

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

Datum 08.10.2025

## Exposé zum Verkehrswertgutachten

**Amtsgericht Augsburg**  
**Aktenzeichen: K 46/25**



### Bewertungsobjekt

**Lage:** Hauptstraße 18, 86931 Prittriching

**Gebäudebeschreibung:** Das Bewertungsobjekt besteht aus einem, mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und einen Nebengebäudekomplex inklusive 3 Garagen. Das Wohnhaus verfügt über einen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Es wurde 1987 errichtet und 1988 um den Ausbau des Dachgeschosses erweitert. Am Wohngebäude wurden vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

**Baujahr:** 1987

**Wohn-/Nutzfläche:** ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Beurteilung:** Die Ortsbesichtigung erfolgte am 09.08.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen aber etwas vernachlässigten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden. Es müssen Aufräum-, Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten durchgeführt werden. Das Nebengebäude wurde mehrfach erweitert und ausgebaut. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück befinden sich in einen guten Zustand, vereinzelt auch etwas vernachlässigt.

**Wertermittlungstichtag:** 09.08.2025

**Verkehrswert:** 842.000 €

## Gebäudebeschreibung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 09.08.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen aber etwas vernachlässigten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Gemäß Bauakten wurde das Wohnhaus 1987 errichtet. Ein Jahr später erfolgte dann der Ausbau des Dachgeschosses. An der Südseite befindet sich eine Terrasse im Erdgeschoss und ein großer Balkon im Obergeschoss, sowie ein kleiner Balkon im Dachgeschoss.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Das Dach wurde mit Dachziegel eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenrinnen aus verzinktem Blech. Die Außen- und Innenwände sind in massiver Ausführung errichtet worden. Das Dach ist augenscheinlich in einen guten Zustand. Die Decken zwischen den einzelnen Etagen sind aus Stahlbeton, die zum Spitzdach aus Holz mit Füllung. Die Außentüren entstammen vermutlich dem Entstehungsjahr des Hauses und besteht aus Holz und Glas. Das Wohnhaus verfügt über einen gemeinsamen Treppenaufgang. Von hier gelangt man in das Kellergeschoss und die Wohnungen in den einzelnen Etagen. Die Wände und Decken im Treppenaufgang sind verputzt und gestrichen. Die Treppe ist aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, das Treppengeländer aus Metall.

**Kellergeschoss:** Vom Vorraum im Kellergeschoss gelangt man in den geräumigen Flur und einen Kellerabteil mit Heizkörper. Diese diente früher als Raum für den Öl-Tank und wurde später für Wohnzwecke genutzt. Zurzeit ist er leerstehend und sanierungsbedürftig. Vom Flur gelangt man in die Waschküche, den Heizungsraum, einen Kellerraum und einen weiteren Kellerraum, welcher ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wurde oder noch wird. Die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. Die Böden sind größtenteils aus Beton/Estrich, In den Wohnraum wurde Laminat verlegt. Die ehemaligen Metallfenster wurden teilweise durch Kunststofffenster ersetzt. Die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Lichtfenstereinsätze. Ein Teil der Räume verfügt über einen Heizkörper. Im Wohnraum wurde zusätzlich ein freistehender Kamin aufgestellt. Eine Zulassung zum Betrieb für diesen, besteht gemäß Schornsteinfeger nicht. Im Heizungskeller befindet sich eine Pelletsheizung aus den Jahr 2010 und eine elektrische Luftwärmepumpe. Die Heizungsanlage ist gemäß dem Schornsteinfeger seit 2019 defekt und müsste repariert oder erneuert werden.

In einigen Bereichen des Kellergeschosses sind sichtbare Feuchtigkeitsspuren (Schimmelbefall) erkennbar. Hier sollte durch ausreichende Zirkulation (Belüftung) der betroffenen Räume gute Ergebnisse erzielbar sein. Die Heizungsanlage muss unbedingt repariert oder erneuert werden. Einige Kellerräume sind stark vermüllt. Es sind Aufräum-, Ausbesserung- und Schönheitsarbeiten im Kellergeschoss notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

**Erdgeschoss:** Bei der Wohnung handelt es sich um eine 4-Raum Wohnung mit Küche, Flur und Bad. Das nachträglich geschaffene Büro ist über das Schlafzimmer erreichbar und liegt im angrenzenden massiven Schuppen. Ein Bauakt für die Schaffung dieses Büroraums liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die bauliche Legalität wird daher unterstellt.

Der Boden ist mit Laminat und Parkett versehen, der Nassraum ist gefliest. Die Wände wurden mit Strukturputz verputzt und gestrichen. Die Decken sind mit Paneelen versehen. Die Wohnungstür und die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Oberlicht versehen. Die Fenster wurden erneuert und durch Kunststofffenster mit manuellen Rollläden ersetzt. Im Erker befinden sich zwei elektrische Rollläden, welche aber defekt sind. Das Bad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Der Raum ist raumhoch gefliest. Die Beheizung der Wohnung erfolgt, gemäß der Schornsteinfeger, durch einen Kaminofen, die Warmwasserversorgung durch die Luftwärmepumpe. Der im Wohnzimmer befindliche Kaminofen gehört, gemäß Mieter, nicht zum Bewertungsobjekt, sondern ist in seinem Eigentum.

Im Büro und Bad sind sichtbare Feuchtigkeitsspuren (Schimmelbefall) erkennbar. Hier sollte durch ausreichende Zirkulation (Belüftung) der betroffenen Räume gute Ergebnisse erzielbar sein. An einigen Fenstern sind die Schließelemente defekt. Das Büro vereinzelt und die Terrasse an einigen Stellen ist sanierungsbedürftig.

**Obergeschoss:** Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Raum Wohnung mit Küche, Flur, WC und Bad.

Der Boden ist mit Laminat und PVC-Belag versehen, der Nassraum (Bad) ist gefliest. Die Wände und Decken sind gestrichen. Im Bad wurden die Wände gefliest und die Decke mit PVC-Paneelen versehen. Die Wohnungstür und die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Oberlicht. Die Fenster wurden erneuert und durch Kunststofffenster mit manuellen Rollläden ersetzt. Das Bad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken. Im WC ist eine Toilette und ein Waschbecken installiert. Die Beheizung der Räume erfolgt, gemäß Schornsteinfeger, durch einen Pellets-Einzel-Ofen, die Warmwasserversorgung mit einem elektrischen Durchlauferhitzer.

Der Boden in der Küche weist Schäden im Laminat auf. Teilweise sind die Schließelemente der Fenster defekt. Die Tür zum WC muss ausgebessert werden. Der Balkon ist sanierungsbedürftig.

**Dachgeschoss:** Bei der Wohnung handelt es sich um eine 2-Raum Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Abstellraum. Zudem befindet sich im Dachgeschoss ein Speicher. Im Wohnzimmer ist über eine Innentreppe zum Dachspitz, ein niedriger Raum zum Schlafrum von den Mietern geschaffen worden. Er kann nur zum Schlafen genutzt werden und ist als Aufenthaltsraum ungeeignet.

