

Az.: K 42/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert



Grundstück der Gemarkung Schiltberg

Fl.Nr. 1235/20

Höfarten, Allenberger Straße 14

Gebäude- und Freifläche zu 0,0623 ha

Bewertungstichtag: 1. Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Objekt	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Recherchen	3
1.7	Technische Daten	4
1.8	Brandversicherung	4
2.0	GRUNDSTÜCK	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung	5
2.3	Ort Lage	5
2.4	Erschließung	6
2.5	Baurecht	6
2.6	Bodenrichtwert	6
3.0	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Einteilung Wohnfläche	8
3.3	Baubeschreibung	8
3.4	Bauschäden Baumängel	10
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude	10
3.6	Außenanlagen	11
4.0	SONSTIGE ANGABEN	12
4.1	Einrichtung Möblierung	12
4.2	Nutzung	12
4.3	Energieausweis	12
4.4	Asbesthaltige Baustoffe	12
5.0	WERTERMITTLUNG	13
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren	13
5.2	Bodenwert	14
5.3	Sachwertverfahren	15
5.3.1	Allgemeines – Immobilienwertverordnung 2021	15
5.3.2	Ermittlung Gebäudewerte	16
5.3.3	Ermittlung der Abbruchkosten	16
5.3.4	Wert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen	17
5.4	Verkehrswert	17

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Grundriss EG | Bodenrichtwert

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 42/25
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Objekts zu ermitteln (nach Immobilienwertverordnung 2021).
- 1.3 OBJEKT** Grundstück der Gemarkung Schiltberg
Fl.Nr. 1235/20, Höfarten, Allenberger Str. 14
Gebäude- und Freifläche zu 0,0623 ha
in 86576 Schiltberg, Ortsteil Höfarten
- 1.4 UNTERLAGEN**
- Lageplan M 1:1000 vom 15. Juni 2025
 - Eingabeplan zum Anbau einer Autogarage vom 04.08.1998
 - Grundbuchauszug vom 15.05.2025
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 1. Juli 2025.
- 1.6 RECHERCHEN**
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht 2023 für den Landkreis Augsburg
 - Sachwertfaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg von 2023
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Abteilung Bauleitplanung:
- Stellungnahme zu Baurecht/Bebauungsplan vom 16.06.2025
- Verwaltungsgemeinschaft Kühbach:
- Einholung von Planunterlagen
 - Information zur Erschließung des Grundstücks
 - Information zu Baurecht/Bebauungsplan

1.7 TECHNISCHE DATEN

Fl.Nr. 1235/20

Grundstücksgröße 623 m²

Baujahr Wohnhaus/Altbau ca. 1935 (laut Auskunft)

Baujahr Anbauten ca. 1960 – 1970 (laut Auskunft)

Baujahr Fertiggarage ca. 1998

WOHN-/NUTZFLÄCHE:Wohnfläche EG/DG ca. 145 m²Fläche Kellerraum ca. 10 m²Fläche 2 Garagen ca. 32 m²**BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE**

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile, einschl. Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Als Bezugseinheit zur Ermittlung der Neuerstellungskosten wird eine sich an die DIN 277 anlehrende so genannte reduzierte Brutto-Grundfläche zugrunde gelegt. Dies ist die sich ohne Berücksichtigung der so genannten c-Flächen, der Flächen überdeckter Balkone (b-Flächen), sowie der Flächen nutzbarer Spitzböden ergebende Brutto-Grundfläche.

WOHNHAUS/ANBAU (EINSCHL. GARAGE 1, OHNE HÜTTE)

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

KG: 3,3 m x 4,0 m = 13,20 m²EG: 10,2 m x 8,7 m + 5,5 m x 5,8 m
+ 9,5 m x 2,2 m = 141,54 m²DG: 10,2 m x 8,7 m = 88,74 m²243,48 m²

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt: entfällt

FERTIGGARAGE

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

EG: 3,0 m x 7,0 m = 21,0 m²

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt: entfällt

1.8 BRANDVERSICHERUNG

Versicherungskammer Bayern

Versicherung Nr.: B2-210-5938

Verbundene Wohngebäudeversicherung

Versicherungsbeginn: 06.06.1973

Versichert ist: Einfamilienhaus

Einzel-/Doppelgarage

Ergänzungsschutz Grundstück

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Aichach, von Schiltberg, Blatt 991

BESTANDSVRZEICHNIS

wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

DRITTE ABTEILUNG

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Wert des Objekts.

