

# 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: 1 K 33/25**

### Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen

### Lage des Objektes

Pfannentalstraße 17  
89415 Lauingen (Donau)

### Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut,  
das Gebäude ist teilunterkellert

### Baujahr

ca. 1901  
ca. 1961 - Erweiterung

### Wohnfläche

rd. 150 qm Wohnfläche

### Beurteilung

**Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.**

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

### Wertermittlungstichtag

23. Oktober 2025

### Verkehrswert:

**240.000 €**

# 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 Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.**

Die Beschreibung beruht überwiegend auf den Angaben des Eigentümers beim Ortstermin.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert Nebengebäude mit 2 Garagen
Baujahr	ca. 1901 ca. 1961 - Erweiterung
Modernisierung	nach Erwerb durch die aktuellen Eigentümer (ca. 2013): Einbau Kunststofffenster Errichtung Terrasse mit Überdachung Einbau holzbefeuerte Heizungsanlage Erneuerung Elektroinstallationen Erneuerung Bad mit Wasser- und Abwasserinstallationen teilweise Bodenbeläge erneuert (Angaben des Eigentümers beim Ortstermin)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 25 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1970

## Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Kellerwände	vermutlich Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung

# 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
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse mit Überdachung als Holzkonstruktion, Eindeckung Kunststoffplatten (Angabe des Eigentümers)
Stellplätze/Garagen	2 Garagenstellplätze

## Ausstattungsmerkmale

San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch (Angabe des Eigentümers)
Heizung	Holzbeheizte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper
Warmwasserversorgung	vermutlich zentral über Heizung

## Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	2 Zimmer
Kellergeschoss	Kellerräume

## Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 150 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 365 qm Garage: rd. 45 qm

## Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller 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 Außenbesichtigung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt. 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,

# 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

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

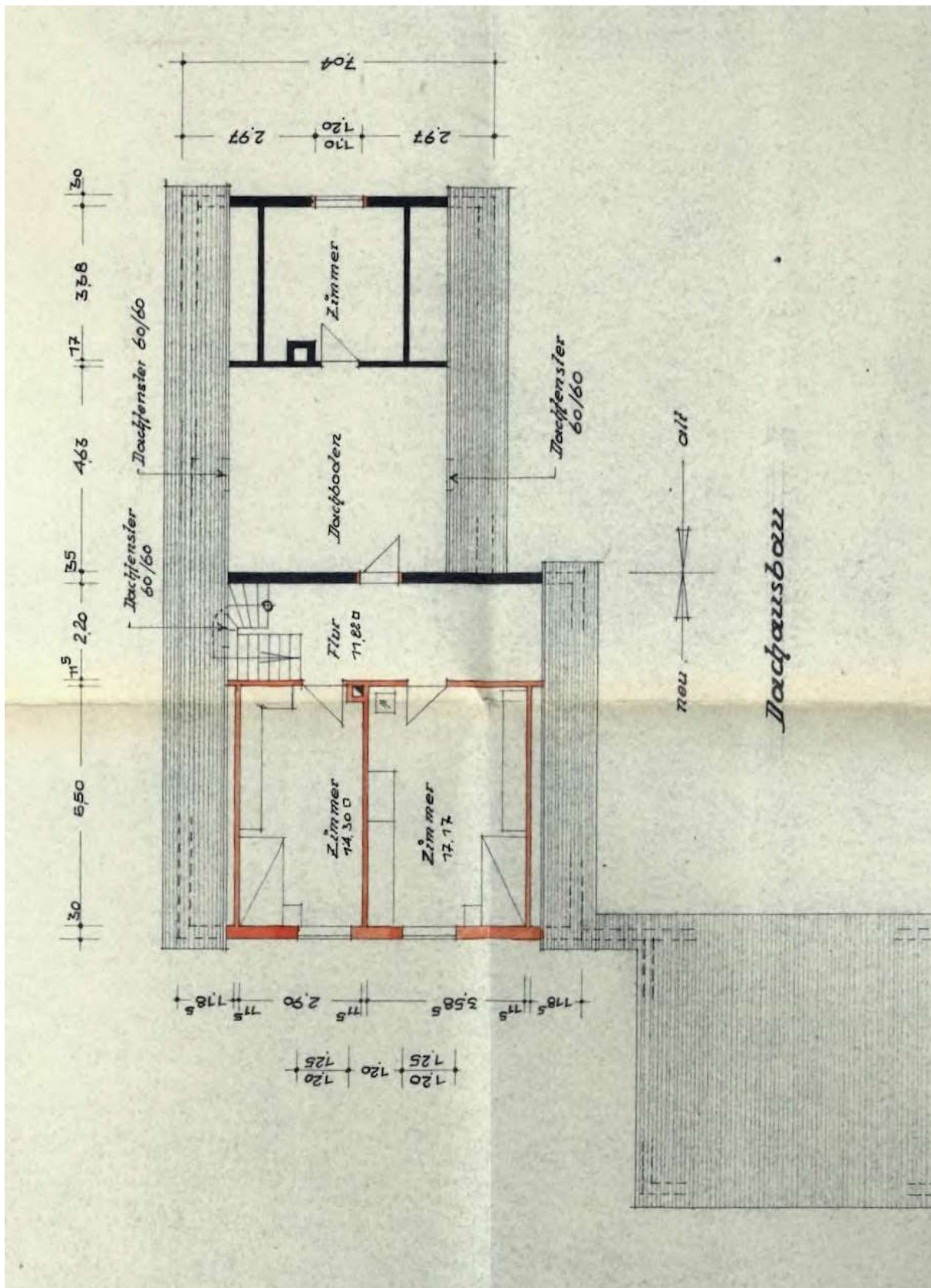


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Dachgeschoss (ohne Maßstab)





# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

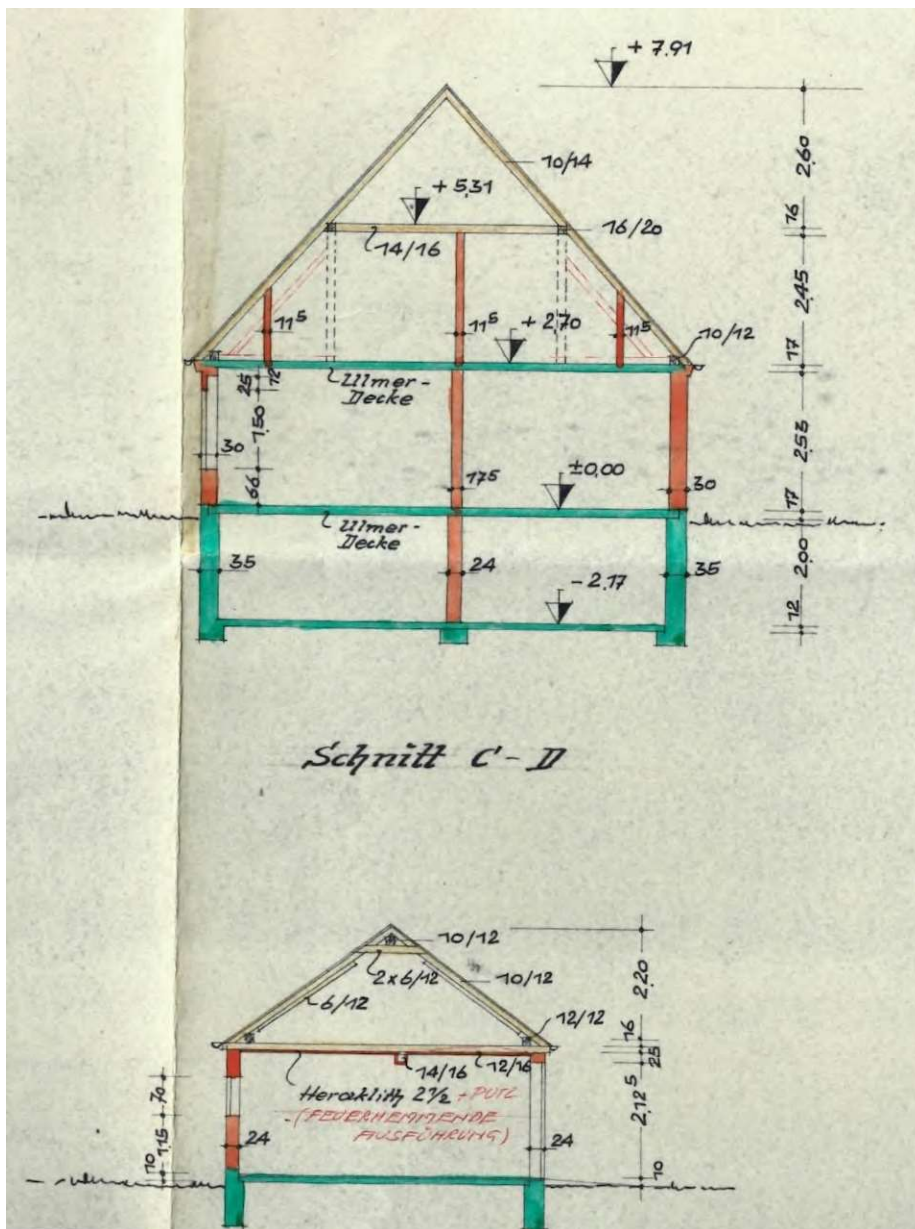


Elisabeth Gertz-Mansky

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 08.12.2025, 07:47:49 hat folgendes Ergebnis erbracht:

## Angaben zur Nachricht:

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

Eingangszeitpunkt: 08.12.2025, 07:47:39  
 Absender: ELISABETH GERTZ-MANSKY  
 Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.a56defae-7c6f-4c11-aede-1d46c712d5ba.1603  
 Aktenzeichen des Absenders: GA-Nr. 025-858

Empfänger: Amtsgericht Nördlingen  
 Aktenzeichen des Empfängers: unbekannt

Nachrichtenkennzeichen: jus\_by\_176517645712526b39713-65a5-41ae-b31f-f71923650f5a

## Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1_K_33_25_Expose.pdf	pdf	nein				
1_K_33_25_GUTACHTEN.pdf	pdf	nein				
1_K_33_25_Rechnung.pdf	pdf	nein				
1_K_33_25_Schreiben_vom_05_12_2025.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				