

Sachverständigenbüro Hinz
Dipl.-Ing. (FH)
Ron Hinz
Flurstraße 11, 86405 Meitingen
Tel.: 08271/8024061
E-Mail: hinz-svb@web.de

Datum 07.08.2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Aktenzeichen	K 28/25
Bewertungsobjekt	Am Weiher 18, 86573 Obergriesbach
Katasterbezeichnung	Gemarkung Obergriesbach, Flurstücksnummer 476/1
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Obergriesbach Blatt 1053 (Wohnungsgrundbuch)
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Wertermittlungstichtag	21.06.2025
Verkehrswert	159.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2	Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag	5
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.4	verwendete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	7
3.5	Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).....	7
3.6	Grundbuchangaben.....	8
3.7	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	9
3.8	Fachliteratur	9
3.9	Annahme für die Wertermittlung.....	9
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
4.1	Lage	10
4.2	Lage, Gestalt und Form des Grundstücks	12
4.3	Erschließung, Baugrund, Immissionen etc.	12
4.4	Privatrechtliche Situation.....	14
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
4.5.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	15
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	15
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	16
5.2	Gebäudebeschreibung	16
5.3	Wohnungsbeschreibung.....	18
5.4	Energetische Eigenschaften.....	19
5.5	Außenanlagen	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
6.1	Bewertungsverfahren und Verfahrensauswahl.....	20
6.2	Ertragswertverfahren.....	20
6.2.1	Bodenwertermittlung	20
6.2.2	Ertragswertermittlung	23
6.3	Vergleichsverfahren	26
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.4.1	Instandhaltungsstau	28

6.4.2	Ergebnis	28
6.5	Verkehrswert (Marktwert)	29
7	Anlage	31
7.1	Übersichtskarten Lage	31
7.2	Flurkartenauszug.....	32
7.3	Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch).....	33
7.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	35
7.5	Bebauungspläne	36
7.5.1	Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne	36
7.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	36
7.7	Auszug aus den Bauakten	37
7.8	Denkmäler und Bodendenkmäler	42
7.9	Naturschutz	42
7.10	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	44
7.11	Hochwassergefahrenflächen und Flächen für Überschwemmungsgebiete	45
7.12	Immissionen - Lärm.....	47
7.13	Ausbau Breitband-Glasfaseranschluss	47
7.14	Fotodokumentation.....	48

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstücksart	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach
Wertermittlungsstichtag	21.06.2025
Qualitätsstichtag	21.06.2025
Ortstermin	21.06.2025
Nutzung	Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
Grundstücksgröße	983 m ²
Ertragswert	160.000 €
Vergleichswert	141.000 €
unbelasteter Verkehrswert	160.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale- -	1.000 €
belasteter Verkehrswert	159.000 €

2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 5
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Zuständiger Kaminkehrer	Tobias Herz Am Leitergraben 12 86444 Affing / Mühlhausen
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	Eigentümer des Sondereigentums Am Weiher 18 86573 Obergriesbach
Mieter bzw. Pächter	Selbstnutzung und Vermietung
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nein
Vorhandener Gewerbebetrieb	nein
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	nein
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	liegt nicht vor

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2, Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz, einer Terrassenfläche und einem Abstellraum
Objektadresse	Am Weiher 18 86573 Obergriesbach
Grundbuchangaben	Grundbuch von Obergriesbach, Blatt 1053
Katasterangaben	Gemarkung Obergriesbach, Flurstück 476/1

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
--------------	---

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 16.04.2025 beauftragt den Verkehrswert des oben genannten Grundstücks zu ermitteln.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung: Im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag 21.06.2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (ImmoWertV § 2 Abs.4)

Qualitätsstichtag 21.06.2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. (ImmoWertV § 2 Abs.5)

Tag der Ortsbesichtigung 21.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin
betreibender Gläubiger, vertreten durch Rechtsanwalt Ahlt
Schuldnerin
Schuldner
Mieter des Bewertungsobjekts
Ron Hinz (Sachverständiger)

Anmerkung: Dem Vertreter des Gläubigers wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt untersagt.

Veröffentlichung: Die Beteiligten am Ortstermin haben einer Veröffentlichung der vor Ort gemachten Bilder zugestimmt.

3.4 verwendetet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

vom betreibenden Gläubiger zur Verfügung gestellt:

- keine Unterlagen

von der Schuldnerin und dem Schuldner zur Verfügung gestellt:

- *Unterlagen eines Verwendungsnachweis (VN) für Einzelmaßnahmen im Rahmen des Bundesförderung für effizientes Gebäude – Einzelmaßnahme (BEG EM)*
- *Unterlagen – Projekt Dach*
- *Feuerstättenbescheid vom 14.11.2024*
- *Unterlagen des Bezirkschornsteinfeger über den Austausch einer Feuerstätte*
- *Teilungserklärung URNr. 988/2018 vom Notar Armin Riedel, Aichach*

von der Gemeinde zur Verfügung gestellt:

- *Auszug aus den Bauakten*

von Sachverständigen wurde durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für dieses Gutachten herangezogen

- *aktueller Flurkartenauszug*
- *aktueller Grundbuchauszug*
- *Einholung der Notarverträge URNr. 2419 Notar Dr. Eick Vassel, Aichach vom 04.12.1991 und URNr. 988 Notar Armin Riedel, Aichach vom 19.06.2018*
- *Auszug aus dem Flächennutzungsplan*
- *Auszug aus dem Bebauungsplan*
- *Auskunft zur Stromversorgung*
- *Auskunft zur Gasversorgung*
- *Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung*
- *Auskunft zum Hochwasser- und Lärmsituation*
- *Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Dasing*
- *Auskunft der Gemeinde Obergriesbach*
- *Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Dasing*
- *Auskünfte des Landratsamts Aichach-Friedberg*
- *Bodenrichtwertauskunft*
- *Auskunft aus der Kaufpreissammlung*

3.5 Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

§ 1 Abs. 1 - Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum, begründet werden.

§ 1 Abs. 2 - Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 1 Abs. 3 - Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 3 Abs. 1 - Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtende Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird. Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

§ 13 Abs. 1 - Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

§ 13 Abs. 2 - Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

§ 14 Abs. 1 - Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet.

§ 14 Abs. 2 - Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet.

3.6 Grundbuchangaben

Nachfolgend wird das Wohnungsgrundbuch stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

Bestandsblatt

Amtsgericht: Aichach
Grundbuch von: Obergriesbach
Blatt: 476/1

Bestandsverzeichnis:

110/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück

Gemarkung: Obergriesbach
Flurstück-Nr.: 476/1
Lage: Am Weiher 18
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche
Größe: 983 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1052 bis 1054);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz, einer Terrassenfläche und einen Abstellraum zugeordnet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.06.2018 URNr. 988, Notar Armin Riedel, Aichach Bezug genommen: übertragen aus Blatt 541; eingetragen am 16.07.2018.

Erste Abteilung: Eigentümer

Schuldnerin und Schuldner

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Vorkaufsrecht: gemäß Bewilligung vom 04.12.1991 URNr- 2419, Notar Dr. Eick Vassel, Aichach, Rang nach Abt. III/1, 2, 3, 4; eingetragen am 03.03.1992 und hierher übertragen am 16.07.2018

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 1054 (580/1000 Miteigentumsanteil an Flst. 476/1); gemäß Bewilligung vom 19.06.2018 URNr. 988, Notar Armin Riedel, Aichach: eingetragen am 16.07.2018

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 28/25); eingetragen am 20.03.2025

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Angaben

3.7 Wesentlich rechtliche Grundlagen

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212) geändert worden ist

BauGB: Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO: Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

ImmoWertA: Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34),

3.8 Fachliteratur

Recht und Belastungen in der Grundstücksbewertung – Kröll/ Hausmann, 5 Auflage 2015, Werner Verlag

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8 Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungswerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Grundstücksbewertung – Sprengnetter - Lehrbuch, Ergänzungslieferungen

GuG-Archiv digital - aktuell

Versteigerung und Wertermittlung – Stümpe/Tillmann, 2 Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Arbeitshilfen für die Praxis

3.9 Annahme für die Wertermittlung

Feststellungen in diesem Gutachten erfolgen auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Behörden, am Ortstermin teilnehmenden Personen sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit bezüglich der Auskünfte wird unterstellt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden stichprobenartig auf ihre Plausibilität geprüft.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Obergriesbach ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dasing. Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Augsburg. Sie besteht aus den Gemarkungen Obergriesbach und Zahling. Im Zuge der Gebietsreform in Bayern wurde am 1. Juli 1972 die Gemeinde Zahling eingegliedert. Nordöstlich angrenzend an der Gemeinde liegt der Ort Sulzbach. Er war bis zum 1. Januar 1972 eine selbständige Gemeinde und wurde im Zuge der Gebietsreform in Bayern in die Stadt Aichach eingemeindet.

Seit 1862 besteht das Bezirksamt Aichach, ein Vorläufer des Landkreises Aichach. Er bildete im Zuge der Kreisreform 1972 mit dem Landkreis Friedberg sowie einzelnen Gemeinden weiterer Landkreise den provisorischen „Landkreis Augsburg-Ost“. Dieser neue Landkreis gehört zum Regierungsbezirk Schwaben. Der Landkreis erhielt am 1. Mai 1973 seinen endgültigen Namen Landkreis Aichach-Friedberg.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Einwohnerzahl des Ortes rasant. Von 1961 bis 1987 verdoppelte sich die Einwohnerzahl fast, von 854 auf 1.545 um ca. 80,9% und von 1987 bis 2024 um noch einmal ca. 40,8% auf heute ca. 2.175 Einwohner. Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 44,7 Jahren und damit etwas unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern von 45,5 Jahren.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Augsburg im Südwesten mit ca. 310.000 Einwohnern und München in Südosten mit ca. 1.500.000 Einwohnern. Aichach als Kreisstadt mit ca. 22.000 Einwohner grenzt an das Gemeindegebiet an. Die Stadt Friedberg als zweite wichtige Stadt in Landkreis, mit ca. 30.000 Einwohner, liegt südwestlich vom Ort.

Die wirtschaftliche Situation von Obergriesbach ist landwirtschaftlich geprägt. Vereinzelnde Gewerbetreibende runden das wirtschaftliche Leben des Ortes ab. In der dörflich strukturierten Gemeinde stehen Wohnen und Erholung in der freien Natur im Mittelpunkt. Für den Bedarf des täglichen Lebens ist gesorgt. Neben Kindergarten und Gemeinschaftshaus mit Mehrzweckhalle, Gaststätte und Kegelbahn stehen den Bewohnern ein Lebensmittelgeschäft, eine Metzgerei und eine Raiffeisenbank zur Verfügung. In der Dasing befindet sich eine Grund- und Mittelschule. Alle weiteren höheren Schuleinrichtungen können in Aichach oder Friedberg besucht werden.

Die örtlichen Vereine bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung an. Neben Fußball, Tennis, Schützen- und Musikverein sind der Krieger- und Soldatenverein und die Feuerwehreinheiten genauso im Gemeindeleben vertreten wie z. B. der Obst- und Gartenbauverein und der Männergesangsverein. In der Dasing befindet sich zudem ein öffentliches Freibad.

Die Kaufkraft für den Landkreis Aichach-Friedberg liegt bei 29.137 Euro pro Kopf (2023) und ist somit etwas unter dem Landesdurchschnitt in Bayern (31.907 Euro pro Kopf - 2025). Verlässliche Daten für die Gemeinde Affing liegen dem Sachverständigen nicht vor. Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Obergriesbach hat einen Haltepunkt der Paartalbahn mit Anschluss nach Augsburg und Ingolstadt. Darüber hinaus verkehren Regionalbuslinien des AVV vom Ort in die angrenzenden Städte und Gemeinden des näheren Umlandes.

Über die B300 gibt es eine Anbindung zu den Städten Augsburg und Ingolstadt. Über sie erreicht man auch die Bundesautobahn A8 mit direkter Verbindung nach München, Augsburg und Stuttgart.

Makro-Lage

Bundesland	Bayern 70.542 km ² ca. 13.249.000 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Landeshauptstadt	München ca. 1.505.000 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Aichach-Friedberg 780 km ² ca. 137.000 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Gemeinde	Obergrießbach
Einwohner	ca. 2.200 Einwohner
Nächstgelegene Städte / Gemeinden	größere Städte: Südwesten – Augsburg ca. 20 km Süden Friedberg ca. 15 km Nordosten – Aichach (Zentrum) ca. 5 km Südosten - München ca. 60 km weitere größere Städte / Gemeinden Süden – Dasing ca. 5 km Nordwesten - Affing ca. 10 km
Anbindung / Verkehrsnetz	Bundesstraße Östlich angrenzend an die Gemeinde– B 300 Verbindung Augsburg – Aichach - Ingolstadt Autobahn Osten – A9 - München – Ingolstadt - Berlin Süden – A 8 München – Augsburg - Stuttgart Flughafen Augsburg-Mühlhausen (Regional) ca. 20 km München ca. 70 km
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)	Bahnhof Obergriesbach Bus tägliches Linienverkehr
Mikro-Lage	
Lage der Gemeinde im Landkreis	Zentral im Landkreis
Lage des Grundstücks im Ort	südwestlichen Ortsrand von Obergriesbach, südlich vom Dorfweiher
Schulen	in Dasing Grund- und Mittelschule
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfes im Ort und Dasing bzw. Aichach
ärztliche Versorgung	Allgemeinmediziner und Fachärzte in Dasing Krankenhaus in Aichach, Friedberg oder Augsburg

4.2 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt südwestlich Teil von Obergriesbach, südlich des Dorfweiher. Die nähere Umgebung ist westlich durch Wohnbebauung geprägt, ansonsten umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Das Grundstück befindet sich an der südwestlichen Gemeindegrenze als vorletztes Haus in der Wohnbebauung. Die Straßenbefestigung endet hier und geht Richtung Friedhof in einer unbefestigten Ausführung weiter. Das Wenden mit größeren Fahrzeugen ist hier nicht mehr möglich. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise mit -3% des Bodenwertes.

