

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 63/25

Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
(Genehmigte Nutzung: Wohnhaus mit Arztpraxis)

Lage des Objektes

Adolph-Kolping-Straße 57,
89420 Höchstädt a.d. Donau

Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Gebäude,
das Dachgeschoss ist ausgebaut,
das Gebäude ist unterkellert,
aufgeteilt in zwei Wohnungen

Baujahr

ca. 1997

Wohnfläche

rd. 209 qm Wohnfläche

Beurteilung

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Wertermittlungstichtag

25. Februar 2026

Verkehrswert:

500.000 €

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.

Bauart	Eingeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert, aufgeteilt in zwei Wohnungen
Baujahr	ca. 1997
Modernisierungen	Nach dem Erwerb durch die aktuellen Eigentümer ca. ab 2003: <ul style="list-style-type: none"> - Erdgeschoss: Umbau der Arztpraxis zu Wohnräumen mit Neuerrichtung von Küche und Bad - Einbau Fassadendämmung - Einbau Kunststofffenster und Haustür, - Erneuerung Dachflächenfenster - Erneuerung Gasheizung mit Einbau Solarthermie für Warmwasser und Heizungsunterstützung - Einbau Entkalkungsanlage - Kellergeschoss Einbau Sauna - Erneuerung Balkongeländer
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 55 Jahre geschätzt, Bewertungrelevantes Baujahr = 2001

Gebäudefeatures

Fassade	Putzfassade, Fassadendämmung (ca. 8 cm)
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Metallgeländer vom Keller- bis Dachgeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine auf Schalung

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 3-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen, Innentüren als furnierte Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenhaus
Besondere Bauteile	Dachgeschoss: Balkon mit Fliesenbelag
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage mit Satteldach, motorisch betriebenes Sektionaltor, Durchgang zum Garten
Ausstattungsmerkmale	
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz oder Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Holzverkleidung oder Verputz mit An- strich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Korkfliesen- oder Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> - Bad ausgestattet Badewanne, Duschtasse ohne Duscabtrennung, Waschtisch, Bidet und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest - zugänglich vom Treppenhaus: Gäste-WC, ausgestattet mit Wasch- tisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefließt <u>Dachgeschoss:</u> - Bad ausgestattet Badewanne, Duschtasse mit Glasduscabtren- nung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest - zugänglich vom Treppenhaus: WC ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; <u>Kellergeschoss:</u> - Raum mit Sauna und Dusche - WC mit Waschtisch, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Einbau lt. Herstellerangabe ca. 2015), Heizungsunterstützung durch Solarthermie Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung in Heizkörpernischen, Fußbodenheizung in Küche und Bad
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld (Induktion), Geschirrspülmaschine, Backofen, Kühlschrank und Dunstabzugshaube Anschaffung ca. 2021, Neupreis: ca. 16.000 €

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

Elektroinstallation normale Ausstattung

Aufteilung

Erdgeschoss 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse,
Treppenhaus: separates WC

Dachgeschoss 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon,
Treppenhaus: separates WC und Abstellraum

Kellergeschoss wohnraumähnlich ausgebauter Raum,
WC, Raum mit Sauna, Kellerräume, Heizraum, Flur

Flächenangaben

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

Wohnfläche Erdgeschoss: rd. 118 qm
Dachgeschoss: rd. 91 qm

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 450 qm
Garage: rd. 36 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

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

- | | |
|--------------|---|
| Allgemein | <ul style="list-style-type: none"> • Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen ist die Nutzungsänderung (Wohnhaus mit zwei Wohnungen), die ggf. im Genehmigungsverfahren erfolgen kann, erforderlich. |
| Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none"> • Anstrich der Holzteile in der Fassade sollte mittelfristig erneuert werden. • Gäste-WC: Fliesenriss • Tapetenrisse |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 10.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. 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

