

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

Datum 17.09.2025

Gutachten

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



Aktenzeichen	K 47/25
Bewertungsobjekt	Albert-Schweitzer-Straße 26, 86438 Kissing
Katasterbezeichnung	Gemarkung Kissing, Flurstücksnummer 3072/3
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Aichach Grundbuchblatt von Kissing, Band 147, Blatt 5524
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Wertermittlungstichtag	06.09.2025
Verkehrswert	720.000 €

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	verwendet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	7
3.5	Grundbuchangaben.....	7
3.6	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	8
3.7	Fachliteratur	9
3.8	Annahme für die Wertermittlung.....	9
3.9	Zutritt des Bewertungsobjektes und Veröffentlichung	9
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
4.1	Lage	10
4.2	Lage, Gestalt, Größe und Nutzung des Grundstücks	12
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
4.4	Privatrechtliche Situation.....	13
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
4.5.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	14
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	15
5.2	Bewertungsgrundstück.....	15
5.2.1	Gebäudebeschreibung.....	15
5.2.2	Gebäudekonstruktion	17
5.3	Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes	17
5.4	Energetische Eigenschaften.....	18
5.5	Nebengebäude.....	18
5.6	Außenanlagen	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Bewertungsverfahren	19
6.2	Verfahrensauswahl.....	19
6.3	Bodenwertermittlung	19
6.4	Sachwertverfahren	22

6.5	Ertragswertverfahren	26
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.6.1	Instandhaltungsstau	28
6.6.2	Ergebnis	28
6.7	Verkehrswert (Marktwert)	29
7	Anlage	31
7.1	Übersichtskarten Lage	31
7.2	Flurkartenauszug.....	32
7.3	Grundbuchauszug.....	33
7.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	36
7.5	Bebauungspläne	37
7.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	37
7.7	Auszug aus den Bauakten	38
7.7.1	Wohnhaus mit Garage	38
7.7.2	Überdachung Garage.....	43
7.8	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	47
7.9	Hochwassersituation und Wasserschutzgebiete	48
7.10	Denkmalschutz.....	51
7.11	Fotodokumentation.....	52

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag	06.09.2025
Qualitätsstichtag	06.09.2025
Ortstermin	06.09.2025
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahr	1964
Bewertungsrelevantes Baujahr	1979
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	178 m²
unbelasteter Sachwert	753.000 €
unbelasteter Ertragswert	814.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- -33.000 €
belasteter Verkehrswert	720.000 €

2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 5.2 und 5.3
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	Siehe Punkt 4.4 und 4.5
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Zuständiger Kaminkehrer	Wolfgang Lauter Mühlstraße 21 86453 Dasing
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	entfällt
Mieter bzw. Pächter	vermietet
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	entfällt
Vorhandener Gewerbebetrieb	nein
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	keine
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	nein bzw. nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Einfamilienhaus
Objektadresse	Albert-Schweitzer-Straße 26 86438 Kissing
Grundbuchangaben	Grundbuch von Kissing, Band 147, Blatt 5524
Katasterangaben	Gemarkung Kissing, Flurstück 3072/3

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 04.06.2025 beauftragt den Verkehrswert des oben genannten Grundstücks zu ermitteln.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung	Im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag	06.09.2025

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	06.09.2025
-------------------	------------

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	06.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Mieter Mitbewohnerin Nachbar Sachverständiger

Anmerkung: Die betreibende Gläubigerin fehlte am Tag der Ortsbesichtigung entschuldigt. Der Schuldner fehlte am Tag der Ortsbesichtigung unentschuldigt.

3.4 verwendetet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

betreibende Gläubigerin

- Bodenrichtwertauskunft Stichtag 31.12.2020
- Grundbuchauszug geändert am 03.09.2021 Abdruck vom 16.09.2021

vom Schuldner:

- keine Auskünfte oder Unterlagen

vom Insolvenzverwalter:

- Kurzeinschätzung
- Grundbuchauszug geändert am 24.02.2025 Abdruck vom 06.03.2025

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

- aktueller Flurkartenauszug
- aktuelle Grundbuchauszüge
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Übersicht Bebauungspläne
- Auskunft zur Stromversorgung
- Auskunft zur Gasversorgung
- Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- Auskunft zur Lärmsituation
- Auskünfte zum Umwelt- und Naturschutz
- Auskünfte zum Hochwassersituation
- Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft
- Auskünfte der Gemeinde
- Auskünfte des Landratsamts
- Auskünfte vom Staatsarchiv München
- Auskünfte vom Bundesamt für Statistik
- Auskünfte vom Bayerischen Landesamt für Statistik
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

3.5 Grundbuchangaben

Nachfolgend werden die Grundbuchangaben stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

Deckblatt:

Amtsgericht: Aichach
Grundbuch von: Kissing
Band: 147
Blatt: 5524

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. des Grundstücks / bisherige Lfd. Nr. des Grundstücks

lfd. Nr. 1/-

Gemarkung: Kissing
Flurstück-Nr.: 3072/3
Lage: Albert-Schweitzer-Straße 26
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche
Größe: 921 m²

Erste Abteilung:

Eigentümer

Schuldner

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. der Eintragung / Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1/1

gelöscht

Lfd. Nr. 2/1

Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Augsburg, AZ IN 67/25); eingetragen am 24.02.2025

Lfd. Nr. 3/1

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: 7 IN 67/25); eingetragen am 08.05.2025

Lfd. Nr. 5/4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 47/25), eingetragen am 13.05.2025

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Eingetragene Schuldverhältnisse, die im Grundbuchblatt verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

3.6 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)

3.7 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), Versicherungs- 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

3.8 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.

3.9 Zutritt des Bewertungsobjektes und Veröffentlichung

Auszug aus dem Beschluss des Amtsgerichts

„Der Schuldner/Eigentümer erhält die Möglichkeit dem Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes zu gewähren, um eine realistische Verkehrswertermittlung zu ermöglichen. Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Durch diese Unterstellung und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert, Risikoabschläge vornimmt. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verfahrensverzögerung regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner/Eigentümer eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen.“

Das Bewertungsgrundstück konnte während des Ortstermins frei betreten werden.

Die Beteiligten am Ortstermin stimmten einer Veröffentlichung der vor Ort gemachten Bilder in diesem Verkehrswertgutachten zu.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Kissing ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg. Sie liegt südwestlich im Landkreis, etwa fünf Kilometer südlich der Stadtgrenze von Augsburg. Zur Gemeinde gehören noch die Gemeindeteile Mergenthau und Ottomühl. Die Gemeinde Kissing grenzt an die Nachbargemeinden Mering, Ried, Friedberg und der Stadt Augsburg. 1972 vereinigte man die beiden Altlandkreise Aichach und Friedberg im Zuge der Verwaltungsreform zum Landkreis Aichach-Friedberg. 1976 wies die Staatsregierung der Gemeinde eine Funktion als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum Augsburg zu.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Einwohnerzahl der Gemeinde recht unterschiedlich. Von 1900 bis 1939, bis dato eher noch ländlich geprägt, um 41,1% von 1.180 auf 1.665 Einwohner. Besonders nach dem II Weltkrieg siedelten sich viele Heimatvertriebenen und Flüchtlingen aus dem Osten an. Die Einwohnerzahl stieg bis 1961 auf 4.346 an und verdreifachte sich damit fast. Durch seine Nähe zu Augsburg und der angesiedelten zahlreiche Industriebetriebe erhöhte sich die Einwohnerzahl bis 2011 auf ca. 11.000. Nach 2011 hat diese Dynamik stark nachgelassen. Heute zählt Kissing ca. 11.700 Einwohner. Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 44,0 Jahren (Stand 2020) und damit in etwa genauso hoch wie im Freistaates Bayern.

Die wirtschaftliche Situation in Kissing wird durch viele mittelständigen Unternehmen in Industrie und Dienstleistungen geprägt. Als größeres Unternehmen hat hier die Weka Group ihren Hauptsitz. Die Ansiedlungen vieler Unternehmen westlich der Bundesstraße nach München bieten zahlreiche Arbeitsplätze in der Gemeinde an. Zudem pendeln viele Kissinger zur täglichen Arbeit in die nahen Großstädte Augsburg und München. Um die Jahrtausendwende wurden weitere große Baugebiete ausgewiesen. In der Gemeinde gibt es die üblichen Einkaufsmöglichkeiten wie Netto oder EDEKA sowie diversen kleineren Läden.

Die medizinische Grundversorgung wird durch ortsansässige Mediziner gewährleistet. Für die weitere medizinische Versorgung gibt es in Augsburg und Friedberg ein Krankenhaus.

Wegen des hohen Freizeitwertes ist Kissing besonders bei jungen Familien aus dem Großraum Augsburg und München als Wohnort beliebt. Zur Verbesserung der Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf gibt es eine Kindertagesstätte und einen Hort. Zudem verfügt Kissing über eine Grund- und Mittelschule sowie eine Außenstelle der Volkshochschule. Alle weiteren wichtigen schulischen Bildungseinrichtungen wie Gymnasium, Fachoberschule oder Realschule können in Augsburg und Friedberg besucht werden. Im Ort haben sich viele Vereinen angesiedelt und bereichern die Freizeitaktivitäten der Kissinger.

Die Kaufkraft für den Landkreis Aichach-Friedberg liegt bei 30.530 Euro pro Kopf (2025) und ist somit etwas unter dem Landesdurchschnitt in Bayern (31.907 Euro pro Kopf - 2025). Verlässliche Daten für die Gemeinde Kissing liegen dem Sachverständigen nicht vor. Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Augsburg im Nordwesten mit ca. 310.000 Einwohnern, Friedberg im Norden mit ca. 30.000 Einwohner und Fürstenfeldbruck im Südosten mit ca. 38.000 Einwohner.

Durch Kissing hindurch verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B2. Diese teilt das Gewerbegebiet (Westen) vom Wohngebiet (Osten) der Gemeinde. Eine Verbindung zwischen der B17 und B2 erfolgt durch die Staatsstraße St2380. Von der Bundesstraße B17 erreicht man in Richtung Süden Landsberg am Lech und Füssen sowie die Autobahn A96. Über die Bundesstraße B2 und B300 bei Friedberg besteht die Verbindung zur Autobahn A8 (Stuttgart – Augsburg - München).

Kissing liegt an der Bahnstrecke Augsburg–München. Im Zuge des viergleisigen Ausbaus der Strecke wurde im November 2001 der alte Bahnhof geschlossen und durch einen etwas weiter südlich gelegenen neuen Haltepunkt ersetzt. Seit Ende 2008 wird dieser Haltepunkt zu den Hauptverkehrszeiten zwischen Augsburg und Mering viertelstündlich bedient. Nach München wurde ein Halb-Stunden-Takt eingerichtet. Die Verbindung mit der Ammerseebahn und weiter Richtung Weilheim und Schongau wird stündlich angeboten. Ergänzt wird der öffentliche Nahverkehr durch eine ausreichende Anzahl von Regionalbussen.

Westlich von Kissing befindet sich der Lech und östlich die Paar mit ihrem ausgedehnten Flussbett. Entlang dem Lech und nördlich und südlich vom Ort, entstanden einige Seen, welche neben dem Hochwasserschutz auch für die Naherholung genutzt werden.

Makro-Lage

Bundesland	Bayern 70.542 km² 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 km² ca. 137.000 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Gemeinde	Kissing
Einwohner	ca. 11.700 Einwohner
Nächstgelegene Städte / Gemeinden	größere Städte: Nordwesten – Augsburg ca. 12 km Südosten - Fürstenfeldbruck ca. 30 km Norden – Friedberg ca. 8 km weitere größere Städte / Gemeinden Südosten – München ca. 60 km Westen – Königsbrunn ca. 12 km
Anbindung / Verkehrsnetz	Staatsstraße4 St 2380 – Verbindung B2 – B17 Bundesautobahn B 2 – Friedberg – Kissing – Fürstenfeldbruck B17 – Augsburg - Landsberg am Lech – A96 B300 – Friedberg – A8 Autobahn Norden – A 8 - München – Augsburg – Stuttgart Süden – A96 – München – Landsberg am Lech - Memmingen Flughafen Augsburg ca. 20 km München ca. 74 km
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)	Bahnhof Kissing Augsburg Bus tägliches Linienverkehr des AVV
Gewässer / Flüsse / Bäche	Lech Paar

Mikro-Lage

Lage der Gemeinde im Landkreis	Südwestlich im Landkreis
Lage des Grundstücks im Ort	südöstlich im Ort
Schulen	Grund- und Mittelschule in Kissing, alle weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort und näheren Umgebung
ärztliche Versorgung	Allgemeinmediziner und Fachärzte im Ort und näheren Umgebung Krankenhaus in Augsburg und Friedberg

4.2 Lage, Gestalt, Größe und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich von Kissing. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Westlich, ca. 900 m Luftlinie befindet sich die Bundesstraße 2 und nordöstlich, ca. 100 m Luftlinie, ein Schulkomplex aus Grund- und Mittelschule. Östlich, ca. 400 m Luftlinie, verläuft die Umgehungsstraße von Kissing entlang des ausgedehnten Flussbetts der Paar und südlich, ca. 400 m Luftlinie, die Ortsgrenze mit Boule-Platz und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Albert-Schweitzer-Straße und ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit großer Überdachung bebaut. Das Grundstück hat die Form eines Rechtecks. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 28 m, für die durchschnittliche Länge wurde ca. 33 m ermittelt. Die Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 921 m², die Nutzung des Flurstücks als Gebäude- und Freifläche angegeben.

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich an der ausgebauten Albert-Schweitzer-Straße. Die Straße besteht aus bituminösem Belag mit beidseitigem Gehweg und einseitiger Straßenbeleuchtung. Es kann entlang der Straße einseitig geparkt werden.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz über Ständer. Im Straßenkörper südlich der Grundstücksgrenze, ca. 0,4 m parallel zu dieser, befinden sich Mittelspannungskabel des Stromversorgers und Leitungen für die Straßenbeleuchtung.

Gasversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz durch unterirdische Leitungen im Straßenkörper der Albert-Schweitzer-Straße.

In Kissing ist Fernwärme als Heizmethode, nach Auskunft der Gemeinde, zurzeit nicht verfügbar. In wieweit ein zukünftiger Ausbau geplant ist, konnte die Gemeinde nicht mitteilen. Im Straßenbereich der Albert-Schweitzer-Straße liegt keine Fernwärmeleitung.

