

# 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 8/24



<b>Bewertungsobjekte</b>	Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall sowie landwirtschaftliche Nebengebäude, Baugrundstück, Landwirtschaftsfläche, Fischweiher
<b>Lage des Objektes</b>	<b>Bergstraße 19 89426 Mödingen</b>
<b>Gebäudebeschreibung</b>	Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall: Zweigeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert
Baujahr	unbekannt
Wohn-/Nutzfläche	rd. 380 qm
Beurteilung	Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als mangelhaft beurteilt. Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigen Zustand.
<b>Baugrundstück</b>	Flurstück 1062 Gemarkung Bergheim
<b>Landwirtschaftsfläche</b>	Flurstück 864 Gemarkung Bergheim
<b>Fischweiher</b>	Flurstück 799 Gemarkung Bergheim
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	15. Januar 2025
<b>Verkehrswert:</b>	
<b>Bergstraße 15, Mödingen (Flst. 2552/2)</b>	<b>300.000 €</b>
<b>Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim</b>	<b>150.000 €</b>
<b>Flurstück 864 Gemarkung Bergheim</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Flurstück 799 Gemarkung Bergheim</b>	<b>50.000 €</b>



## 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, bauzeitypischen 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.

### Bergstraße 19, Mödingen

Das Grundstück ist mit mehreren Gebäuden bebaut.

**Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall**      Zweigeschossiges Gebäude,  
das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut,  
das Gebäude ist teilunterkellert  
Baujahr: unbekannt,  
ca. 1964 - Erweiterung Tanzsaal

**Nebengebäude**      Eingeschossiges Gebäude,  
Satteldach  
Baujahr: unbekannt

**Maschinengarage**      Eingeschossiges Gebäude,  
Satteldach  
Baujahr ca. 1979

**Stall / Scheune**      Eingeschossiges Gebäude,  
Satteldach  
Baujahr: unbekannt

**Maschinenhalle**      Eingeschossiges Gebäude,  
Satteldach  
Baujahr: ca. 1980

### **Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall**

#### **Gebäudemerkmale**

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer

# 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

---

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen	Hauseingangstür als Holztür Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofraum

## Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Holzdielenbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne und Waschtisch, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände teilverflies WC-Anlagen für Gaststätte Die Ausstattung der Sanitärräume wird als unterdurchschnittlich / einfach beurteilt.
Heizung	keine Zentralheizung,
Elektroinstallation	veraltete Ausstattung

## Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, Bad, Waschküche; Gaststube mit Nebenraum, WC-Anlagen Stall
Obergeschoss	Tanzsaal, 3 Zimmer
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachraum
Kellergeschoss	Kellerräume

## Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1964 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohn- und Nutzfläche	rd. 380 qm in Erd- und Obergeschoss
Bruttogrundfläche	rd. 865 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

---

## Nebengebäude

### Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung
Tore	Flügeltore

### Flächenangaben

Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 100 qm
-------------------	------------

## Maschinengarage

### Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung
Tore	Holztore

### Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1979 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche	rd. 65 qm
Bruttogrundfläche	rd. 82 qm



## Stall / Scheune

### Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung
Tore	Holztore

### Flächenangaben

Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 415 qm
-------------------	------------

## offene Maschinenhalle

### Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Faserzementwellplatten

### Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1980 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche	rd. 106 qm
Bruttogrundfläche	rd. 120 qm



## Beurteilung der baulichen Anlagen

### Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als mangelhaft beurteilt. Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Nutzung als Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall wurde aufgegeben, die Folgenutzung ist ungewiss. Um das Gebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen, sind hohe Investitionen erforderlich.

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

- |             |  |
|-------------|--|
| Wohnhaus    | <ul style="list-style-type: none"><li>• diverse Putz- und Mauerwerksrisse in Innen- und Außenwänden</li><li>• veraltete Elektro-, Wasser-, Abwasserinstallationen</li><li>• keine Zentralheizung</li><li>• veraltetes Einfachfenster</li><li>• Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller bzw. zum erdreichgenügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.</li><li>• Beschädigungen der Holzbalkendecken können nicht ausgeschlossen werden.</li></ul> |
| Jauchegrube | <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Grube wurde in Stahlbetonbauweise mit befahrbarer Stahlbetondecke für 30t Fahrzeuge errichtet. Zustand und Befüllung sind nicht bekannt.</li></ul>   |

### Nebengebäude

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als noch zweckmäßig beurteilt.