Das Grundstück 476/1 ist unregelmäßig zugeschnitten und hat die Form eines Trapezes. Die durchschnittliche westliche Breite beträgt 26 m, die östliche 28 m. Die durchschnittliche nördliche Länge beträgt 34 m, die südliche 30 m. Die Größe des Flurstücks wird im Grundbuch mit 983 m² angegeben.

Das Grundstück befindet sich in Hanglage. Dieses ist bei der derzeitigen Bebauung und den weiteren baulichen Planungen durch eine Stützmauer bzw. einer Böschung erschlossen worden. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise mit -5% des Bodenwertes.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach, aufgeteilt nach WEG und einer integrierten Doppelgarage mit 4 PKW-Stellplätze östlich vom Wohnhaus.

4.3 Erschließung, Baugrund, Immissionen etc.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Straße Am Weiher als vorletztes Wohnhaus vom Ortsrand.

Die Straße Am Weiher besteht aus bituminösem Belag ohne Gehweg, ohne Straßenbeleuchtung und ohne Parktaschen. Hinter dem letzten Wohnhaus endet die befestigte Straße und wird zu einem unbefestigten Weg, Richtung Friedhof.

Die Stromversorgung ist durch Erdverkabelung an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Leitungsverlauf befindet sich 0,5m nördlich der Grundstücksgrenze im öffentlichen Raum. Von hieraus erfolgt die Erschließung quer über das Flurstück seitlich zum Hauseingang.

Die Gasversorgung ist durch Erdverkabelung an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Leitungsverlauf befindet sich in der Mitte der Erschließungsstraße. Von hieraus erfolgt die Erschließung quer über das Flurstück seitlich zum Hauseingang. Das Bewertungsobjekt ist das letzte Wohnhaus mit Gasanschluss Richtung Ortsausgang.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Trinkwasserleitung befindet sich ca. 1,5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze im öffentlichen Raum, die Abwasserleitung (Mischwasser) sich in der Mitte der Erschließungsstraße. Die Erschließung auf dem Grundstück wird über einen Revisionsschacht nordwestlich des Wohnhauses realisiert. Die Ableitung des Oberflächenwasser erfolgt über die Dachrinnen in das öffentliche Netz.

Der Telefonanschluss und Internet sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Telefonanschluss erfolgt über Kupferkabel. Der Ausbau des Glasfasernetzes in Obergriesbach ist in Vorbereitung bzw. Ausführung. Der Fernsehempfang wird über Kabelanschluss realisiert.

Weitere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind den Eigentümer nicht bekannt.

Nördlich des Bewertungsobjektes befindet sich der Griesbach mit dem Dorfweiher. Entlang des Baches sind Flächen der Biokartierung ausgewiesen. Die Biotopkartierung (Flachland) beinhaltet die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgelände. Überschwemmungsgebiete oder Flächen für den Hochwasserschutz sind am Griesbach nicht ausgewiesen.

Ca. 1,2 km östlich des Flurstücks fließt die Paar. Entlang des Flusses befinden sich Flächen eines Fauna-Flora-Habitat-Gebiet. Diese Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in der EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz. Mit der „Bayerischen Verordnung über die Natura 2000_Gebiete“ vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt. Entlang des Lechs befinden sich weitere Landschafts- und Naturschutzgebiete. Es sind weiterhin Flächen für geschützt Landschaftsbestandteile und Flächen der Biokartierung ausgewiesen. Durch Verordnung (GLB-VO; § 29 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG, SchutzVO) geschützte Landschaftsbestandteile wie z. B. Allees, Hecken, Tümpel, ehemalige Abbaustellen. (Aktualisierung am 01.05. und 01.12. jährlich) (Aktualisierung am 01.05. und 01.12. jährlich). Die Biotopkartierung (Flachland) beinhaltet, wie schon oben beschrieben, die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgelände.

Entlang der Paar sind Hochwasser-Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde sind keine weiteren Maßnahmen des Hochwasserschutzes geplant bzw. bekannt.

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinen ausgewiesenen wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabsbereich von ca. 1:9 000 bis 1:750 000.

Das Bewertungsobjekt liegt in keinen Bereich, in dem eine Lärmbelästigung wegen Mobilität ausgewiesen ist. Entlang der B300 gibt es eine Beeinträchtigung wegen Lärms. Das Bayerisches Landesamt für Umwelt gibt diese mit 78,1 dB(A) im Zentrum (Straße) und 56,9 dB (A) an den Randzonen (Straßenbegleitflächen) an. Die Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern. Außerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Autobahnen, Bundes- und Staatsstraßen, die gemäß Verkehrszählung 2015 eine Verkehrsbelastung von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr aufweisen. Dies entspricht einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Innerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Straßen mit einer DTV von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Die Lärmindizes LDEN und LNight in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.

Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während des Ortstermins nicht wahrgenommen werden.

Der Baugrund wird als gewachsener, normal tragfähiger Baugrund bewertet. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Gemeinde und dem Landratsamt sind in der Umgebung des Bewertungsgrundstück keine schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt. Für das zu bewertende Grundstück wird die völlige Altlastenfreiheit unterstellt. Ggf. bestehende Altlasten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Vom Sachverständigen wird in diesem Zusammenhang explizit auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)1 hingewiesen, insbesondere darauf, dass

- der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern zu sanieren und Gefahren abzuwehren;
- der frühere Eigentümer auch nach Eigentumsübergang zur Sanierung unter Maßgabe des § 4 Absatz 6 Bundes-Bodenschutzgesetz verpflichtet sein kann;
- eine Verpflichtung zum Wertausgleich bestehen kann.

4.4 Privatrechtliche Situation

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Wohnungseigentumsgrundbuch) von Obergriesbach, Blatt 1053, geändert am 20.03.2025, Ausdruck vom 07.05.2025 vor.

Zweite Abteilung des Grundbuchs - Vermerke in Lasten und Beschränkungen:

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Vorkaufsrecht: gemäß Bewilligung vom 04.12.1991 URNr- 2419, Notar Dr. Eick Vassel, Aichach, Rang nach Abt. III/1, 2, 3, 4; eingetragen am 03.03.1992 und hierher übertragen am 16.07.2018

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 1054 (580/1000 Miteigentumsanteil an Flst. 476/1); gemäß Bewilligung vom 19.06.2018 URNr. 988, Notar Armin Riedel, Aichach: eingetragen am 16.07.2018

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 28/25); eingetragen am 20.03.2025

Anmerkung: Die im Grundbuch Abteilung II eingetragenen Vorkaufrechte sind nicht Gegenstand dieser Bewertung und werden daher nur nachrichtlich dargestellt.

Auszug aus dem Kaufvertrag URNr. 2419, Notar Dr. Eick Vassel, Aichach vom 04.12.1991

Sonstige Vereinbarung: *Frau XXX als künftige Miteigentümerin zu einer Hälfte des Grundstücks Flst. 476/1 der Gemarkung Obergriesbach und Herr XXX als künftiger Miteigentümer zur anderen Hälfte des genannten Grundstücks vereinbaren wie folgt:*

Die bezeichneten Miteigentümer räumen sich hiermit gegenseitig an ihren Miteigentumsanteilen das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gemäß §1094 BGB ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Sie bewilligen und beantragen, die gegenseitigen Vorkaufsrechte je als Belastung ihres Miteigentumsanteils zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Miteigentumsanteils in das Grundbuch einzutragen.

Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 988, Notar Armin Riedel, Aichach vom 19.06.2018

Eintragungsantrag: *Der Eigentümer bestellt hiermit an dem nach dieser Teilungserklärung neu gebildeten Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 3 ein dingliches, subjektiv dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen.*

Die Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch an nächstfolgender Rangstelle wird bewilligt und beantragt.

Dritte Abteilung des Grundbuchs – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Andere nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen über Bau- und/oder Altlasten sind der Gemeinde bzw. dem Landratsamt für das Bewertungsgrundstück nicht bekannt. Es werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Die Bodenbeschaffenheit (z. Bsp. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurden im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz besteht für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz. Bodendenkmäler befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung zum Bewertungsgrundstück.

4.5.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach Auskunft des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft befindet sich das Bewertungsobjekt in keinen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Im Flächennutzungsplan wird die Art der baulichen Nutzung ist als W – Wohngebiet ausgewiesen.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen und Schnitte durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt bzw. unterstellt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand des Grundstücks: Baureifes Land (vgl. § 5 Abs 4 ImmoWertV)

Abgaberechtliche Situation: Es wird davon ausgegangen, dass die Gebühren bezüglich der Erschließung nach Baugesetzbuch und Kommunalem Abgabegesetz, soweit sie eingefordert und erhoben wurden, beglichen sind.

Sonstige abgabenrechtliche Situation: Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale wurden keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und steuerliche Abgaben festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Weitere Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich, telefonisch bzw. mündlich eingeholt.

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung) befindet sich im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses mit ausgebautem Dach. Diese Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Die Wohnung im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung fertiggestellt. Sie wird von den beiden Eigentümern bewohnt.

Die Wohnung im Dachgeschoss befindet sich noch im Ausbau.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. dem Jahr der Modernisierung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

5.2 Gebäudebeschreibung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 21.06.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck. Das Gebäude und die Außenanlagen befinden sich teilweise oder noch ganz in der Ausbauphase. Es wurden ab 1978 einige Bauanträge bei der Bauaufsichtsbehörde eingebracht aber noch nicht gänzlich abgeschlossen.

1978 wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Kellergeschoss beantragt. Dieses wurde entsprechend fertiggestellt.

1991 erfolgte ein Antrag auf Errichtung eines Wintergartens und Garagenerweiterung. Bei dem Wintergarten gibt es ein paar Änderungen gegenüber der Bauzeichnung. Die Süd- und Ostseite sind offengeblieben. Bei der Garagenerweiterung sind vermutlich Erdarbeiten durchgeführt worden. Der Garagenanbau wurde nicht ausgeführt.

2016 wurde ein Bauantrag beim der Bauordnungsbehörde auf Ausbau des Dach- und Kellergeschosses zu Wohnzwecken beantragt. Beim Dachausbau ist die Bauausführung noch nicht abgeschlossen. Gemäß Eigentümer fehlt noch Abschlussarbeiten im Innenausbau. Die geplante Terrasse für die Kellergeschosswohnung wurde ebenfalls noch nicht abgeschlossen. Es wurden die Stützwände und Erdarbeiten durchgeführt, aber der Terrassenaufbau fehlt noch vollständig. Die geplante Außentreppe zum Balkon im Erdgeschoss wurde nicht umgesetzt. Es wurden zudem 4 PKW-Stellplätze östlich des Wohngebäudes geplant. Diese Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen bzw. offen.

2018 wurde das Wohnhaus gemäß §8 WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt (Teilungserklärung).

2022 erfolgte ein Antrag auf Errichtung einer Dachgaube und einer Außentreppe. Bei der Dachgaube fehlen noch die Abschlussarbeiten. Die Umgestaltung der Nordseite des Wohnhauses gemäß Bauzeichnung wurde nicht vorgenommen. Die geplante Außentreppe zum Erdgeschoss fehlt komplett.

Abschließend erfolgte 2022 noch ein Antrag auf Abgrabungen und Errichtung von Stützwänden sowie die Errichtung eines Carports. Es wurden vermutlich Erdarbeiten durchgeführt und Baumaterialien angeliefert. Die zu entfernende Stützwand wurde noch nicht beseitigt. Die Baumaterialien liegen auf den Flächen für den geplanten Carport bzw. PKW-Stellplätze östlich des Wohnhauses.

Das Kellergeschoss ist zur Straße hin ebenerdig. Durch die Hanglage wirkt das Erdgeschoss wie ein Obergeschoss. Das Betreten des Hauses und die Benutzung der Doppelgarage erfolgt über das Kellergeschoss. Über den Hausflur gelangt man in Wohnung und den Gemeinschaftsräumen des Wohnhauses wie Bsp. Waschküche und Technikräume. Das Treppenhaus ist sehr schmal. Die Wände und Decken sind gestrichen. Die Treppe ist aus Beton mit Marmorplatten bzw. Fliesen ohne Geländer. Das Wohnhaus verfügt über eine Türschließ- und Sprechanlage.

Gebäudekonstruktion

<i>Fundamente, Kellerwände</i>	Streifenfundament mit Betonboden
<i>Außenwände einschl. Putz</i>	Hochlochziegel, Wetterschutz an der Westseite
<i>Tragende Wände</i>	Hochlochziegel
<i>Trennwände</i>	Ziegel
<i>Decken</i>	Stahlbetondecken
<i>Fußbodenaufbau</i>	Betondecke, Isolierung mit Anhydr. Estrich
<i>Tragwerk des Daches</i>	Holzdachstuhl, Kehl balkendach
<i>Dachhaut, Dämmstoffe</i>	Ziegeldach, Glaswolle matten
<i>Treppe</i>	Stahlbeton
<i>Treppenraumwände</i>	<i>Mauerwerk, Putz</i>
<i>Wände notw. Flure</i>	Mauerwerk, Putz
<i>Fenster</i>	Naturholzfenster mit Isolierverglasung
<i>Dachgaube</i>	<i>Holzbalkenkonstruktion, Zinkblech</i>

Hinweis:

Die Beschreibung der Gebäudekonstruktion erfolgt auf Grundlage des Bauaktes und dem Ergebnis der Ortsbesichtigung.

Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	2016, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus	
Fenster und Außentüren	2016/2022 Rollläden und Außentür, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus	
Leitungssysteme	Strom	2016, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
	Wasser	2016, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
	Abwasser	2016, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
	Telefon/Internet	nein, 2024 im Ausbau im öffentlichen Raum
Heizungsanlage	2024	
Wärmedämmung der Außenwände	nein	
Modernisierung Sanitär	2016/2022, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus	
Modernisierung des Innenausbaus	2016/2022, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus	
Grundrissgestaltung	2016/2022, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus	
Sonstiges	2022 Errichtung Dachgaube	

Hinweis:

Die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der Auskünfte beim Ortstermin, dem Bauakten und den Angaben des Eigentümers.

5.3 Wohnungsbeschreibung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 21.06.2025. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2016 ausgebaute 2. Raum Wohnung mit Küche, Bad und Ankleidezimmer im Kellergeschoss. Die Wohnung machte am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

Die Wände und Decken der Wohnräume sind gestrichen. Die Böden mit Laminat und Teppichbeläge ausgelegt. Der Boden im Bad und im Wohnungseingangsbereich ist gefliest. Im Bad sind die Wände teilweise raumhoch gefliest, der übrige Teil gestrichen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Toilette und Waschbecken mit Tageslicht.

Die Innentüren zum Bad und Ankleideraum sind aus Holz. Zum Schlafräum gibt es eine zweiseitige Schiebetür. Zwischen der Küche und dem Wohnzimmer ist ein offener Durchgang ohne Tür. Die Wohnung verfügt in jedem Zimmer, außer dem Ankleideraum, über einen Heizkörper. Die Fenster sind doppelverglast mit Isolierverglasung aus Holz. Im Wohnzimmer und der Küche gibt es einen Zugang zur Terrasse. Die Terrassentüren sind ebenfalls doppelverglast und aus Holz. Die Wohnung ist bezüglich seiner Ausstattung nicht barrierefrei.

Baumängel oder Bauschäden waren während der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich. Einzig die Terrassentür in der Küche ist beschädigt und muss repariert saniert werden. Der Sachverständige berücksichtigt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten in der Wohnung unter dem Punkt *besonderer objekt-spezifische Grundstücksmerkmale* in angemessener Weise.

Wohnungsausstattung

Die Grundausstattung der Wohnung ist gemäß der Baubeschreibung zeitgemäß.

Bodenbeläge		Laminat, Fliesen, Bodenbeläge
Innenwände		gestrichen
Decken		gestrichen
Fenster		Holzfenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden
Türen	Wohnungseingang	Holztür
	Wohnbereich	Holztüren
Sanitäre Installation	Bad	Badewanne mit Badewanne, WC und Waschbecken
	Gäste-WC	nein
Elektroinstallation	Steckdosen	zeitgemäß
	Lichtschalter	zeitgemäß
	Sicherung	zeitgemäß
	Telefon	zeitgemäß, Glasfaserkabel im Ausbau
	Internet	zeitgemäß, Glasfaserkabel im Ausbau
Lüftung		Fenster
Besondere Bauteile		Terrasse, noch nicht fertig gestellt
Sonstiges		nicht bekannt

Instandhaltungsrücklage

Wohnungseigentümergeinschaften müssen eine angemessene Instandhaltungsrücklage (Instandhaltungsrückstellung) bilden, deren Höhe von der Wohnungseigentümersammlung durch Beschluss festgelegt wird, § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG.

Diese Rücklage dient dazu, sowohl künftig anfallende, größere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (etwa einen Fassadenanstrich) als auch kurzfristig dringend erforderliche Reparaturen (etwa den Austausch der Heizungsanlage) zu finanzieren.

Erhoben wird die Instandhaltungsrücklage zusammen mit dem monatlichen Hausgeld, wobei der Verwalter jährlich über die Rücklage abzurechnen hat.

Über die exakte Höhe der Rücklage ist die Hausverwaltung zu befragen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Verwalter in der jährlich zu erstellenden Abrechnung über die Instandhaltungsrücklage nur die tatsächlich geleisteten Zahlungen der Wohnungseigentümer ausweist und nicht die Soll-Stellungen. Damit ist gemeint, dass der Verwalter die zwar zu leistenden, aber tatsächlich noch nicht erbrachten Zahlungen einzelner Eigentümer dem Bestand der Instandhaltungsrückstellung nicht hinzurechnen darf (Bundesgerichtshof (BGH), Beschluss vom 04.12.2009, Az.: V ZR 44/09).

Die Eigentümer der Miteigentumsanteile habe bis zum Wertermittlungsstichtag noch keine Eigentümersammlung durchgeführt. Rücklagen für die Instandhaltung oder ein monatliches Wohngeld für die Rücklagen wurden gemäß Eigentümer nicht erhoben.

5.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt gemäß Eigentümer vor, wurde dem Sachverständigen aber nicht vorgelegt. Andere Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt. Es wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, siehe Punkt 5.2.

5.5 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen. Dazu zählen zum Bsp. die Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. der Hausanschlüsse, Befestigungen von der baulichen Anlage und Einfriedungen des Grundstücks etc.

Einige bauliche Maßnahmen für das Wohnhaus wurden noch nicht abgeschlossen. Teilweise liegen die Baumaterialien noch an der östlichen Giebelseite auf den Flächen der PKW-Stellplätze bzw. Carport. Die Befestigungen für einen Weg zu dem Hauseingang und dem Mülltonnenstellplatz und der Auffahrt zur Doppelgarage fehlen noch gänzlich. Die PKW-Stellplätze sind ebenfalls noch nicht ausgebaut bzw. befestigt.

Für das Grundstück gibt es keine Einfriedungen. Es werden die natürlichen Ressourcen wie zum Bsp. Hecken, Böschungen etc. genutzt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Bewertungsverfahren und Verfahrensauswahl

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Das Vergleichswertverfahren führt unter Berücksichtigung gegebener Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebseinrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Es wird bei Objekten angewendet, bei denen normalerweise eine Eigennutzung vorliegt (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser).

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Es wird normalerweise bei Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte etc.) angewendet.

Verfahrensauswahl

Das Vergleichswertverfahren wird normalerweise, bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, für die Verkehrswertermittlung angewandt. In Ermangelung an diesen, wird der Vergleichswert durch das Ertragswertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert dient nur zur Plausibilisierung und kann als nachrichtlich angesehen werden

6.2 Ertragswertverfahren

6.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese auch zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV 2021) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. In Ermangelung geeigneter Vergleichskaufpreisen wird hier auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die auch in der deutschen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (gemischte Baufläche)

Der **Bodenrichtwert** beträgt **490,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	beitragsfrei
Nutzungsart	M (gemischte Baufläche)

Anmerkung zum Bodenrichtwert (Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft)

Grundlage der Bodenrichtwerte sind hauptsächlich alle der Geschäftsstelle übersendeten und analysierten Kaufverträge nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2023 unter Berücksichtigung der weiteren Gesichtspunkte und Möglichkeiten nach § 14 der ImmoWertV 2021.

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstückmarkt ab.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind im Landkreis derzeit nicht vorhanden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, dem Maß der baulichen Nutzung (z.B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2024 zahlenmäßig nicht auswertbar. Sie sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

In den einzelnen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch enthalten. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind z.B. Grunderwerb, Straßenbau, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Lärmschutz, Bepflanzung, Begrünung und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Die Ver- und Entsorgungsleitungen nach Kommunalabgabengesetz (KGA) bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für Hauselektrizität, Fernmeldekabel, Erdgas und Stellplätze etc.

Bodenrichtwertanpassung

Das zu bewertende Grundstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren folgenden Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen:

Lage: Das Bewertungsgrundstück liegt am äußeren Rand der Bodenrichtwertzone umschlossen von landwirtschaftlichen genutzten Flächen und etwas abgelegen vom eigentlichen Dorfgebiet. Der Sachverständige berücksichtigt dieses im sachverständigen Ermessen mit -3% des Bodenwerts.

Größe: Bei Abweichungen der Grundstücksgröße von +/- 25% bleiben diese unberücksichtigt. Darüber hinausgehende Abweichungen werden mit einem Zu- bzw. Abschlag gewürdigt. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Form: Weicht die nutz- und bebaubare Form des Bewertungsgrundstück vom üblichen durchschnittliche Grundstücksform ab, ist dieses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Immissionen: Werden Grundstücke durch Immissionen wie Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen beeinträchtigt, ist dieses durch Abschläge zu berücksichtigen. Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während des Orts-termins nicht wahrgenommen werden. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Erschließung: Beim dem Bewertungsgrundstück handelt es um normal erschlossenes Bauland. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Sonstiges: Das Bewertungsobjekt liegt in einer Hanglage. Der Sachverständige berücksichtigt dieses im sachverständigen Ermessen mit -5% des Bodenwerts.

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat derzeit noch keine WGFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet bzw. veröffentlicht. Für den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone im Bewertungsgebiet wurde keine WGFZ definiert. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Konjunkturelle Entwicklung: Für das Bewertungsgrundstück und näheren Umgebung liegen dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von geeignete Vergleichskaufpreisen für unbebauten Grundstücke vor. Im des Landkreises Aichach-Friedberg ist seit 2024 eine Beruhigung der Immobilienpreise am Immobilienmarkt zu beobachten. Dieselbe Entwicklung wurde auch von angrenzenden Gutachterausschüssen beobachtet. Es wird daher eine der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag, auf Grundlage des Zwischenberichtes des Gutachterausschusses des Landkreis Aichach-Friedberg mit +5% berücksichtigt.

Boderwertermittlung zum Stichtag 21.06.2025			
Grundstücksgröße			
Flurstück	476/1	983	m ²
Gesamte Grundstücksgröße		983	m ²
Bodenrichtwert			
Nutzung	gemischte Baufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	490 €/m ²	Sonstige:	
WGfZ:			
WGfZ-Anpassung			
WGfZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGfZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung			490 €
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:			5,0%
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung			515 €
Sonstige Anpassungen			
Lage	-3,0%		-15,44 €
Bodenbeschaffenheit	0,0%		0,00 €
Immissionen	0,0%		0,00 €
Orientierung	0,0%		0,00 €
Größe	0,0%		0,00 €
Zuschnitt	0,0%		0,00 €
Erschließungszustand	0,0%		0,00 €
Sonstige Hanglage	-5,0%		-25,73 €
Summe sonstige Anpassungen		-8,0%	-41,16 €
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen			473 €
Bodenwert	BRW x gesamte Grundstücksgröße		465.293 €
Miteigentumsanteil:	110,000 / 1000	= 108,13 m ²	51.182 €
Bodenwert rd.			51.000 €

6.2.2 Ertragswertermittlung

Marktübliche Miete: Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel, Mietpreisübersichten oder Online-Portale.

Im Preisspiegel Wohnimmobilien Februar 2025 Bayern vom IVD werden Mieten für Wohnungen bei Bestandsgebäuden zwischen 8,80 €/m² (einfacher Wohnwert) und 13,30 €/m² (sehr guter Wohnwert) angegeben. Die Eigentümer haben die Wohnung für 500,00 € pauschal vermietet. Die Terrasse kann nicht bzw. auf eigene Gefahr genutzt werden. Ein Stellplatz ist in der Miete berücksichtigt.

Der Sachverständige hält eine objektspezifisch angepasste Miete von 10,40 €/m² Wohnfläche und eine Miete für den PKW-Stellplatz von 25,00 € pro Stück für angemessen.

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten erfolgen auf Grundlage der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Es wurden folgende Bewirtschaftungskosten Stand 01.01.2025 angesetzt:

Verwaltung:	429 € / je Einheit
Instandhaltung:	14,00 €/m ² Wohnfläche
Mietausfallwagnis:	2% vom Rohertrag

Liegenschaftszinssatz (LZ): Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. „Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“ (§ 21 Abs 1 ImmoWertV)

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“ (§ 21 Abs 2 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat einen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit den Parametern des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2023 mit 2,20% ermittelt. Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag von 2,30 % für angemessen.

Liegenschaftszinssatz: 2,30 %

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer (RND): Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 55 Jahre festgesetzt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	ermittelte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung von z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe	20	15

Modernisierungsgrad	
0 - 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Wohnfläche (WF): Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten ermittelt und beträgt ca. 46 m².