Der Boden wurde mit Laminat versehen, der Nassraum ist gefliest. Die Wände sind verputzt und gestrichen, die des Nassraums raumhoch gefliest. Die Decke ist gestrichen bzw. teilweise mit Paneelen abgehängt. Die Wohnungstür und die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Oberlicht. Die Fenster wurden in Kunststoff und Holz ausgeführt. Das Bad verfügt über eine Badewanne eine behindertengerechte Dusche, einer Toilette und einem Waschbecken. Beheizt wird die Wohnung mit einem Kaminofen, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

## Gebäudekonstruktion

|                       |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundament             | Beton                                                                                                                                                                                                                            |
| Außenwände            | Kellerwände Beton<br>Außenwände Ziegelmauerwerk                                                                                                                                                                                  |
| Dach                  | Pfettendachstuhl 32°, Dachdeckung Ziegel, naturrot<br>Rinnen und Fallrohre aus Blech, verzinkt                                                                                                                                   |
| Fenster und Außentür  | Fenster Holz- und Kunststofffenster mit manuellen und elektrischen Rollläden,<br>Außentür Holz und Glas                                                                                                                          |
| Innenwände und -türen | Innenwände Ziegelmauerwerk<br>Innentüren Speerholztüren, teilweise mit Lichtfenster                                                                                                                                              |
| Decke und Treppe      | Decken Stahlbeton- und Holzdecke<br>Innentreppe Beton mit Natursteinplatten                                                                                                                                                      |
| Fußböden              | Bodenbelag Parkett, Laminat, PVC-Belag und Fliesen<br>Einfache bis gute Art und Ausführung                                                                                                                                       |
| Sanitäreinrichtung    | Erdgeschoss Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Waschbecken<br>Obergeschoss Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken<br>WC mit Toilette und Waschbecken<br>Dachgeschoss Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Waschbecken |
| Heizung / Warmwasser  | Einzelöfen / Kamin und elektrische Luftwärmepumpe / Durchlauferhitzer                                                                                                                                                            |
| techn. Ausstattung    | zeitgemäße Anzahl von Steckdosen und Schalter<br>Sicherungskasten mit Kippschalter, zeitgemäß                                                                                                                                    |
| Sonstige Bauteile:    | große Terrasse, großer und kleiner Balkon                                                                                                                                                                                        |

## Hinweis:

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

## Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

### Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

|                                   |                                    |                            |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung | 2024 Dämmung                       |                            |
| Fenster und Außentüren            | Fenster                            | vermutlich zw. 1990-2000   |
|                                   | Hauseingangstür                    | nein bzw. nicht bekannt    |
| Leitungssysteme                   | Strom                              | nein bzw. nicht bekannt    |
|                                   | Wasser                             | nein bzw. nicht bekannt    |
|                                   | Gas                                | nein bzw. nicht bekannt    |
|                                   | Abwasser                           | nein bzw. nicht bekannt    |
|                                   | Telefonanschluss                   | vermutlich zw. 2023-2025   |
| Modernisierung Heizung            | 2010, ist seit 2019 defekt         |                            |
| Wärmedämmung der Außenwände       | nein bzw. nicht bekannt            |                            |
| Modernisierung Bäder              | EG und DG vermutlich zw. 1990-2010 |                            |
| Modernisierung des Innenausbaus   | Decken                             | nein bzw. nicht bekannt    |
|                                   | Fußböden                           | Im Zuge der Instandhaltung |
|                                   | Treppen                            | nein bzw. nicht bekannt    |
| Grundrissgestaltung               | nein bzw. nicht bekannt            |                            |

### Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt. Es wurden vereinzelnd Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

### Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäudekomplex mit diversen Nebengebäuden. Der am Wohnhaus angrenzende ehemalige Stall mit Scheune wurde vermutlich in den 30ziger Jahren errichtet. Bauunterlagen konnte durch die Gemeinde, Landratsamt oder Staatsarchiv nicht zur Verfügung stellen werden. 1967 wurde das Gebäude um einen massiven Anbau mit Werkstatt, Lager und Garage mit teilweiser Unterkellerung erweitert. Zwischen 1967 und 1971 erfolgte der Anbau eines Lagers in nicht massiver Ausführung. 1971 wurde an diesen dann noch einmal eine massive Garage angebaut. 1987 erfolgte der Abriss des Alten und die Errichtung des neuen Wohnhauses. Dabei ist der ehemalige Stall etwas verkleinert worden. Abschließend wurde eine zusätzliche Garage in der Scheune ausgebaut. Das Entstehungsjahr ist unbekannt, vermutlich um die Jahrtausendwende

Nach Auskunft der Mieter soll das Dach an einer Stelle undicht sein. Ein Zutritt in diesen Bereich des Gebäudes war nicht möglich. Im Allgemeinen befinden sich das Nebengebäude in einen zeitgemäßen Zustand.

### Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen.

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück befinden sich in einen guten, vereinzelnd auch etwas vernachlässigt Zustand. Die Zuwegung auf das Grundstück ist teilweise befestigt oder geschottert. Der Eingangsbereich zum Wohnhaus ist verwachsen. Die nördliche Grenze des Flurstücks zur Hauptstraße ist durch Grenzbebauung geprägt, die zur Jahnstraße hin, mit einem Zaun oder Mauer eingefriedet. An der östlichen Grenze wurde ein Metallzaun errichtet, an der westlichen Seite ein Holzzaun. Die südliche Grenze ist mit Grenzbebauung oder einen Zaun eingefriedet. Diese Grundstücksseite sind teilweise stark verwachsen. Entlang der Nordseite des Flurstücks werden große Bereiche für das Lagern von Baumaterial genutzt.

### **Anmerkung:**

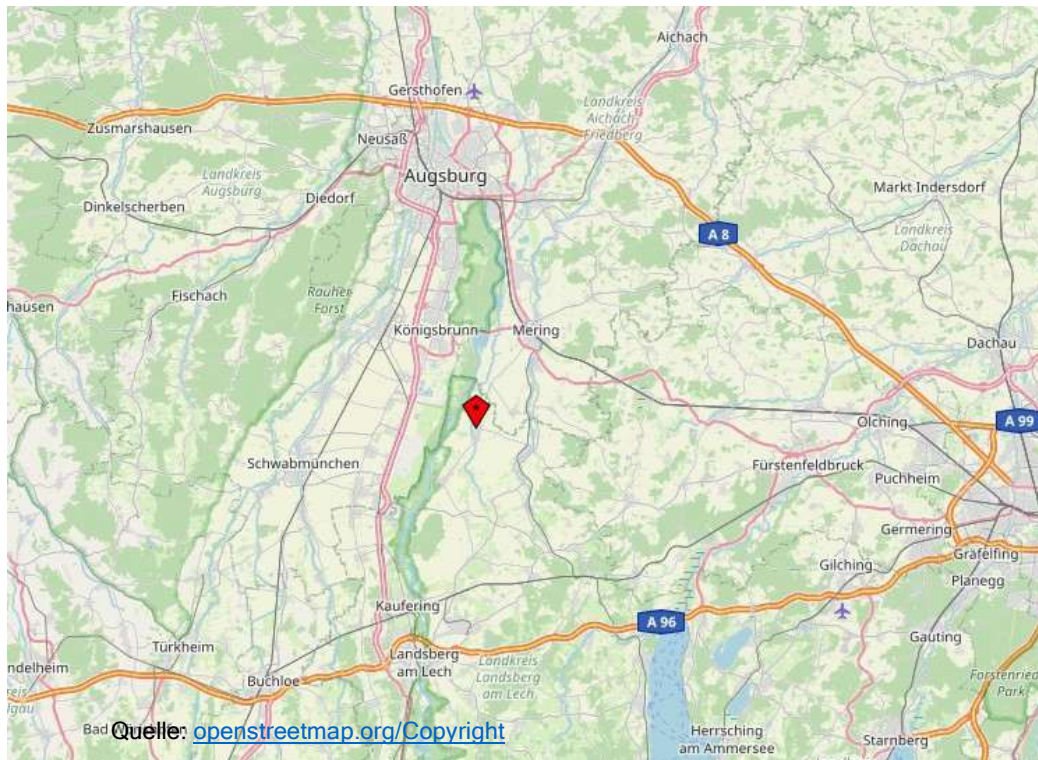
Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten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

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:

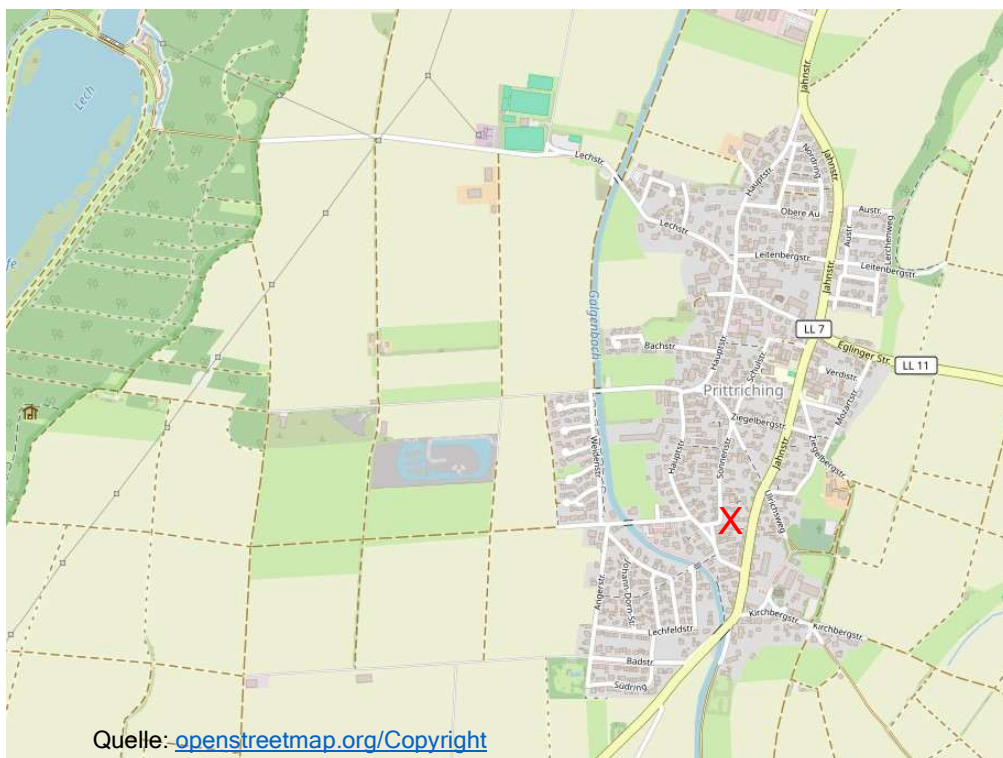
- vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestbestandteile in Baustoffen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

## Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

## Flurkartenauszug



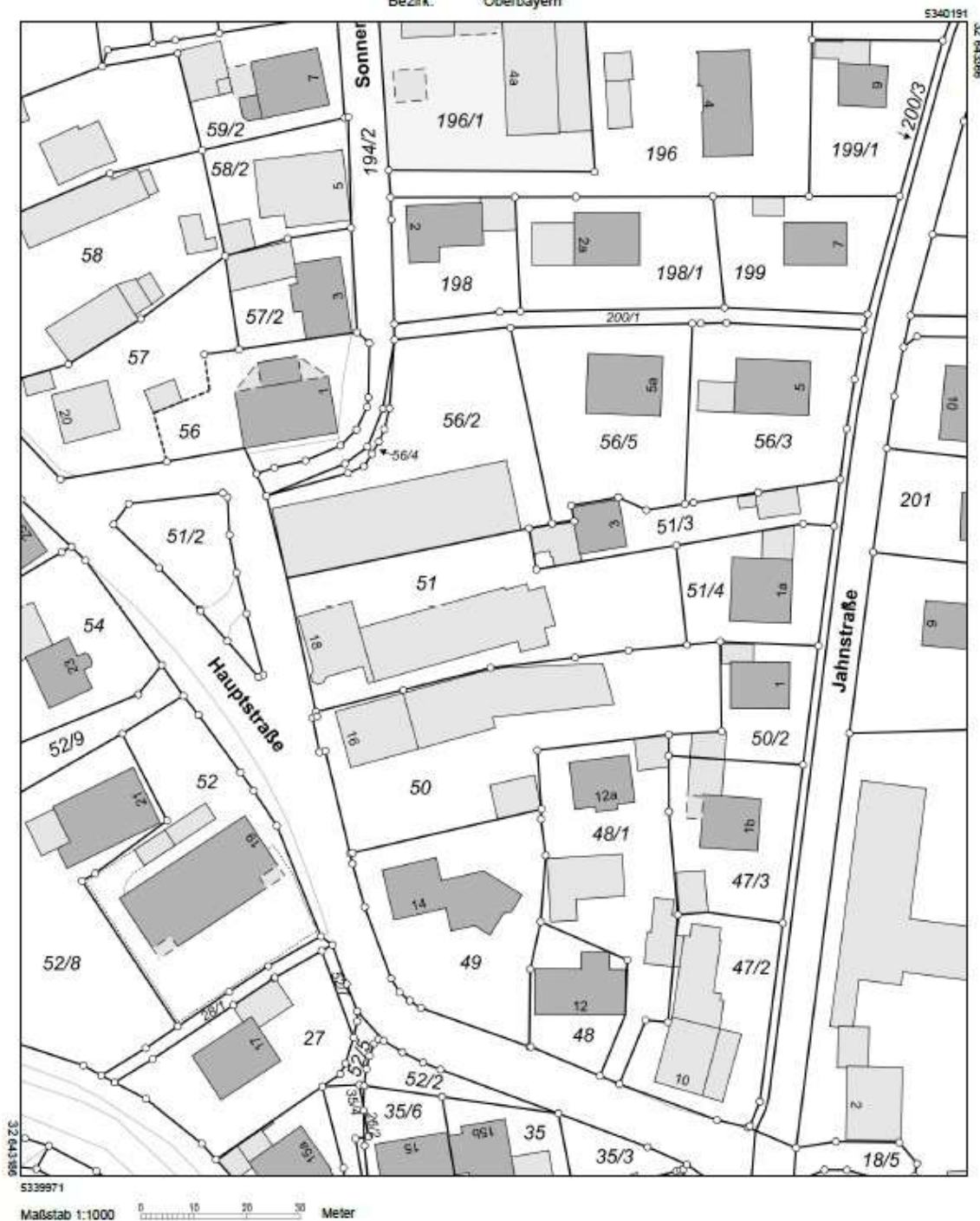
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Landsberg am Lech**  
Roßmarkt 198  
86899 Landsberg am Lech