2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstückslänge ca. 30 m, Grundstückstiefe ca. 20 m.

Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf das Gebäude hat.

Altlasten sind nicht bekannt. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

Das Grundstück ist mit einem älteren Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

2.3 ORT | LAGE

Die Gemeinde Schiltberg hat ca. 1.960 Einwohner und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Kühbach. Schiltberg ist ländlich geprägt mit landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnhäusern und einigen Handwerksbetrieben. In Schiltberg gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten. Weitere Versorgungseinrichtungen bzw. Schulen sind in Kühbach und Aichach vorhanden.

Das Grundstück liegt im Gemeindeteil Höfarten mit ca. 70 Einwohner, an der Allenberger Straße (Kreisstraße AIC 2). In diesem Bereich besteht eine kleine, ältere Wohnsiedlung mit einigen Wohnhäusern, Nebengebäuden und einer Tankstelle.

Nördlich befindet sich ein Wohnhaus, östlich eine Tankstelle, südlich gegenüber der Allenberger Straße und westlich ist landwirtschaftliche Fläche.

Durch den Straßenverkehr ist eine Verkehrslärmbeeinträchtigung gegeben.

Die Entfernung nach Kühbach und Aichach beträgt jeweils ca. 8 km, zur B300 ca. 7 km und zur Autobahn A 8 München-Stuttgart Anschlussstelle Dasing ca. 18 km.

2.4 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück ist laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Kühbach voll erschlossen und abgerechnet (nach Kommunalabgabengesetz und Baugesetzbuch).

2.5 BAURECHT

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Höfarten – West“.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch. Art, Maß und überbaubare Grundstücksflächen sind darin festgesetzt. Im Übrigen ist hier § 34 Baugesetzbuch anzuwenden.

2.6 BODENRICHTWERT

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024:

Schiltberg, Allenberger Str. 14, Mischgebiet,

Bodenrichtwertzone 11621094: 280 €/m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

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 Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ab.

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

Für bebaute Grundstücke, die nach dem Bewertungsgesetz (BewG) zu bewerten sind, hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) abgeleitet.

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 (2021) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen beziehen sich in der Regel auf klassische Gewerbeflächen. Für die Umrechnung zu höherwertigem Gewerbe wurde Umrechnungskoeffizient abgeleitet.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, den Maßen der baulichen Nutzungen (z. B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2022 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, Lärmschutzwall, Bepflanzung, Begrünung und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen nach Kommunalabgabenbesetz (KAG) bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten. Nicht enthalten sind Kosten für Hauselektrizität, Fernmeldekabel, Erdgas und Stellplatz etc. .

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES

Es handelt sich um ein älteres Einfamilienhaus mit Wohnräumen im EG und DG. Es ist nur ein Kellerraum vorhanden. Der Hauseingang befindet sich an der Südseite.

Das alte Wohnhaus ist von ca. 1935. In den 60er und 70er Jahren erfolgten mehrere Anbauten. Ca. 1998 wurde im Westen noch eine Fertiggarage angebaut. (Baujahre laut Angaben, bzw. Plänen).

Das Wohnhaus ist veraltet. Es erfolgten nur dringende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

3.2 EINTEILUNG | WOHNFLÄCHE

KG: Kellerraum ca. 10 m²

EG: Küche, Flur, Zimmer 1, Zimmer 2,
Speis, Durchgang, Lagerraum, Bad ca. 95 m²

DG: Flur, 2 Zimmer ca. 50 m²
ca. 145 m²

Wohnfläche EG/DG ca. 145 m²
2 Garagen ca. 32 m²

Die EG-Flächen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Die Fläche im DG wurde geschätzt.

3.3 BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Die Beschreibung erfolgt nach dem Eindruck und den Angaben bei der Ortsbesichtigung. Weitere Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Planunterlagen.

Nicht einsehbare Bauteile und Baumaterialien entsprechen dem Bauplan bzw. werden angenommen.

Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien, sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

BAUKONSTRUKTION/DACH/FASSADE

Wände Altbau (ca. 1935) aus Vollziegelmauerwerk, Außenwandstärke EG ca. 34 cm, DG ca. 30 cm (mit Putz). Wände Anbauten (Bad, Lager, Hütte und Garage 1) aus altem Mauerwerk, verputzt.