In dem Straßenkörper befinden sich die Leitungsverläufe für die Trinkwasserversorgung- und die Abwasserentsorgung. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen sowie aus den befestigten Oberflächen wird augenscheinlich in die Kanalisation des Ortes eingeleitet.

Der Telefonanschluss erfolgt über das öffentliche Netz, mittels Kupferkabel. Ein Ausbau bzw. einen Anschluss mit Glasfaserkabel für das Bewertungsobjekt, ist gemäß Mieter, noch nicht erfolgt.

Der Fernsehenempfang erfolgt über Kabelfernsehn oder Internet.

Von Seiten der Gemeinde Kissing liegen derzeit keine konkreten Maßnahmen zum Hochwasserschutz vor. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth erarbeitet derzeit Planungen zum innerörtlichen Paarausbau. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Das Flurstück liegt nicht in, aber in der näheren Umgebung, eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Das Flurstück liegt nicht in, aber in der näheren Umgebung, einer festgesetzten Hochwassergefahrenfläche HQ-100. Die Hochwassergefahrenflächen HQ-100 zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind.

Das Flurstück liegt in einer festgesetzten Hochwassergefahrenfläche HQ-extrem. Die Hochwassergefahrenflächen HQ-extrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Das Flurstück liegt nicht in, aber in der näheren Umgebung, eines ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs. 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.

Das Flurstück liegt in keinen ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet. Trinkwasserschutzgebiete umfassen den empfindlichen Teil des Grundwassereinzugsgebiets der Brunnen und Quellen oder das oberirdische Einzugsgebiet von Trinkwassertalsperren.

Das Flurstück liegt in keinem Einzugsgebiet für die Wasserversorgung. Diese Einzugsgebiete werden grundsätzlich bezogen auf die einzelne Wassergewinnungsanlagen (WGA) abgegrenzt und dargestellt. Summen- und Wechselwirkungen zwischen benachbarten WGA bleiben bei dieser Methodik aus Acht. Ein Wasserschutzgebiet kann jedoch für mehrere WGA festgesetzt werden.

Das Flurstück liegt in keinen Bereich eines Landschafts- und Naturschutzgebiets.

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 von Kissing, Band 147, Blatt 5524, geändert am 13.05.2025, Ausdruck vom 23.07.2025 vor.

Abteilung II

Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Augsburg, AZ IN 67/25); eingetragen am 24.02.2024

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: 7 IN 67/25); eingetragen am 08.05.2025

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 47/25), eingetragen am 13.05.2025

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die hier 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 den Verfahrensbeteiligten bzw. den Teilnehmer am Ortstermin nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Andere nicht eingetragene Rechte und Lasten sind den Verfahrensbeteiligten bzw. den Teilnehmer am Ortstermin 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

Der Gemeinde und den Verfahrensbeteiligten sind keine Eintragungen über Baulasten für das Bewertungsobjekt bekannt. Das Landratsamt teilt mit, dass das Flurstück nicht im Altlastenkataster erfasst ist. Somit sind dem Landratsamt derzeit keine schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten auf dem Grundstück bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Eine Eintragung des Denkmalschutzes für das Bewertungsobjekt ist der Gemeinde und den Verfahrensbeteiligten nicht bekannt. In der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes, ca. 400 m südöstlich an der Lechfeldstraße, befinden sich die Kartierung eines Bodendenkmals. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung bzw. Gräber des Frühmittelalters. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.5.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan wird die bauliche Nutzung des Bewertungsobjekt mit W - Wohnbaufläche dargestellt.

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

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauland beitrags- und abgabefrei ist. 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 ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit großer Überdachung bebaut.

Es war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. Nach Auskunft des Mieters, hat dieser einen Teil der vereinbarten Miete zurückbehalten, um anstehende kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu können. Der Vermieter hat diesem mündlich zugestimmt.

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 Bewertungsgrundstück

5.2.1 Gebäudebeschreibung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 06.09.2025. 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 Einfamilienhaus und einer Garage mit großer Überdachung. Gemäß den Bauakten wurde das Wohnhaus 1964 errichtet. Es verfügt über eine große Terrasse und sehr großen Balkon an der Südseite des Gebäudes sowie über eine kleine Terrasse und kleinen Balkon an der westlichen Giebelseite. Der hier angebrachte Witterungsschutz ist teilweise stark beschädigt und muss ausgebaut werden. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in angemessener Weise.

Kellergeschoss: Über den Abstellraum und Flur im Kellergeschoss sind alle weiteren Räume gut erreichbar. Der Keller verfügt über eine Waschküche, zwei Kellerräume, einen Heizungsraum und einen Technikraum. Neben der Gaszentralheizung mit einem kleinen Warmwasserkessel (ca. 200 Liter) befindet sich noch eine Abwasser-Hebeanlage und ein Heizkörper in der Waschküche. Von hier aus gelangt man über den Kellerabgang zu dem Außenbereich des Grundstücks.

Der Boden ist ohne Belag mit Beton-Estrich versehen. Die Wände und Decken sind gestrichen. Die vorhandenen Metallfenster sind teilweise durch Kunststofffenster (2 Räume) ersetzt worden.

Nach Auskunft des Mieters, sind nach dem schweren Hochwasser 2024, die Räume im Kellergeschoss durch eingetretenes Grundwasser feucht geworden. Während des Ortstermins waren alle Teile des Kellers wieder hergerichtet und trocken. Vereinzelte Feuchtigkeitsspuren sind erkennbar. Es sollte hier Ausbesserungs- und Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in angemessener Weise.

Erdgeschoss: Das Gebäude betritt man über den integrierten zugebauten Vorplatz des Einfamilienhauses. Von hier aus gelangt man in den Wohnbereich und die Garage mit Geräteraum. Über die Diele und Flur sind alle weiteren Räume im Wohnbereich gut erreichbar. Von der Diele gelangt man über den Treppenaufgang in das Obergeschoss und von der Garderobe in das Kellergeschoss des Wohnhauses. Das Erdgeschoss verfügt über einen Wintergarten, dem Flur, Wohnzimmer, Esszimmer und Küche sowie einem WC. An der Süd- und Westseite befinden sich jeweils eine Terrasse.

Der Boden vom Vorplatz, der Diele, dem Flur, der Garderobe und dem integrierten Wintergarten wurden mit Naturstein ausgeführt. Das Wohn- und Esszimmer verfügt über Parkett, Die Küche und das WC sind gefliest. Die Wände und Decken der Wohnräume und des WCs sind verputzt und gestrichen, die der Küche halbhoch gefliest. Die Fenster und Außentüren sind durch Kunststofffenster mit manuellen bzw. elektrischen Rollläden ersetzt worden. Das Wohnzimmer verfügt über ein Panorama-Fenster und der Wintergarten über eine Panorama-Tür. Teilweise sind die Fenster undicht oder die Schließelemente defekt bzw. eingeschränkt nutzbar. Alle bewohnbaren Zimmer sowie die Diele und Vorplatz verfügen über einen Heizkörper. Das WC ist mit einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet.

Es sollten im Erdgeschoss Ausbesserungs- und Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

Obergeschoss: Das Obergeschoss erreicht man über das Treppenhaus. Von der Diele und Flur gelangt man in alle weiteren Wohnräume der Etage. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein großes Arbeitszimmer, einem Bad, einem WC und eine Abstellkammer. An der Süd- und Westseite befinden sich jeweils ein Balkon.

Der Boden der Diele wurde mit Naturstein ausgeführt, Die weiteren Wohnräume verfügen über PVC-Belag. Die Nassräume sind gefliest. Die Wände und Decken der Wohnräume sind verputzt und gestrichen, mit Ausnahme der Diele. Hier ist die Decke tapeziert. Die Wände des Bads wurden raumhoch gefliest, die vom WC nur gestrichen. Die Fenster und Außentüren sind durch Kunststofffenster mit manuellen bzw. elektrischen Rollläden ersetzt worden. Teilweise sind die Fenster undicht, die Scheiben kaputt oder die Schließelemente defekt bzw. eingeschränkt nutzbar. Alle bewohnbaren Zimmer sowie die Diele, mit Ausnahme des WC, verfügen über einen Heizkörper. Das WC ist mit einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und einem Waschbecken.

Es sollten im Obergeschoss Ausbesserungs- und Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist von der Diele im Obergeschoss über eine Dachbodentreppe aus Holz erreichbar. Das Geschoss ist nicht ausgebaut.

Der Dachstuhl macht augenscheinlich einen sehr guten Eindruck. Es ist keine undichte Stelle in der Dachhaut erkennbar.

Der Schornstein verfügt über drei Züge. Ein Zug der Esse ist in Höhe des Revisionsdeckel leicht versottet. Einem anderen wird provisorisch als Leitungsschacht genutzt.

Der Boden ist in Beton ausgeführt und wurde vereinzelt oberflächlich ausgebessert. Das Dachfenster ist aus Metall.

Anmerkung: Die Heizungsanlage (Baujahr 2013) ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einen guten Zustand. Der Sachverständige verweist vorsorglich auf § 72 GEG wonach Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen bestückt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben werden dürfen. Heizungsanlagen die ab dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, sind nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr zu betreiben. Der Paragraph findet keine Anwendung auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Mit Inkrafttreten des neuen Heizungsgesetz (GEG 2024) gelten zudem Übergangsregelungen. Sollten Heizungsanlagen noch funktionieren oder lassen sich noch reparieren, können diese noch weiter betrieben werden. Ist die Heizung defekt und lässt sich nicht mehr reparieren, gelten pragmatische Übergangsregelungen. Es biete sich hier an, auf Heizungen mit erneuerbaren Energien zu setzen und die noch vorhandenen staatlichen Förderungen zu nutzen. Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit das GEG 2024 weiterhin Anwendung findet. Von der Politik sind hier Änderungen des Gesetzes, ganz oder in einzelnen Passagen, vorgesehen.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Fundament	Streifenfundament mit Betonboden	
Außenwände	Kellerwände	vermutlich Stampfbeton oder Ziegelmauerwerk
	Außenwände	vermutlich Ziegelmauerwerk
Dach	Satteldach, Dachdeckung Flachdachpfannen	
	Rinnen und Fallrohre aus Blech, vermutlich verzinkt	
Fenster und Außentür	Fenster	Kunststoff mit manuellen oder elektrischen
	Rollläden	
	Außentür	Kunststoff und Glas
Innenwände und -türen	Innenwände	Ziegelmauerwerk
	Innentüren	Speerholztüren, teilweise mit Oberlicht
Decke und Treppe	Decken	Stahlbetondecken
	Innentreppe	Beton mit Natursteinplatten
	Hauseingang	eine Stufe mit Steinplatten
Fußböden	Bodenbelag	Naturstein, Parkett, PVC-Belag und Fliesen
	Einfache bis gute Art und Ausführung	
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss	WC mit Toilette und Waschbecken
	Obergeschoss	Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
		WC mit Toilette und Waschbecken
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung	
techn. Ausstattung	zeitgemäße Anzahl von Steckdosen und Schalter Sicherungskasten mit Kippschalter, zeitgemäß	
Sonstige Bauteile:	Kellerabgang, große und kleine Terrasse und großer und kleiner Balkon	

Hinweis:

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

5.3 Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung		nein bzw. nicht bekannt
Fenster und Außentüren	Fenster	vermutlich 1995
	Hauseingangstür	vermutlich 1995
Leitungssysteme	Strom	vermutlich 2017
	Wasser	vermutlich zw. 1990-2017
	Gas	vermutlich 2013
	Abwasser	nein bzw. nicht bekannt, tlw. mit Modernisierung Bad
	Telefonanschluss	nein bzw. nicht bekannt, tlw. mit Modernisierung Strom
Modernisierung Heizung		vermutlich 2013
Wärmedämmung der Außenwände		nein bzw. nicht bekannt
Modernisierung Bäder		vermutlich zw. 1990-2017
Modernisierung des Innenausbaus	Decken	nein bzw. nicht bekannt
	Fußböden	vermutlich im Zuge der Instandhaltung
	Treppen	nein bzw. nicht bekannt
Grundrissgestaltung		nein bzw. nicht bekannt

5.4 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 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, siehe Punkt 5.3.

5.5 Nebengebäude

Auf der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine massive Garage mit großer Überdachung. Die Garage wurde gemäß Bauakten 1964 errichtet. Für die Überdachung der bestehenden Garage liegt dem Sachverständigen ein Bauakt von 1999 vor. Diese wurde, gemäß Nachbarn, gemeinsam vom Eigentümer der Flurstücke 3072/2 und 3072/3 errichtet.

Die Garage machte am Tag der Ortsbesichtigung einen sehr guten Eindruck. Sie wurde in massiver Bauweise ausgeführt. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Albert-Schweitzer-Straße. Diese ist aus bituminösem Belag und hat einen zentralen Einlauf für Oberflächenwasser. Der Boden der Garage ist aus Beton. Die Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Das Fenster wurde durch Kunststofffenster erneuert. Das Garagentor hat in diesem Zuge ein elektrisches Holztor bekommen.

Die Überdachung machte am Tag der Ortsbesichtigung einen sehr guten Eindruck. Sie wurde in massiver Bauweise ausgeführt. Die Holzkonstruktion sowie die Dacheindeckung sind augenscheinlich in einem sehr guten Zustand.

5.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück befinden sich in einen zeitgemäß guten, aber etwas vernachlässigten Zustand.

Die Zuwegung zum Hauseingang wurde mit großen Steinplatten ausgeführt. An diese grenzt die große Terrasse. Die dortige Markise ist, gemäß Mieter, technisch in Ordnung. Der Bezug müsste erneuert werden.

Das Grundstück ist ringsum mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Im Eingangsbereich wurde entlang der Außenkante der Überdachung, bis zum Eingangstor, eine Mauer mit Mülltonnenstellplatz errichtet.

Im nördlichen und südlichen Bereich des Flurstücks befinden sich jeweils ein Revisionsschacht. Der vorhandene kleine angelegte Teich an der Südwestecke des Grundstücks ist verwachsen. Vermutlich ist die Abdeckfolie durch einen Sturmschaden undicht geworden. Die Ursache des Schadens konnte während des Ortstermins nicht eindeutig klärt werden. An der nordöstlichen Ecke des Grundstücks befindet sich ein Brunnen (Steigrohr). Ob dieses noch intakt ist, konnte während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Die Außenanlagen entlang der Nord- und Westseite des Bewertungsgrundstück sowie der Südseite hinter der Garage wirken stark vernachlässigt.

Es sollten umfangreiche Ausbesserungs- und Schönheitsreparaturen im Außenbereich des Grundstücks durchgeführt werden. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt „*besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale*“ in angemessener Weise.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Bewertungsverfahren

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.