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

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



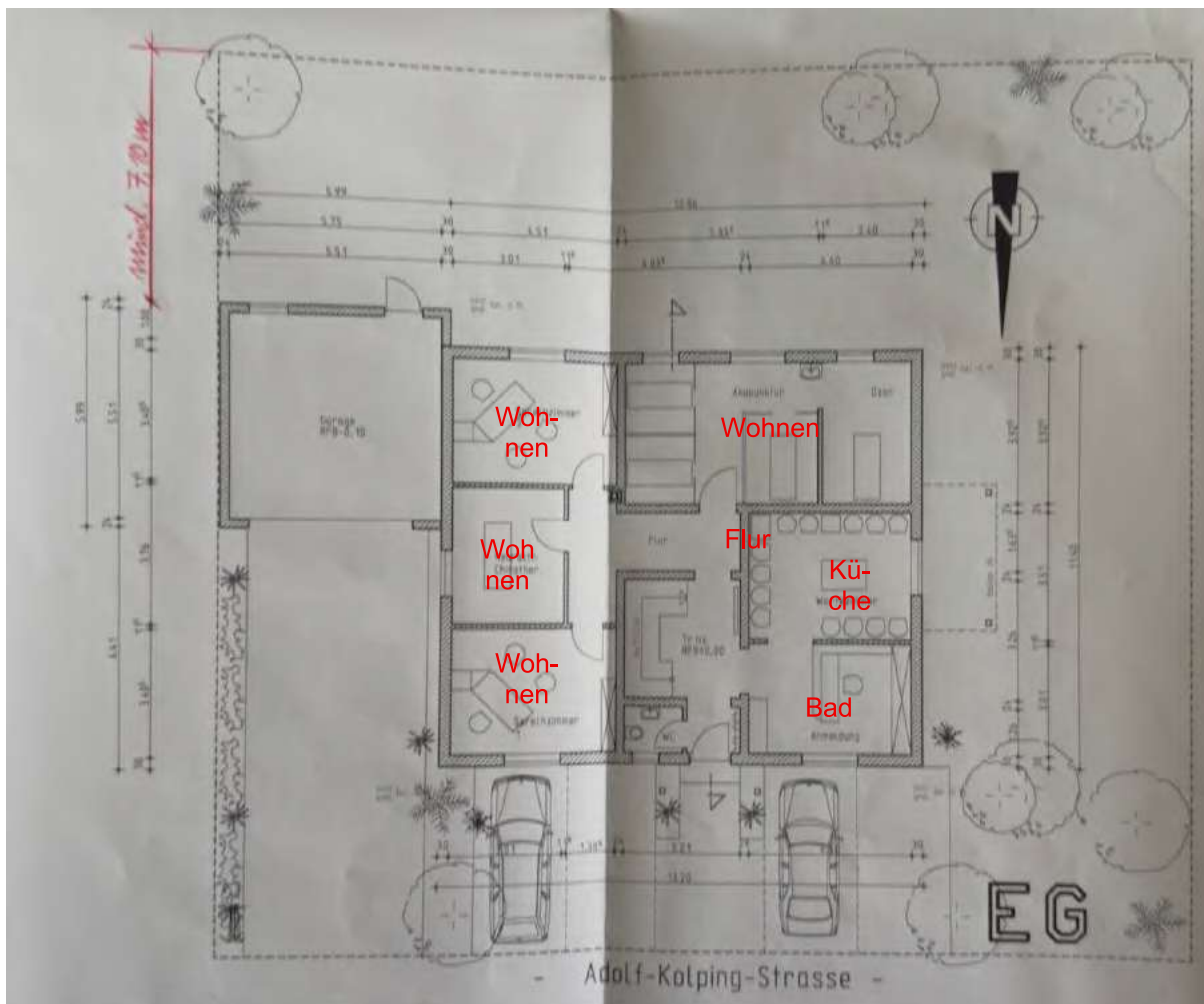
Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Die Praxisräume wurden zu Wohnräumen umgebaut. Die Nutzungsänderung wurde nicht beantragt.

