

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 nach äußerem Augenschein

Amtsgericht Nördlingen
Aktenzeichen: 2 K 28/25

Objekt



Bebaute und unbebaute Grundstücke

Lage der Objekte

Oberes Eck 6, 14 + 15, 8, 9 u.a.
86641 Rain a. Lech

Hinweis

Die Grundstücke und die Gebäude konnten nicht besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag

24. September 2025

Verkehrswert:

Oberes Eck 8 (Flst. 57, Gem. Rain)	70.000 €
Nähe Oberes Eck (Flst. 99/17, Gem. Rain)	500 €
Oberes Eck 14 + 15 (Flst. 74, Gem. Rain)	100.000 €
Flurstück 63, Gem. Rain	20.000 €
Oberes Eck 8 (Flst. 64/2, Gem. Rain)	100.000 €
Oberes Eck 9 (Flst. 65, Gem. Rain)	230.000 €
Flurstück 360/2 und 360/20 Gem. Rain	15.000 €



Grundstücks- und 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 Grundstücke und die Gebäude konnten nicht besichtigt werden.

Oberes Eck 6 (Flurstück 57, Gem. Rain)

Grundstücksbeschreibung

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 110 qm

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

Erschließung

Straßenart Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert

Ver- und Entsorgungsanschlüsse elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

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

Unbebautes Grundstück Nähe Oberes Eck (Flurstück 99/17 Gem. Rain)

Grundstücksbeschreibung

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 21 qm

Grundstücksform annähernd rechteckiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

Erschließung

Straßenart Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert

Ver- und Entsorgungsan-
schlüsse vermutlich nicht vorhanden

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land
(für eigenständige Bebauung nicht geeignet)

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

Oberes Eck 14 + 15 (Flurstück 74, Gem. Rain)

Grundstücksbeschreibung

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 1.348 qm

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage vermutlich annähernd eben

Erschließung

Straßenart Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert

Ver- und Entsorgungsan-
schlüsse elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

Gebäudebeschreibung

Bauart Zweigeschossiges Wohnhaus
das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut,
eingeschossiger Anbau
das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut



Baujahr unbekannt
ca. 1964 - Ausbau zweier Zimmer

Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart vermutlich Massivbauweise

Umfassungswände vermutlich Mauerwerkswände

Geschossdecken vermutlich Holzbalkendecken

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
Fenster	augenscheinlich Holzfenster
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Flächenangaben	Die Flächenangaben wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern- Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 430 qm Nebengebäude: rd. 373 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude Oberes Eck 14 + 15 in mangelhaftem Erhaltungszustand, erforderliche Instandsetzungs- und Sanierungskosten können ohne Innenbesichtigung nicht ermittelt werden.

Die Luftbildaufnahme deutet darauf hin, dass das Grundstück im westlichen Grundstücksbereich mit mehreren Gebäuden, vermutlich Nebengebäuden, bebaut ist.

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

Unbebautes Grundstück Flurstück 63, Gem. Rain

Grundstücksbeschreibung

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 1.293 qm

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

Erschließung

Straßenart ohne Straßenanbindung

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Gartenland

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

Oberes Eck 8 (Flurstück 64/2, Gem. Rain)

Grundstücksbeschreibung

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 106 qm

Grundstücksform annähernd rechteckiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

Erschließung

Straßenart Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert

Ver- und Entsorgungsan-
schlüsse elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

Gebäudebeschreibung

Die Gebäude Oberes Eck 8 (Flst. 64/2) und Oberes Eck 9 (Flst. 65) sind ggf. verbunden.

Bauart Zweigeschossiges Wohnhaus
das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut



Baujahr unbekannt

Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart vermutlich Massivbauweise

Umfassungswände vermutlich Mauerwerkswände

Geschossdecken vermutlich Holzbalkendecken

Dachkonstruktion Satteldach ohne Aufbauten

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

Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	augenscheinlich Holzfenster
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Flächenangaben	Die Flächenangaben wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 318 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile genügen vermutlich baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.
Bei der Außenbesichtigung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt.

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

Oberes Eck 9 (Flurstück 65, Gem. Rain)

Grundstücksbeschreibung

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 1.975 qm

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage vermutlich annähernd eben

Erschließung

Straßenart Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert

Ver- und Entsorgungsan-
schlüsse elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

Gebäudebeschreibung

Die Gebäude Oberes Eck 8 (Flst. 64/2) und Oberes Eck 9 (Flst. 65) sind ggf. verbunden.

Bauart Zweigeschossiges Wohnhaus
das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut



Baujahr ca. 1924

Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart vermutlich Massivbauweise

Umfassungswände vermutlich Mauerwerkswände

Geschossdecken vermutlich Holzbalkendecken

Dachkonstruktion Satteldach ohne Aufbauten

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

Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	augenscheinlich Holzfenster
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Flächenangaben	Die Flächenangaben wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 300 qm Garage: rd. 70 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

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

Bei der Außenbesichtigung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt.

