

# 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 64/25**

### Objekt



Einfamilien-Wohnhaus

### Lage des Objektes

Amaliastraße 12  
86609 Donauwörth

### Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert

### Baujahr

ca. 2020

### Wohnfläche

rd. 211 qm Wohnfläche

### Beurteilung

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

### Wertermittlungstichtag

19. März 2026

### Verkehrswert:

**600.000 €**



# 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

## Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken / Dachschrägen	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche, 2 Waschtische und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Untergeschoss:</u> Raum ausgestattet mit Urinal Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwertheizung) als Fußbodenheizung, <i>im gesamten Haus (bis auf Garage und Werkstatt) wurden Fußbodenheizschleifen verbaut (sogar im Technikraum)</i> Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Erdgeschoss
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen, Kühl-/ Gefrierkombination und Dunstabzugshaube, Erwerb ca. 2020, Neupreis: rd. 18.500 € (Angaben der Eigentümer)
Elektroinstallation	normale Ausstattung
<b>Aufteilung</b>	
Erdgeschoss	2 Zimmer, Wohnküche, Speis, Bad, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur
Spitzboden	Zugang erfolgt über Bodeneinschubtreppe <i>Wasser/ Abwasser, Elektro- und Heizungsanschlüsse sind in den Spitzboden hochgezogen, Dachschrägen mit GK fertig verspachtelt und gestrichen, Boden ist OSB doppelt verlegt Die Auswechselung für den Einbau einer Treppe ist vorhanden.</i>
Untergeschoss	Windfang, Werkstatt, Kellerräume, Heizraum, Flur, Doppelgarage
<b>Flächenangaben</b>	
Wohnfläche	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
	rd. 211 qm (bei Anrechnung der Terrasse zu 1/2 der Grundfläche)



Bruttogrundfläche rd. 361 qm

## Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als gut 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, fehlende Fertigstellung) festgestellt:

Allgemein	• Zufahrt und Außenanlagen sind nicht fertiggestellt.
Dachgeschoss	• Ankleide: Schimmelbefall im Bereich des Dachflächenfensters
	• Bad: Durchfeuchtungsspuren an der Decke
Untergeschoss	• Defekt an Garagentor

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 und Fertigstellungsarbeiten wird auf 30.000 € 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 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.

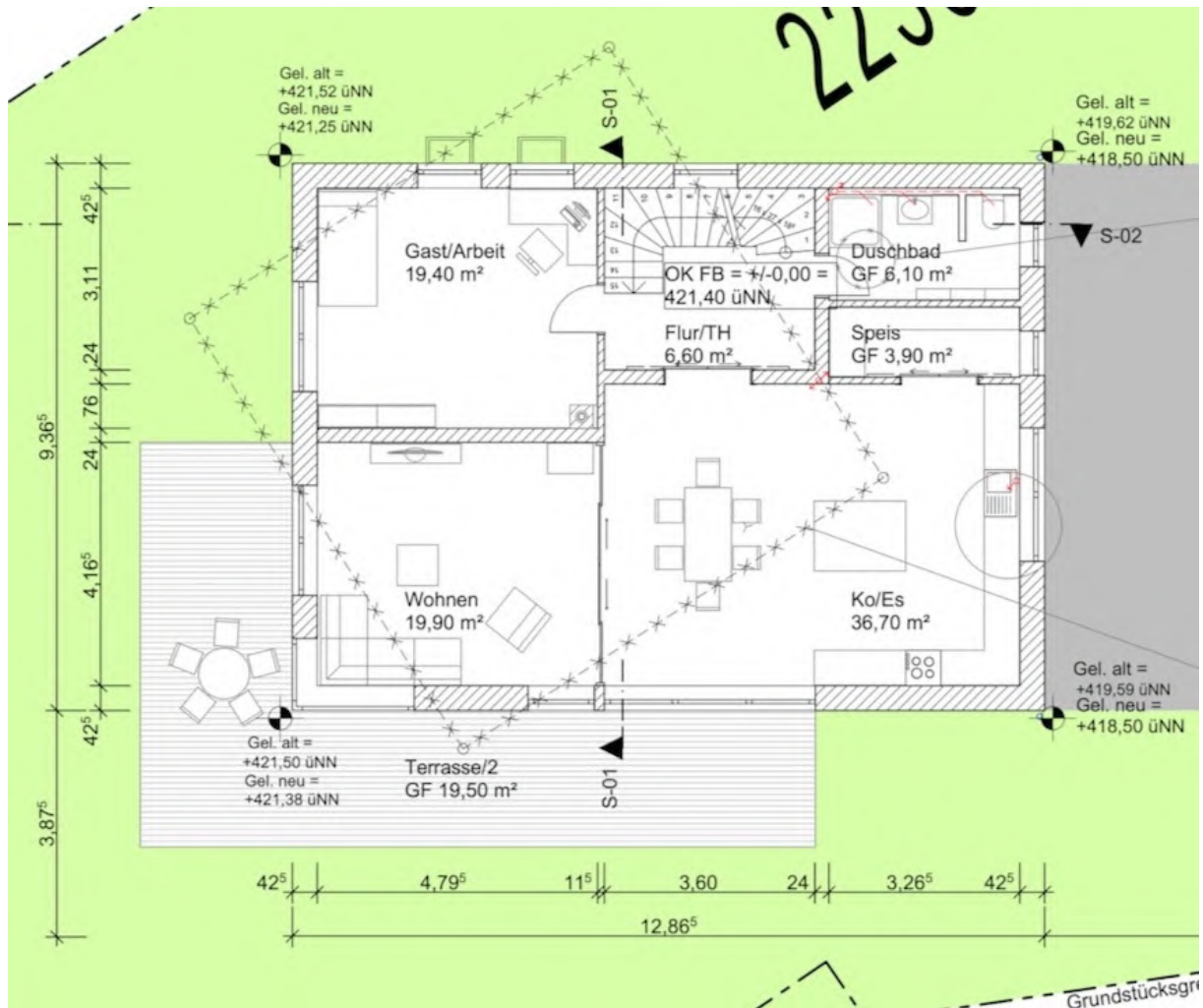
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes,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