Ermittlung der Wohnflächen Eigentumswohnung Nr. 2			
Wohnfläche Eigentumswohnung			
Erdgeschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt
Schlafen	Wohnfläche	11,50	45,56
Wohnen	Wohnfläche	16,58	
Küche	Wohnfläche	9,02	
Bad	Wohnfläche	4,80	
Flur	Wohnfläche	1,50	
Flur	Wohnfläche	2,16	
Terrasse	Wohnfläche	0,00	
Gesamt			

Barwertfaktor (RBF): Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind den entsprechenden §34 ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche	45,56	m ²		
Anzahl der Wohneinheiten	1	WE		
Baujahr der baulichen Anlagen	1978			
Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.	47	Jahre		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	55	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit EG	46 m ²	10,45 € / m ²	95,01%	5.713 €
Stellplatz	1 Stück	25,00 € / Stück	4,99%	300 €
Jahresrohertrag (RoE)				6.013 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	429,00 €	/ WE	7,13%	429 €
TG	47,00 €	/ Stück	0,78%	47 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €	/ m ²	10,61%	638 €
TG	106,00 €	/ Stück	1,76%	106 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00%	des Rohertrags	2,00%	120 €
Bewirtschaftungskosten			22,29%	-1.340 €
Jahresreinertrag				4.673 €
abzgl. Bodenwertverzinsung <i>BW x LZ</i>				-1.177 €
Bodenwert (BW)		51.182 €		
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)		2,30		
Wohnungsertragsanteil (WEA)				3.496 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		31,0299		
Wohnungsertragswert <i>WEA x V</i>				108.478 €
zzgl. Bodenwert				51.182 €
Vorläufiger Ertragswert				159.661 €
Ertragswert rd.				160.000 €
Bruttoanfangsrendite von rd.		3,8%		
Ertragsfaktor (Jahresrohertrag)		26,61		
Gebäundefaktor		3.504 €/m ²		

6.3 Vergleichsverfahren

Das Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Gebädefaktoren dient hier der Plausibilität der Wertermittlung und wird deshalb nur nachrichtlich dargestellt

Lagepunkte: Der Gutachterausschuss der Landkreises Aichach-Friedberg vergibt für die Anpassung der Lage Lagepunkte

Vermietung: Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Bewertungsstichtag: Der Bewertungsstichtag der Daten bezieht sich auf den 01.01.2023. Es bedarf noch der Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung auf den Bewertungsstichtag der Wertermittlung

Tatsächliches Gebäudealter: Das tatsächliche Gebäudealter ergibt sich aus dem Bewertungsstichtag und dem tatsächlichen Baujahr.

Teil einer Pflegeimmobilie: Das Bewertungsobjekt ist keine Pflegeimmobilie.

Wohnfläche (WF): Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten ermittelt. Die Gesamtwohnfläche für die Eigentumswohnung beträgt ca. 46 m².

Modernisierung: Die Modernisierung richtet sich nach den erfolgten Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen am Gebäude.

Gebäudetyp: Das Gebäude dient nur für Wohnzwecke.

Abstellplatz für PKW: Für die Eigentumswohnung ist die Benutzung eines PKW-Stellplatzes vorgesehen.

Balkon oder Garten vorhanden: Zur Wohnung gehörende Terrasse befindet sich noch im Bau und kann noch nicht genutzt werden.

Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat den Gebädefaktor für Eigentumswohnung mit den Parametern des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2023 mit 3.237 €/m² Wohnfläche festgelegt.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Gebädefaktor zum Wertermittlungsstichtag von 3.075 €/m² Wohnfläche für angemessen.

Vergleichsfaktoren - Gebädefaktor in €/m² Wohnfläche	
Angaben zum Gebäude	Zweifamilienhaus mit ausgebauten Dach
Lagefaktor	45
Vermietung	ja
Bewertungsstichtag	01.01.2023
tatsächliches Gebäudealter	41-50
Pflegeimmobilie	nein
Wohnfläche	46 m ²
Modernisierung	modernisiert
Gebäudetyp	nur Wohnen
PKW-Stellplatz	ja
Balkon oder Garten	nein
Ergebnis	
objektspezifischer Gebädefaktor	3.237 €/m ²
konjunkturelle Entwicklung	-5,0%
objektspezifisch ermittelter Gebädefaktor	3.075 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	141.457 €
weitere Berücksichtigung	0 €
unbelasteter Vergleichswert	141.457
objektspezifisch angepasster Gebädefaktor	3.075 €/m²
Bewertungsobjekt	
ermittelter unbelasteter Sachwert	159.661 €
Wohnfläche	46,0 m ²
ermittelter Gebädefaktor	3.471 €/m²
Plausibilitätsprüfung	
	12,9%
Toleranz bis +/- 15%	

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

6.4.1 Instandhaltungsstau

Der allgemeine Zustand der baulichen Anlagen wird über den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Der Sachverständige berücksichtigt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten in der Wohnung mit einem pauschalen Ansatz von 1.000 €.

6.4.2 Ergebnis

Aufgeführte Mängelbeseitigungskosten erfolgen grob überschlägig anhand von Erfahrungswerten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine gewisse Unschärfe im Ansatz der Kosten ist zwangsweise gegeben. Dies kann mit Einholen von Angeboten oder durch Ausschreibung der Leistungen konkretisiert werden, ist jedoch nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Eigentumswohnung

Instandhaltungsrückstau - 1.000 €

Es wurden für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - **1.000 €** festgelegt.

6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Verkehrswert	
unbelasteter Ertragswert	159.661 €
unbelasteter Vergleichswert (nachrichtlich)	141.457 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren <i>(zulässige Abweichung +/- 15%)</i>	12,9%
unbelasteter Verkehrswert	159.661 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.000 €
belasteter Verkehrswert	158.661 €
belasteter Verkehrswert	rd 159.000 €

Der belastete Verkehrswert des Wohnungseigentums im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet beträgt rd. 159.000 €.

Unter Beachtung der wertbeeinflussenden Merkmale und bei
Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der
Verkehrswert für das Wohnungseigentum,
bestehend aus einem 110,00/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit
Nr. 2 bezeichnet
und dem Sondernutzungsrecht an einen Stellplatz, einer Terrassenfläche und
eines Abstellraums
an dem Grundstück

Gemarkung. Obergriesbach - Flurstücksnummer 476/1
(Anschrift: Am Weiher 18, 86573 Obergriesbach)

zum Wertermittlungstichtag 21.06.2025

festgelegt mit

rd. 159.000 €

Ich versichere, dass ich das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 2-facher Ausfertigung erstellt.

Meitingen, den 07.08.2025

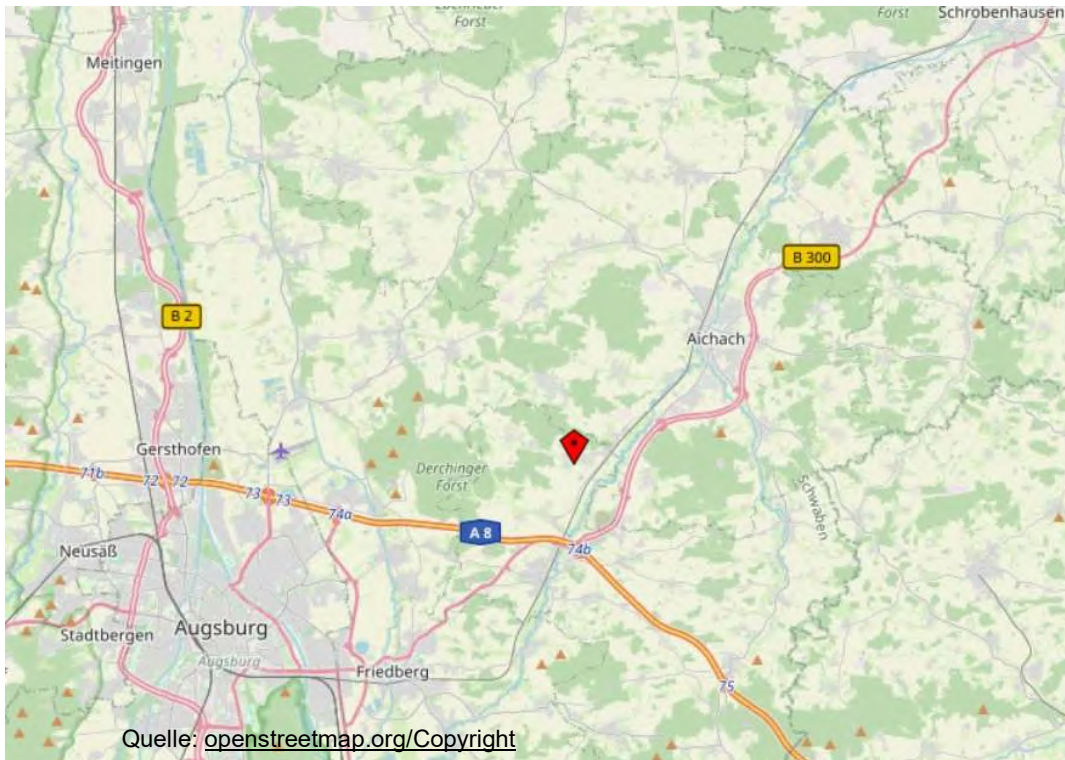


Ron Hinz Dipl.-Ing (FH)
Sachverständiger für die Bewertung
von unbebauten und bebauten Grundstücken

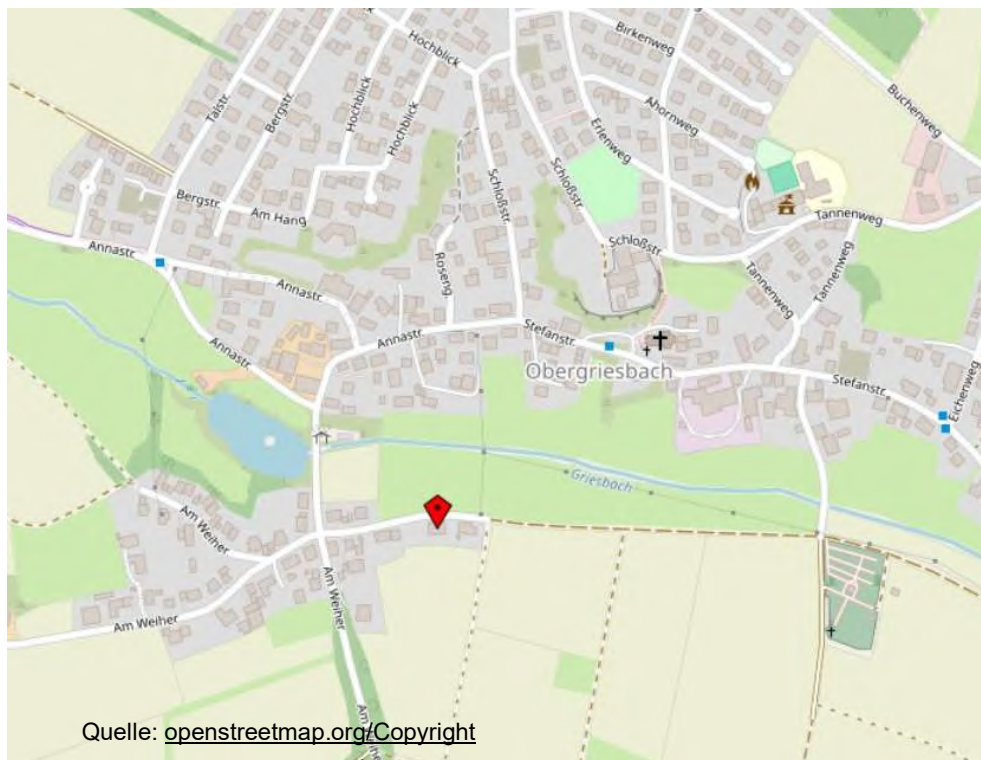


7 Anlage

7.1 Übersichtskarten Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

7.2 Flurkartenauszug



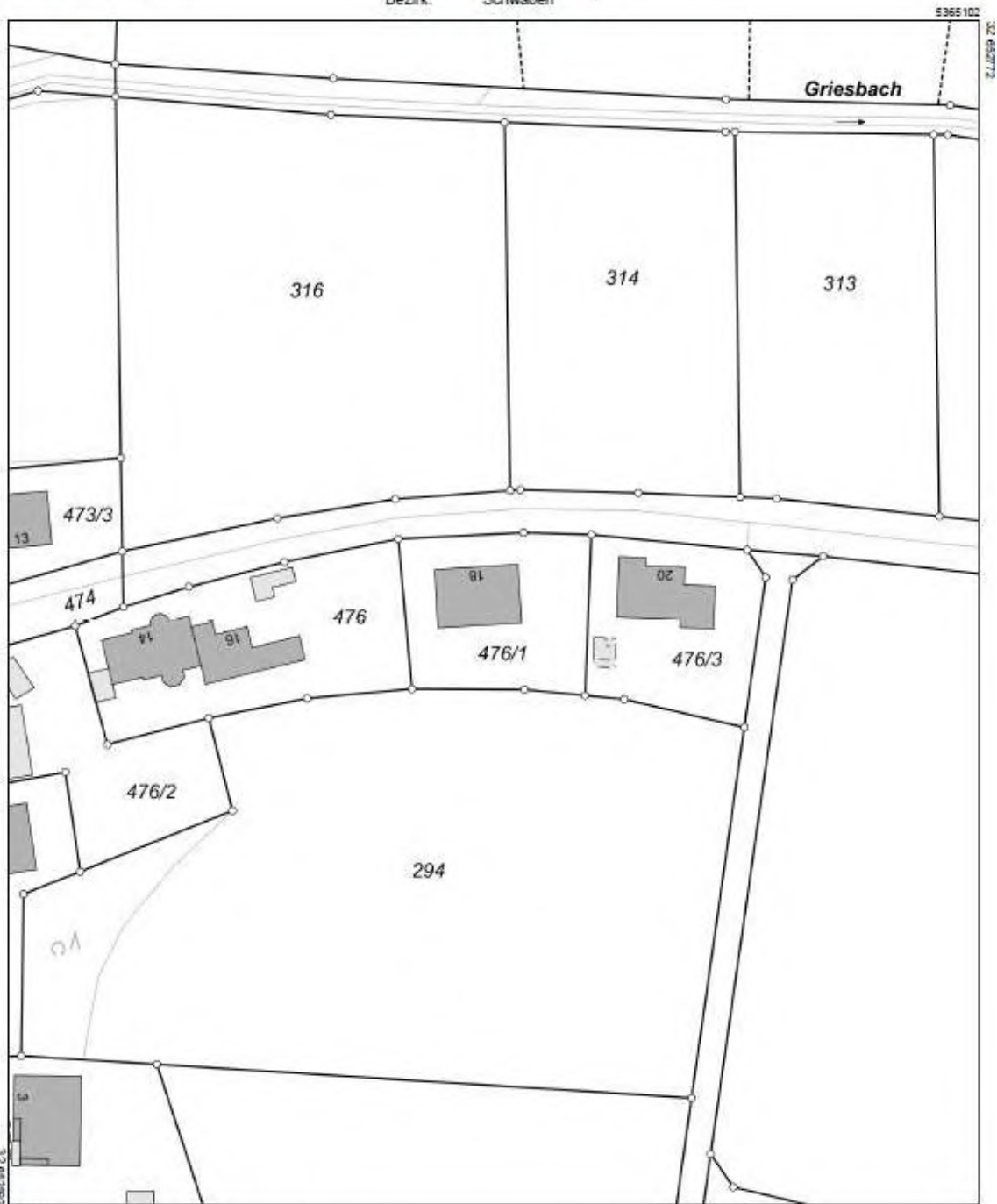
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach**
Münchener Straße 7
86551 Aichach