6.2 Verfahrensauswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilisierung und kann als nachrichtlich angesehen werden. Die Bewertung im Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen vorlag.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert

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 Vergleichskaufpreise wird hier auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die auch in der deutschen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.

Grundlage der Bodenrichtwerte sind hauptsächlich alle der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg übersendeten und analysierten Kaufverträge im Betrachtungszeitraum nach § 195 BauGB unter Berücksichtigung des § 14 der ImmoWertV 2021.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (gemischte Baufläche)

Der **Bodenrichtwert** beträgt **880,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung zur Art der Nutzung	EFH (Einfamilienhäuser)

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 Nutzung- und Werteverhältnisse 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 Flurstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren folgenden Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen:

Lage: Das Bewertungsgrundstück liegt zentral in der Bodenrichtwertzone in einen Bereich, der von Wohnbebauung geprägt ist. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

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.

Zuschnitt: 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.

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 Landkreis Aichach-Friedberg ist seit 2024 eine Beruhigung der Immobilienpreise am Immobilienmarkt zu beobachten, mit weiterhin leichten Abschlügen. Dieses stellt sich auch im Zwischenbericht des Gutachterausschusses des Landkreises dar. Der Sachverständige hält daher eine Berücksichtigung die konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag mit -5 % für angemessen.

Boderwertermittlung zum Stichtag		06.09.2025	
Grundstücksgröße			
Flurstück	3072/3	Hof- und Gebäudefläche	921 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		921 m ²	
Bodenrichtwert			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	Wohnbaufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	880 €/m ²	Sonstige:	
WGfZ:			
WGfZ-Anpassung			
Anpassung der WGfZ			
WGfZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGfZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	1,00
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung		880 €	
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		-5,0%	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		836,00 €	
Sonstige Anpassungen			
Lage	0,0%		0,00 €
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	0,0%		0,00 €
Summe sonstige Anpassungen	0,0%		0,00 €
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen (BRW)		836,00 €	
Bodenwert Gebäude- und Freiflächen Teilfläche 1	<i>BRW x Grundstücksgröße</i>		769.956 €
Bodenwert des Grundstücks			769.956 €

6.4 Sachwertverfahren

Bewertungsbasis: Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Kategorisierung der baulichen Anlagen: Das Einfamilienhaus wird nach NHK 2010 in die Kategorie „freistehendes Einfamilienhaus (*)“ Typ 1.12 eingestuft.

(*) Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser: 1,05 - entfällt

Kostenkennwerte: Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandard und den vorhandenen Bauakten wurde der Kostenkennwert wie folgt abgeleitet:

Kostenkennwert							
Ermittlung des Kostenkennwerts (€/m ²) und der Standardstufe							
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil	KW in €/m ²
Typ 1.12	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	23%	139
Dach	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15%	95
Fenster und Außentüren	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	80
Innenwände und -türen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11%	75
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	80
Fußböden	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	5%	34
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	9%	61
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%	66
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6%	44
Kostenkennwert Standardstufen	570	635	730	880	1.100	100%	675

Für das freistehende Einfamilienhaus wird ein Kostenkennwert von 675 €/m² angesetzt. Es wurde die Standardstufe 2,42 ermittelt.

Baupreisindex: Die Baupreisentwicklung ausgehend von Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes angezeigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex bezogen auf das II. Quartal 2025 (2015=100), umbasiert auf das Basisjahr 2010 = 100, mit 188,5 (Wohngebäude) an.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche des Zweifamilienwohnhaus beträgt 529 m², für die Garage 50 m².

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
Bruttogrundfläche Wohnhaus			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m ²
Kellergeschoss	102,06	1,00	102,06
Erdgeschoss	201,30	1,00	117,00
Obergeschoss	102,06	1,00	102,06
Dachgeschoss	102,06	1,00	102,06
Summe Bruttogrundfläche			423,18

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
Bruttogrundfläche Garage			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m ²
Erdgeschoss	34,50	1,00	34,50
Summe Bruttogrundfläche			34,50

Anmerkung: „Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern.....“ (Anlage 4 Grundlagen I Punkt 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer: Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 34 Jahre ermittelt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	ermittelte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung von z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	7

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

Alterswertminderungsfaktor: Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV 2021).

Marktanpassung: Nach § 7 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. des Marktverhaltens zu bemessen. „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)

„Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens, nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.“ (§ 21 Abs 3 ImmoWertV) „Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“ (§ 39 ImmoWertV)

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“ (§36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat den Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit den Parametern des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2025 mit 0,74 ermittelt und den Regionalfaktor mit 1,00 festgelegt.

Nach den starken Rückgängen der Immobilienpreis am Immobilienmarkt in der Region Nordschwabens bis Mitte/Ende 2023, sind für 2024 wieder leichte Anstiege in einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen. Dieses stellt sich auch im Zwischenbericht des Gutachterausschusses des Landkreises dar.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag von 0,72 für angemessen.

Marktanpassungsfaktor: 0,72

Regionalfaktor: 1,00

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale: „Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“ (§35 Abs 4 ImmoWertV)
Siehe hierzu den Punkt „*Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale*“.

Sachwertermittlung Wohnhaus

Sachwertermittlung			
Angaben zum Gebäude			
Baujahr der Gebäude	1964	Jahre	
Gebäudealter zum Stichtag	61		
Modernisierungspunkte	7		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) ca.	34	Jahre	
Gebäudetyp nach NHK 2010	freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.12		
Ausstattungsstandard Stufe	2,42		
Bruttogrundfläche (BGF)	423,18	m²	
Anzahl Stellplätze	1	Stück	
Kostenkennwert gem. NHK 2010	675 €		
Kostenkennwertkorrektur für Zweifamilienhäuser	1,000		
Baupreisindex (2010=100)	1,885		
Angepasster Kostenkennwert (KW)	1.272 €		
Herstellungskosten	538.085 €		538.085 €
Alterswertminderungsfaktor	0,43		
Zeitwert der baulichen Anlagen			228.686 €
zzgl. Außenanlagen	5,0%		11.434 €
Gebäudesachwert			240.120 €
Sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert):			
	Garage		8.411 €
	2 x Terrasse (groß und klein)		7.000 €
<i>Der Zeitwert der baulichen Anlagen</i>	2 x Balkon (groß und klein)		6.000 €
<i>wurde vom Sachverständigen sachgemäß</i>	Überdachung Garage		10.000 €
<i>ermittelt oder geschätzt.</i>	Kellerabgang		2.000 €
	Dachgaube		3.000 €
zzgl. Bodenwert			769.956 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks			1.046.487 €
Marktanpassungsfaktor	0,72		-293.016 €
Regionalfaktor	1,00		0 €
unbelasteter Sachwert			753.471 €

Sachwertermittlung Garage

Bewertungsbasis: Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Kategorisierung der baulichen Anlagen: Die Doppelgarage wird nach NHK 2010 in die Kategorie „Einzelgaragen/Mehrfachgaragen“ Typ 14.1 eingestuft.

Kostenkennwerte: Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandard und den vorhandenen Bauakten wurde der Kostenkennwert in der Standardstufe 4 mit 485 €/m² festgelegt.

Baupreisindex: Die Baupreisentwicklung ausgehend von Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes angezeigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex bezogen auf das II. Quartal 2024 (2015=100), um basiert auf das Basisjahr 2010 = 100, mit 188,5 (Wohngebäude) an.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt 35 m².

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer für Garagen wurde auf 60 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer: Unter Berücksichtigung des im sachverständigen Ermessen geschätzten Modernisierungsgrades wird für die Garage eine Restnutzungsdauer von 16 Jahre ermittelt.

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

Marktanpassung: Die Marktanpassung erfolgt im Ergebnis zusammen mit der Sachwertermittlung des Wohnhauses.

Sachwertermittlung

Sachwertermittlung		
Angaben zum Gebäude		Doppelgarage mit Sitzecke (massiv)
Baujahr der Gebäude	1964	ca. Jahre
Gebäudealter zum Stichtag	61	
Modernisierungspunkte	4	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	60	
Restnutzungsdauer (RND) ca.	16	
Gebäudetyp nach NHK 2010	Einzelgarage Typ 14.1	m ²
Ausstattungsstandard	Stufe 4	
Bruttogrundfläche (BGF)	34,50	
Kostenkennwert gem. NHK 2010	485 €	
Kostenkennwertkorrektur	1,000	
Baupreisindex (2010=100)	1,885	31.541 €
Angepasster Kostenkennwert (KW)	914 €	
Herstellungskosten	31.541 €	
Alterswertminderungsfaktor	0,27	
Zeitwert der baulichen Anlagen	8.411 €	8.411 €
zzgl. Außenanlagen	0 €	
Gebäudesachwert		8.411 €
zzgl. Bodenwert		0 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		8.411 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	0 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
unbelasteter Sachwert		8.411 €

6.5 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient hier der Plausibilität der Wertermittlung und wird deshalb nur nachrichtlich dargestellt

Marktübliche Miete: Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag 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. Für die Ermittlung des Rohertrags wird eine marktübliche Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus von 9,00 €/m² Wohnfläche und 50 € für die Garage monatlich angesetzt.

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.

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 Ein- und Zweifamilienhäuser mit den Parametern des Bewertungsobjekts zum Stichtag 30.06.2024 mit 2,2% ermittelt.

Nach den starken Rückgängen der Immobilienpreis am Immobilienmarkt in der Region Nordschwabens von Mitte 2022 bis Mitte/Ende 2023, sind für 2024 wieder leichte Anstiege in den einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen. Dieses stellt sich auch im Zwischenbericht des Gutachterausschusses des Landkreises dar.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungstichtag von 1,8 % für angemessen.

Liegenschaftszinssatz: 1,9 %

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

Restnutzungsdauer (RND): Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 34 Jahre festgesetzt. (siehe Sachwertermittlung)

Wohnfläche (WF): Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten ermittelt. Die Gesamtwohnfläche für das Einfamilienhaus beträgt ca. 178 m².

Ermittlung der Wohnflächen			
Wohnfläche			
Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt
EG	Wohnfläche	91,78	91,78
OG	Wohnfläche	85,79	85,79
Gesamt		177,57	

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Siehe hierzu den Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche	178	m²		
Anzahl der Wohneinheiten	1	WE		
Baujahr der Gebäude	1964			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	34	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit	178 m²	9,00 € / m²	96,97%	19.178 €
Garagen	1 Stück	50,00 €	3,03%	600 €
Jahresrohertrag (RoE)				19.778 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	359,00 € / WE		1,82%	359 €
Garage	47,00 € / Stück		0,24%	47 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 € / m²		12,57%	2.486 €
Garage	106,00 € / Stück		0,54%	106 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	396 €
Bewirtschaftungskosten			17,16%	-3.394 €
Jahresreinertrag				16.384 €
abzgl. Bodenwertverzinsung $BW \times LZ$				-14.629 €
Bodenwert (BW)		769.956 €		
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)		1,90		
Gebäudeertragsanteil (GEA)				1.755 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		24,8777		
Gebäudeertragswert $GEA \times V$				43.657 €
zzgl. Bodenwert				769.956 €
Vorläufiger Ertragswert				813.613 €

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV), 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).

6.6.1 Instandhaltungstau

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 schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Kellergeschoss pauschal auf ca. 4.000€.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Erdgeschoss pauschal auf ca. 8.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Obergeschoss pauschal auf ca. 6.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Aufräumungs- und Schönheitsarbeiten an den Außenanlagen pauschal auf ca. 15.000 €.

6.6.2 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

Die Beseitigungskosten für Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten für das Wohnhaus schätzt der Sachverständige auf ca. 18.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten an den Außenanlagen auf ca. 15.000€.

Es wurden für das Bewertungsgrundstück besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit ca. **33.000 €** festgelegt.

6.7 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 Sachwert	753.471 €
unbelasteter Ertragswert (nachrichtlich)	813.613 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren (zulässige Abweichung +/- 15%)	-7,4%
unbelasteter Verkehrswert	753.471 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-33.000 €
belasteter Verkehrswert	720.471 €
belasteter Verkehrswert des bebauten Grundstücks	rd 720.000 €

Der Verkehrswert des belasteten Grundstücks beträgt rd. 720.000 €.

Unter Beachtung der wertbeeinflussenden Merkmale und bei
Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der

Verkehrswert des belasteten Grundstücks

Gemarkung. Kissing - Flurstücksnummer 3072/3
(Anschrift: Albert-Schweitzer-Straße 26, 86438 Kissing)

zum Wertermittlungstichtag 06.09.2025

festgelegt mit

rd. 720.000 €
=====

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

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 2-facher Ausfertigung erstellt.