## Grundrisse / Schnitt

Erdgeschoss (ohne Maßstab)



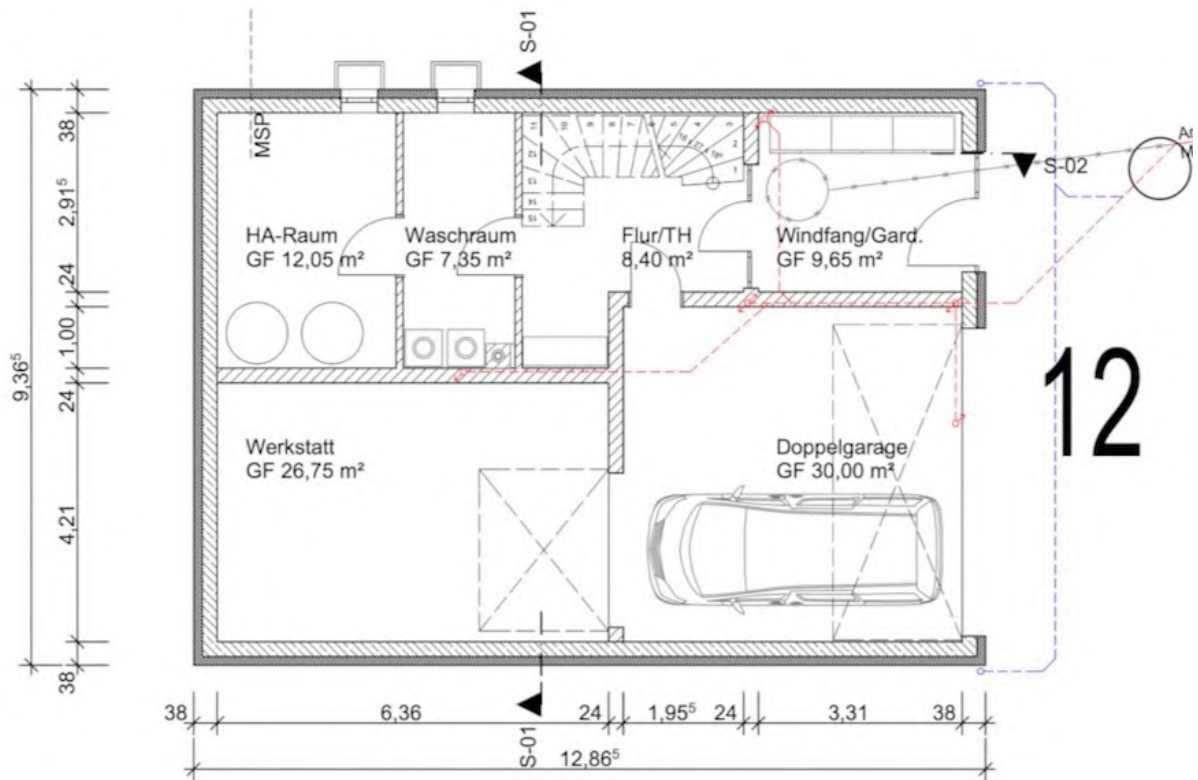


## Dachgeschoss (ohne Maßstab)





Untergeschoss (ohne Maßstab)





## Schnitt (ohne Maßstab)