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 02.05.2025

Flurstück: 476/1
Gemarkung: Obergriesbach

Gemeinde: Obergriesbach
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



5364882

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

7.3 Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch)

Deckblatt

Amtsgericht

Aichach

Grundbuch

von

Obergriesbach

Blatt 1053

(Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Aichach Obergriesbach		Blatt 1053	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Beherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
		a/b	c				
1	2	3			4		
1	-	110/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 476/1	Am Weiher 18, Gebäude- und Freifläche		9	83	
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1052 bis Blatt 1054);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, einer Terrassenfläche und einem Abstellraum zugeordnet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.06.2018 URNr. 988 Notar Armin Riedel, Aichach Bezug genommen; Übertragen aus Blatt 541; eingetragen am 16.07.2018.</p> <p>Hensel</p>					

7.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

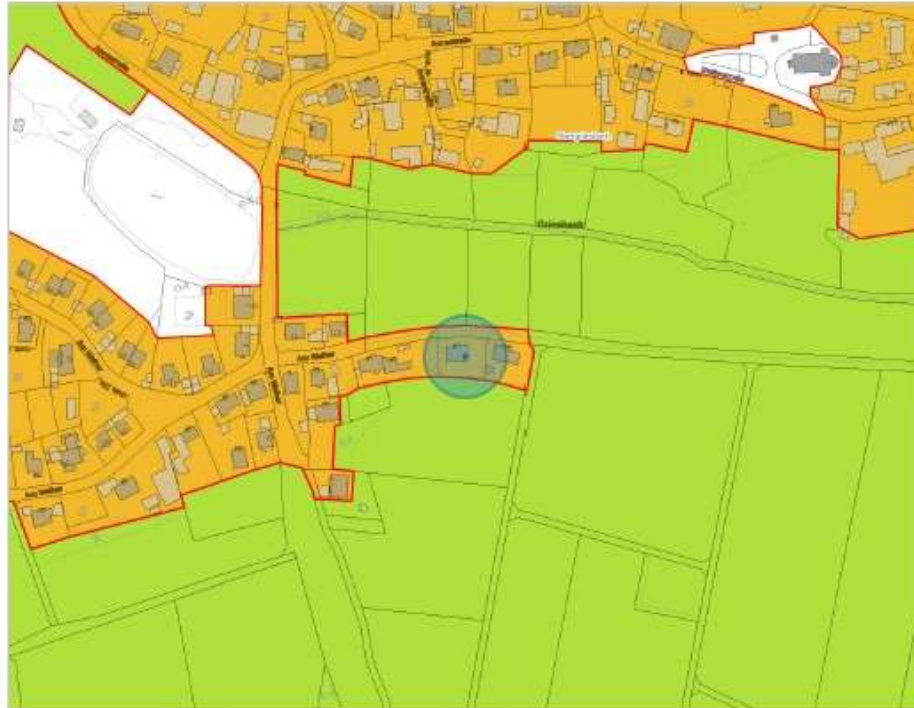
Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Flurstück):
Gemarkung Obergriesbach (097352), 476/1

**GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES
AICHACH-FRIEDBERG**
Landratsamt Aichach-Friedberg
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Münchner Str. 9
86551 Aichach

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte.

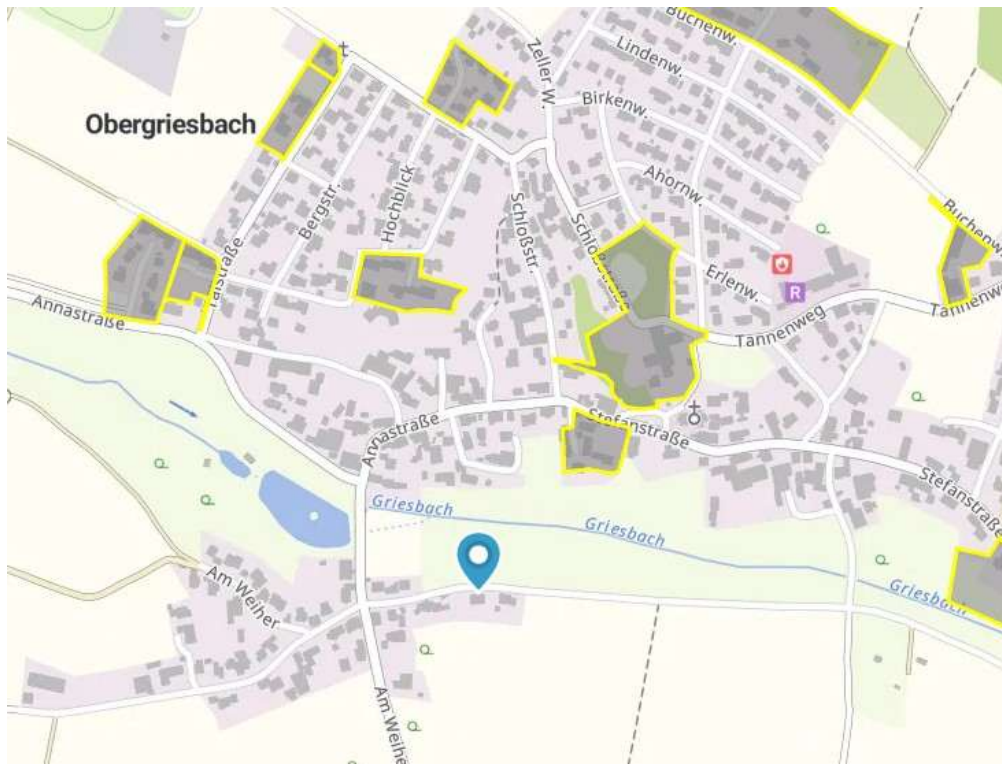
Legende zur Bodenrichtwertkarte

Gewählte Adresse/Flurstück	100 Bodenrichtwert in €/m²	Art der Nutzung	Ergänzung zur Nutzungsart
Grenze BRW-Zone	Entwicklungszustand	A Acker	ASB Außenbereich
Gemeindegrenze	B Baureifes Land	CA Campingplatz	EFH Einfamilienhaus
Bestandsobjekte	LF Flächen der Landwirtschaft	FP Flurplatz	MH Mehrfamilienhaus
Flurstücksgrenze	SP sonstige Flächen	G Gewerbe-Baufläche	WO Wohnendebauer
Bodenbedingungsverfahren	Zonennummer	GR Grünland	LAD Ländl.
Wohnbauflächen	z.B. 09735	H Gemischte Baufläche	Weitere Merkmale
Mischgebiete	Siehe Erläuterung zur Zonennummer	KGA Kleingartenfläche	Mb Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebereich; Hinweis für die Lage im Donauraum
Gewerbegebiete	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)	
Kleingartenfläche	erschließungsbeitrags- und kostenbeitragsfrei	SO sonstige Sondergebiete	
Ackerland und Grünland		W Wohnbaufläche	
Sondergebiete Flurplätze			
Sondergebiet für Erholung Campingplätze			

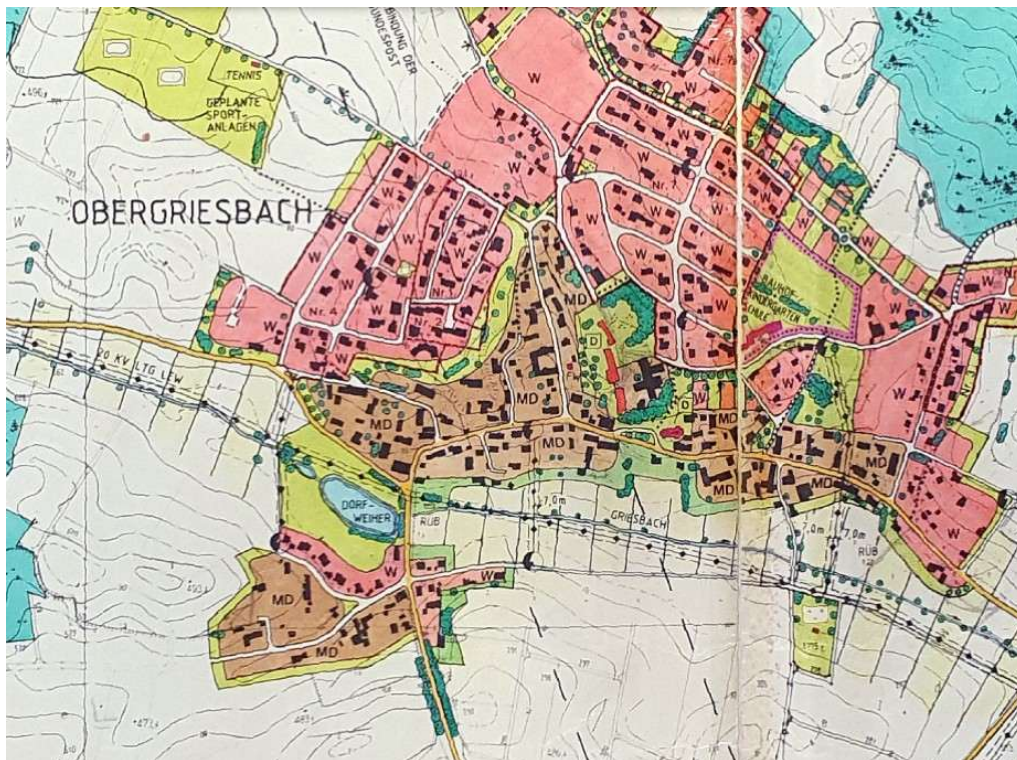
Zone 11491021		Bodenrichtwert: 490 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: M		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: -		Geschoszahl: -	Wertrelevante Geschosflächenzahl: -
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7			

7.5 Bebauungspläne

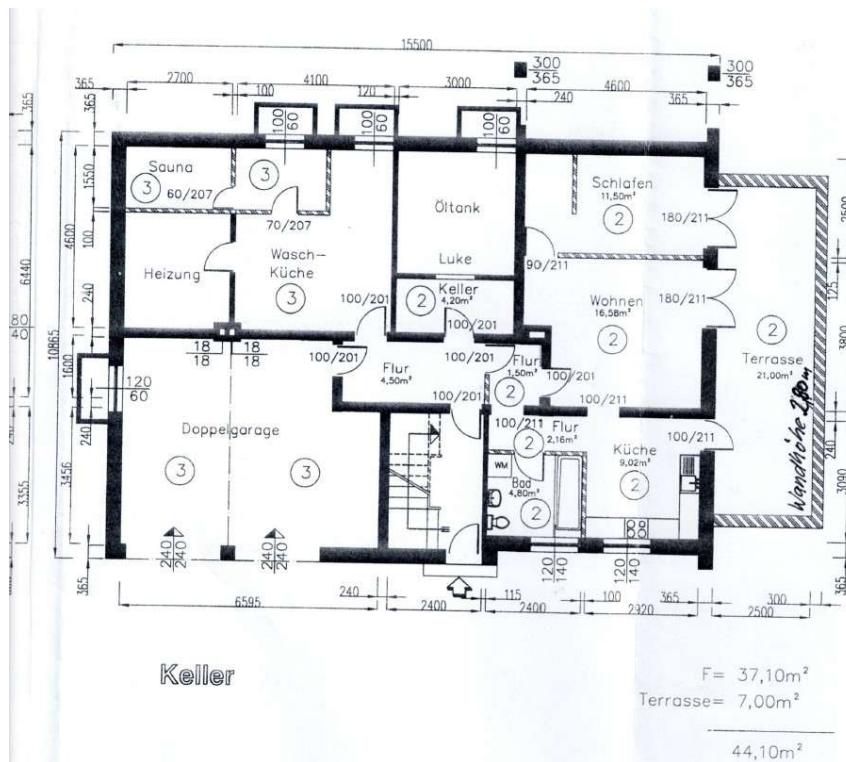
7.5.1 Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne



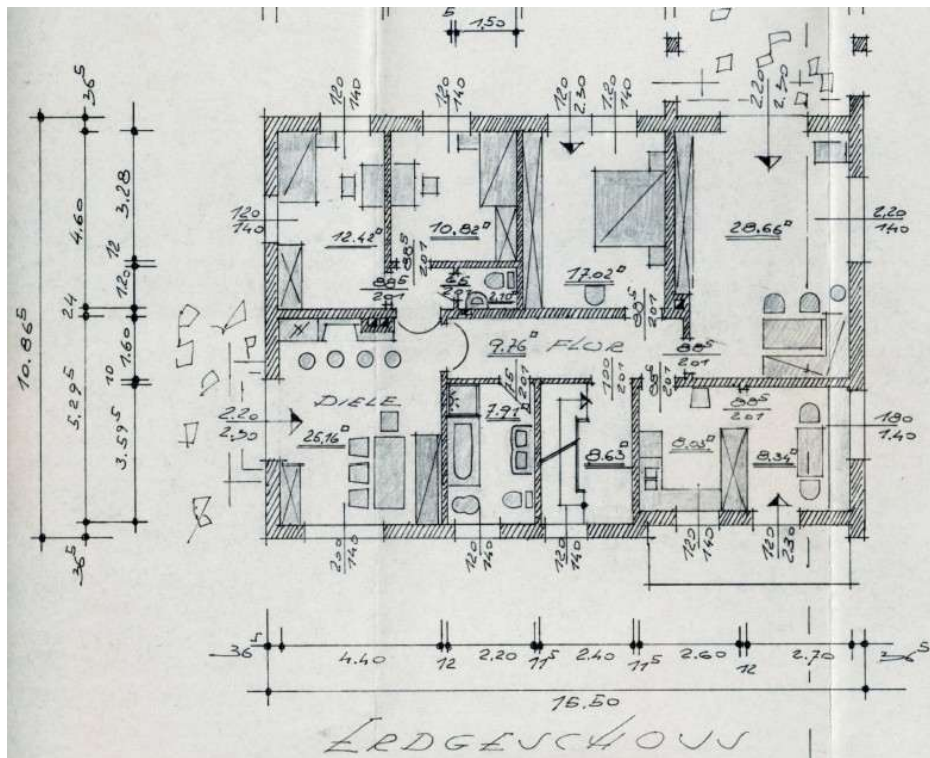
7.6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



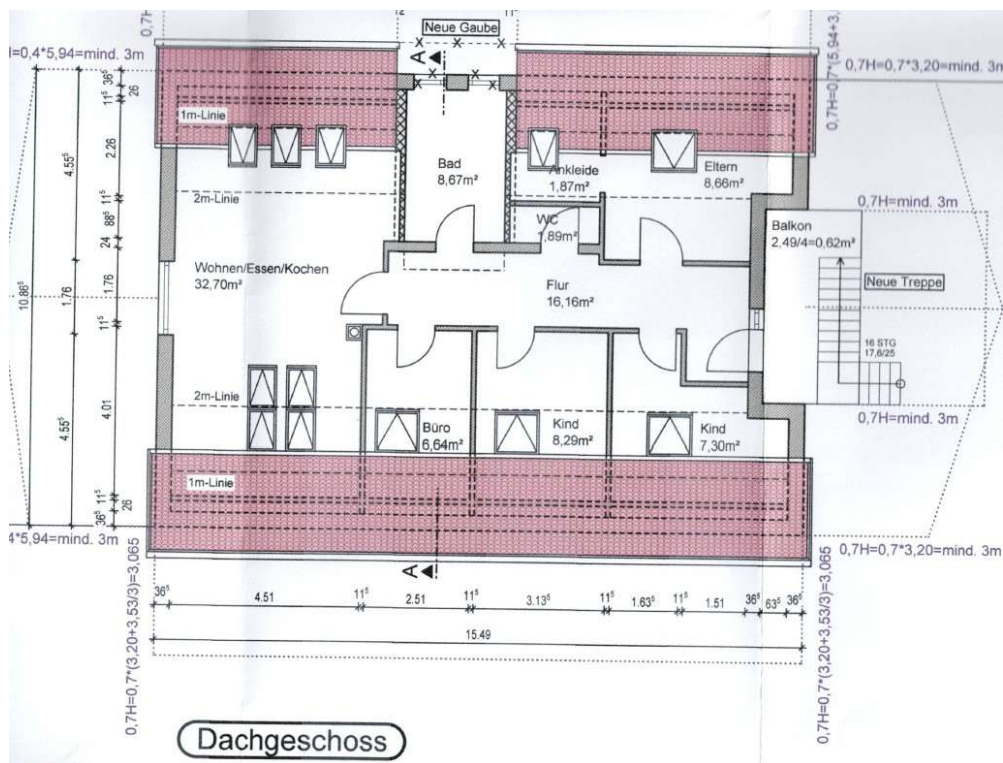
7.7 Auszug aus den Bauakten



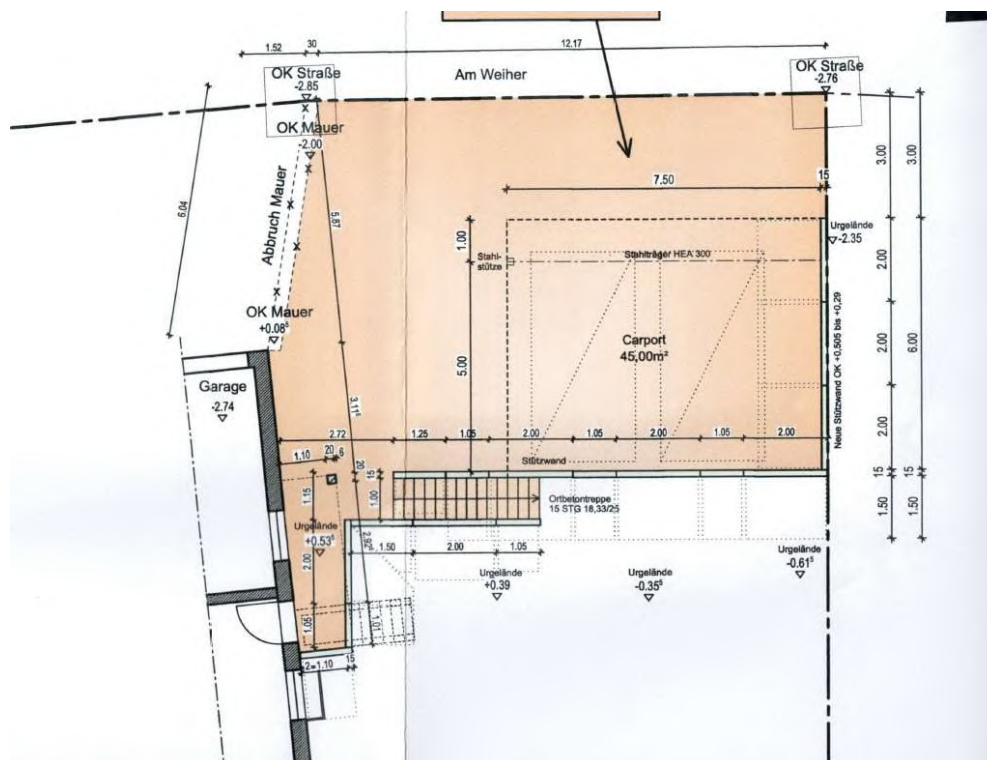
Grundriss Wohnhaus - Kellergeschoss



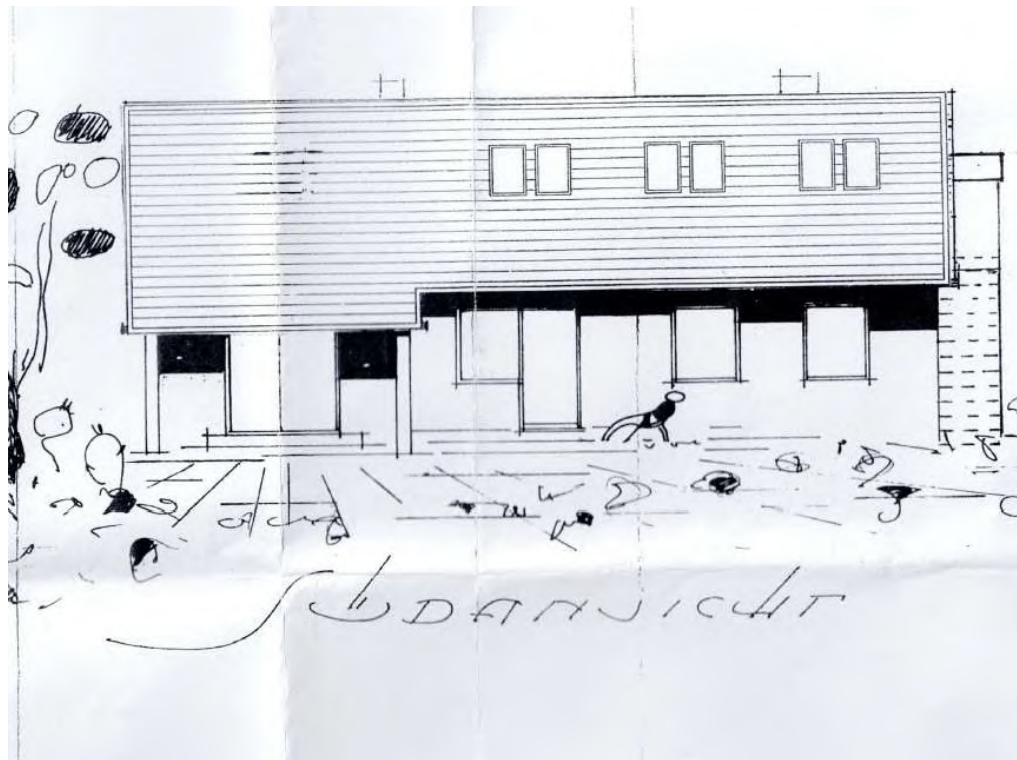
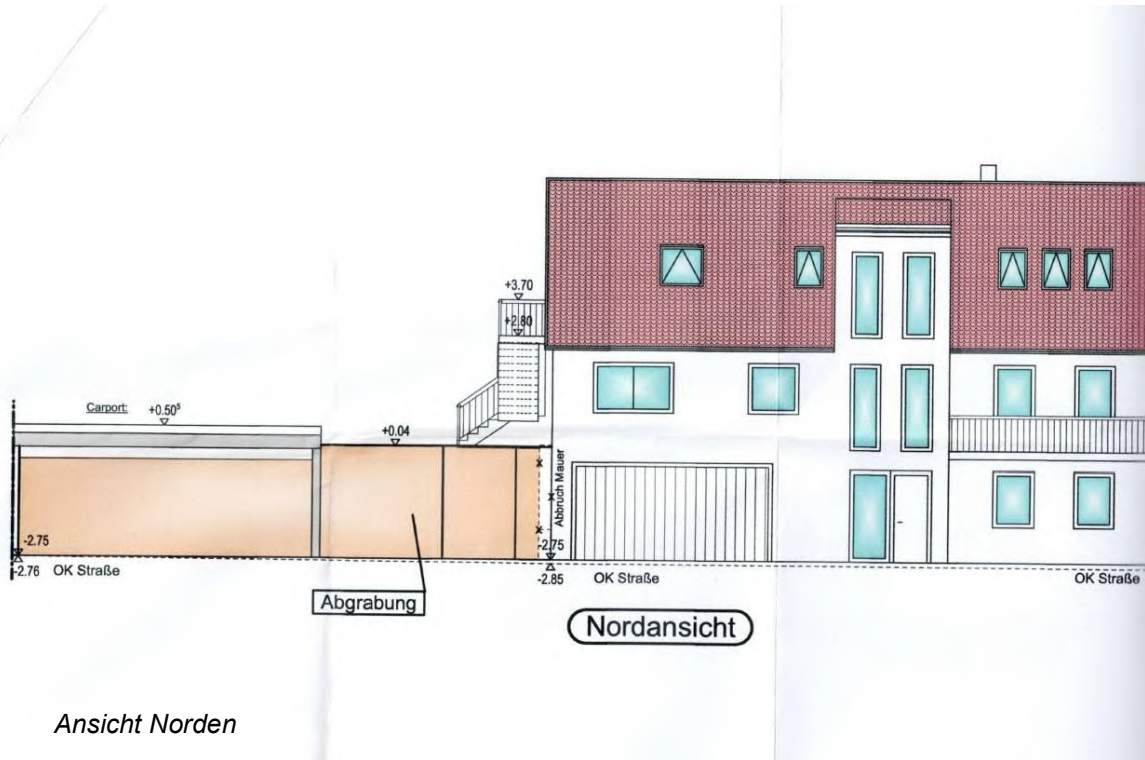
Grundriss Wohnhaus - Erdgeschoss