### Maschinengarage

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als zweckmäßig beurteilt.

### Stall / Scheune

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als noch zweckmäßig beurteilt.

### Maschinenhalle

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als zweckmäßig beurteilt.

Die Dacheindeckung besteht aus Faserzementwellplatten. Es ist wahrscheinlich, dass es sich dabei um asbesthaltiges Material handelt. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwände gegen derartige Dachdeckungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand keine Gesundheitsgefährdung dar. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.



## Anmerkung:

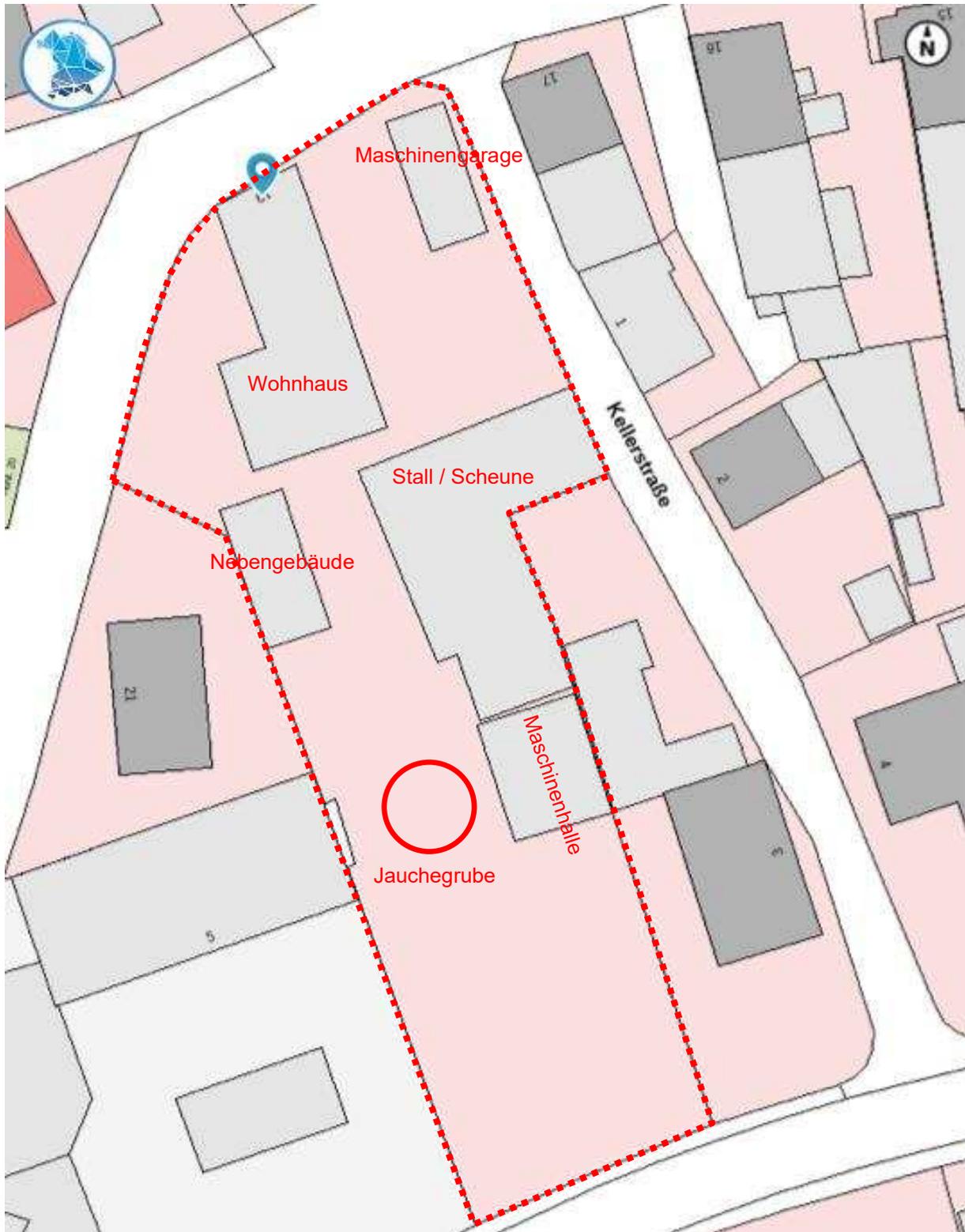
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene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