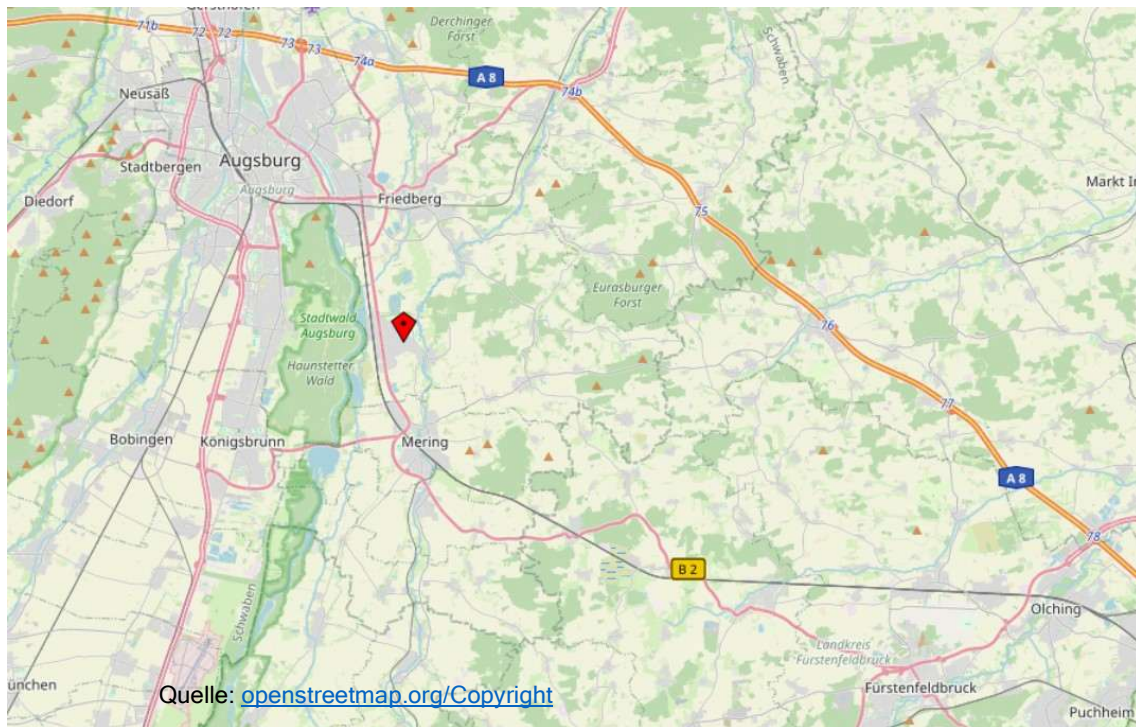
Meitingen, den 17.09.2025


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

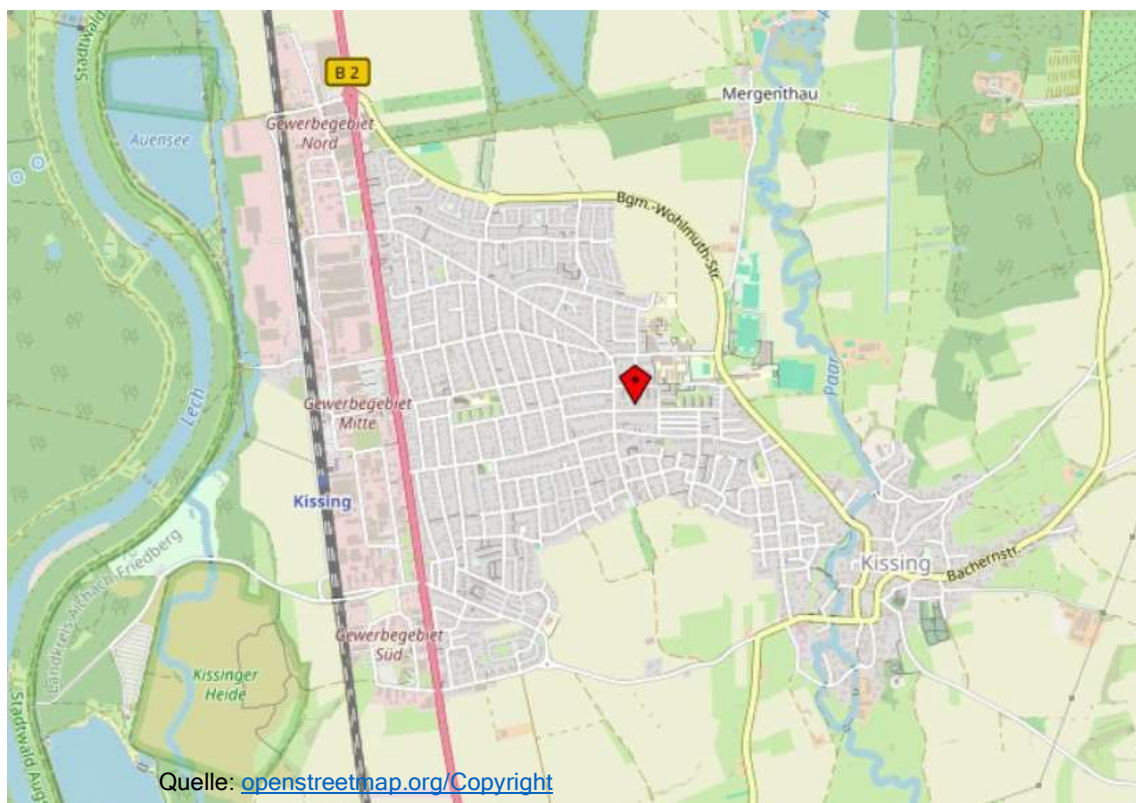


7 Anlage

7.1 Übersichtskarten Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

7.2 Flurkartenauszug



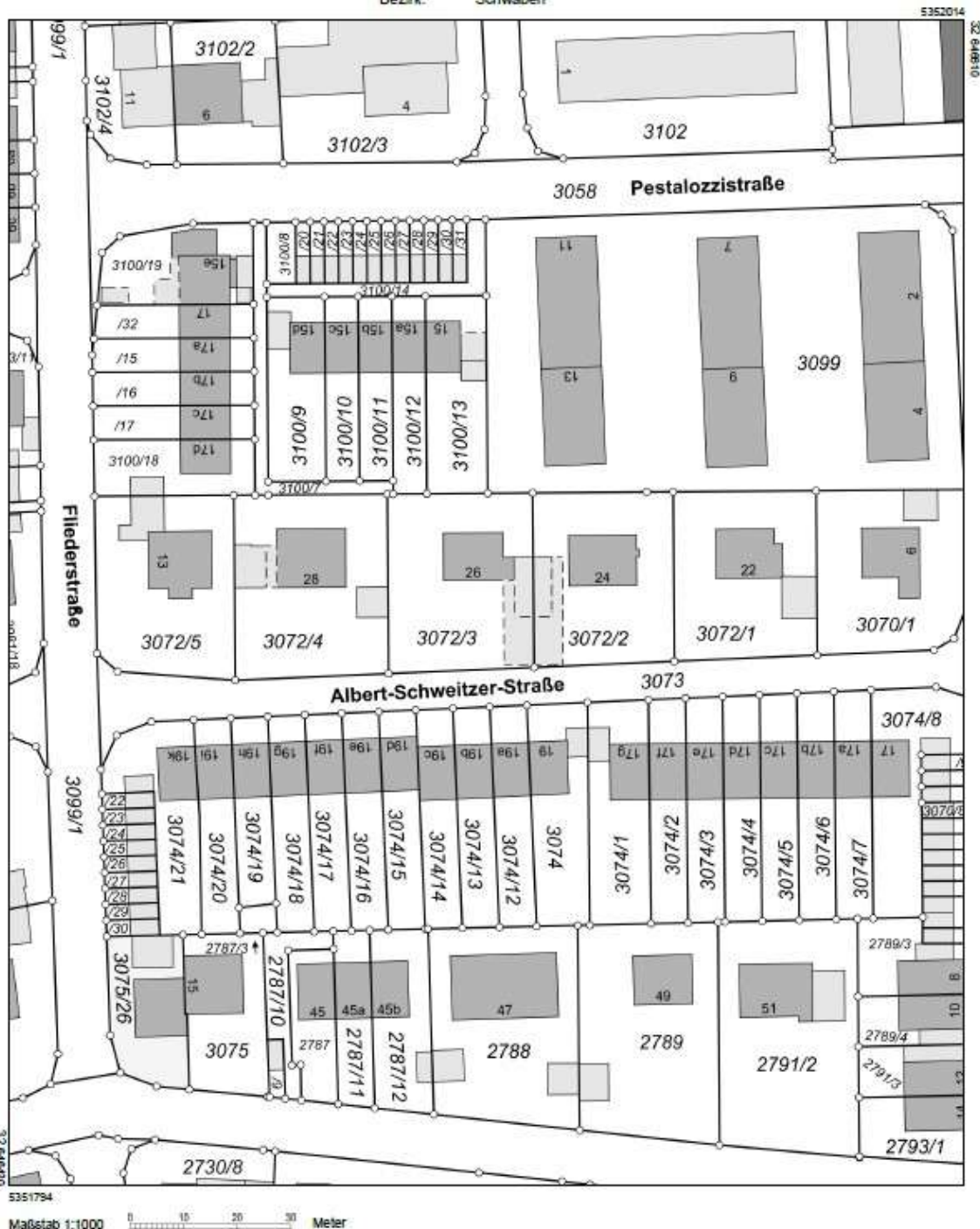
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach**
Münchener Straße 7
86551 Aichach

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

Erstellt am 23.07.2025

Flurstück: 3072/3
Gemarkung: Kissing

Gemeinde: Kissing
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



7.3 Grundbuchauszug

Deckblatt

Amtsgericht A i c h a c h

Blatt Nr.

5524

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Kissing Blatt 5524 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 26.02.1999. Seitz

Grundbuch

von

K i s s i n g

Band 147 Blatt 5524

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Aichach		Band 147 Blatt 5524		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen
Grundbuch von Kissing						1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
1	-	3072/3	<u>Albert-Schweitzer-Straße 22, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten</u> Albert-Schweitzer-Straße 26, Gebäude- und Freifläche	-	09	21

GS 122 Bay. 5. 1969

Aichach Kissing 5524 - Geändert am 13.05.2025 - Ausdruck vom 23.07.2025 - Seite 2 von 9

Abteilung II

Amtsgericht Aichach Grundbuch von Kissing		Band 147 Blatt 5524	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
2	1	Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Augsburg, AZ: IN 67/25); eingetragen am 24.02.2025. Seibold		
3	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: 7 IN 67/25); eingetragen am 08.05.2025. Seibold		
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 47/25); eingetragen am 13.05.2025. Seibold		

GS 124 Bay. 5. 1969

Aichach Kissing 5524 · Geändert am 13.05.2025 · Ausdruck vom 23.07.2025 · Seite 6 von 9

7.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Kissing (), Albert-Schweitzer-Straße 26

**GUTACHERAUSSCHUSS 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

- Geachte Adresse/Flurstück
- Grenze BfW-Zone
- Gemeindegrenze
- Baulandabgrenzung
- Flurstücksgrenze
- Bodenrichtwertverfahren
- Wohnbauflächen
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Kleingartenfläche
- Ackerland und Grünland
- Sondergebiete: Fluggelände
- Sondergebiet für Erholung, Campingplätze

100 Bodenrichtwert in €/m²

Entwicklungszustand:

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

Zonennummer
z.B. 11421045
siehe Erläuterung zur Zonennummer

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
entsprechende Beiträge und Kostenentlastungsbeiträge

Art der Nutzung

- A Acker
- CA Campingplätze
- FP Fluggelände
- G Gewerbebaufläche
- GR Grünland
- M Gemischte Baufläche
- KGA Kleingartenfläche
- SE Sondergebiet für Erholung (§ 11 BauNVO)
- SO sonstige Sondergebiete
- W Wohnbaufläche

Ergänzung zur Nutzungsart

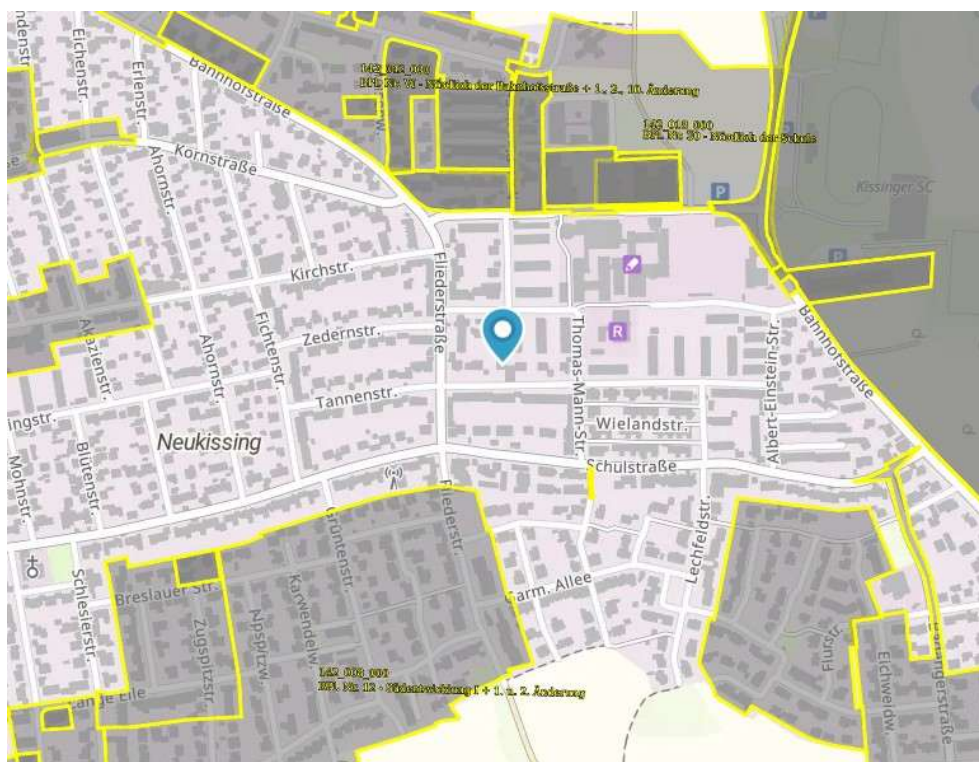
- ASB Außenbereich
- EFH Einfamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- WD Wochenendhäuser
- LAD Länd

Weitere Merkmale

- Mo Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebesuch-Pötker für die Lage im Dorfkern

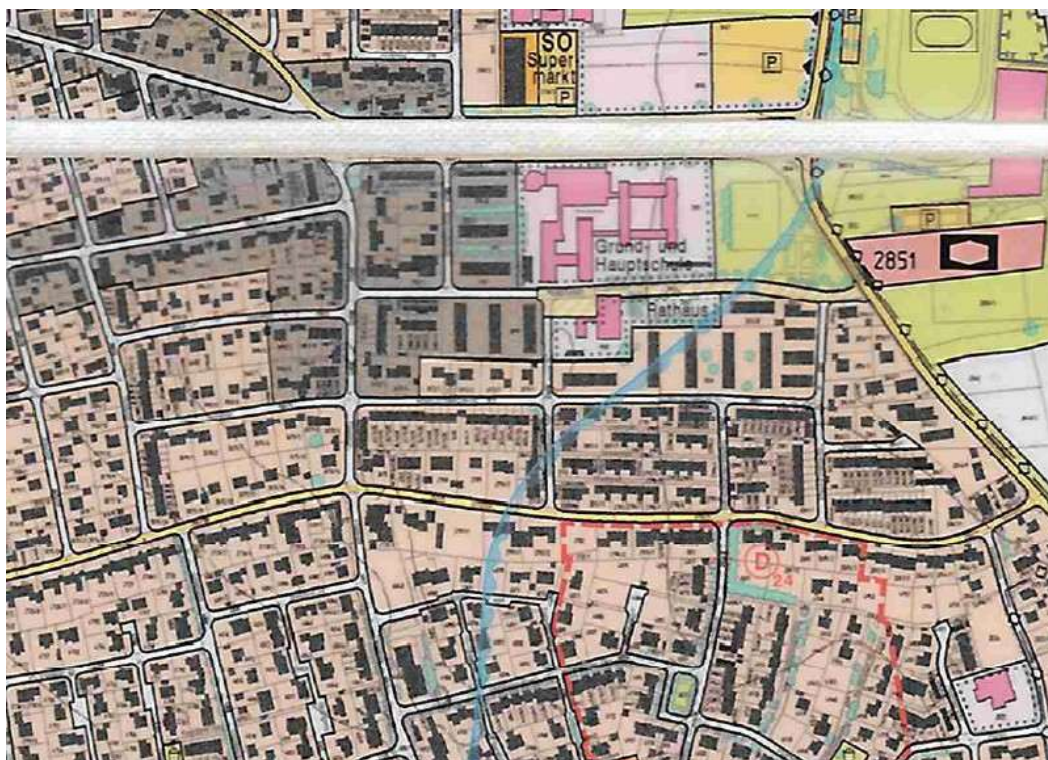
Zone 11421045		Bodenrichtwert: 880 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: W		Ergänzung zur Art der Nutzung: EFH	
Bauweise: -	Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7			

