

# 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 35/24**

### Objekt



Einfamilien-Wohnhaus als Doppelhaushälfte

### Lage des Objektes

Feuchtwanger Straße 7  
89407 Dillingen a.d. Donau

### Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus als Doppelhaushälfte, das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert

### Baujahr

ca. 1949

### Beurteilung

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

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wesentlichen bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

### Wertermittlungstichtag

14. Januar 2025

### Verkehrswert:

**190.000 €**



## 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, 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.

### Hinweis:

**Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Beschreibung basiert auf dem äußeren Augenschein.**

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus als Doppelhaushälfte, das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr	ca. 1949
Modernisierung	Augenscheinlich: Erneuerung der Dacheindeckung Einbau Kunststofffenster
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1975

## Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster, Rollläden
Türen	Hauseingangstür als Metalltürelement mit Glaseinsatz
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse mit Überdachung
Besondere Bauteile	Gauben



## Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1949 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche

rd. 220 qm

## Beurteilung der baulichen Anlagen

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

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wesentlichen 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, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

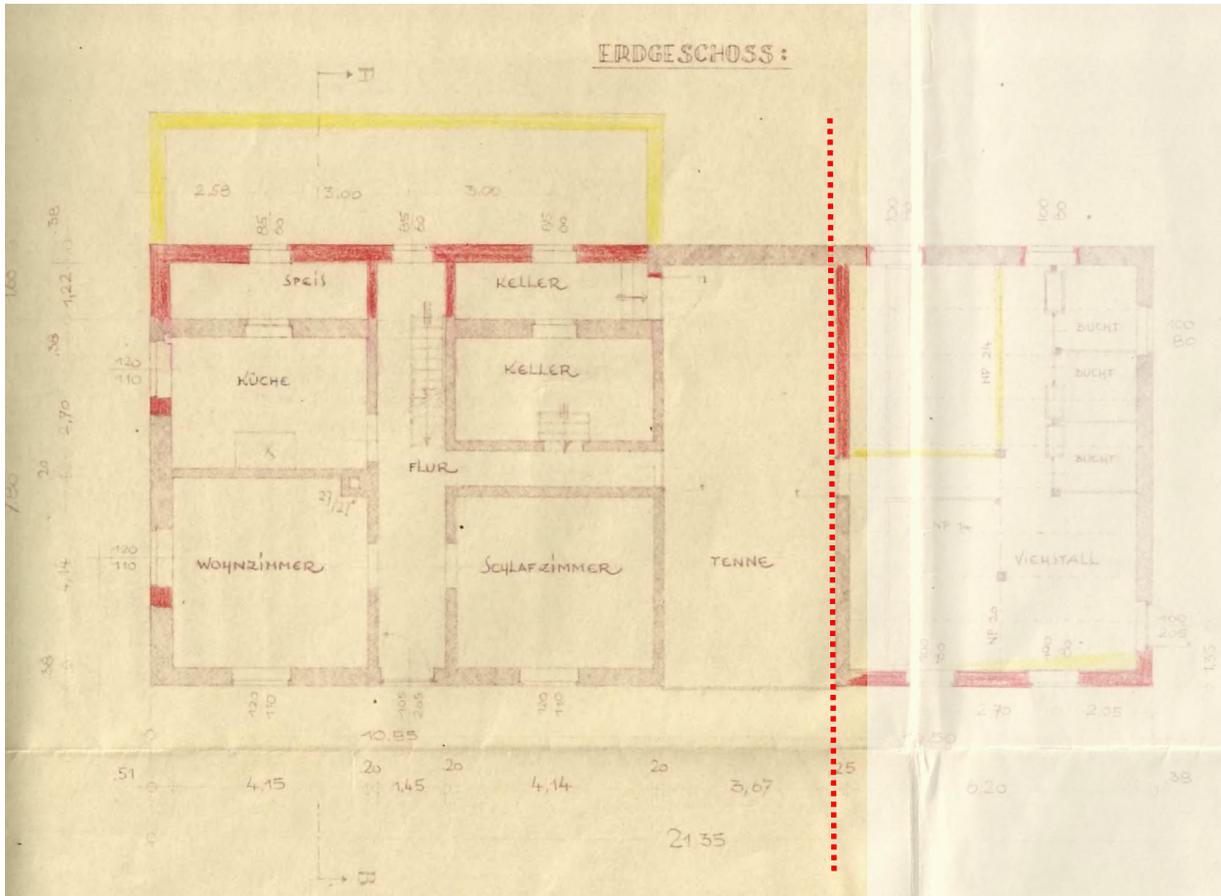
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, 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.



## Grundrisse / Schnitt

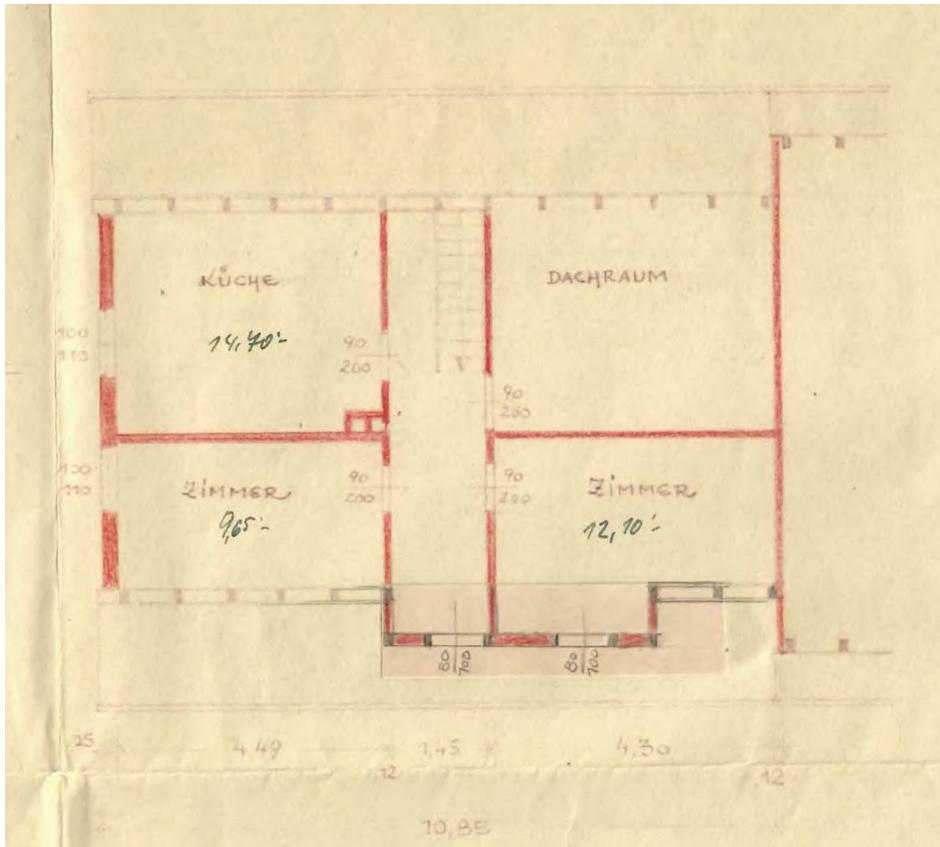
Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Die Trennung in zwei Gebäude wurde nachträglich vollzogen. Über die Aufteilung liegen keine Planunterlagen vor.



## Dachgeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