## Übersicht Gebäude

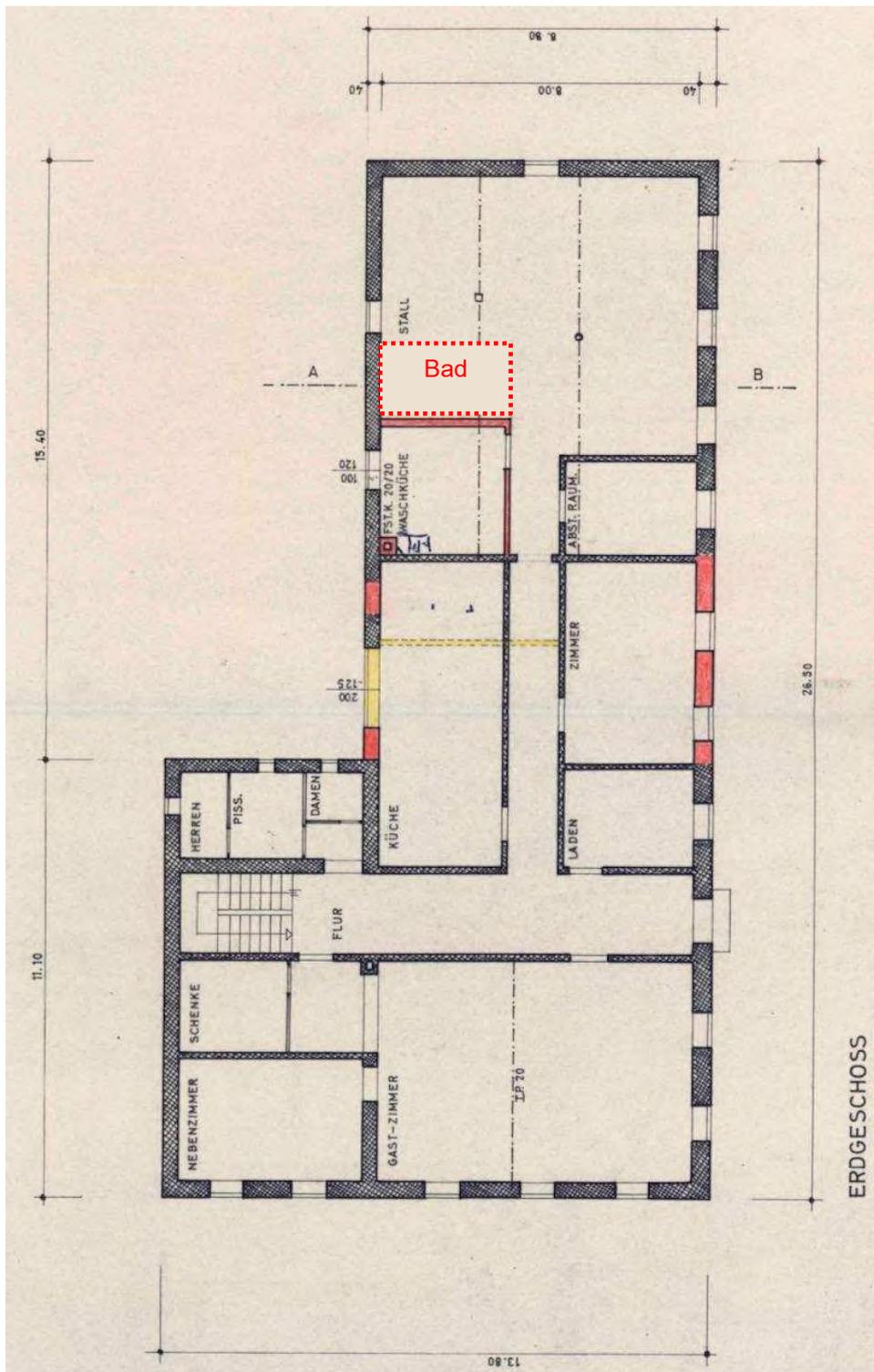




## Bergstraße 19, Mödingen