7.5 Bebauungspläne



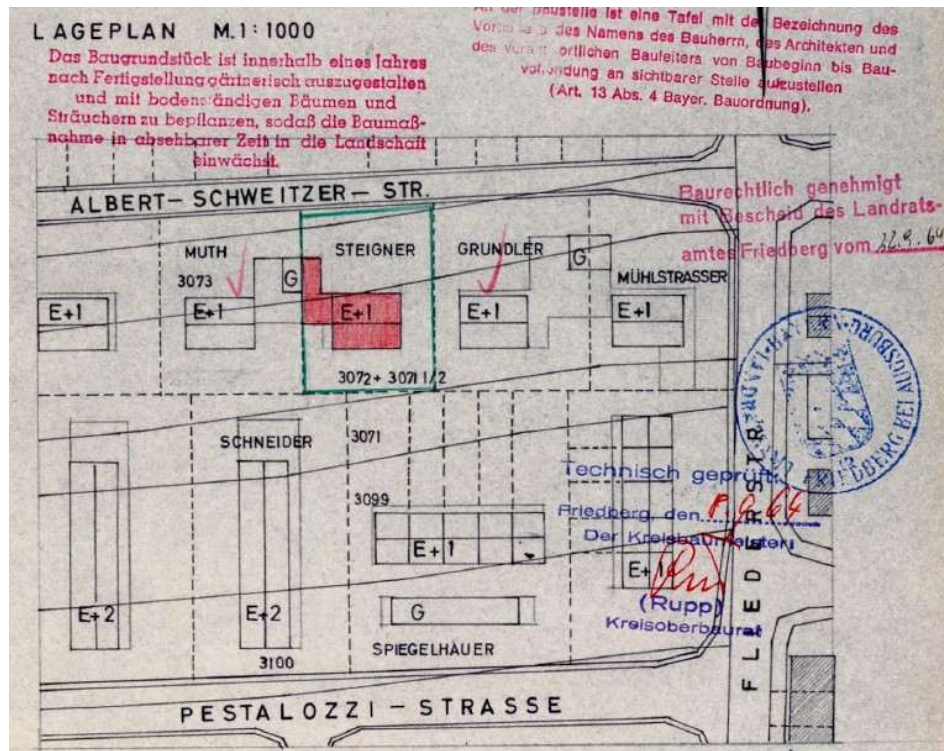
Übersicht angrenzender Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsgrundstück
(Quelle BayernAtlas)

7.6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

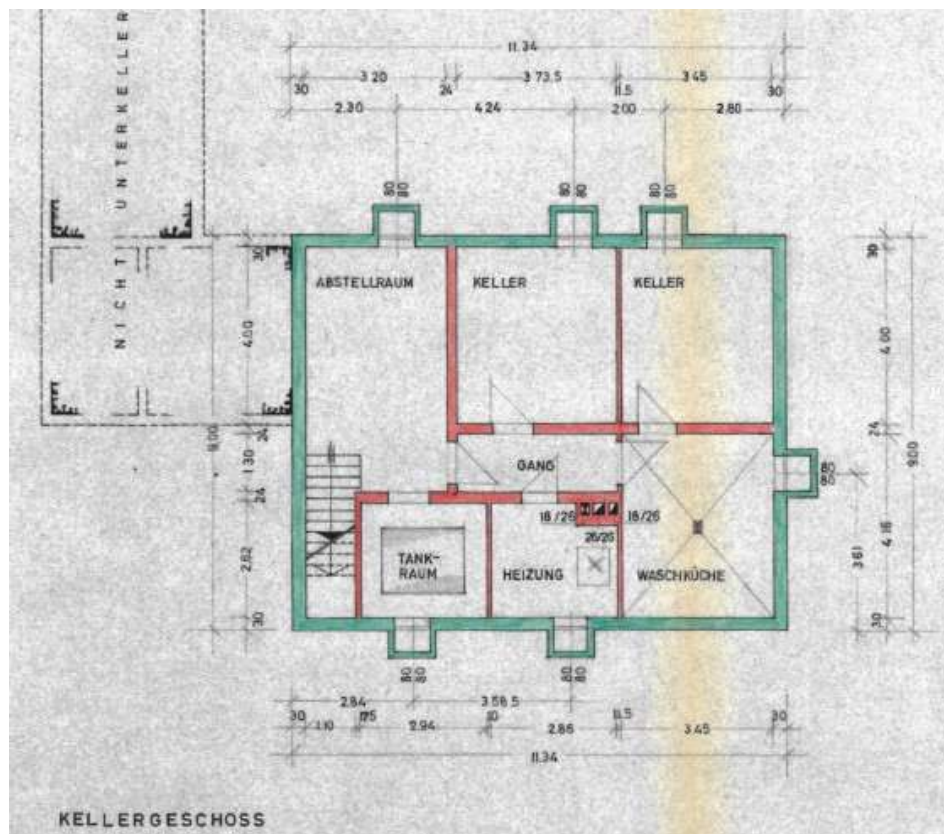


7.7 Auszug aus den Bauakten

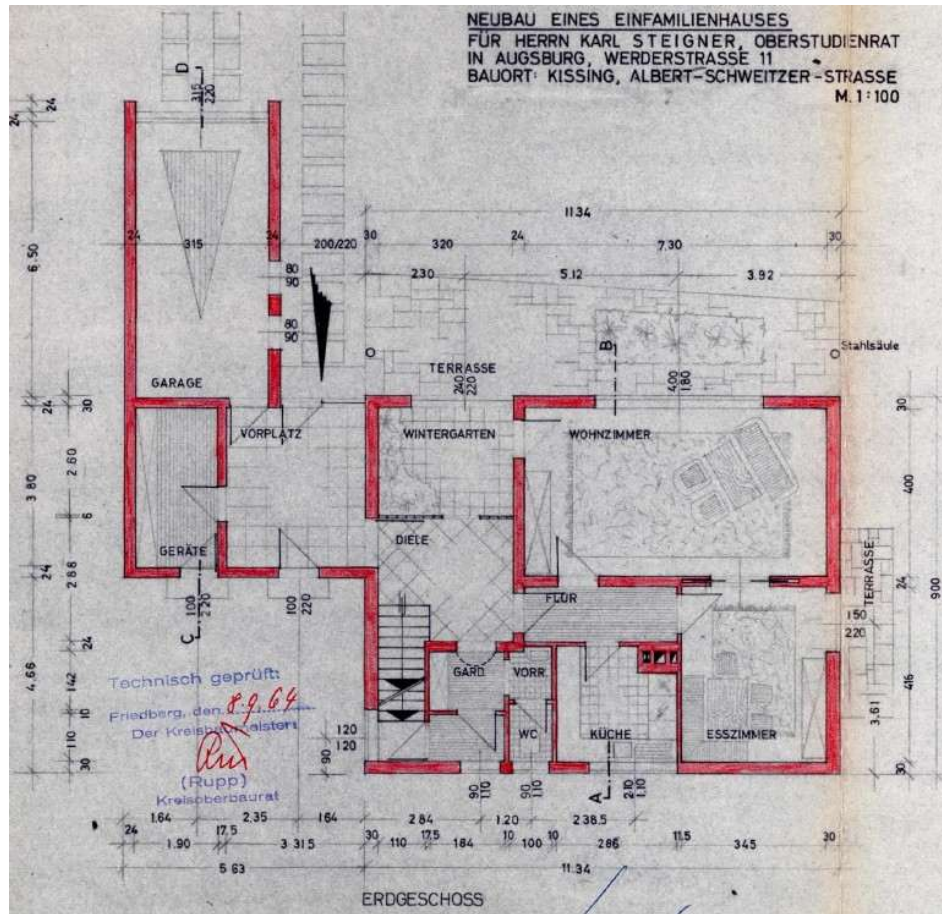
7.7.1 Wohnhaus mit Garage



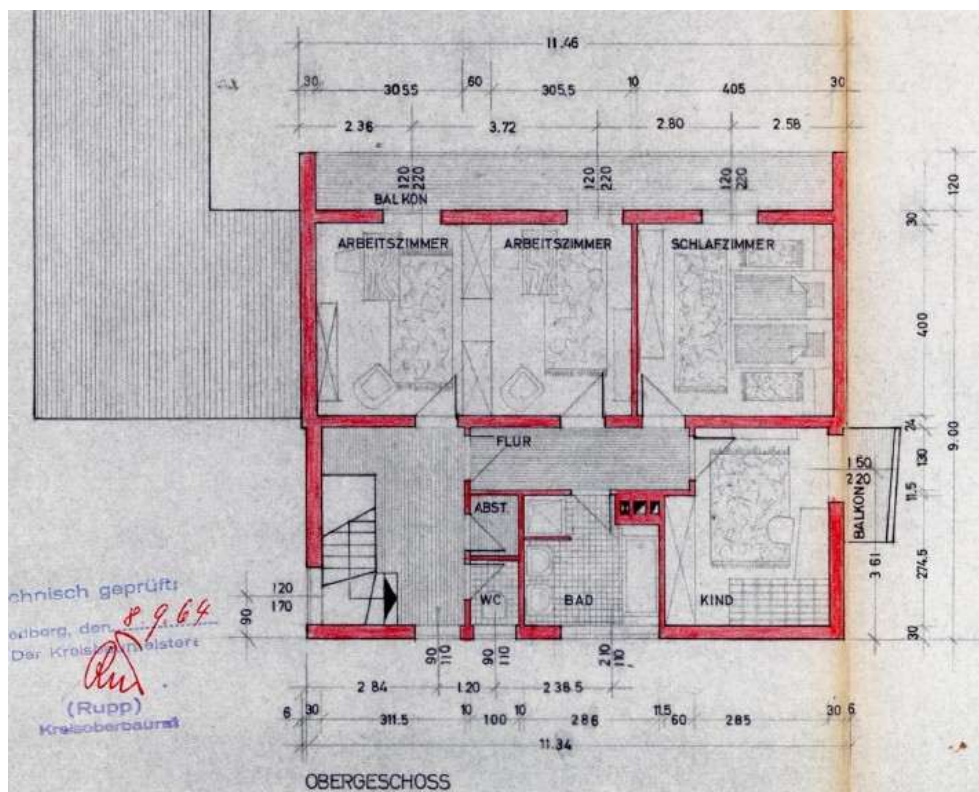
Lageplan zum Bauantrag



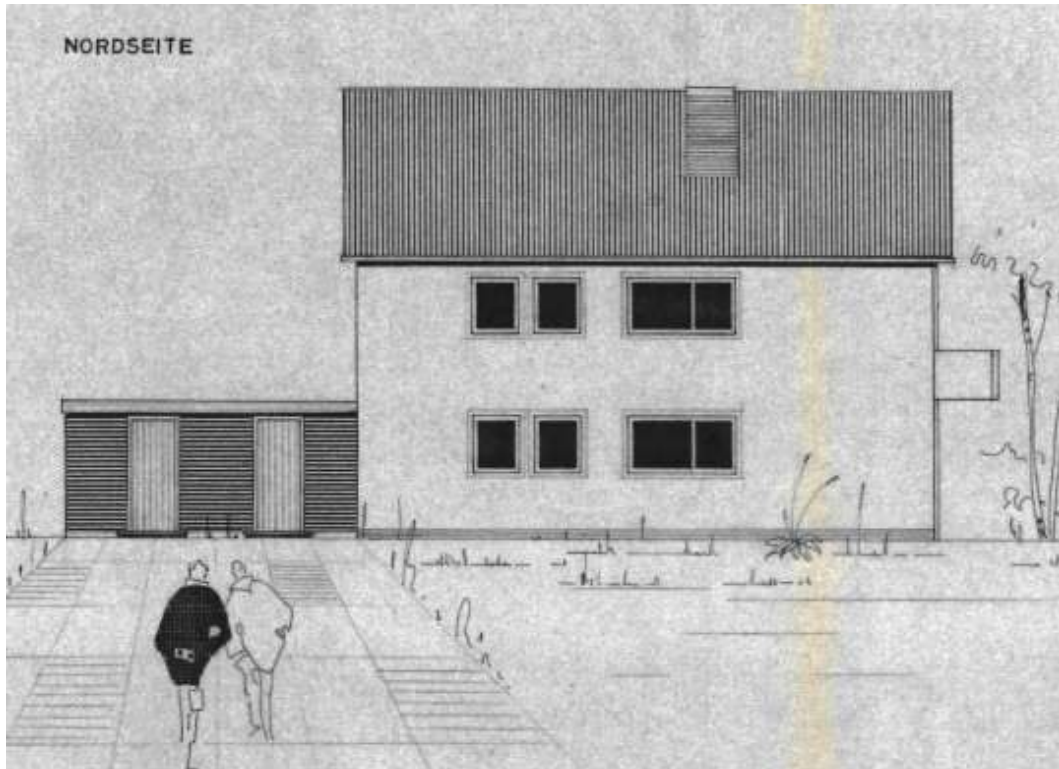
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