Wände EG im unteren Bereich mit Feuchtigkeitsflecken. Einige Raumecken mit Schimmelbildung.

Alte Holzbalkendecken (Deckenaufbau nicht bekannt).

Alter Holzdachstuhl (ca. 1935) mit Sparren ca. 12 x 9 cm (Schädlingsbefall kann nicht beurteilt werden).

Alte Falzziegel-Dachdeckung (ca. 1935) mit Querlatung. Bei Garage 1 und Lager Flachdach mit Estrich. Bei Hütte und Lager alte, zum Teil schadhafte Trapezblech- und Welleternitdeckung (vermutlich asbesthaltig).

Auf Garage Geländer aus alter, rostiger Stahlrohrkonstruktion mit vermutlich asbesthaltiger Welleternitplattenverkleidung.

Außenputz, zum Teil stark abgewittert, mit Putzschäden (Feuchtigkeitsschaden über Garagentor, stellenweise Ausbesserungen, Putzschäden am Sockel und bei Leibung Haustüre, einige Risse ersichtlich, Putzabplatzungen am Ortgang).

Giebel Westseite mit alter, vermutlich asbesthaltiger, abgewitterter, genagelter Welleternitplatten-Verkleidung (Platten mit einigen Schäden).

Kunststofffenster weiß mit zweifacher Isolierverglasung und vorgesetzten Kunststoffrollläden (aus ca. 2002).

Alte, schadhafte abgewitterte Holzhaustüre.

INNENAUSBAU ERDGESCHOSS | DACHGESCHOSS

Der Innenausbau ist größtenteils veraltet und teilweise schadhaft. Lichte Raumhöhen ca. 2,40 bis ca. 2,45 m.

Der Innenausbau besteht aus Teppich-, Kunststoff-, Holz- und Fliesenböden, verputzten und gestrichenen Wänden, zum Teil mit alten Tapeten, Decken mit Altputz, zum Teil Holzdecken, alten Holztüren, alter Holztreppe.

Völlig veralteter Badausbau aus 60er Jahren mit alten Einrichtungsgegenständen (Stahlbadewanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badeofen, Waschmaschinenanschluss) und alten Wand- und Bodenfliesen.

KELLERRAUM

Alter schadhafter Ziegelboden, alter schadhafter Wandputz auf Vollziegelmauerwerk. Wände und Boden mit Feuchtigkeitsgehalt (Erdfeuchte). Alter Hauswasseranschluss.

DACHSPITZ Alter Holzbretterboden, teilweise Holzwurmbefall ersichtlich. Starke Putz- und Feuchtigkeitsschäden bei einem Schornstein.

GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN

Im Erdgeschoss ist keine Heizung vorhanden.
Im Dachgeschoss sind 3 alte Elektrospeicheröfen vorhanden (vermutlich asbesthaltig).
Die Installationen Sanitär und Elektro sind veraltet.
Sanitäreinrichtung EG/DG wie beschrieben, Unterputzinstallationen nicht bekannt.

Ob die Elektroinstallation noch den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht, kann nicht beurteilt werden.
Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht überprüft werden.

FERTIGGARAGE Boden, Wände, Decken aus Stahlbeton.
Flachdach mit Kiesschüttung. Blechtor.

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

Bauschäden und Baumängel, welche bei der Besichtigung festgestellt wurden, sind in der Baubeschreibung erwähnt.

Verdeckte Mängel und Schäden können bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.
Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.
Bei festgestellten, bzw. angegebenen Mängeln und Schäden werden die Kosten für ihre Beseitigung und die Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten grob geschätzt. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden.

3.5 GESAMTBURTEILUNG GEBÄUDE

Das Gebäude ist veraltet. Es sind viele Bauschäden/Baumängel vorhanden.
Es ist keine Zentralheizung vorhanden.
Die Fenster wurden 2002 erneuert.

3.6 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen sind veraltet und schadhaft.

Ob die Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück noch in funktionsfähigem Zustand sind, kann nicht beurteilt werden. Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht durchgeführt. Schächte für die Entwässerung werden nicht angegeben. Die Lage von unterirdischen Rohren und Leitungen im Grundstück ist nicht bekannt.

4.0 SONSTIGE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MÖBLIERUNG

Es sind noch einige alte Möbelstücke und Gegenstände vorhanden.
Im EG befindet sich eine alte wertlose Einbauküche.