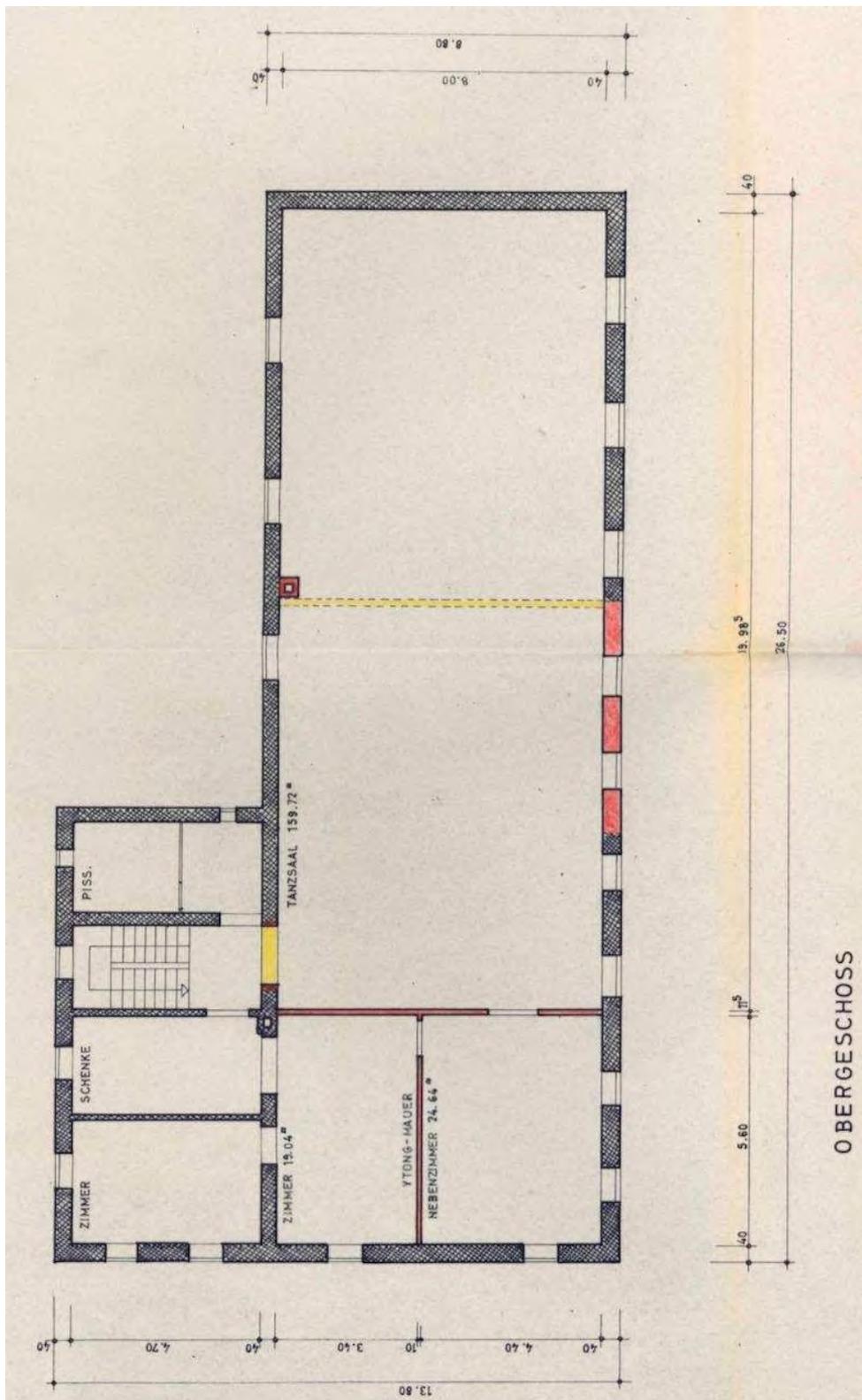
### Objektunterlagen Wohnhaus