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

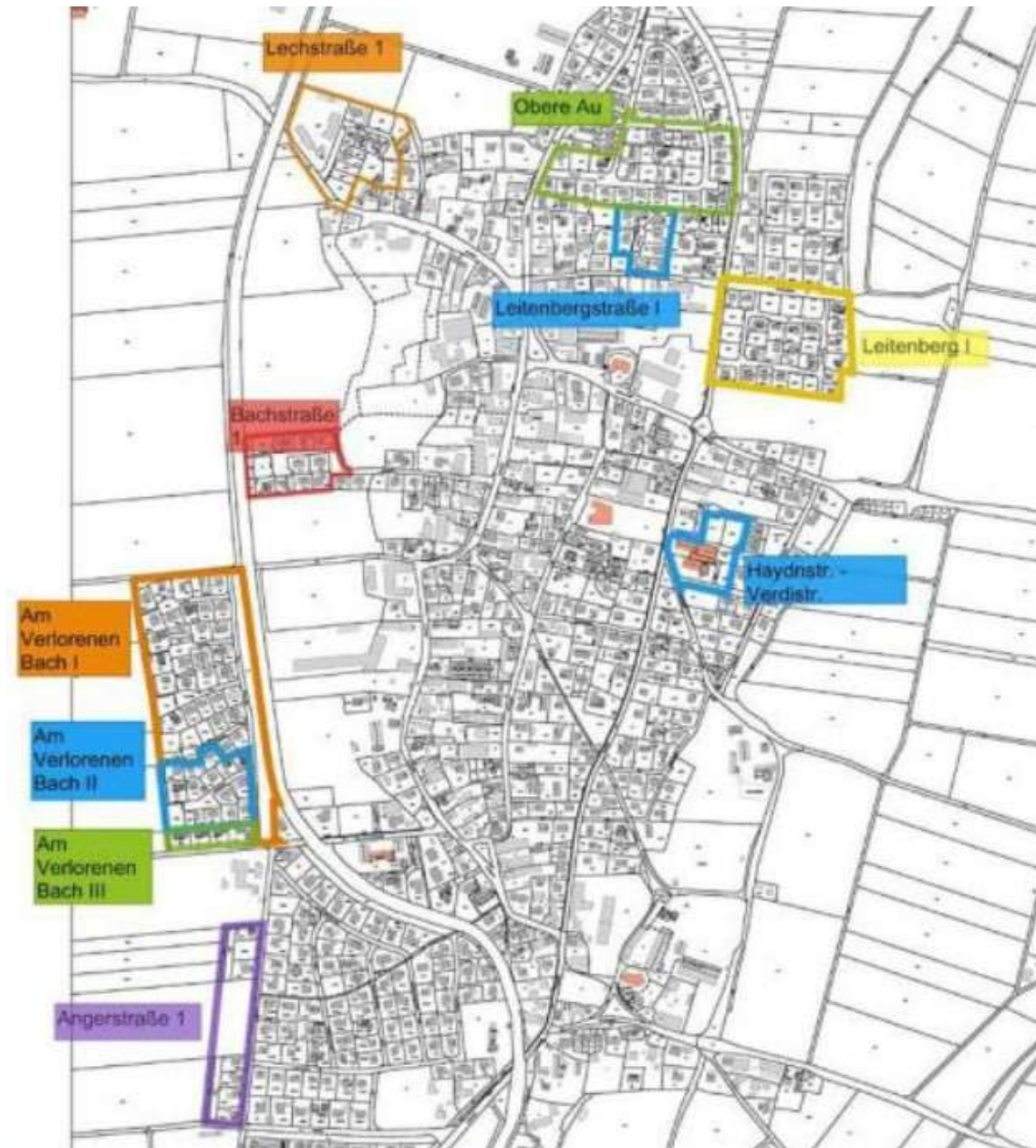
Erstellt am 04.07.2025

Flurstück: 51  
Gemarkung: Prittriching

Gemeinde: Prittriching  
Landkreis: Landsberg am Lech  
Bezirk: Oberbayern



## Übersicht Bebauungspläne



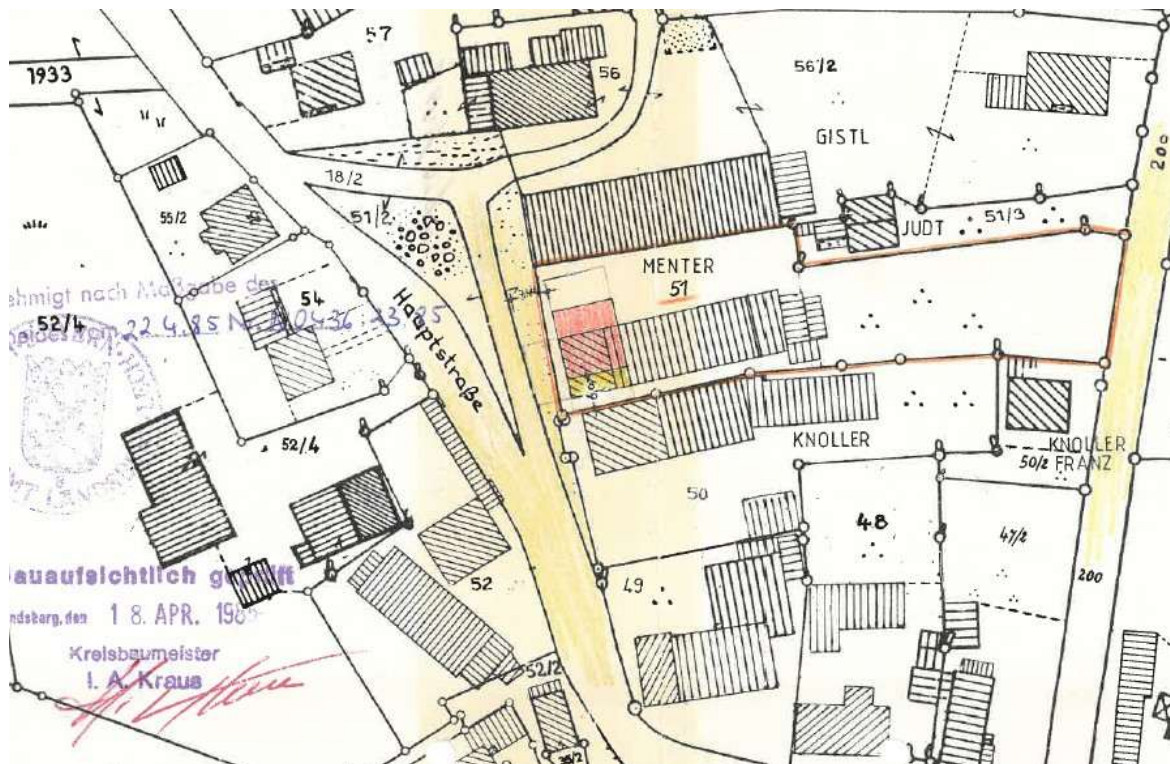
*Übersicht angrenzender Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsgrundstück  
(Quelle Gemeinde)*