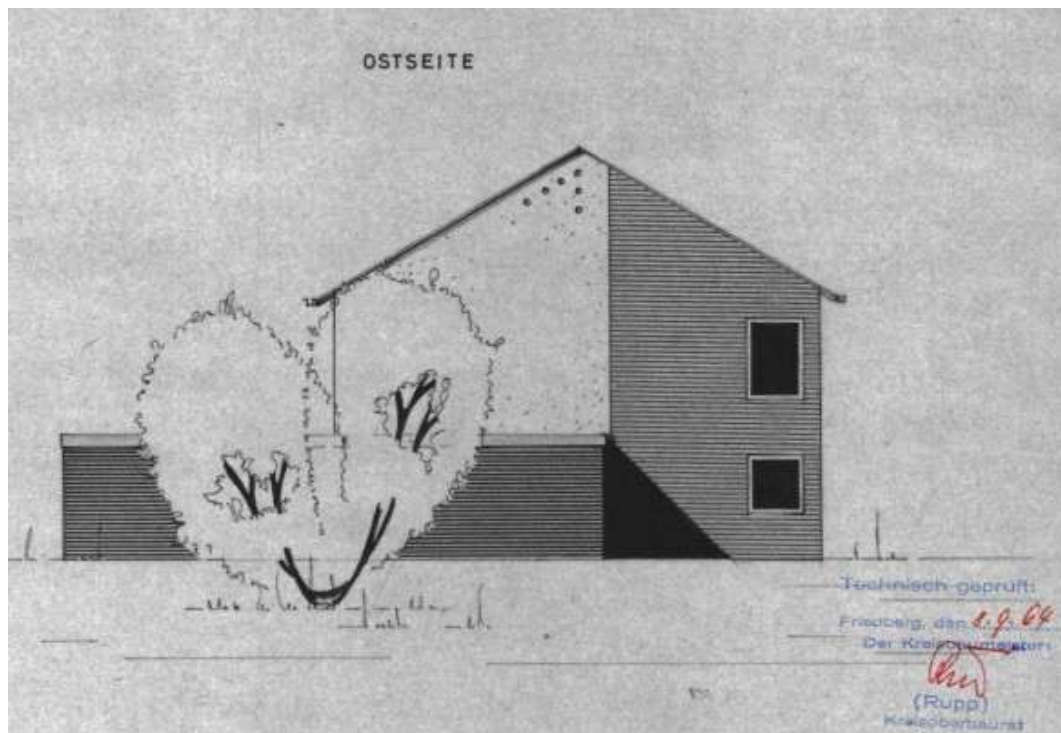
Grundriss Obergeschoss



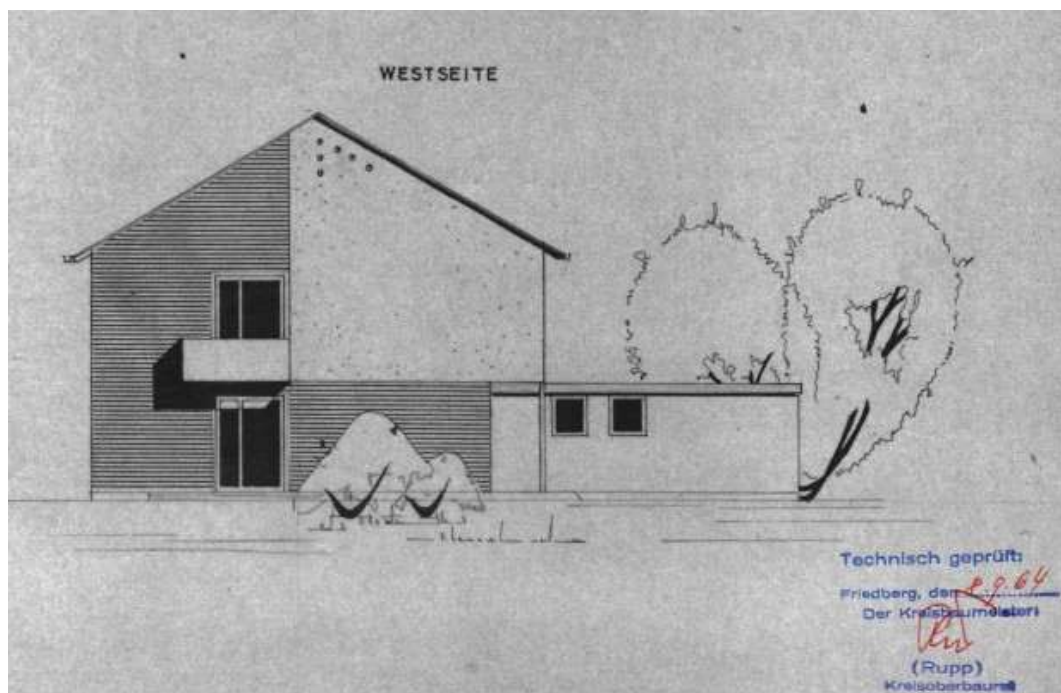
Ansicht Nordseite



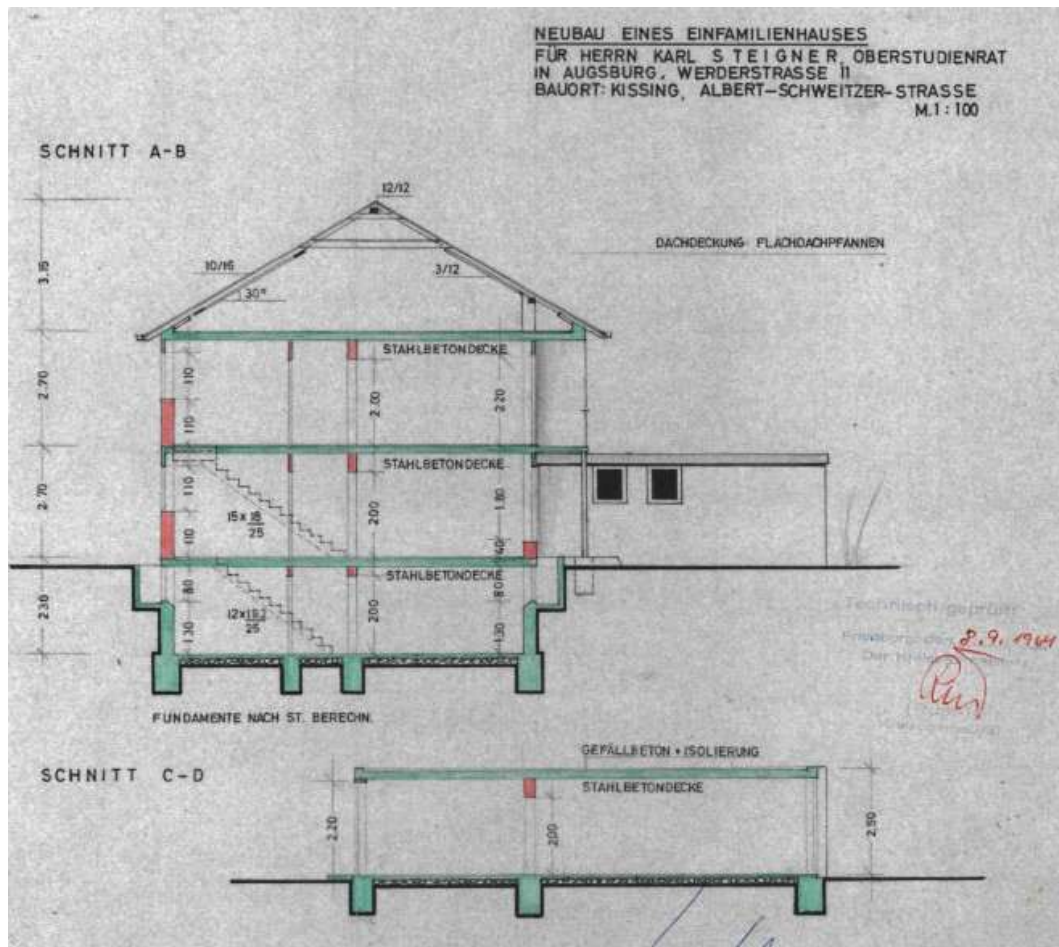
Ansicht Südseite



Ansicht Ostseite

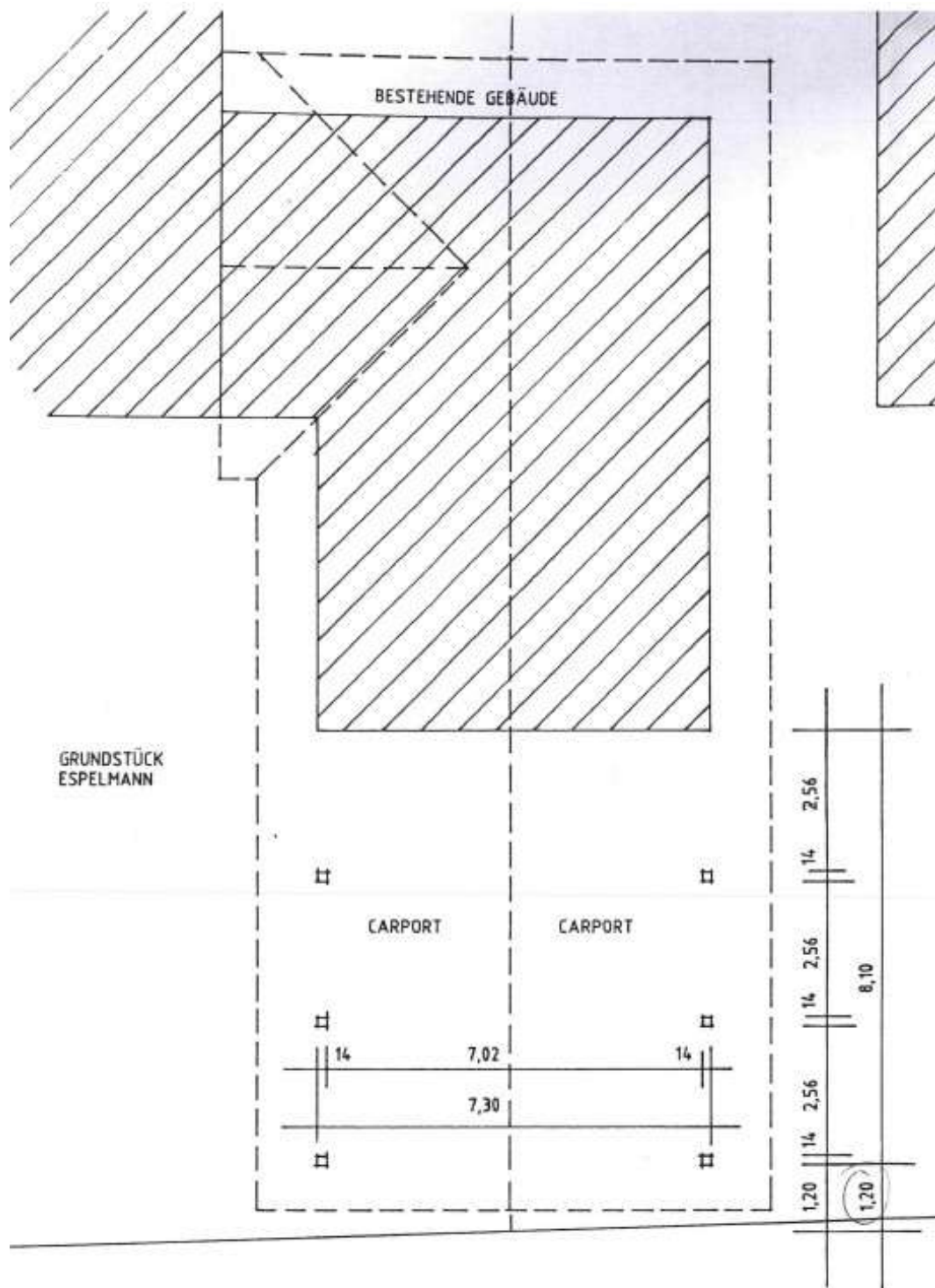


Ansicht Westseite



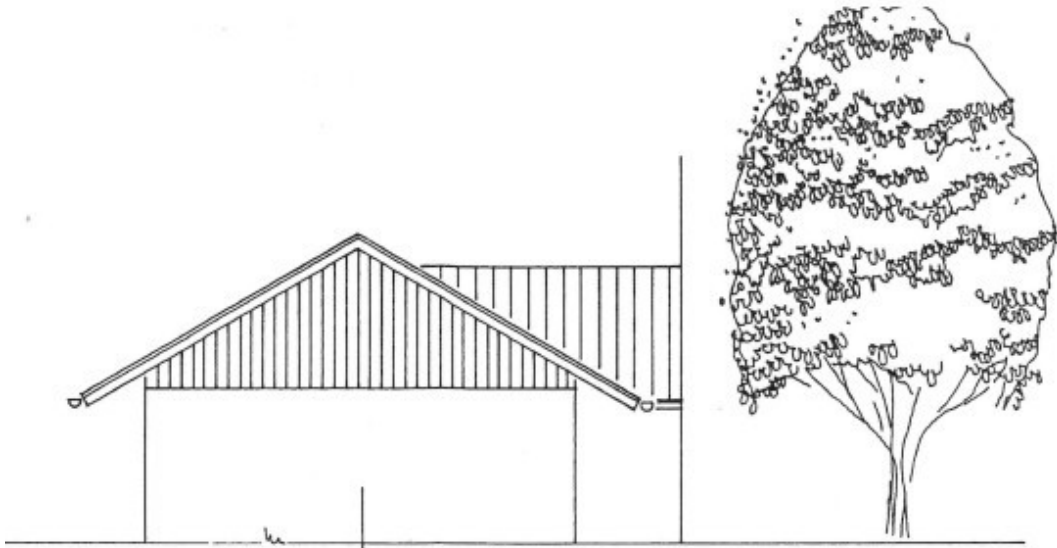
Vertikalschnitt

7.7.2 Überdachung Garage



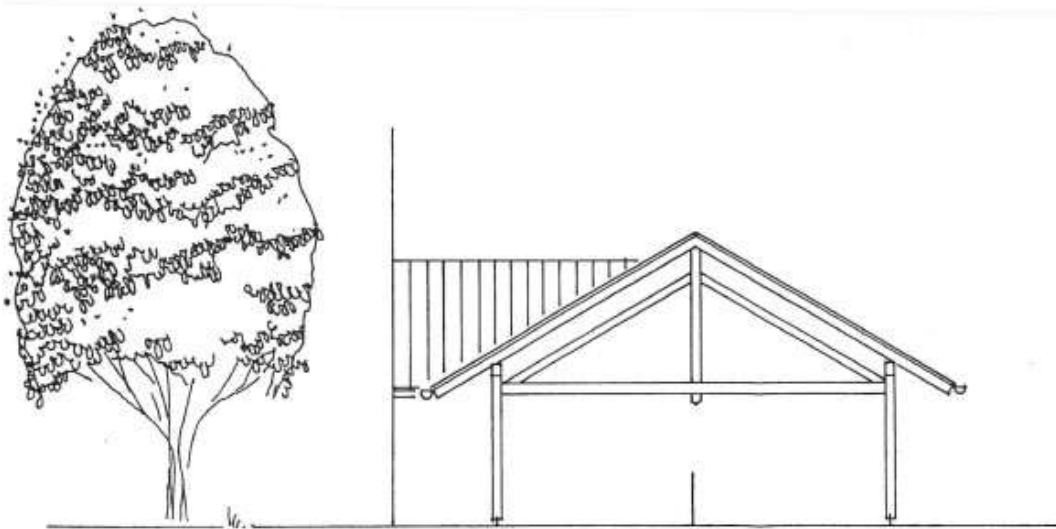
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss



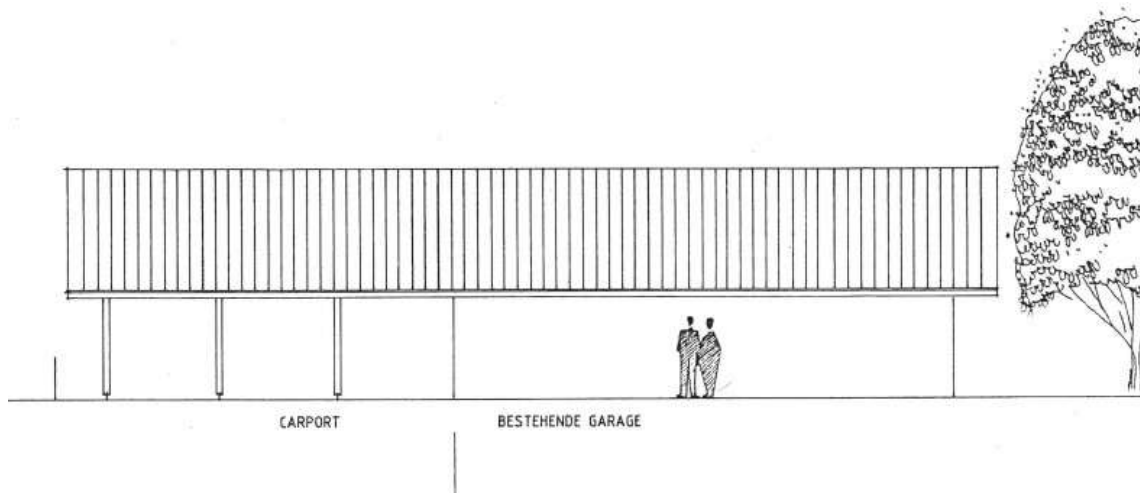
ANSICHT NORDEN

Ansicht Nordseite



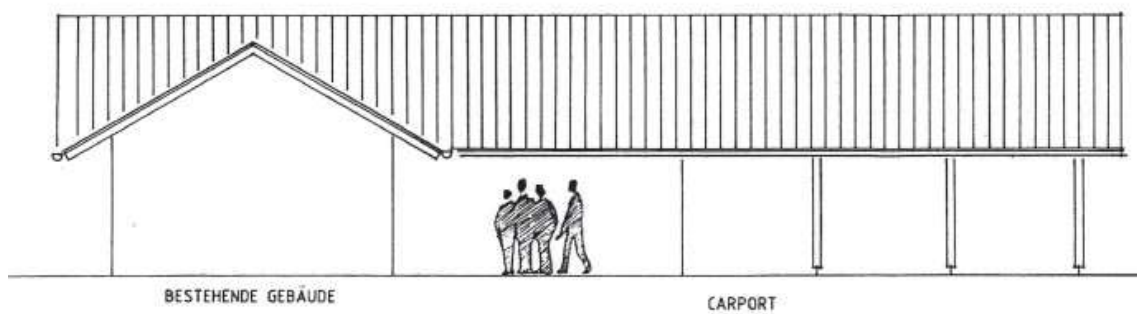
ANSICHT SÜDEN

Ansicht Südseite



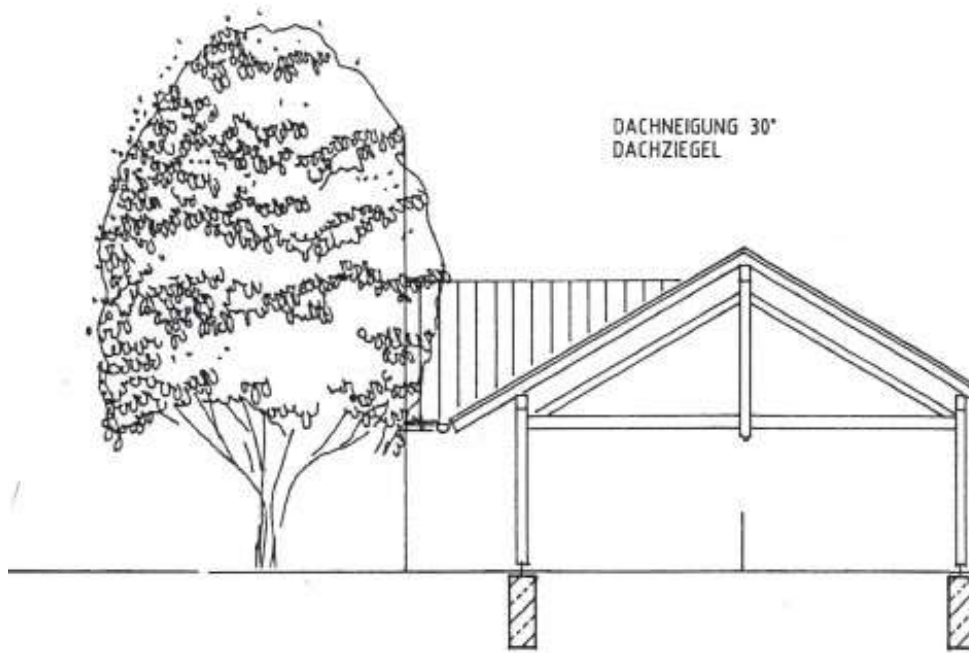
ANSICHT OSTEN

Ansicht Ostseite



ANSICHT WESTEN

Ansicht Westseite

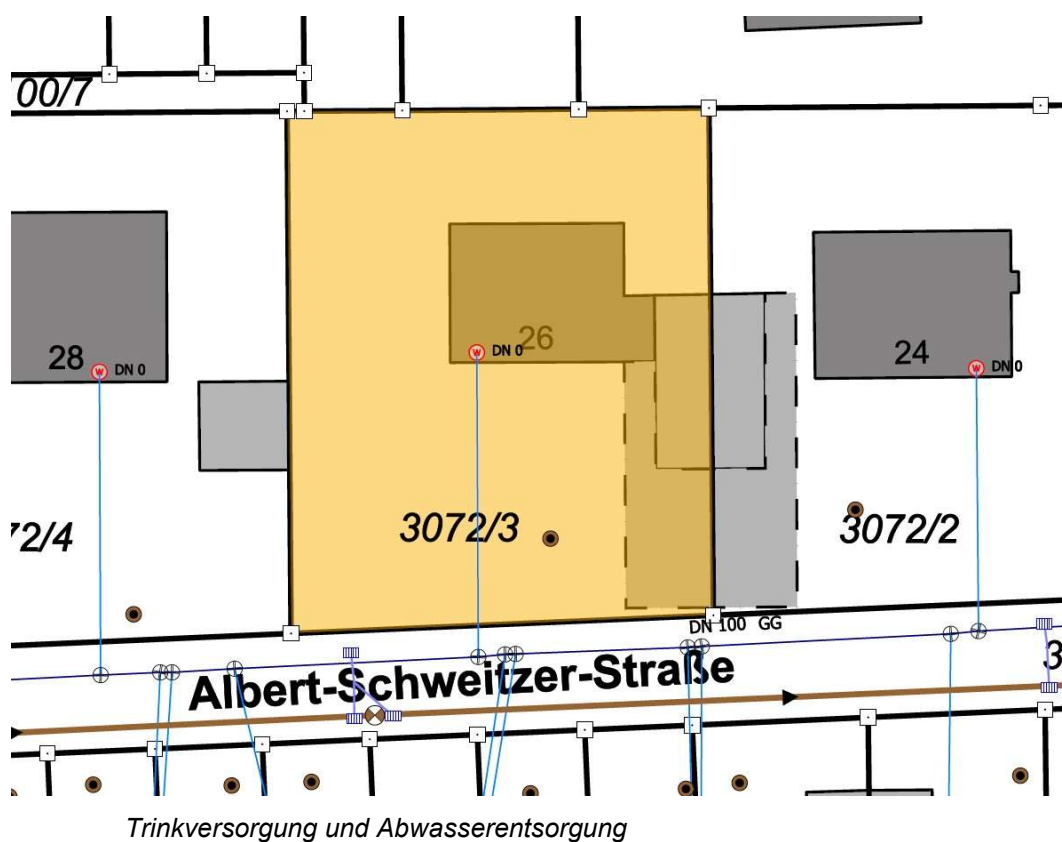
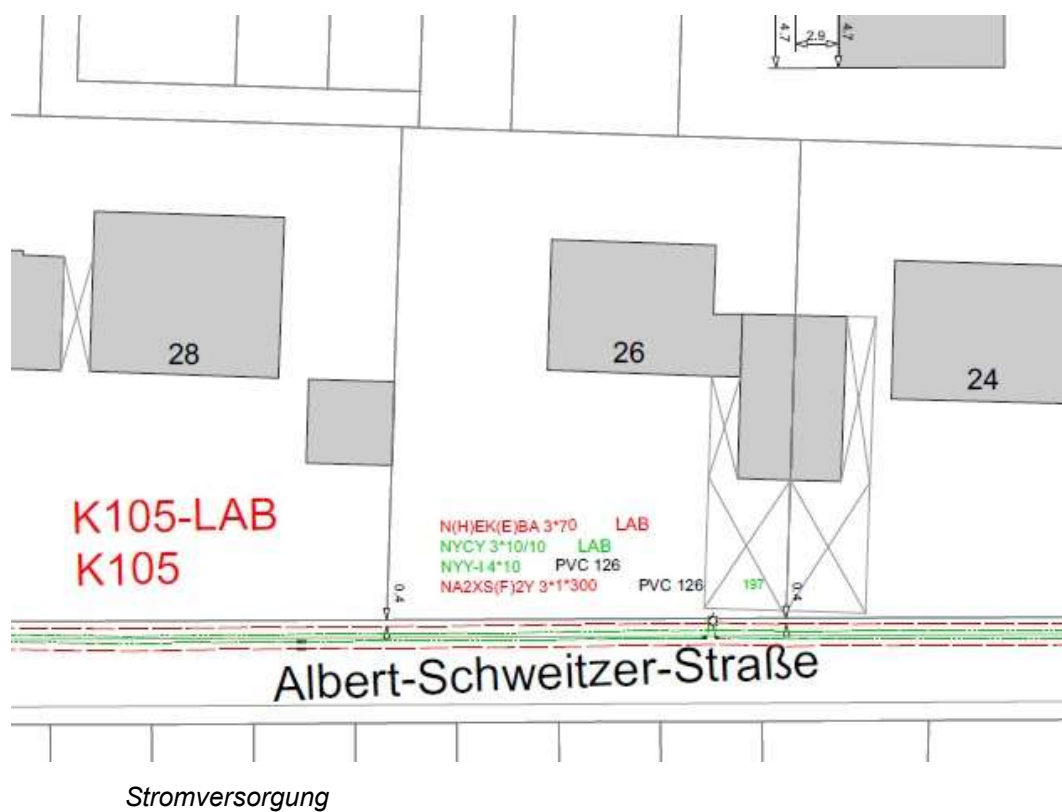


SCHNITT A/A

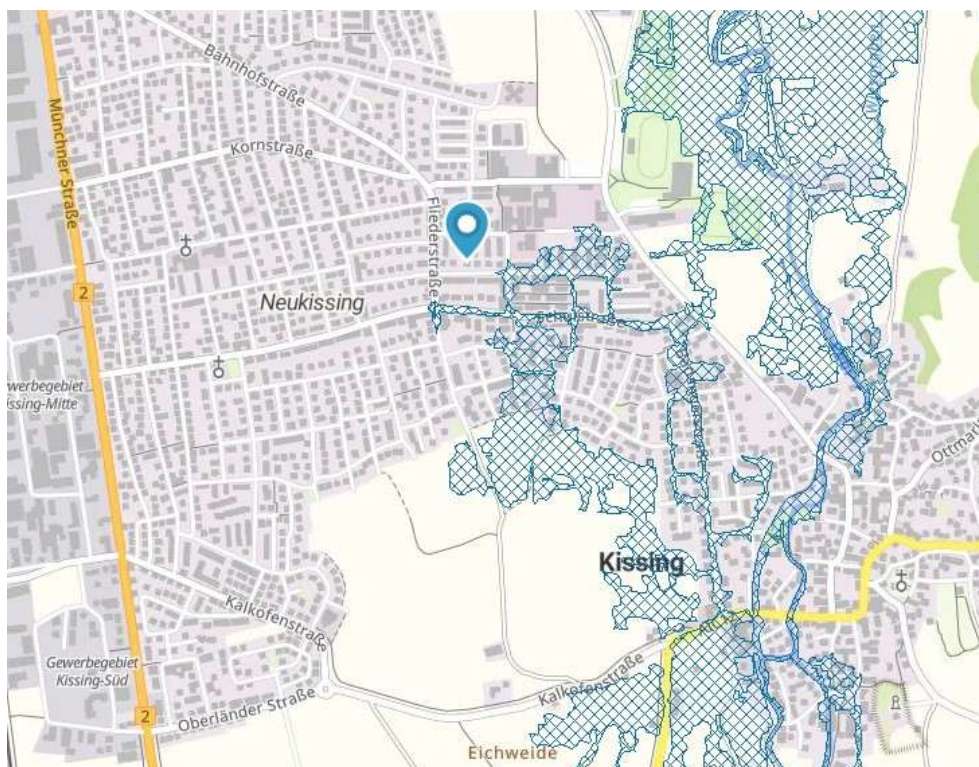
DAS BAUVORHABEN WIRD GLEICHZEITIG DURCHFÜHRT, DAHER ENTFÄLLT ABSTANDSFLÄCHENÜBERN
DURCH NACHBARN.