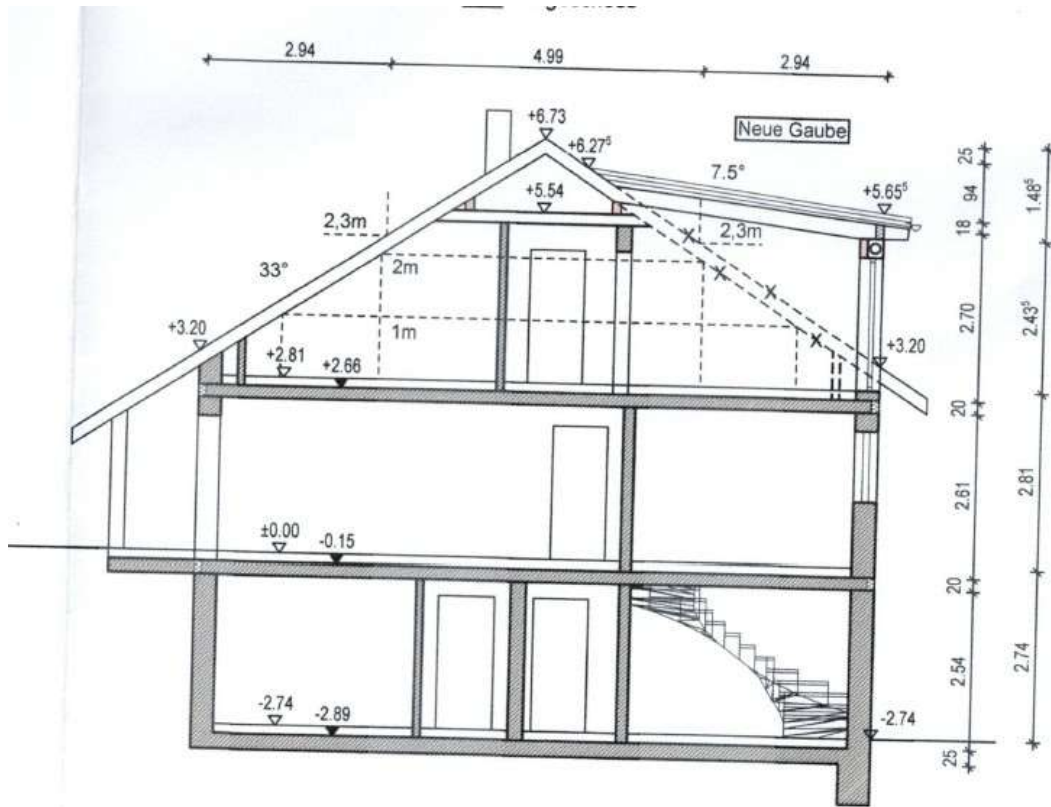


Grundriss Wohnhaus - Dachgeschoss

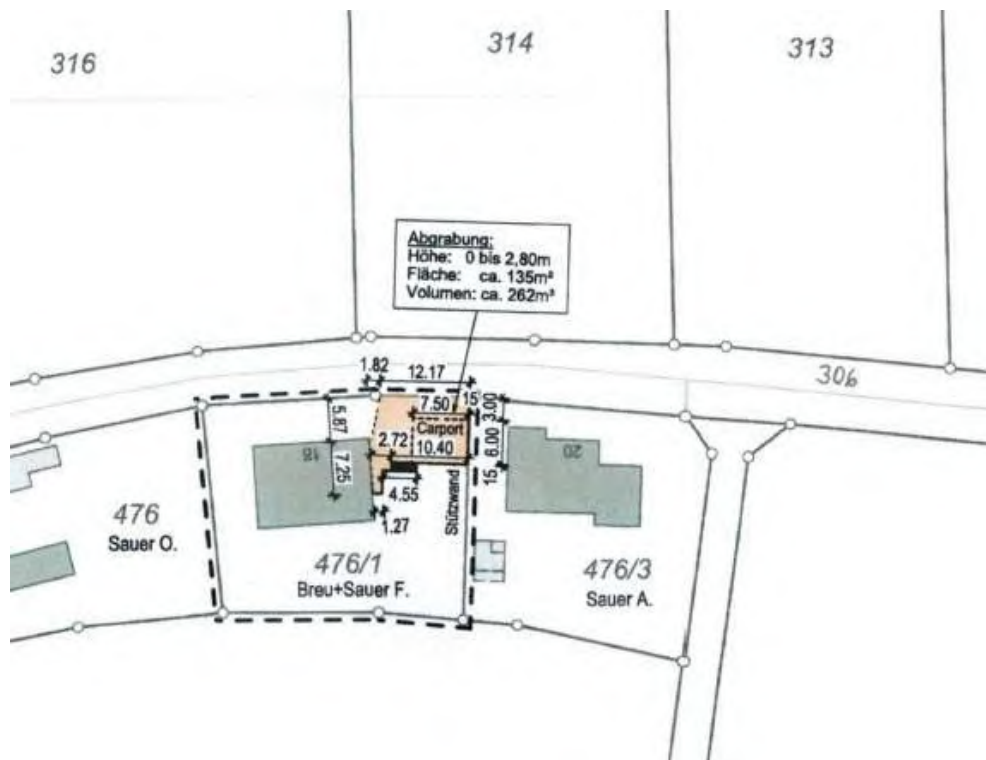


Grundriss Carport



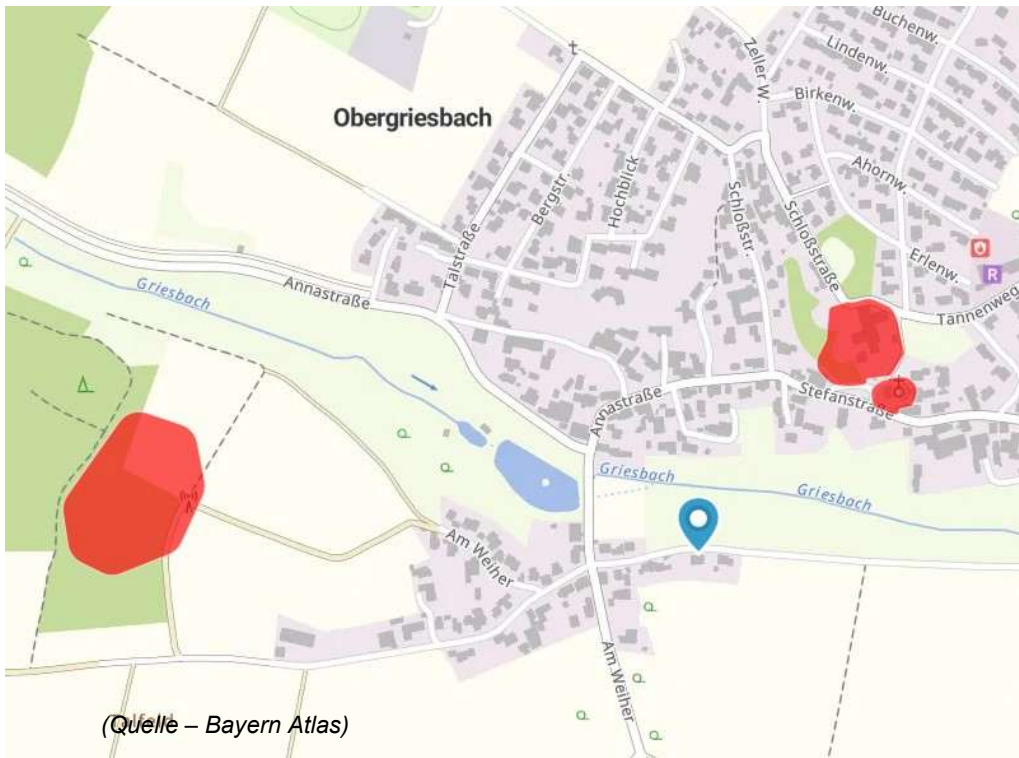


Vertikalschnitt



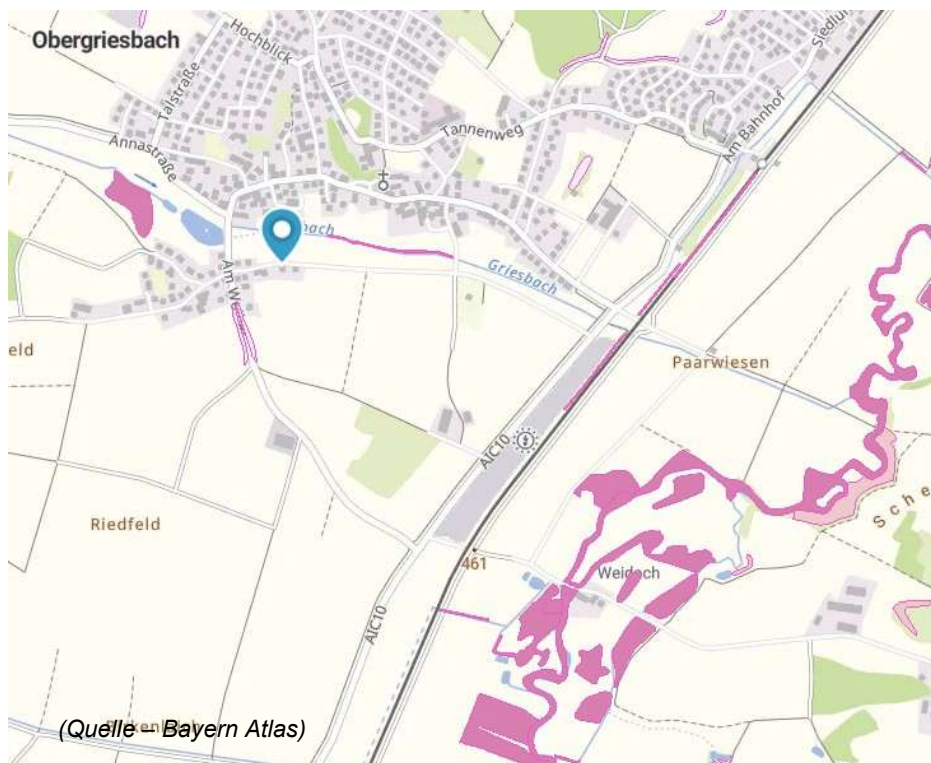
Lageplan zum Bauantrag

7.8 Denkmäler und Bodendenkmäler



Bodendenkmäler

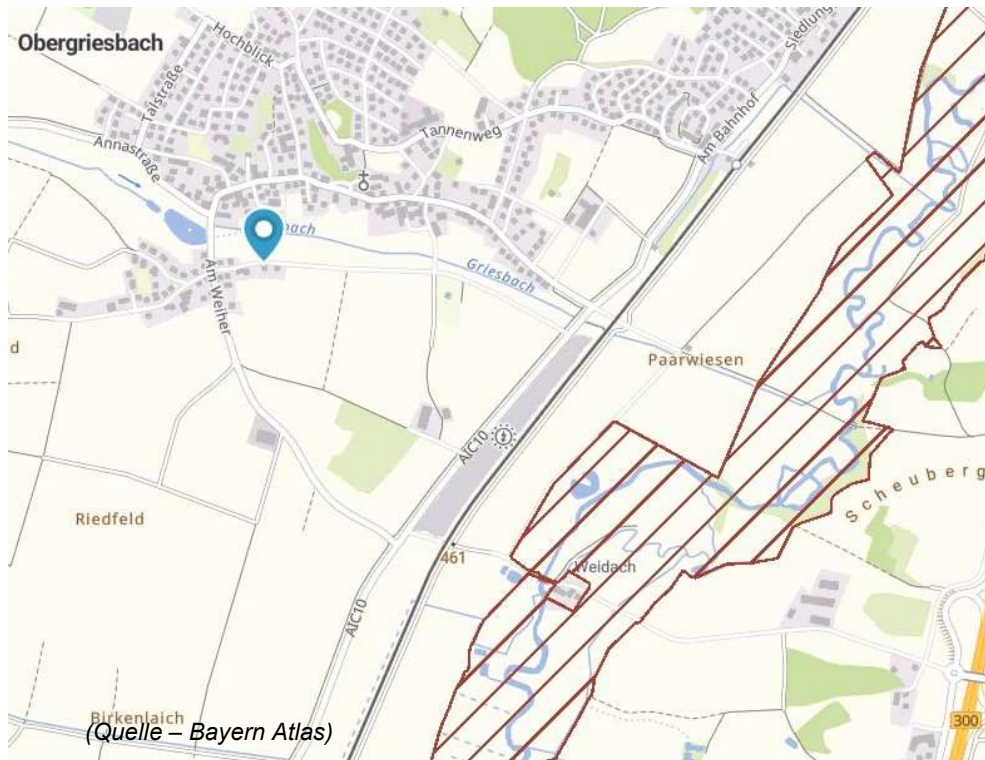
7.9 Naturschutz



Biotopkartierung

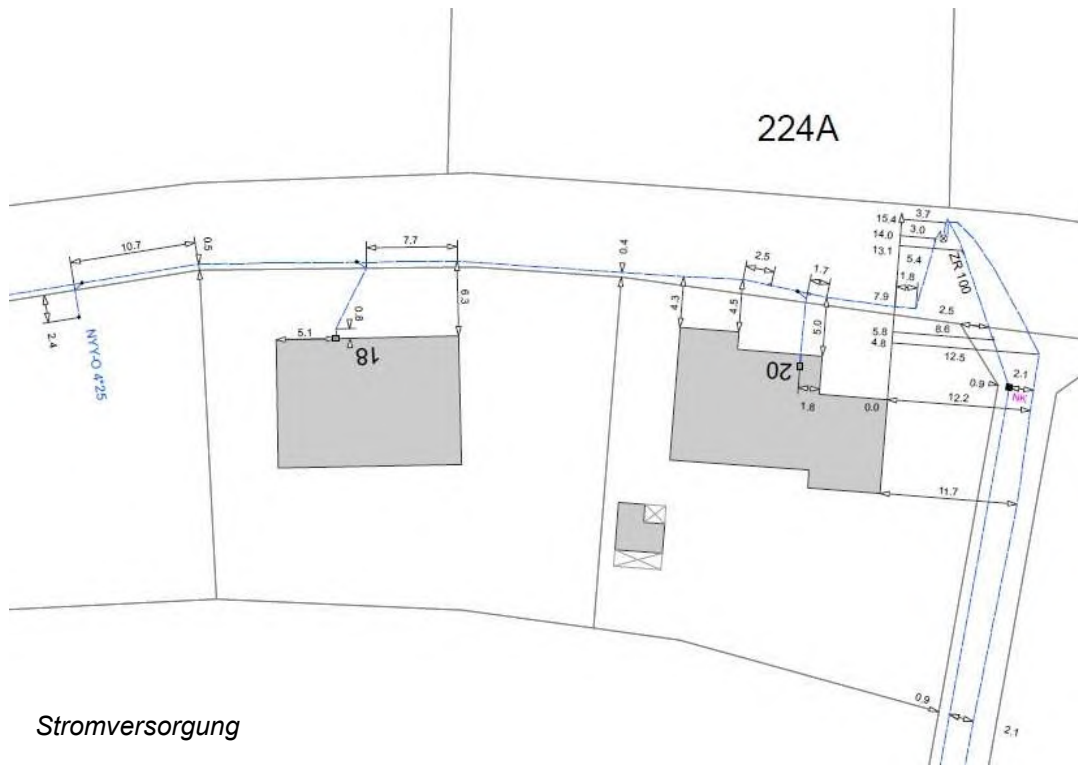


geschützte Landschaftsbestandteile

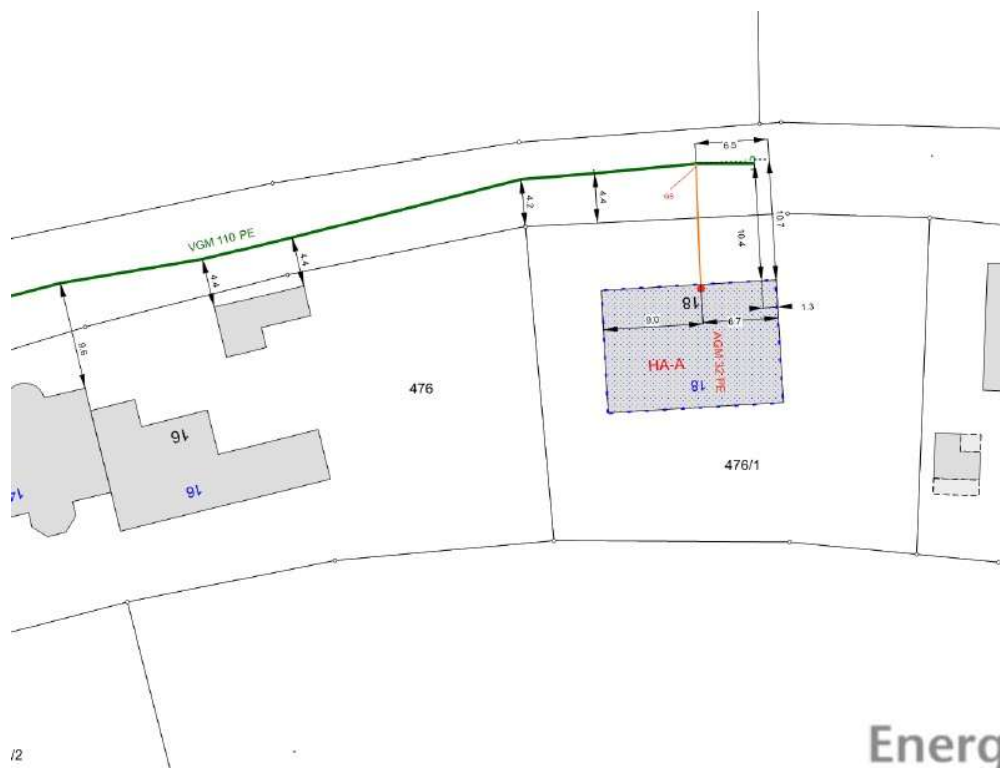


Fauna-Flora-Habitat-Gebiete