## Auszug aus dem Flächennutzungsplan

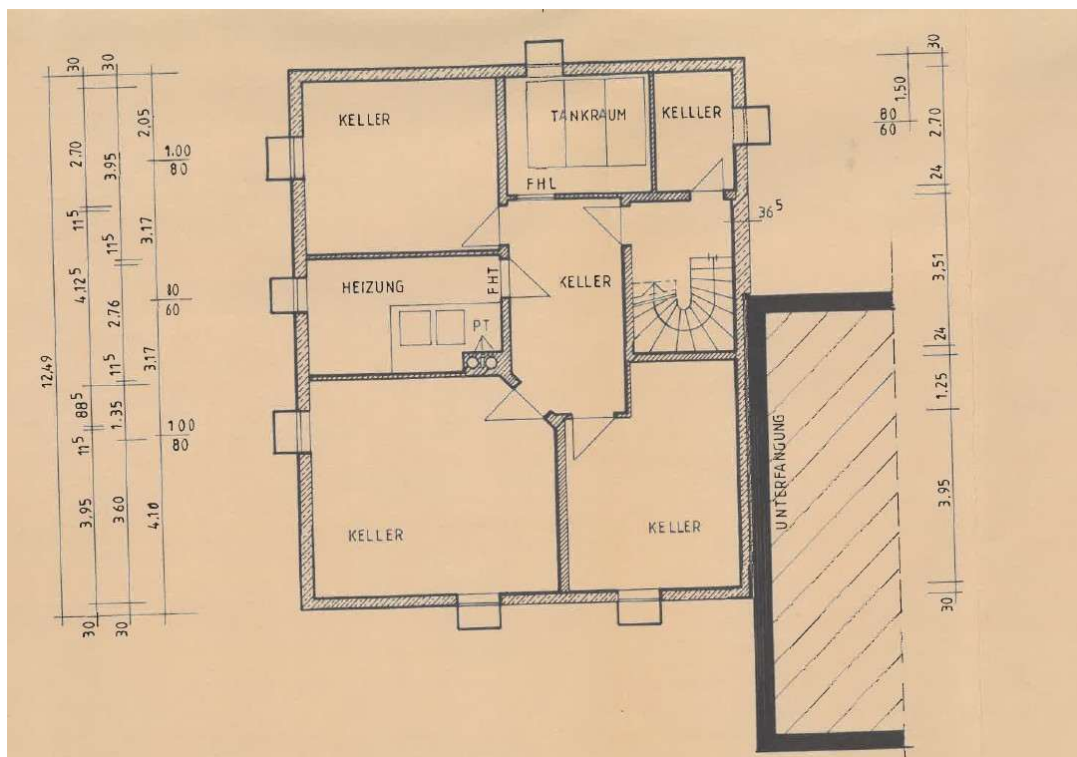


## Auszug aus den Bauakten

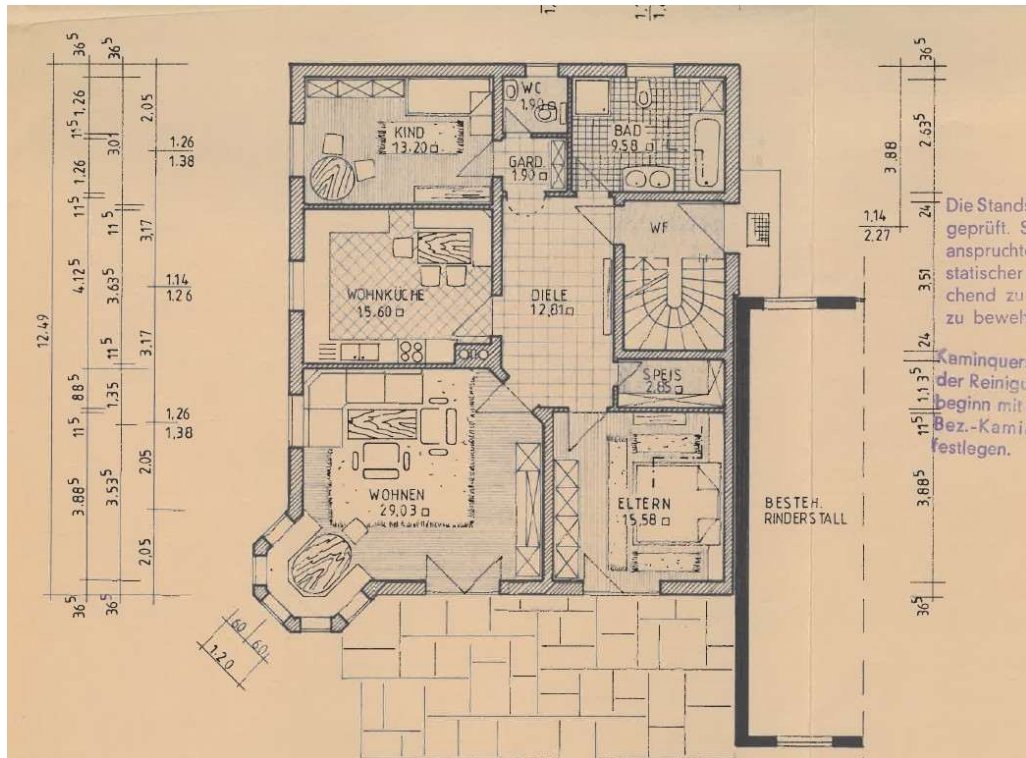
### Wohnhaus



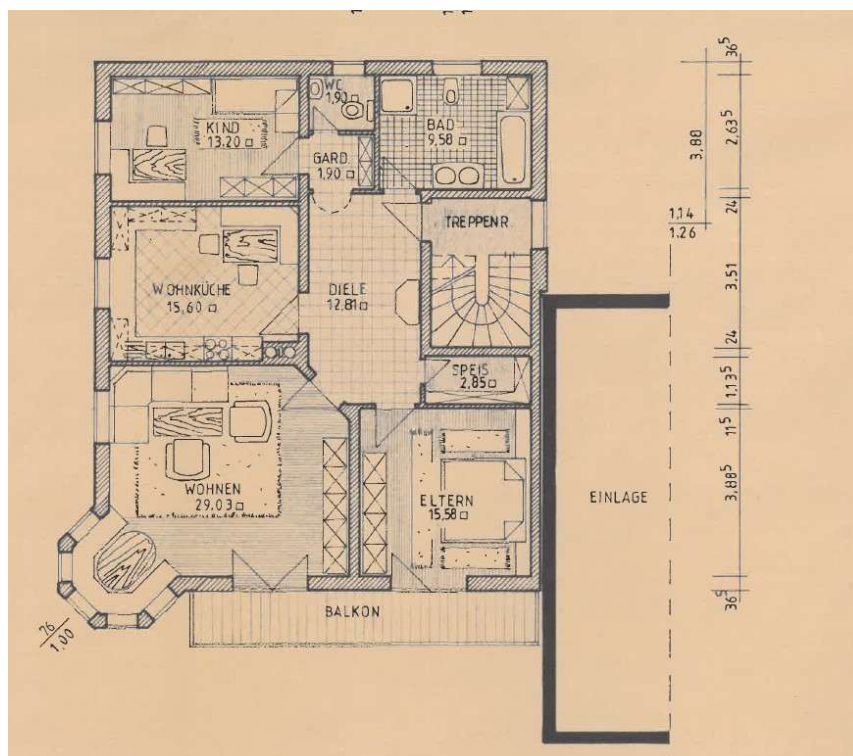
Lageplan zum Bauantrag



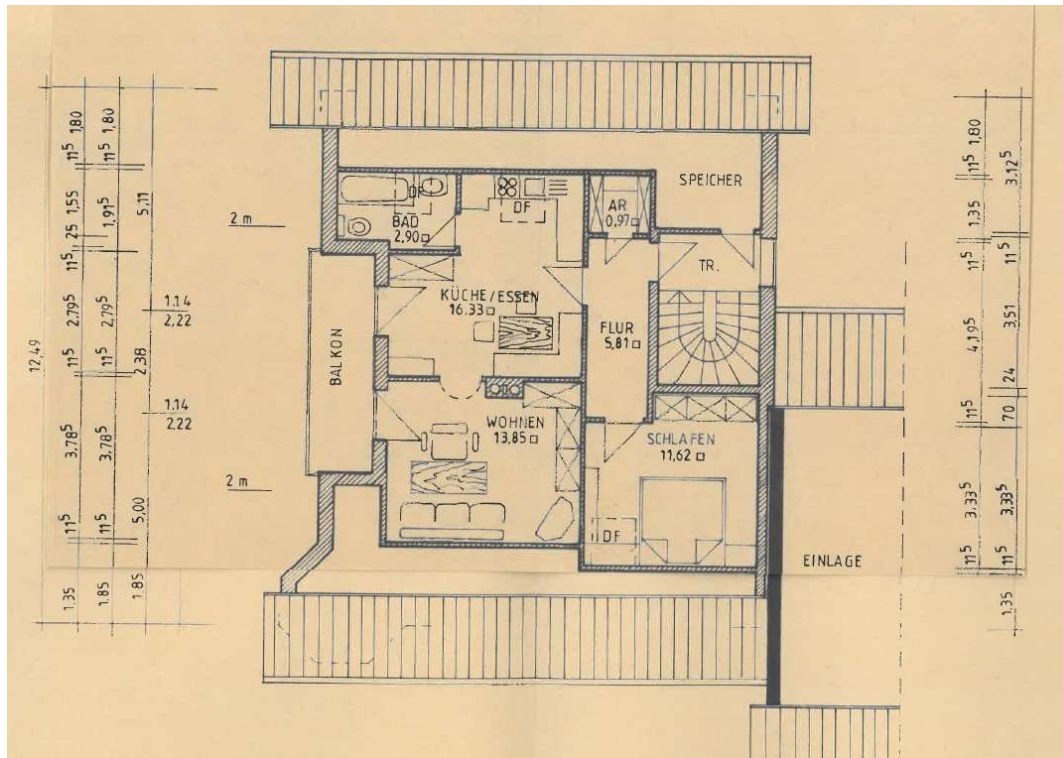
Grundriss Kellergeschoss