Einrichtung/Möblierung, Einbauküche und sonstige beweglichen Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

4.2 NUTZUNG

Das Wohnhaus ist seit ca. 2022 leerstehend.

4.3 ENERGIEAUSWEIS

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

4.4 ASBESTHALTIGE BAUSTOFFE

Die beschriebenen Welleternit- und Fassadenplatten sind asbesthaltig. Bei Abbau und Entsorgung sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.
In den alten Elektrospeicheröfen kann ebenfalls Asbest enthalten sein.

5.0 WERTERMITTLUNG

5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung -ImmoWertV- vom 01.01.2022
- die ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise vom 20.09.2023

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen). Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Das Wohnhaus ist veraltet und schadhaft.

Es hat seine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer erreicht und entspricht nicht mehr dem heutigen Gebäudestandard.

Deshalb handelt es sich um ein Abbruchobjekt. Die Abbruchkosten werden geschätzt und in Abzug gebracht.

Bei der Bodenwertermittlung ist der Bodenrichtwert Grundlage.

5.2 BODENWERT

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist Grundlage für die Bodenwertermittlung.

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024:

Schiltberg, Allenberger Str. 14, Mischgebiet,
Bodenrichtwertzone 11621094: 280 €/m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Der Bodenrichtwert wurde zum 1.1.2024 festgelegt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses gibt es für diesen Bereich keine Vergleichspreise.

Eine Preiserhöhung, bzw. ein Preiserückgang ist in den Jahren 2024 und 2025 nicht zu erwarten.

Der Bodenrichtwert ist für dieses Grundstück zutreffend.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, das sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.

Der Richtwert für Wohnbauflächen ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er bezieht sich auf unbebaute Grundstücke mit normaler Form und üblicher Größe.

Hier handelt es sich um ein Grundstück mit üblicher Größe und normaler Form.

Das Grundstück liegt an einer vielbefahrenen Straße. Die Lage ist beim Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

Wertberechnung:

$$623 \text{ m}^2 \times 280 \text{ €} = 174.440 \text{ €}$$

Bodenwert 174.500 €

5.3 SACHWERTVERFAHREN

5.3.1 ALLGEMEINES – IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und den ermittelten Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheiten bezogen sind (Normalherstellungskosten 2010) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistung ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. (Regionalfaktoren wurden noch nicht veröffentlicht.)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wur-

den. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (§ 37 ImmoWertV).

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

5.3.2 ERMITTLUNG GEBÄUDEWERTE

Baujahr Wohnhaus: 1935
 Alter Wohnhaus: 90 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus: 80 Jahre

Baujahr Anbauten: 1960 - 1970
 Alter Anbauten: 55 – 65 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer Anbauten: 60 Jahre

Das Gebäude hat seine wirtschaftliche und technische Gesamtnutzungsdauer erreicht. Es bestehen viele Bauschäden und Baumängel.

Das Gebäude entspricht nicht mehr dem heutigen Gebäudestandard (einfacher Grundriss, kleine Räume, mehrere Anbauten, alte einfache Baukonstruktion, schlechte Wärmedämmung, alte Gebäudetechnik).

Das Gebäude ist deshalb abbruchreif.

Die Fertiggarage wurde ca. 1998 errichtet. Bei der Fertiggarage sind Bauschäden vorhanden (Außenputz, Dachrand, Boden innen). Die Fertiggarage muss mit abgebrochen werden, da sie in dieser Form nicht in einem künftigen Neubau integriert werden kann.

5.3.3 ERMITTLUNG DER ABRUCHKOSTEN

BERECHNUNG DES BRUTTORAUMINHALTES (ÜBERSCHLÄGIG)

Der Brutto-Rauminhalt ist aus den ermittelten Brutto-Grundflächen und den dazugehörigen Höhen zu ermitteln. Bei den Maßen handelt es sich um ca.-Maße.