7.10 Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)

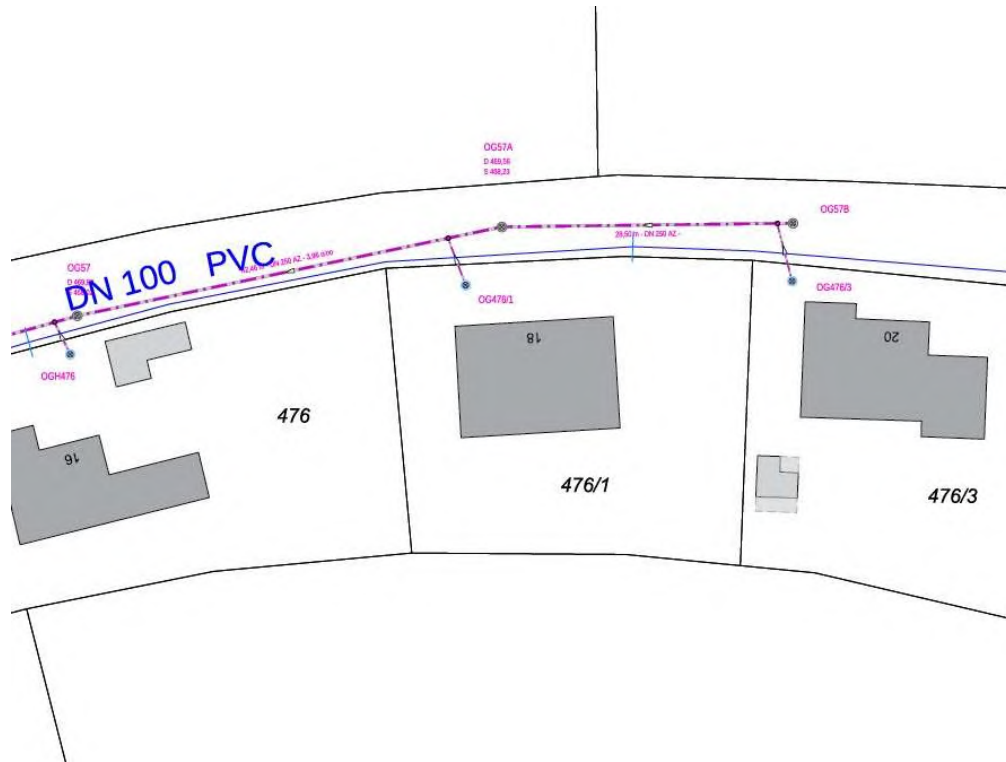


Stromversorgung



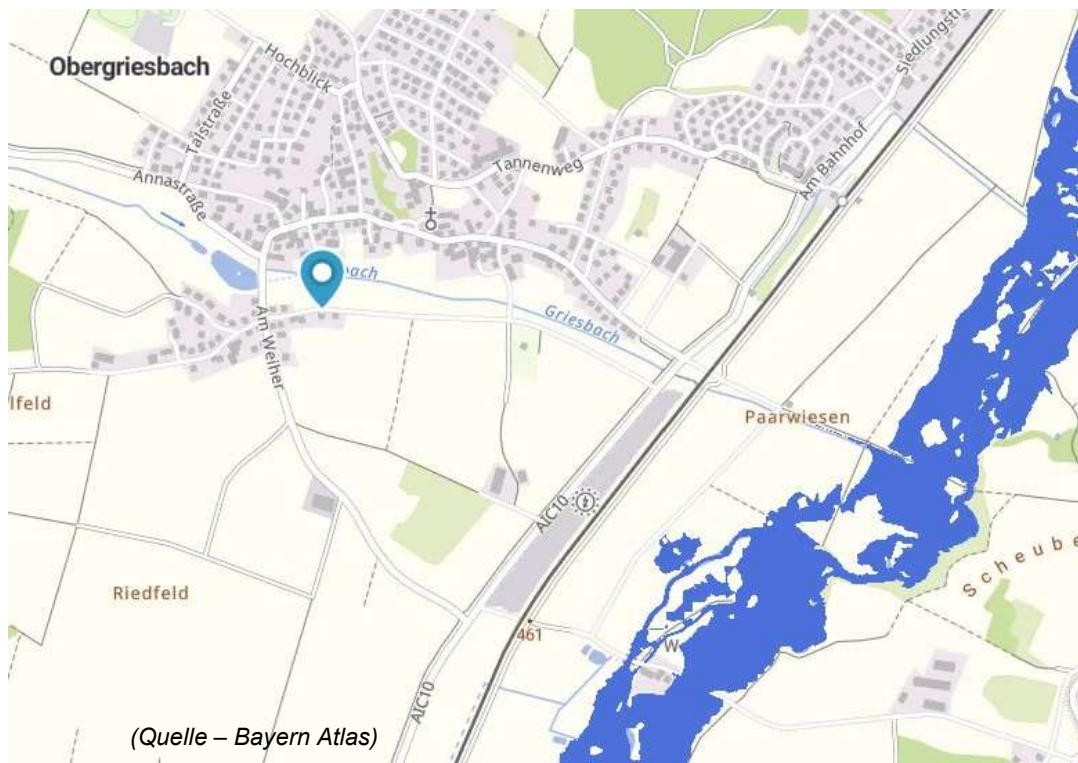
Gasversorgung

Energ



Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

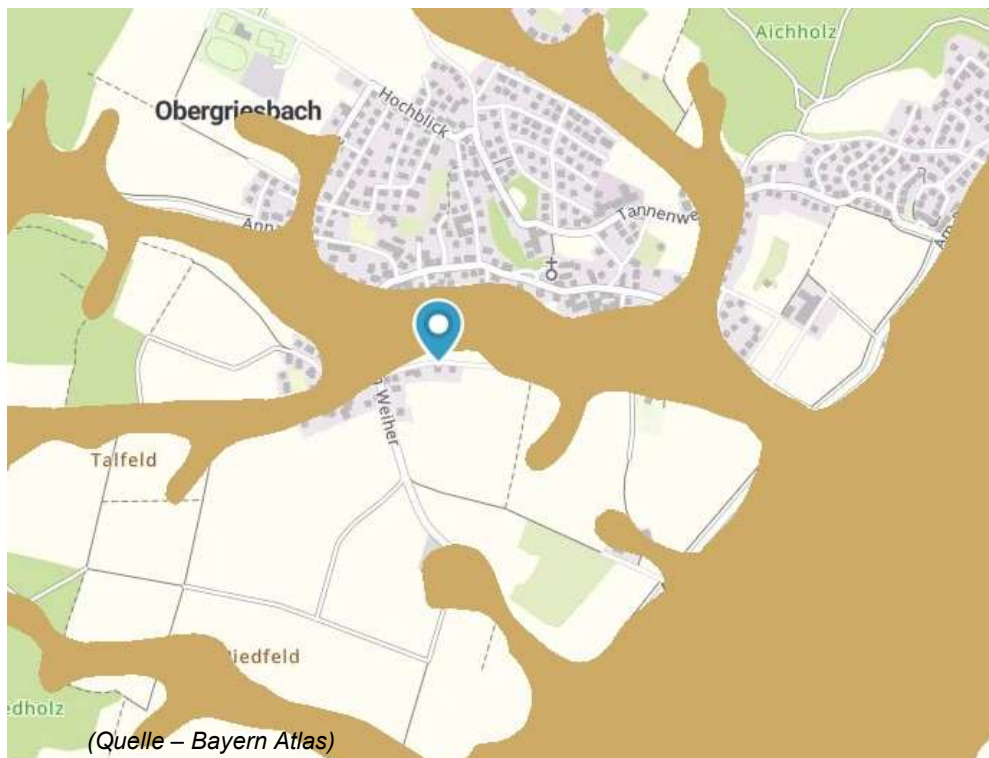
7.11 Hochwassergefahrenflächen und Flächen für Überschwemmungsgebiete



Hochwassergefahrenflächen - häufiges Hochwasser

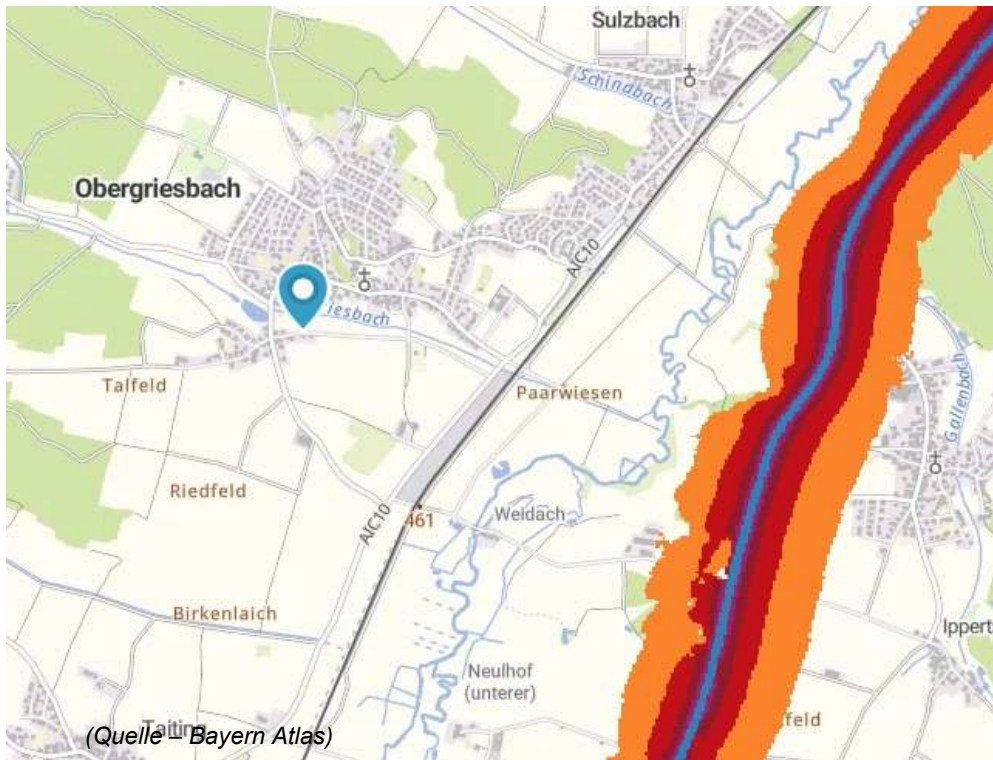


Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Wassersensible Bereiche

7.12 Immissionen - Lärm



7.13 Ausbau Breitband-Glasfaseranschluss