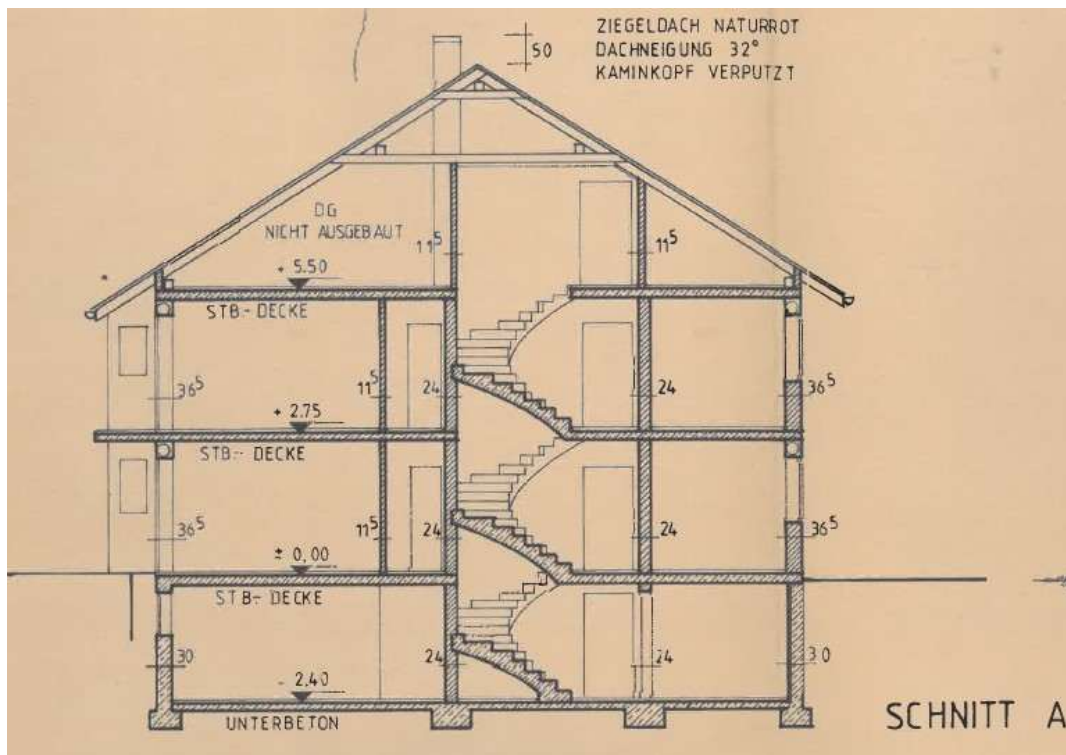
Grundriss Erdgeschoss



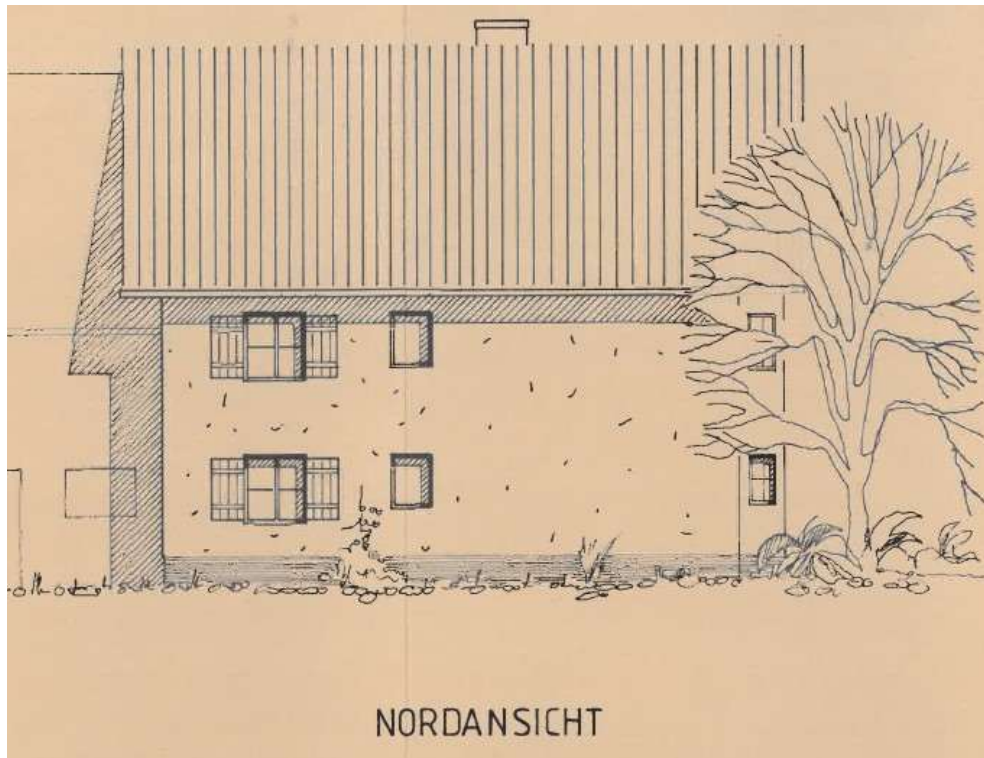
Grundriss Obergeschoss



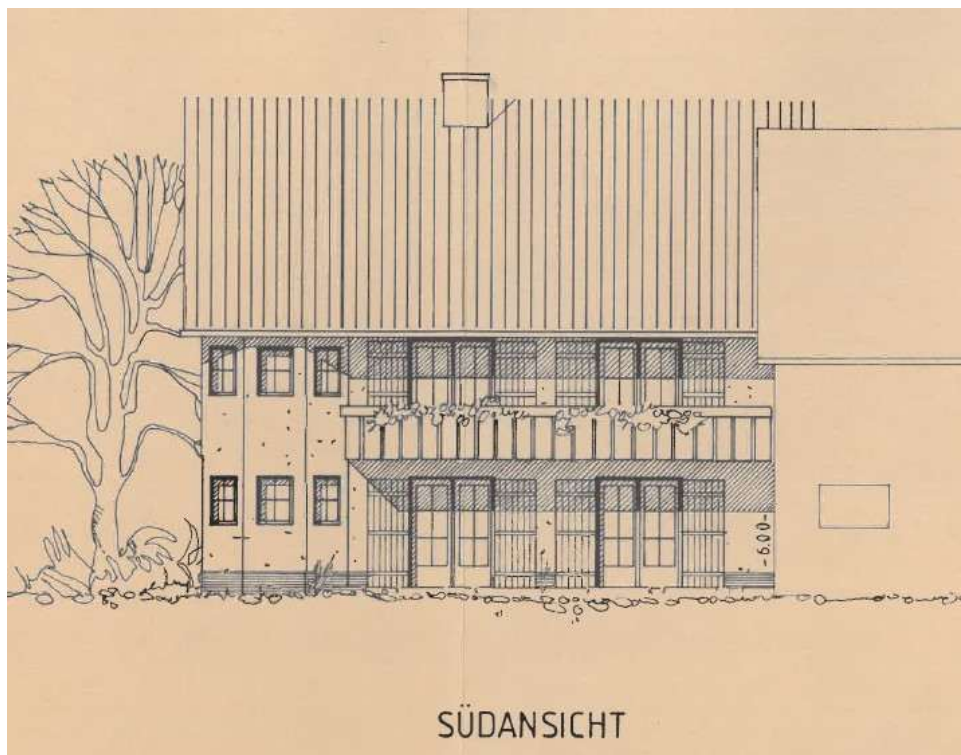
Grundriss Dachgeschoss



Vertikalschnitt



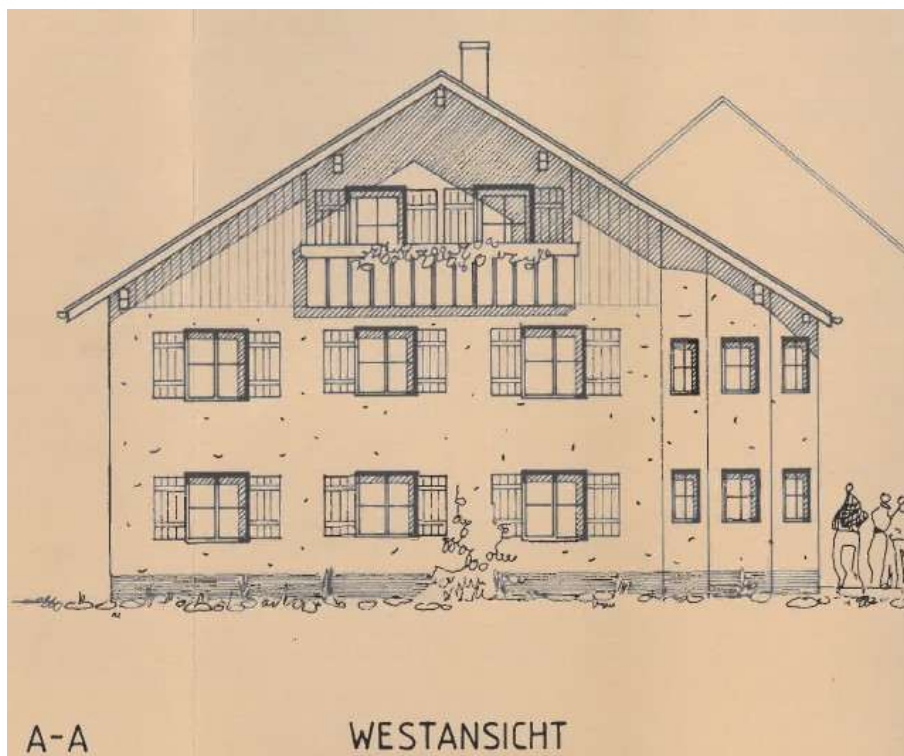
*Ansicht Nordseite*