WOHNHAUS

KG –	3,3 m x 4,0 m x 2,0 m	=	26,40 m³
EG –	10,2 m x 8,7 m x 3,5 m	=	310,59 m³
DG –	10,2 m x 8,7 m x 4,5 m/2	=	<u>199,67 m³</u>
			536,66 m³

ANBAUTEN

Bad/Garage 1 –	5,8 m x 5,5 m x 3,2 m	=	102,08 m ³
Lager –	9,5 m x 2,2 m x 2,2 m	=	<u>45,98 m³</u>
			148,06 m ³

HÜTTE

EG –	4,1 m x 6,3 m x 2,2 m	=	56,83 m ³
------	-----------------------	---	----------------------

GARAGE 2 (FERTIGGARAGE)

EG –	7,0 m x 3,0 m x 2,7 m	=	56,70 m ³
------	-----------------------	---	----------------------

ABBRUCHKOSTEN

Das Gebäude und die Außenanlagen sind veraltet, stark schadhaft und abbruchreif.

Die Abbruchkosten werden überschlägig ermittelt (nach Erfahrungswerten). Entsorgungskosten, Erdarbeiten und Nebenkosten sind im Kostenansatz enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass asbesthaltige Baustoffe enthalten sind (Welleternitplatten, Fassadenplatten, Elektrospeicheröfen). Der vorschriftsmäßige Abbau und die vorschriftsmäßige Entsorgung des Asbestmaterials wurden grob geschätzt und als Zuschlag bei den Abbruchkosten berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren gifthaltigen Stoffe im Gebäude vorhanden sind.

Wohnhaus	537 m ³ x 30 € =	16.110 €
Anbauten	148 m ³ x 30 € =	4.440 €
Hütte	57 m ³ x 15 € =	855 €
Garage 2	57 m ³ x 20 € =	1.140 €
Zuschlag für Abbau und Entsorgung Asbestmaterial		3.500 €
Freiräumung Außenanlagen		<u>2.000 €</u>
		28.045 €

Abbruchkosten 28.000 €

5.3.4 WERT DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN

Die Außenanlagen und die öffentliche Erschließung sind veraltet und schadhaft. Es ist keine Werthaltigkeit mehr gegeben.

5.4 VERKEHRSWERT

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Immobilienmarkt) anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen auf den Grundlagen der Verkaufspreise ermittelt.

Diese Berechnung ist hinfällig, da beim Gebäude keine Werthaltigkeit mehr besteht. Der Bodenwert bildet den Sachwert.

Die objektspezifischen Wertmerkmale sind zu berücksichtigen (nach § 8 Immobilienwertverordnung 2022):

- Die Abbruchkosten sind zu berücksichtigen und in Abzug zu bringen.

Sachwert/Bodenwert	174.500 €
<u>abzüglich Abbruchkosten</u>	<u>28.000 €</u>
	146.500 €

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem
Bau-/Grundstücksmarkt und bei Beachtung
der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT | MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Schiltberg

Fl.Nr. 1235/20

Höfarten, Allenberger Straße 14

Gebäude- und Freifläche zu 0,0623 ha

festgelegt mit

147.000 €

=====

(in Worten: einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Meitingen, 31. Juli 2025

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)

Regionalkarte MairDumont

86576 Schiltberg, Allenberger Str. 14



15.06.2025 | 03475391 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Flurkarte Bayern