Die Bauakten und die Luftbilddaufnahme deuten darauf hin, dass das Grundstück im westlichen Grundstücksbereich mit mehreren Gebäuden, vermutlich Gewächshäusern, bebaut ist.

Die Gebäude ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Das Gebäude ist zu erhalten und nach den Grundsätzen der Denkmalpflege zu sanieren.



Unbebautes Grundstück Flurstück 360/2 und 360/20, Gem. Rain

Grundstücksbeschreibung

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: Flurstück 360/2: 622 qm Flurstück 360/20: 484 qm
------------------	---

Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
-----------------	-----------------------------

Erschließung

Straßenart	ohne Straßenanbindung
------------	-----------------------

Ver- und Entsorgungsanschlüsse	vermutlich keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse
--------------------------------	---

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Gartenland

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 Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

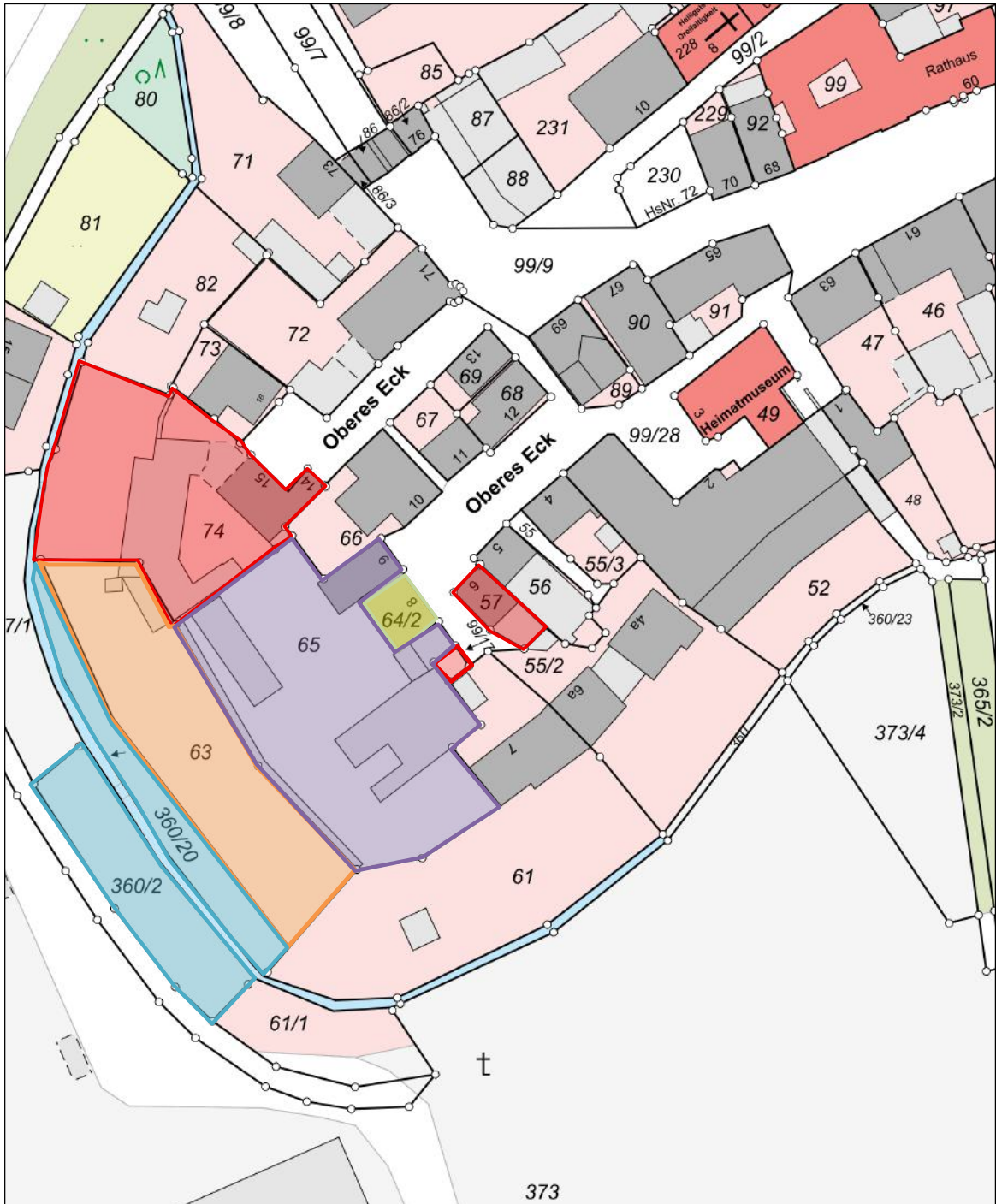


Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

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

Übersicht Grundstücke

Flurkarte



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

Luftbild