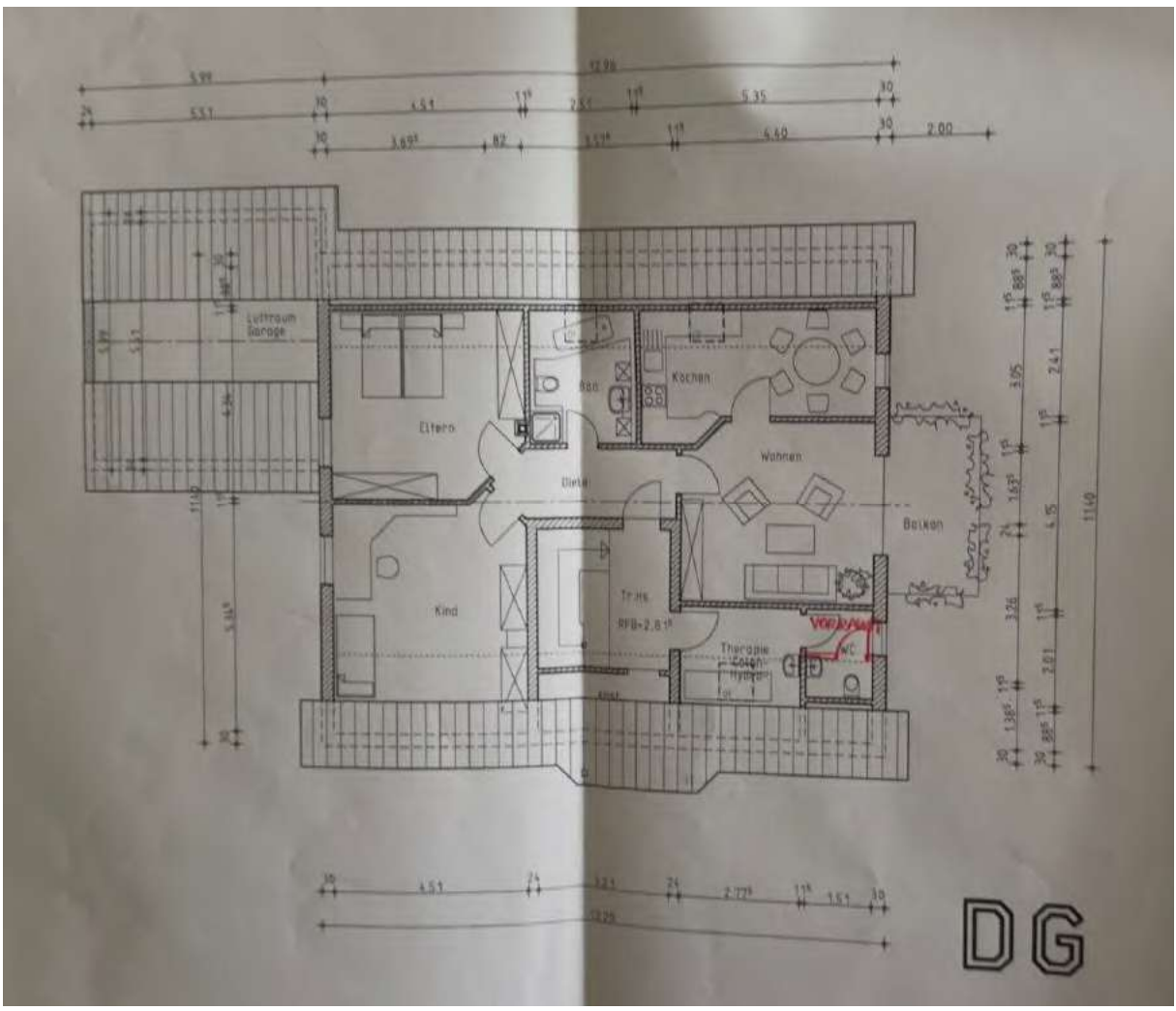
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