Vertikalschnitt

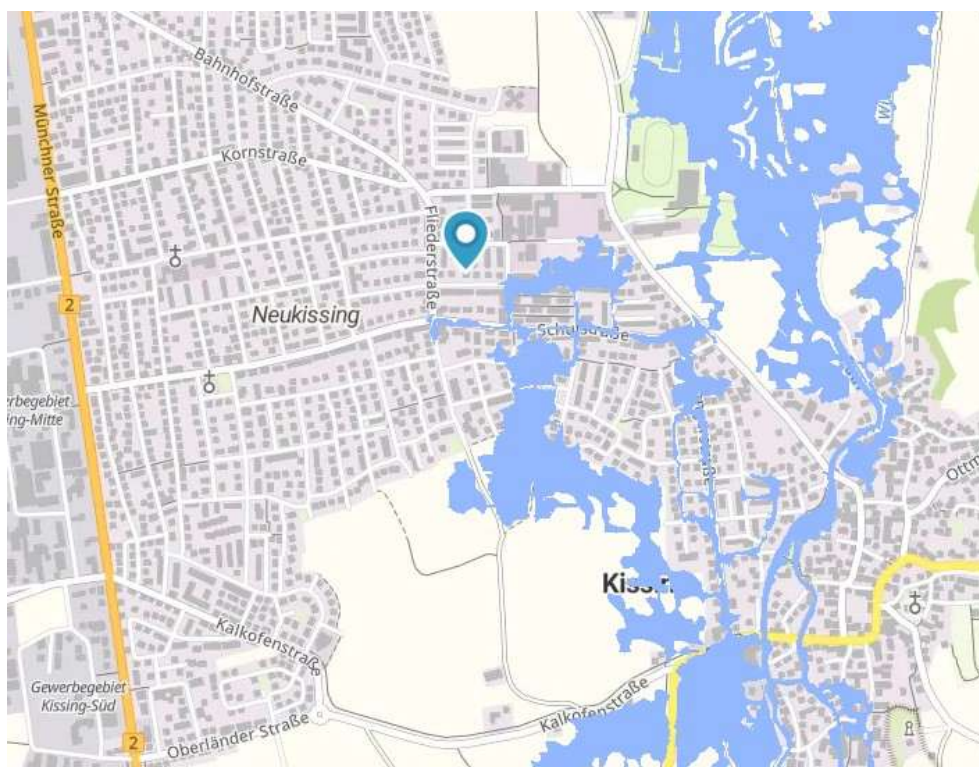
7.8 Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)



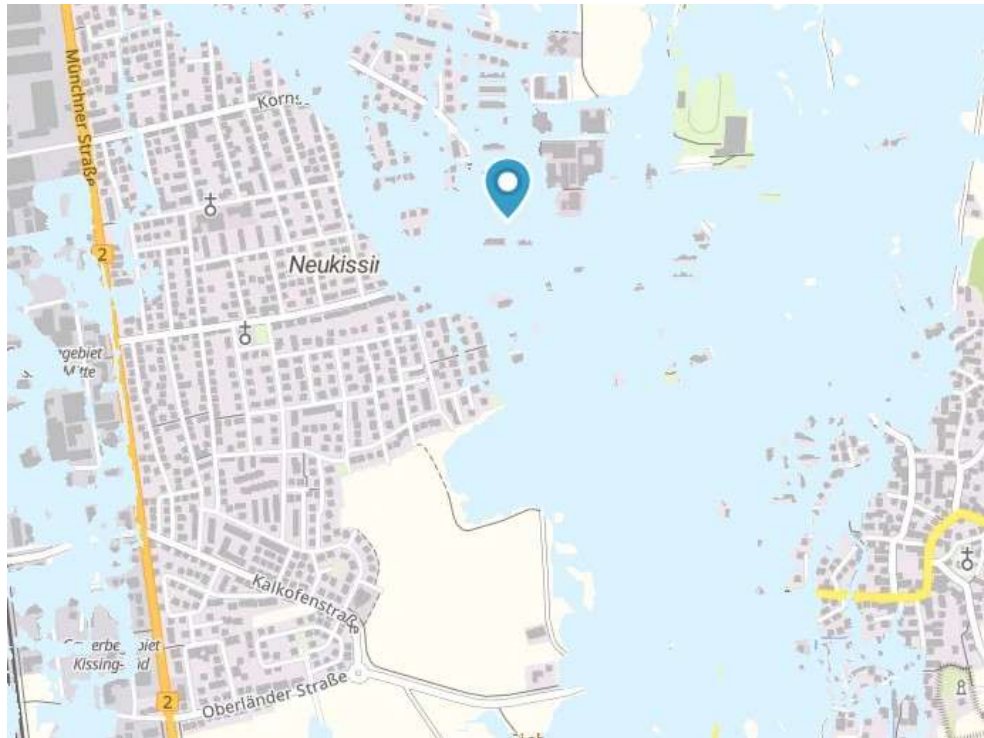
7.9 Hochwassersituation und Wasserschutzgebiete



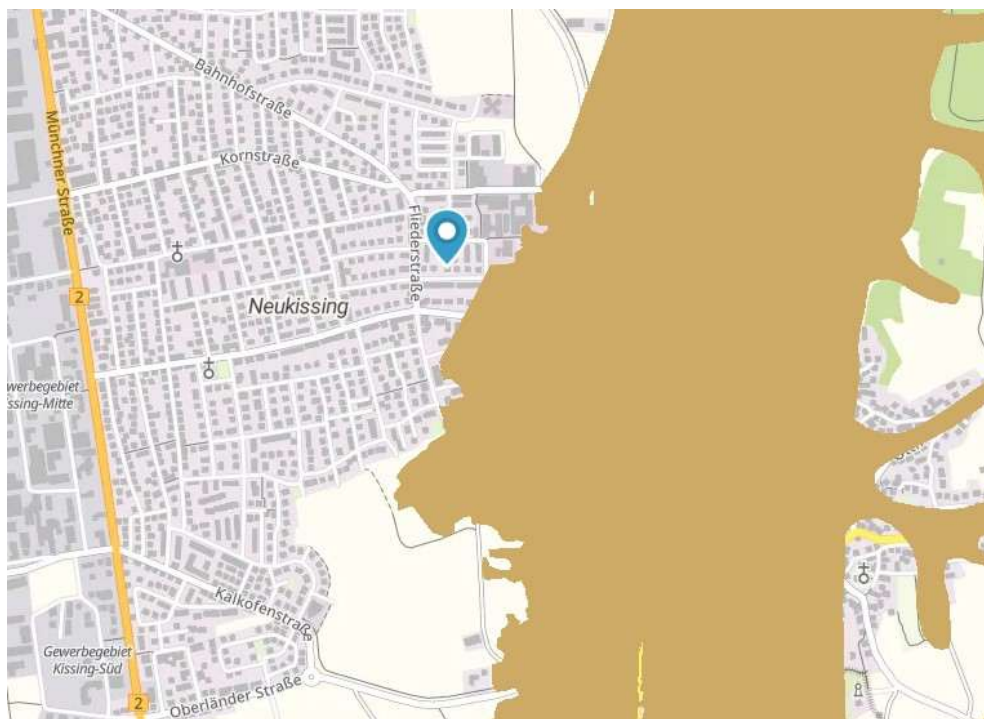
*festgesetztes Überschwemmungsgebiet
(Quelle BayernAtlas)*



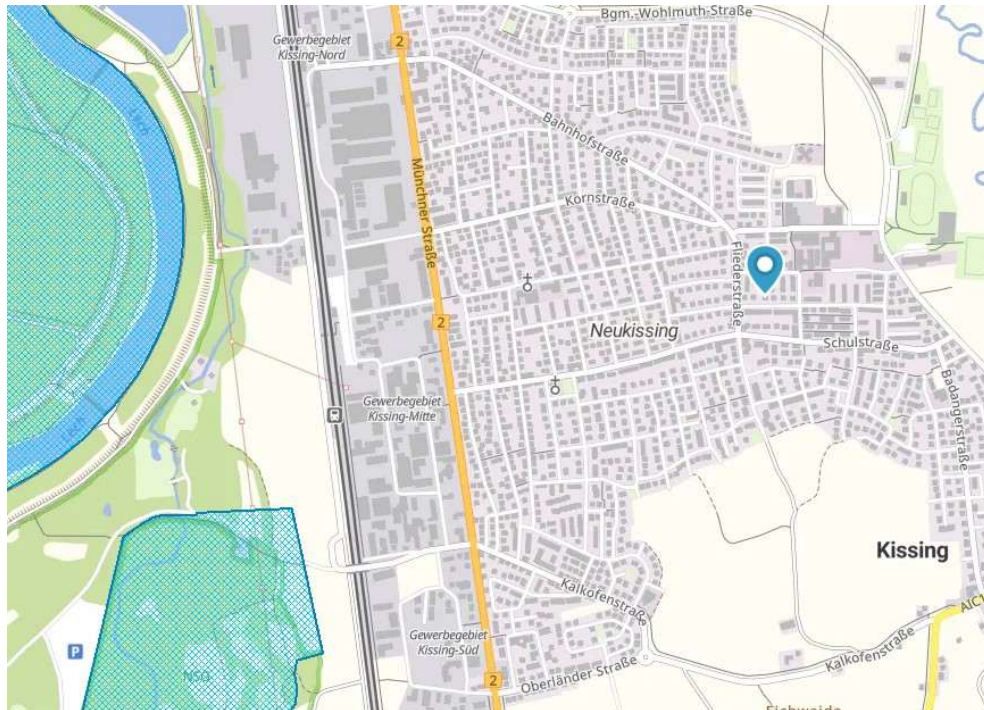
*Hochwassergefahrenflächen HQ100
(Quelle BayernAtlas)*



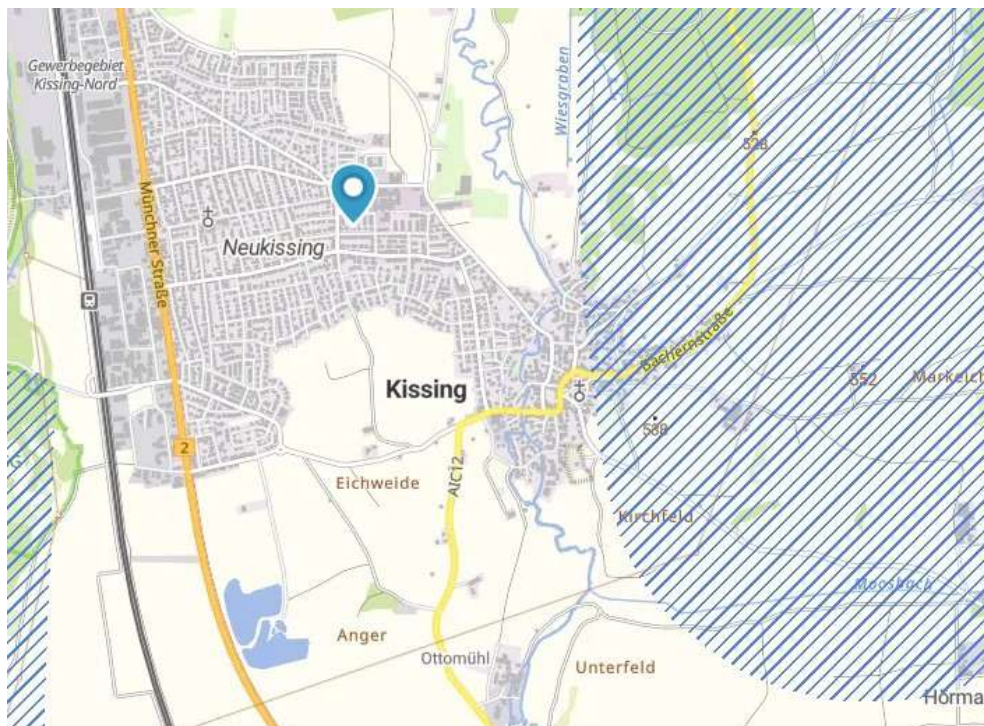
*Hochwassergefahrenflächen HQextrem
(Quelle BayernAtlas)*



*Wassersensible Bereiche
(Quelle BayernAtlas)*

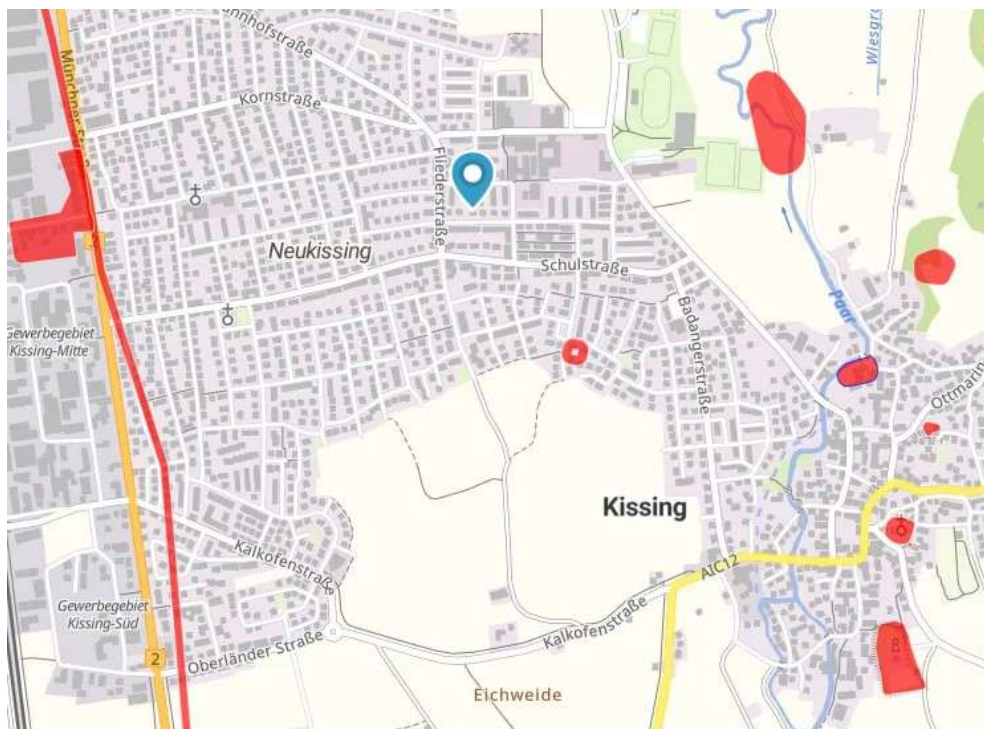


*Trinkwasserschutzgebiet
(Quelle BayernAtlas)*



*Einzugsgebiet Wasserversorgung
(Quelle BayernAtlas)*

7.10 Denkmalschutz



*Bodendenkmäler
(Quelle BayernAtlas)*