

# 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 Augsburg**  
**Aktenzeichen: K 117/24**

### Objekt



Reihenendhaus mit Garage und Stellplatz

### Lage des Objektes

Franzensbader Straße 12  
86368 Gersthofen

### Gebäudebeschreibung

Dreigeschossiges Reihenendhaus,  
Flachdach,  
das Gebäude ist teilunterkellert

### Baujahr

geschätzt ca. 2023/2024 (Erstbezug 2025)  
Tekturbaugenehmigung vom 31.01.2022

### Wohnfläche

rd. 165 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

23. Juni 2025

### Verkehrswert:

Reihenhausgrundstück	665.000 €
Garagengrundstück	20.000 €
Stellplatzgrundstück	11.000 €
1/4 ME an Weggrundstück	15.000 €



## 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, 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	Dreigeschossiges Reihenendhaus, Flachdach, das Gebäude ist teilunterkellert
Baujahr	geschätzt ca. 2023/2024 (Erstbezug 2025) Tekturbaugenehmigung vom 31.01.2022

## Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Absturzsicherung über Sicherheitsglasscheibe (EG bis OG vorhanden), in den anderen Geschossen wurde ein Netz als Provisorium eingebaut
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Insektenschutzgitter (mieterseitig eingebaut)
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse
Besondere Bauteile	2. Obergeschoss: Dachterrassen
Stellplätze/Garagen	Flurstück 2014/255: Einzelgarage als Fertiggarage, motorisch betriebenes Sektionaltor, großflächige Öffnung zum Garten des Hausgrundstücks Flurstück 2014/260: Stellplatz im Freien

# 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	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>1. Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>2. Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände  Die Ausstattung der Sanitärräume wird als gut beurteilt.
Heizung	Zentralheizungsanlage über Luftwärmepumpe als Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Lüftungsanlage	dezentrale Lüftungseinrichtungen
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Türgegensprechanlage mit Kamera

## Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer mit Küche, WC, Windfang, Terrasse
1. Obergeschoss	2 Zimmer, Ankleide, Bad, Flur
2. Obergeschoss	1 Zimmer, Bad, 3 Dachterrassen
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

## Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 165 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 275 qm Garage: rd. 16 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) 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

Allgemein	<ul style="list-style-type: none"><li>• Feinputz- und Malerarbeiten wurden teilweise mangelhaft ausgeführt</li><li>• Absturzsicherung an den Treppenläufen KG - EG und 1.OG - 2.OG wurden provisorisch durch ein Netz hergestellt. Geplante Absturzsicherungen aus Sicherheitsglas wurden nicht eingebaut.</li></ul>
Fenster	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sockelputz ist teilweise nicht fertiggestellt.</li><li>• Geplante Rollläden an den Fenstern wurde nicht eingebaut, Führungsschienen der Rollläden fehlen. Elektroanschlüsse für die motorische Steuerung der Rollläden sind augenscheinlich vorhanden. Die Mieterin hat angegeben, dass sich die nach Westen ausgerichteten Räume im Sommer stark erwärmen.</li></ul>
Dachterrassen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Terrassenbeläge fehlen.</li><li>• Beim Ortstermin stand auf den Dachflächen Regenwasser, ggf. wurde der Dachablauf zu hoch eingebaut.</li><li>• 2. Obergeschoss, Bad: an der, von der Dusche aus zugänglichen, Dachfläche fehlt die Absturzsicherung</li></ul>
Wärmepumpe	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aus der Wärmepumpe tritt Flüssigkeit, vermutlich Kondensat, aus.</li></ul>
Garage	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nach Angabe der Mieterin ist der Garagenantrieb defekt.</li><li>• Die Trennwand zum Garten fehlt.</li></ul>

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 geschätzt auf:

Reihenhausgrundstück Flurstück 2014/254: 50.000 €

Garagengrundstück Flurstück 2014/255: 3.000 €

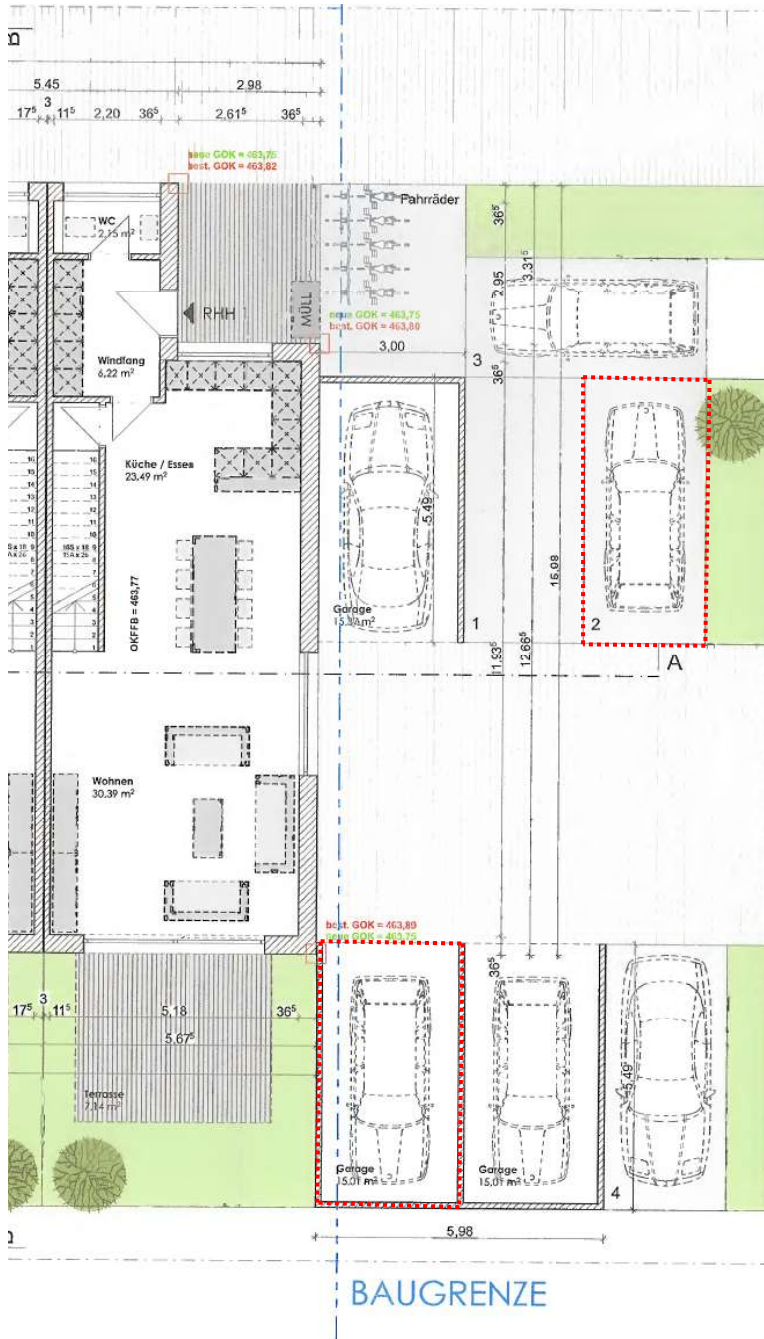
Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten 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.

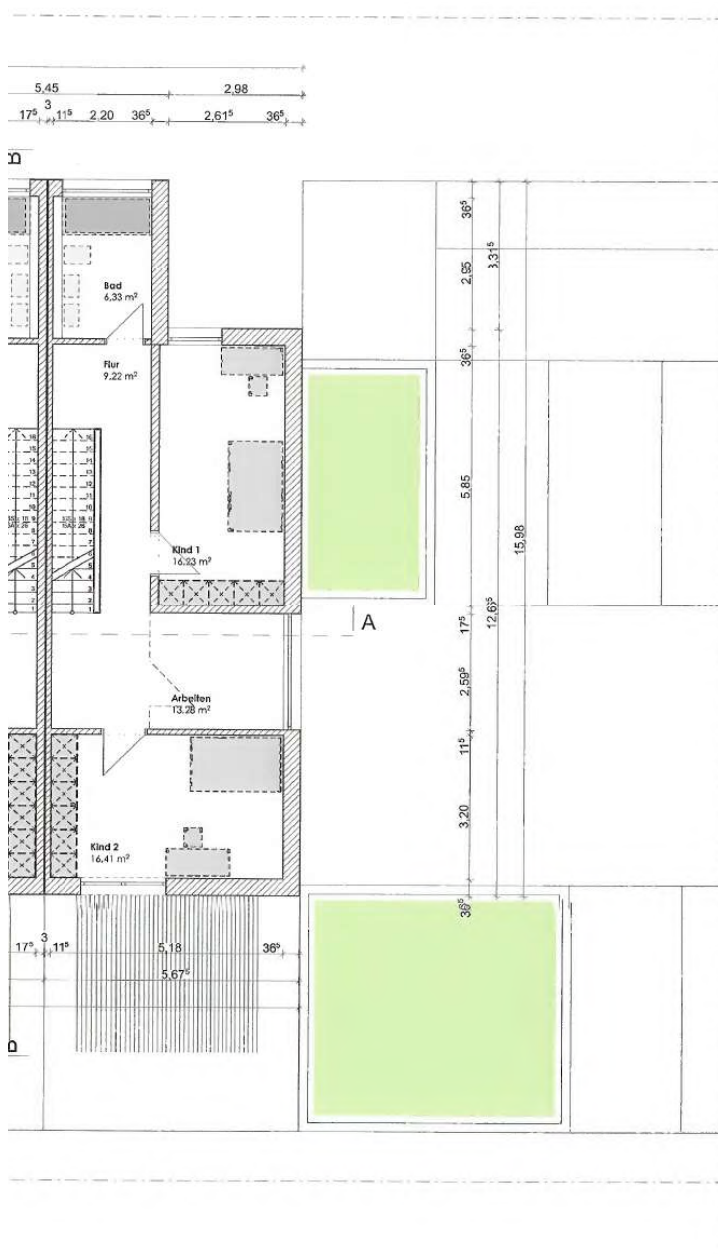


Franzensbader Str.