*Ansicht Südseite*

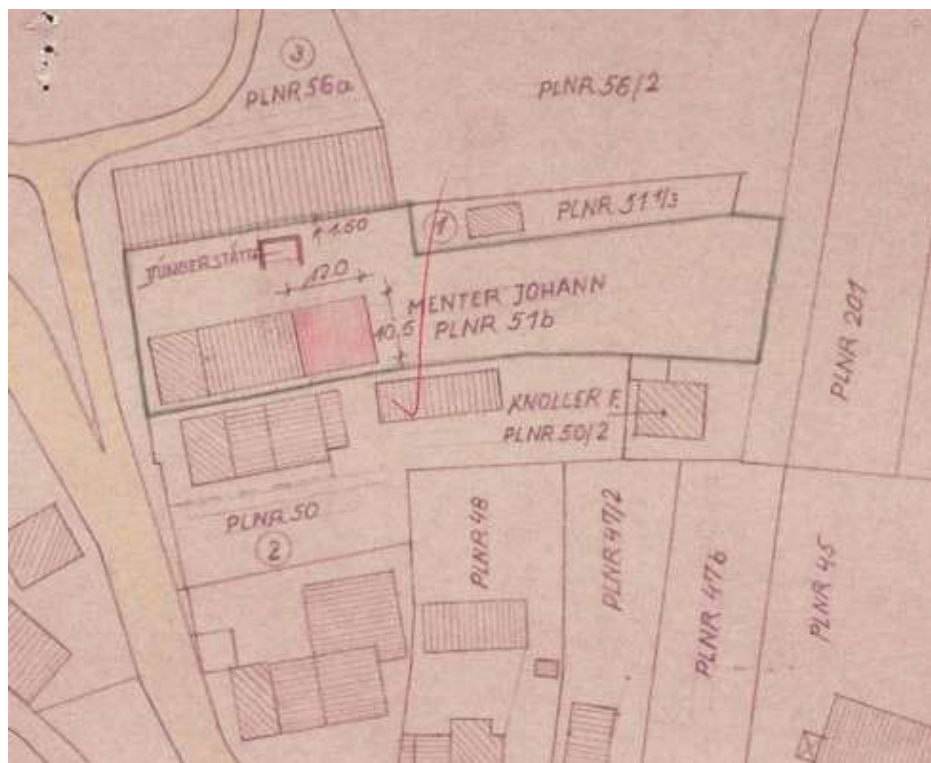


*Ansicht Ostseite*

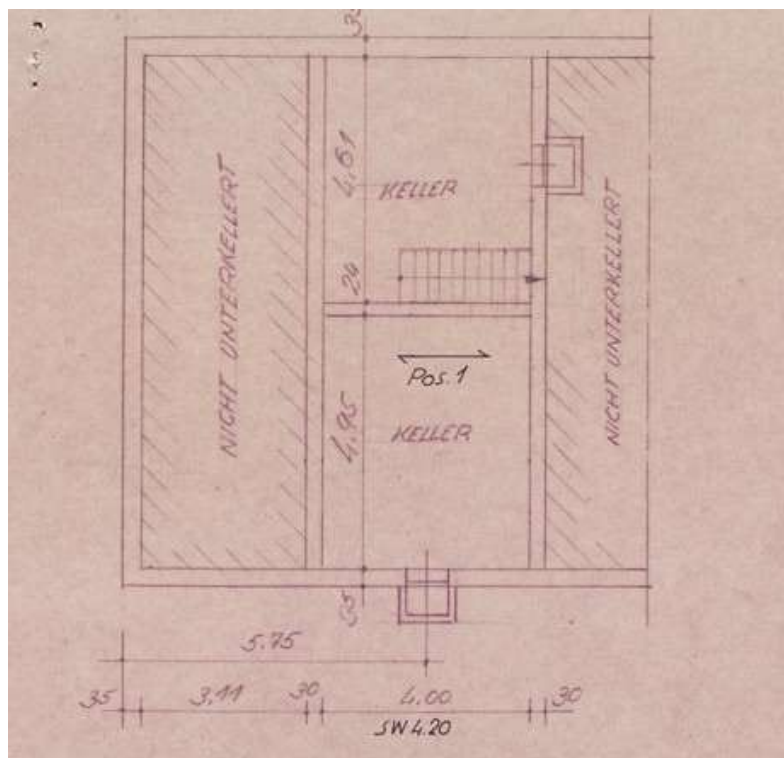


*Ansicht Westseite*

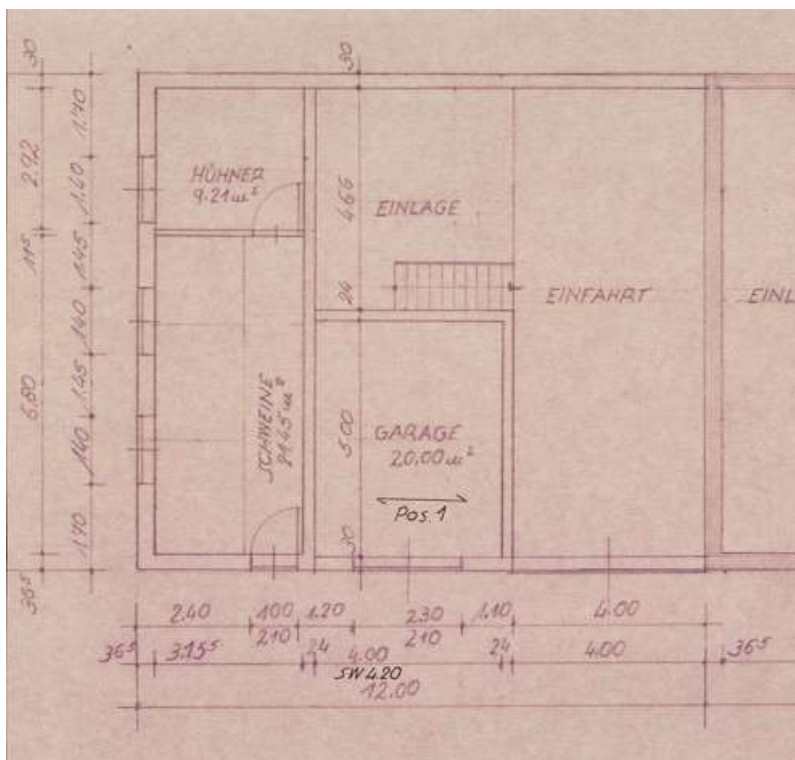
## Werkstatt mit Lager und Garage



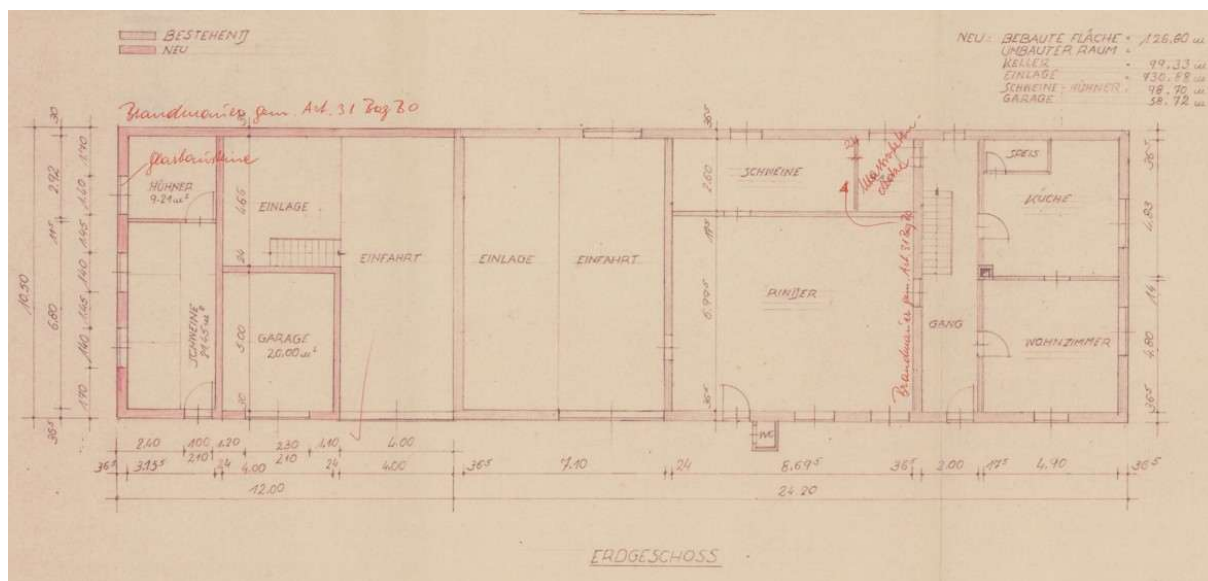
### Lageplan zum Bauantrag



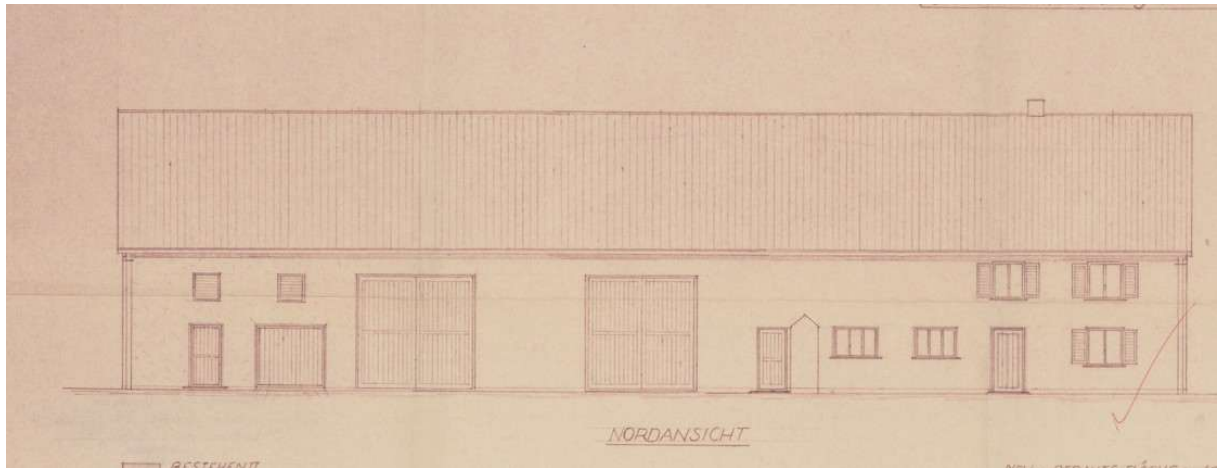