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

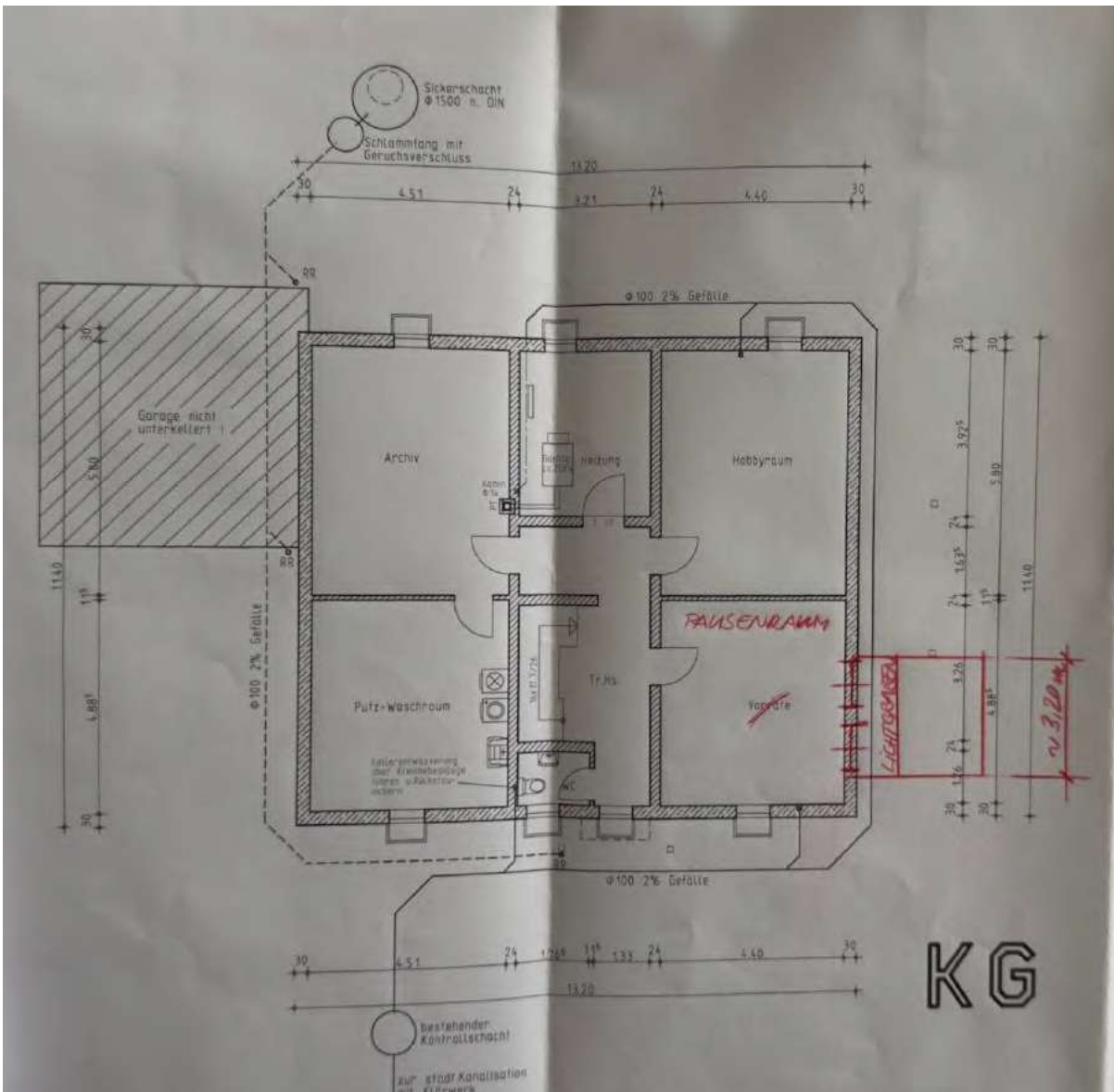


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Kellergeschoss (ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

