

# 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 24/25**

### Objekt



Einfamilien-Wohnhaus mit Garage

### Lage des Objektes

Primelstraße 16  
86660 Tapfheim

### Gebäudebeschreibung

Eingeschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert;  
Garage in Grenzbauweise

### Baujahr

ca. 1965

### Wohnfläche

rd. 136 qm Wohnfläche, zzgl. Terrasse

### 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

18. August 2025

### Verkehrswert:

**360.000 €**



## 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	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Garage in Grenzbauweise
Baujahr	ca. 1965 Wohnhaus
Modernisierung	ca. 2002 - Einbau Außenwanddämmung (ca. 12 cm Dämmstärke) - Erneuerung der Dacheindeckung mit Auf-Dach-Dämmung (Dämmstärke ca. 14 cm) - Einbau Kunststofffenster und Hauseingangstür - Einbau Gasheizungsanlage, einschl. Heizkörper und Leitungen - Erneuerung Innenausbauarbeiten, - überwiegend Elektroinstallationen - Erneuerung Bad, einschl. Installationen (Angaben des Eigentümers)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 45 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1990

## Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Fliesen, Holz-/Edelstahlgeländer zum Dachgeschoss, Massivtreppe zum Kellergeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine mit Auf-Dach-Dämmung 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 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftür Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse mit Überdachung, Eindeckung aus Kunststoffplatten, Kelleraußentreppe, Außentreppe, einfache Über- dachung (Faserzementwellplatten)
Besondere Bauteile	Balkon, Gauben
Stellplätze/Garagen	Garage in Massivbauweise, Sektionaltor in Handbetrieb, Dacheindeckung Faserzementwellplatten

## Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtren- nung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Zusatzheizung über Kachelofen im Wohnraum (Brenner ist nach An- gabe des Eigentümers defekt)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbauback- ofen, Einbaumikrowelle (Alter ca. 5 Jahre, Neupreis ca. 5.000 €)
Elektroinstallation	normale Ausstattung

## Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	4 Zimmer, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

## Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1965 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 136 qm, zzgl. überdachte Terrasse

# 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

Bruttogrundfläche

Wohnhaus: rd. 293 qm

Garage: rd. 34 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:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Erdgeschoss         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fliesenbelag, teilweise sind die Randanschlussfugen geöffnet</li><li>• Terrasse, Dacheindeckung ist durch Hagel beschädigt, teilweise fehlt das Geländer</li></ul>  |
| Dachgeschoss        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fliesenbelag an Treppe beschädigt</li><li>• Laminatbelag teilweise mit Beschädigungen</li><li>• Balkongeländer ist demontiert</li></ul>   |
| Kellergeschoss      | <ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise Putzabplatzungen an Außenwänden</li><li>• Kelleraußentreppe, Absturzsicherung fehlt</li><li>• Nach Angabe des Eigentümers staut bei Starkregen Regenwasser im Keller zurück.</li></ul>  |
| Garage, Überdachung | <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Dachdeckung wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.</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 auf 20.000 € 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.





# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

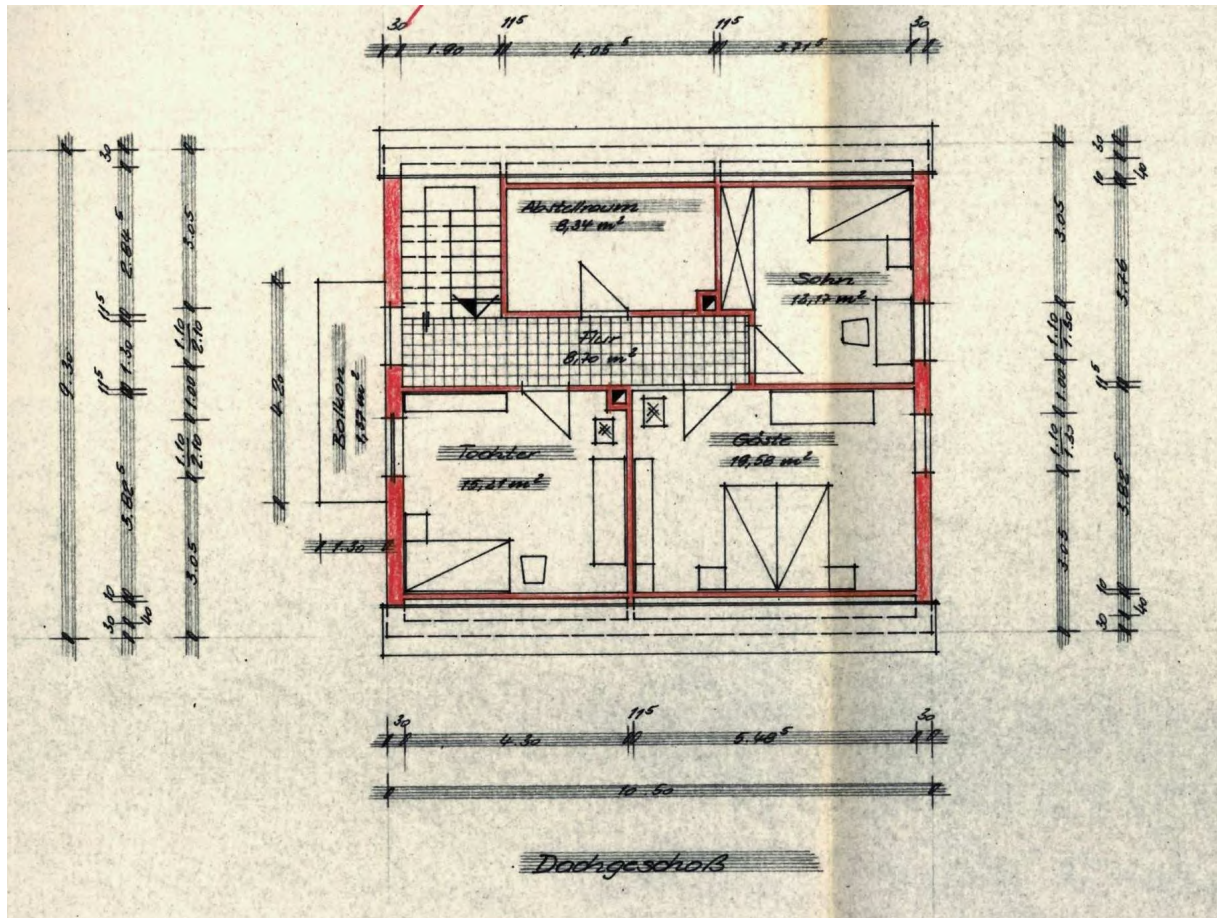


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

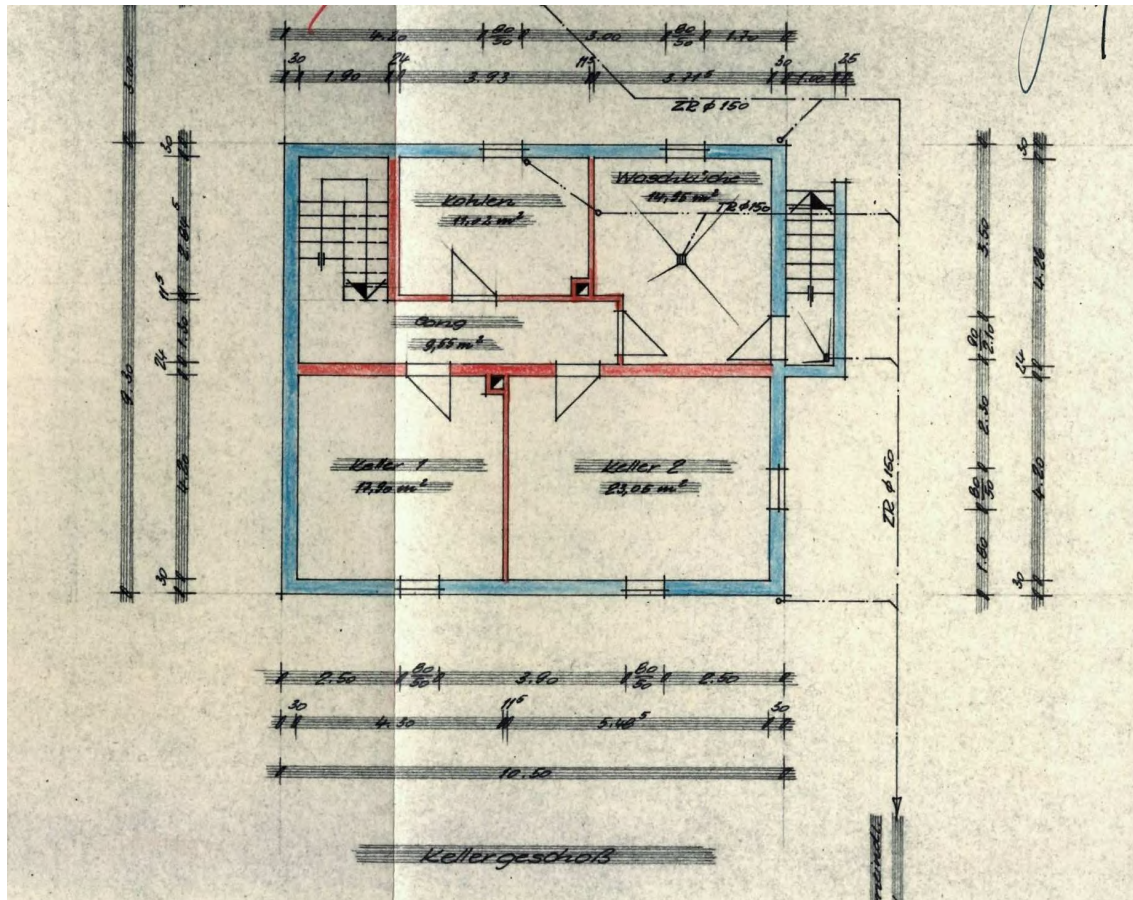
Dachgeschoss (ohne Maßstab)







## Kellergeschoss (ohne Maßstab)





Schnitt (ohne Maßstab)