### Grundriss Kellergeschoss



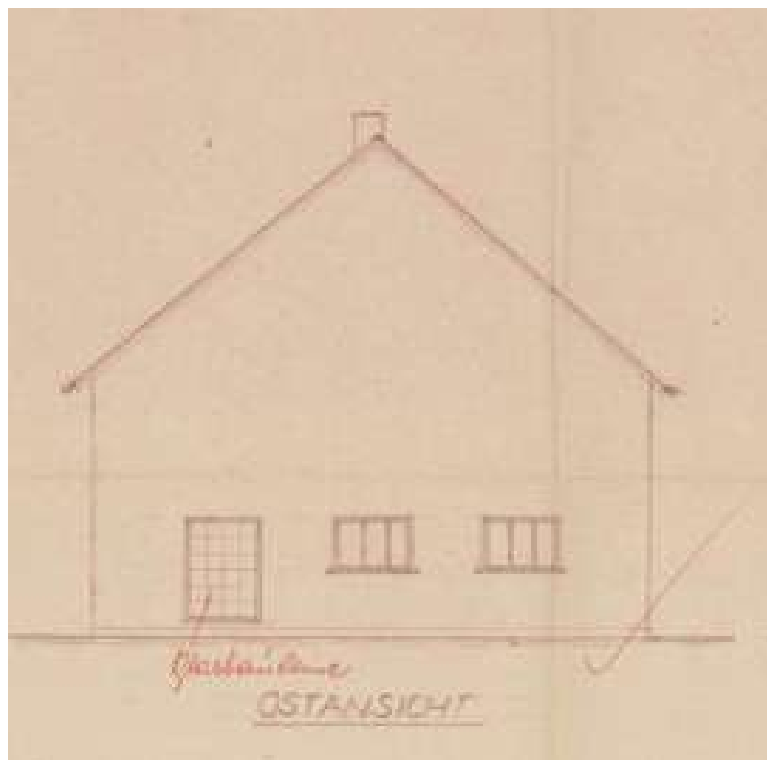
### Grundriss Erdgeschoss



*Grundriss Bestand mit Neubau - Wohnhaus mit Nebengebäude und Anbau*  
*Erdgeschoss*



*Ansicht Nordseite - Wohnhaus mit Nebengebäude und Anbau*



*Ansicht Ostseite*