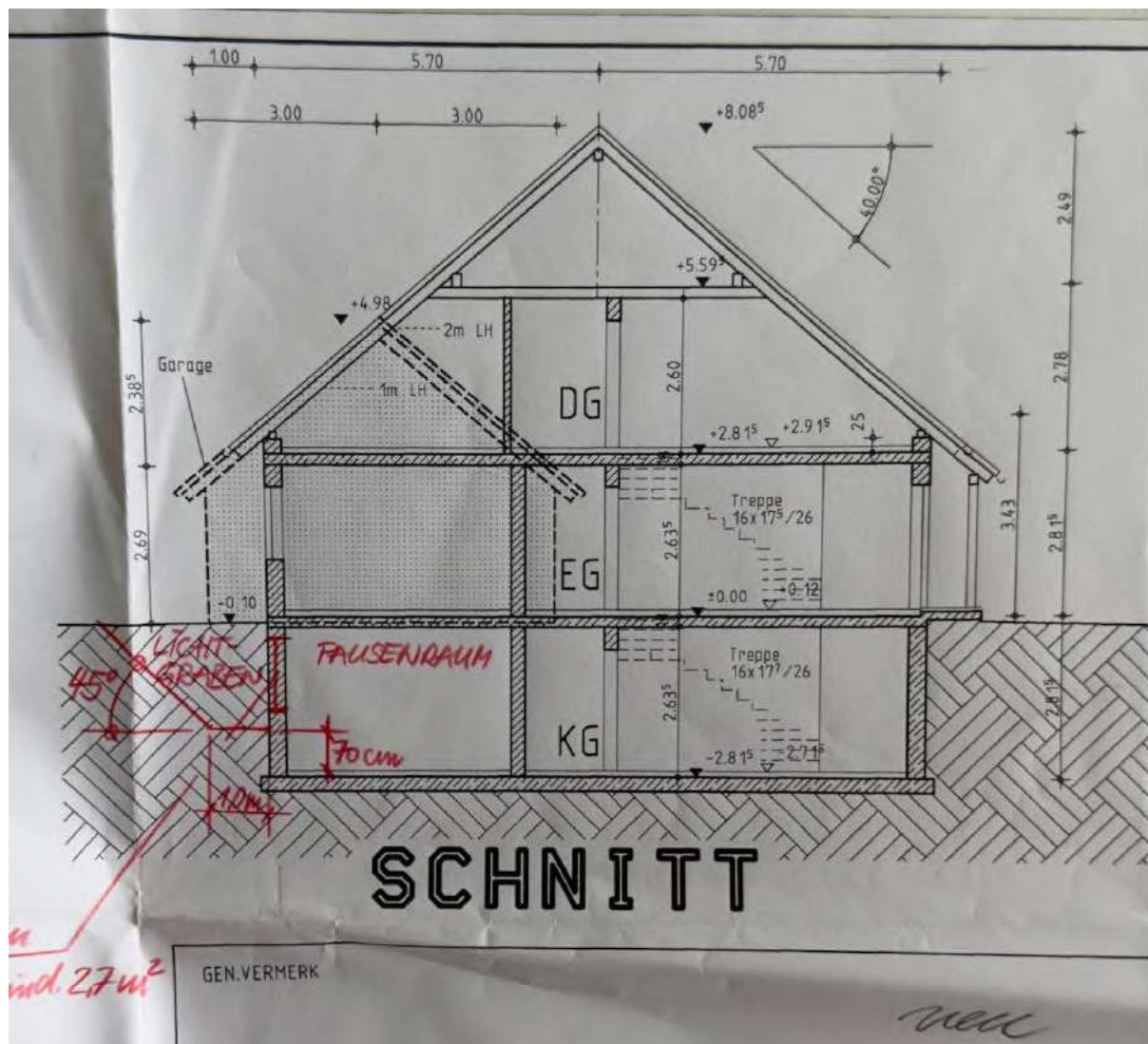


Elisabeth Gertz-Mansky

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 12.03.2026, 13:35:56 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

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

Eingangszeitpunkt: 12.03.2026, 13:35:51
 Absender: ELISABETH GERTZ-MANSKY
 Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.a56defae-7c6f-4c11-aede-1d46c712d5ba.1603
 Aktenzeichen des Absenders: GA-Nr. 025-883

Empfänger: Amtsgericht Nördlingen
 Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 63/25

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_177331895050881aebded-618e-428d-b0c4-8bf4225fafcb

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1_K_63_25_Expose.pdf	pdf	nein				
1_K_63_25_Gutachten.pdf	pdf	nein				
1_K_63_25_Rechnung.pdf	pdf	nein				
1_K_63_25_Schreiben_vom_12_03_2026.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				