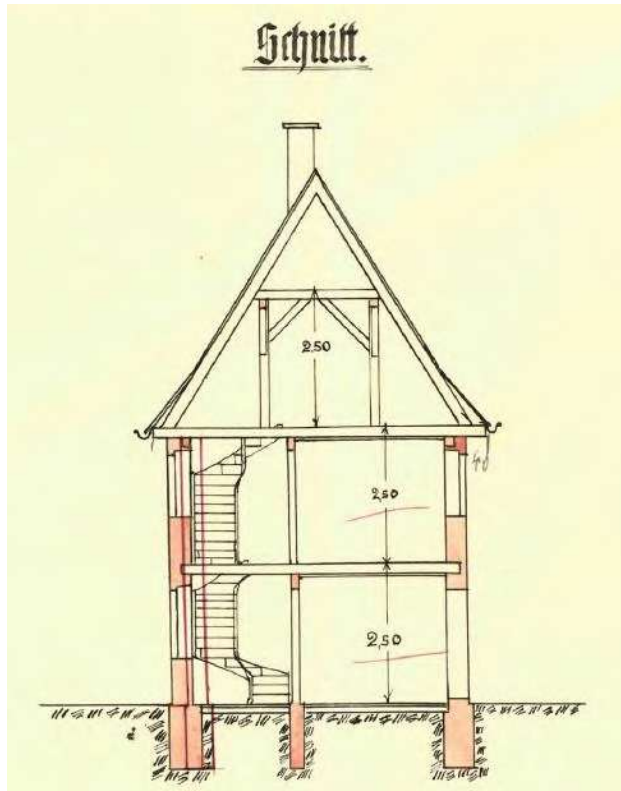
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



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

Schnitt (ohne Maßstab)



Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 28.07.2026, 16:56:11 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:

28.07.2026, 16:55:59

Absender:

ELISABETH GERTZ-MANSKY

Nutzer-ID des Absenders:

DE.Justiz.a56defae-7c6f-4c11-aede-1d46c712d5ba.1603

Aktenzeichen des Absenders:

GA-Nr. 026-228

Empfänger:

Amtsgericht Nördlingen

Aktenzeichen des Empfängers:

1 K 5/26

Nachrichtenkennzeichen:

jus_by_17852505563550aea7ddf-0028-42ab-8e34-d7d91a71d201

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1_K_5_26_Expose.pdf	pdf	nein				
1_K_5_26_Gutachten.pdf	pdf	nein				
1_K_5_26_Rechnung.pdf	pdf	nein				
1_K_5_26_Schreiben_vom_28_07_2026.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				