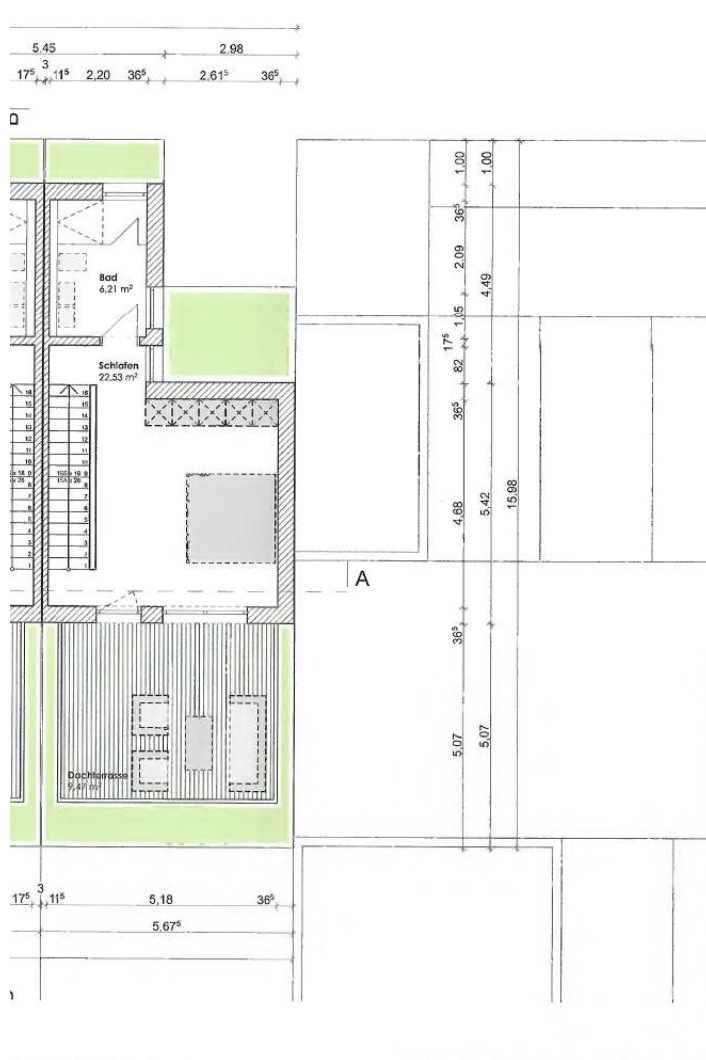
## 1. Obergeschoss (ohne Maßstab)



Franzensbader Str.



## 2. Obergeschoss (ohne Maßstab)



Franzensbader Str.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

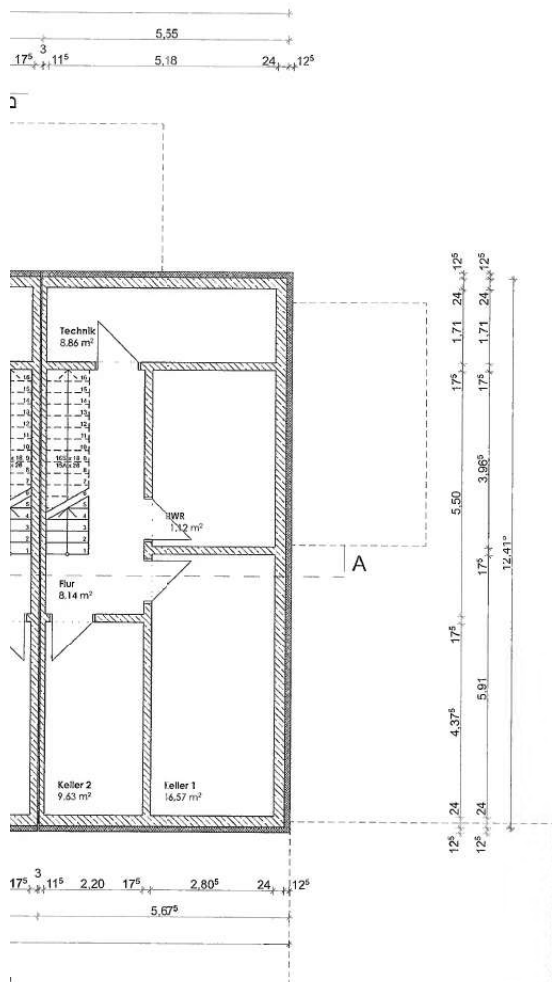


Elisabeth Gertz-Mansky

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)



Franzensbader Str.





## Schnitt (ohne Maßstab)