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



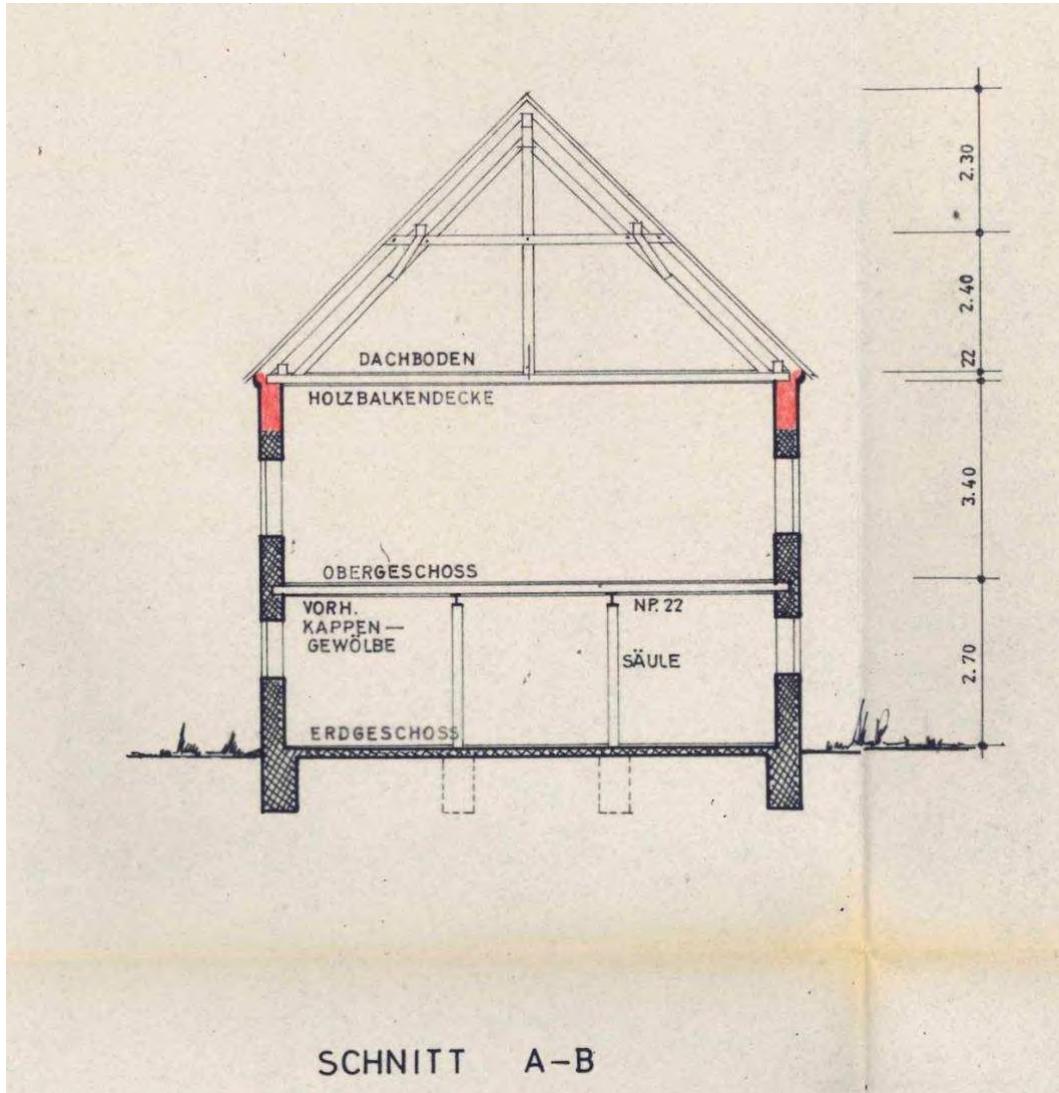


