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

Stadtjägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

Exposé zum Verkehrswertgutachten
nach äußerem Augenschein

Amtsgericht Nördlingen
Aktenzeichen: 2 K 6/26



Aktenzeichen:	**2 K 6/26**
Bewertungsobjekt:	**Wohnungseigentum 3 im 2. Obergeschoss Donaustraße 10, 89415 Lauingen**
Katasterbezeichnung:	**Gemarkung Lauingen, Flurstück 327**
Grundbuchbezeichnung:	**Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Lauingen Blatt 6122**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung**
Wertermittlungsstichtag:	**21. Mai 2026**
Verkehrswert:	**150.000 €**

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.

Hinweis:
Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Freigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, 4 Wohnungen
Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1950 Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird augenscheinlich auf 50 Jahre geschätzt.

Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	augenscheinlich Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen
Heizung	lt. Energieausweis: Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage,
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wohnungseigentum 3

Ausstattungsmerkmale

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Aufteilung

2. Obergeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele
Kellergeschoss	Kellerraum (lt. Grundbuchauszug)
Flächenangaben	Die Flächenangaben wurde den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 75 qm

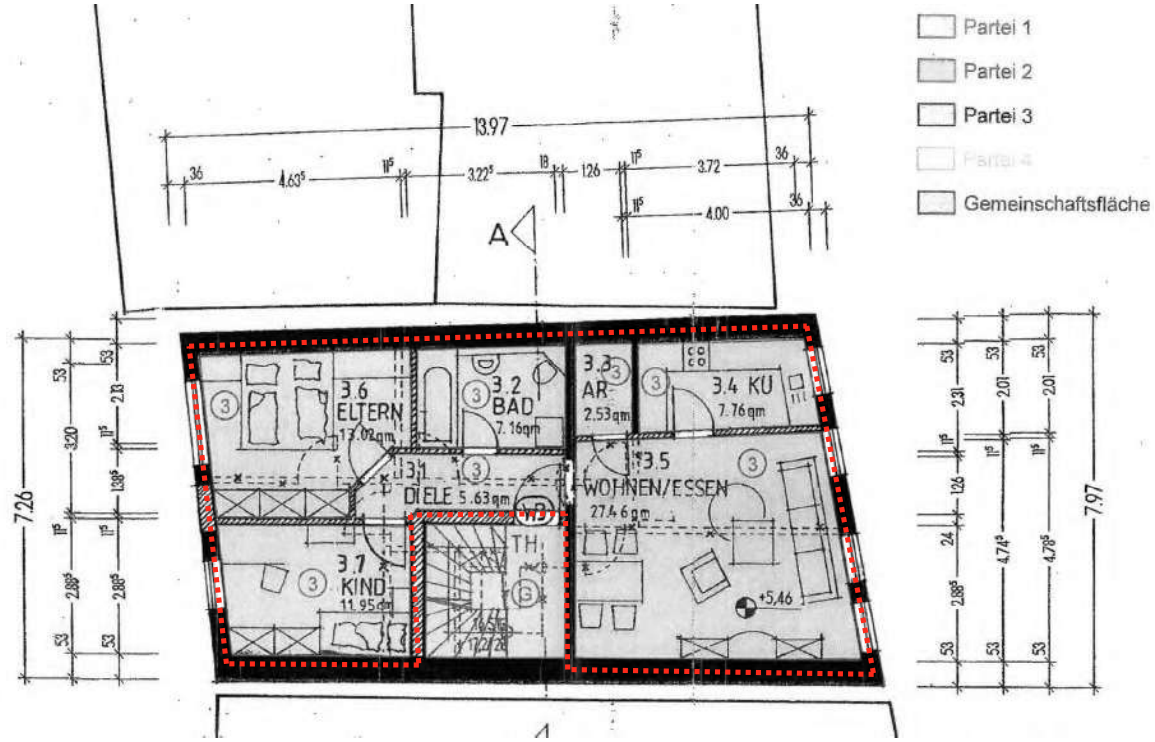
Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.
Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller bzw. zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

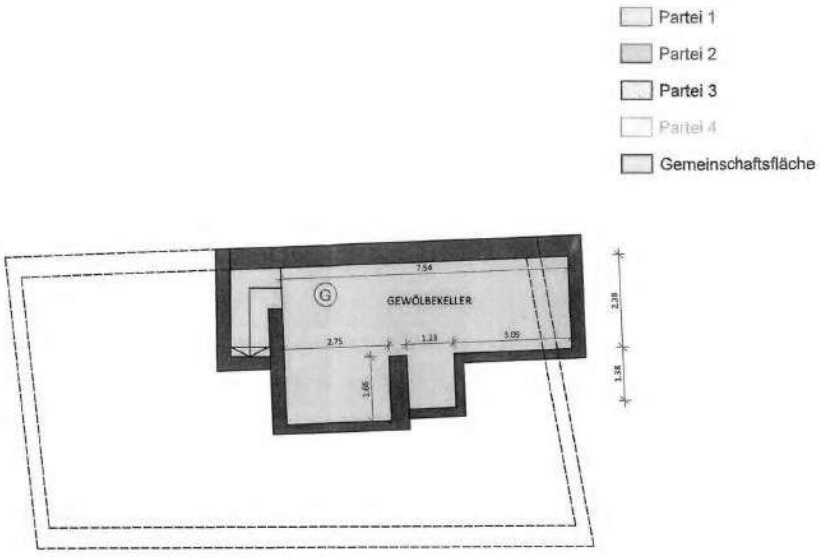
Anmerkung:
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, 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

2. Obergeschoss (ohne Maßstab)



Kellergeschoss (ohne Maßstab)



Schnitt (ohne Maßstab)