86576 Schiltberg, Allenberger Str. 14



15.06.2025 | 03475391 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

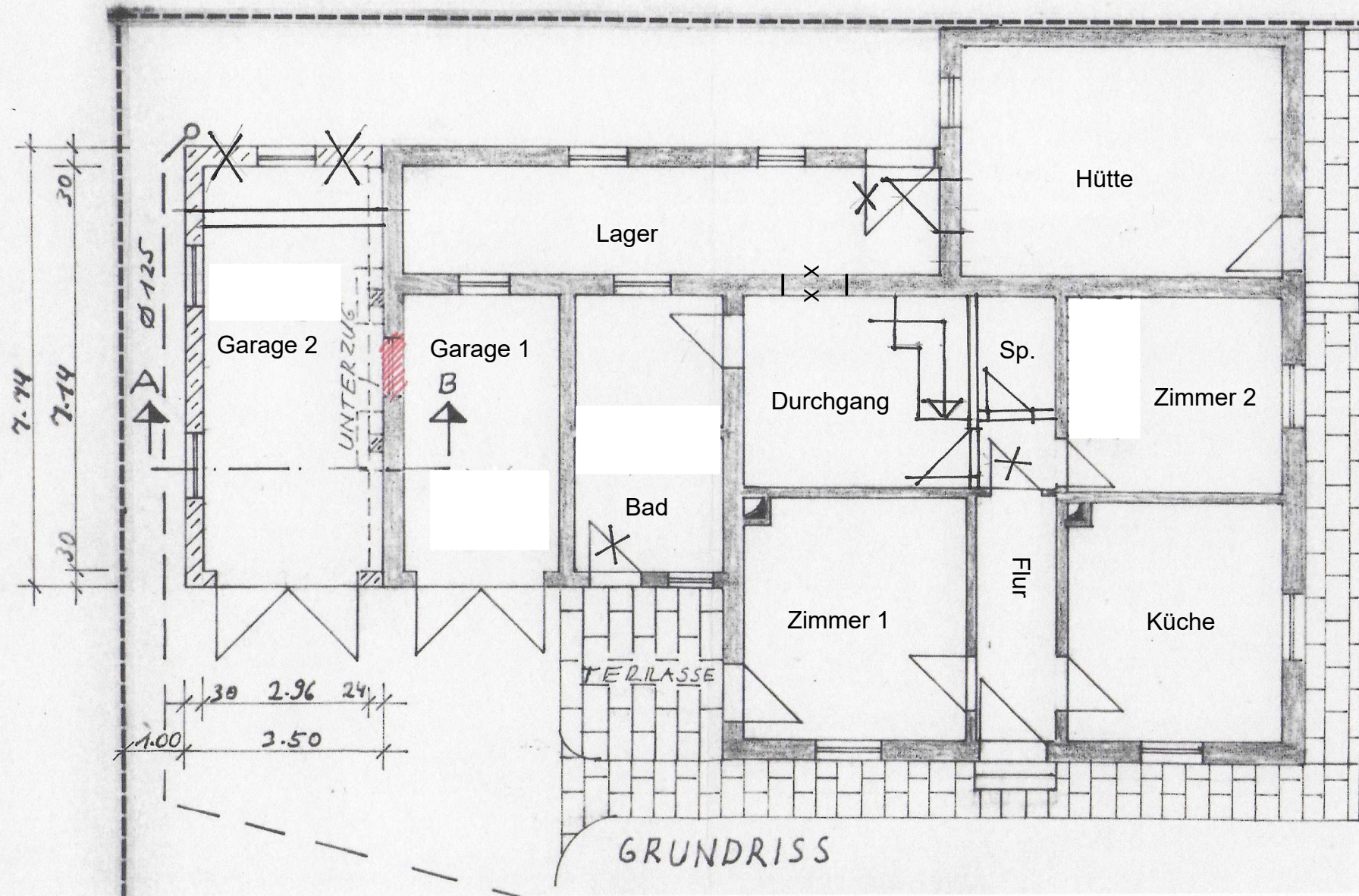
100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juni 2025



Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Schiltberg (), Allenberger Straße 14

**GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES
AICHACH-FRIEDBERG**
Landratsamt Aichach-Friedberg
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Münchener 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

-  Gesuchte Adresse/Flurstück
-  Grenze BRW-Zone
-  Gemeindegrenze
-  Bestandsgebäude
-  Flurstücksgrenze
-  Bodenordnungsverfahren
-  Wohnbauflächen
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Kleingartenfläche
-  Ackerland und Grünland
-  Sondergebiete, Flugplätze
-  Sondergebiet für Erholung, Campingplätze

100 **Bodenrichtwert in €/m²**

Entwicklungszustand

- B Baureifes Land
- LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF sonstige Flächen

Zonennummer
z.B.: 110053
siehe Erläuterung zur Zonennummer

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei

siehe Anlage

Art der Nutzung

- A Acker
- CA Campingplatz
- FP Flugplatz
- G Gewerbliche Baufläche
- GR Grünland
- M Gemischte Baufläche
- KGA Kleingartenfläche
- SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
- SO sonstige Sondergebiete
- W Wohnbaufläche

Ergänzung zur Nutzungsart

- ASB Außenbereich
- EFH Einfamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- WO Wochenendhäuser
- LAD Läden
- Weitere Merkmale**
- Mo Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebereich Pöttmes für die Lage im Donaumoos



Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Schiltberg (), Allenberger Straße 14

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

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Zone 11621094		Bodenrichtwert: 280 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: M		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: -		Geschosszahl: -	
		Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -		Baumassenzahl: -	
		Tiefe: -	
		Breite: -	
Fläche: -		Ackerzahl: -	
		Grünlandzahl: -	
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7 Höfarten einfacher B-Plan §34			