## Obergeschoss (ohne Maßstab)





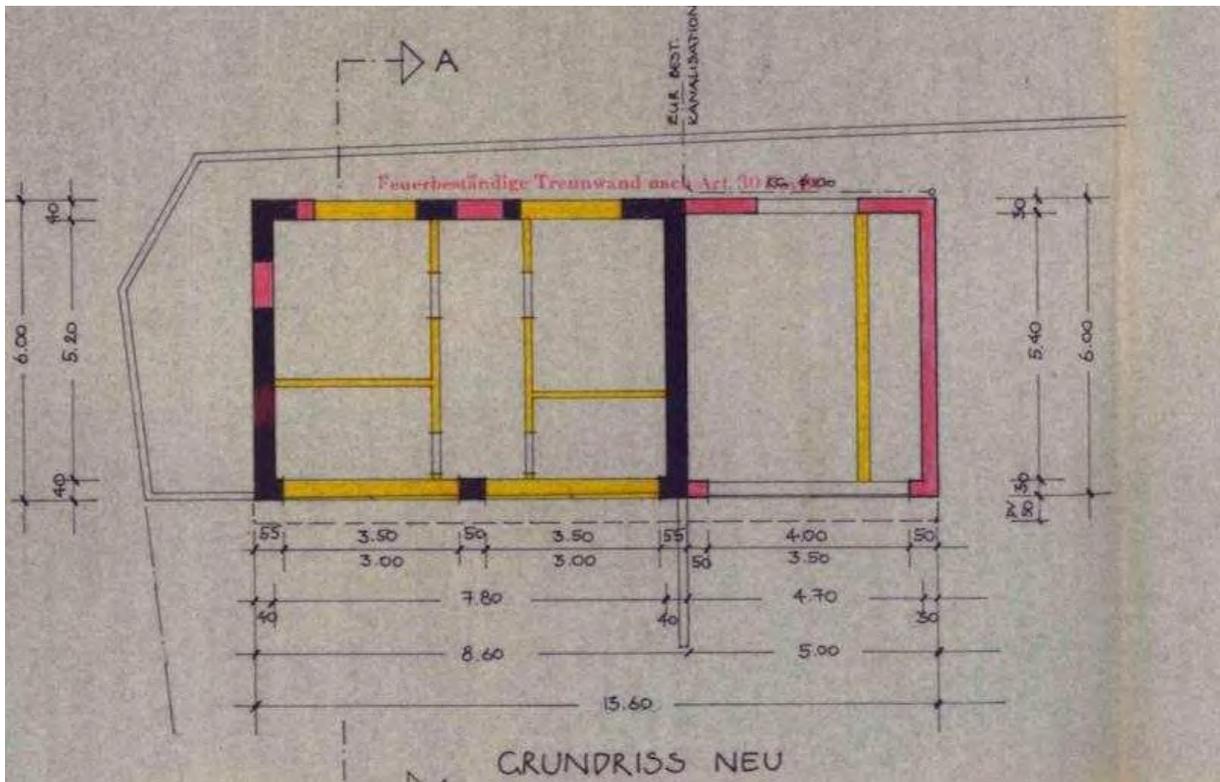
Schnitt (ohne Maßstab)





## Objektunterlagen Maschinengarage

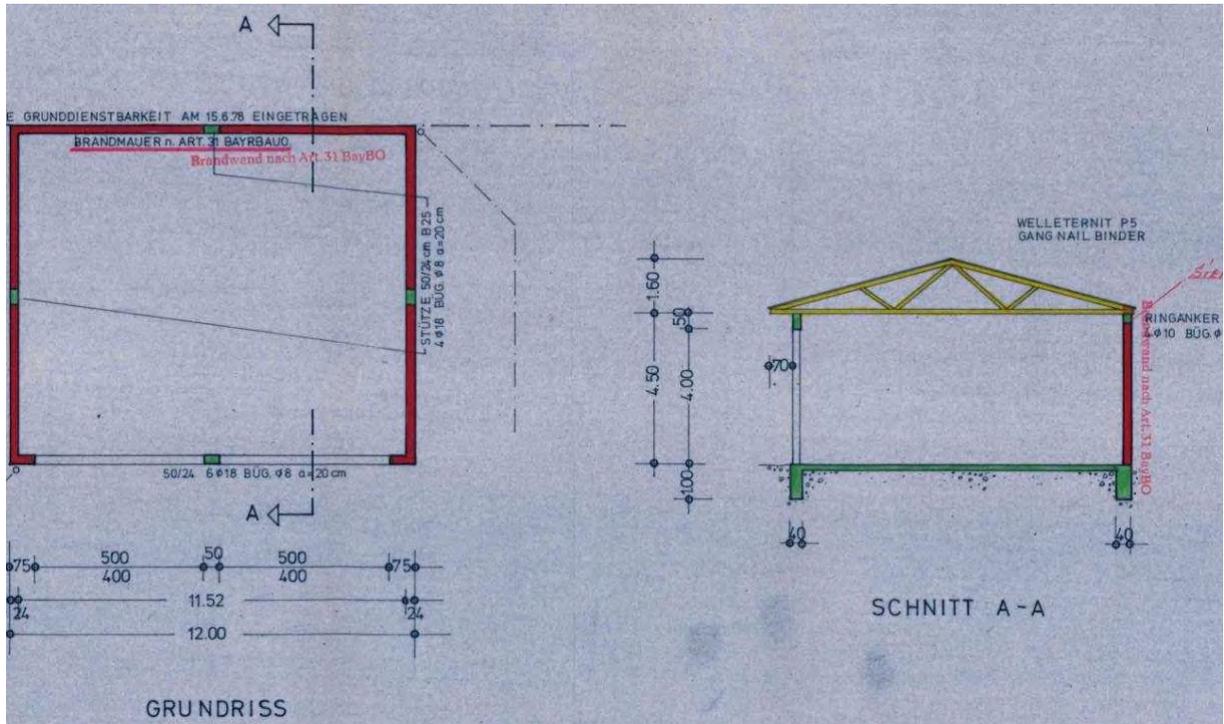
Grundriss (ohne Maßstab)





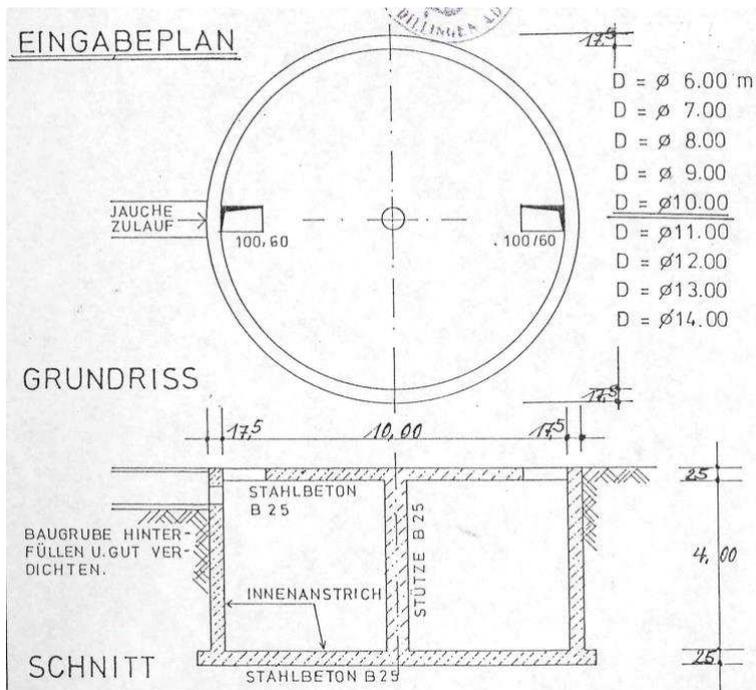
## Objektunterlagen Maschinenhalle

Grundriss / Schnitt (ohne Maßstab)



## Objektunterlagen Jauchegrube

Grundriss / Schnitt (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

## Übersichtskarte

