

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

Datum 20.03.2025

## Gutachten

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



<b>Aktenzeichen</b>	<b>K 72/23</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Lindenallee 25, 86551 Aichach</b>
<b>Katasterbezeichnung</b>	<b>Gemarkung Aichach, Flst.-Nr. 702/2</b>
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	<b>Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Aichach Band 73, Blatt 2367</b>
<b>Auftraggeber</b>	<b>Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbew. Vermögen)</b>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	<b>01.02.2025</b>
<b>Verkehrswert des 1/3 MEA</b>	<b>221.000 €</b>

## 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	Grundbuchangaben.....	7
3.5	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	7
3.6	Fachliteratur .....	8
3.7	Annahme für die Wertermittlung.....	8
3.8	Veröffentlichung .....	8
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
4.1	Lage .....	9
4.2	Lage, Gestalt und Form des Grundstücks .....	10
4.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	11
4.4	Geh- und Fahrrecht .....	12
4.5	Privatrechtliche Situation.....	12
4.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
4.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
4.6.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	13
4.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
4.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
4.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	14
5.2	Bewertungsgrundstück.....	14
5.2.1	Gebäudebeschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion Reihenhaus .....	16
5.2.3	Gebäudekonstruktion Anbau.....	16
5.3	Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes.....	17
5.4	Energetische Eigenschaften.....	17
5.5	Nebengebäude.....	17
5.6	Außenanlagen .....	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
6.1	Bewertungsverfahren .....	18
6.2	Verfahrensauswahl.....	18
6.3	Bodenwertermittlung .....	18

6.4	Sachwertverfahren .....	21
6.5	Ertragswertverfahren.....	25
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	27
6.6.1	Instandhaltungsstau .....	27
6.6.2	Ergebnis.....	27
6.7	Verkehrswert (Marktwert) .....	28
7	Anlage .....	30
7.1	Übersichtskarten Lage .....	30
7.2	Flurkartenauszug.....	31
7.3	Grundbuchauszug .....	32
7.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	34
7.5	Bebauungspläne .....	35
7.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	36
7.7	- Auszug aus den Bauakten .....	37
7.7.1	Errichtung Reihenhaus.....	37
7.7.2	Errichtung Anbau .....	39
7.7.3	Erweiterung Windfang.....	41
7.7.4	Errichtung Carport.....	42
7.8	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	43
7.9	Geh- und Fahrrecht .....	45
7.10	Hochwassersituation .....	46
7.11	Naturschutz .....	47
7.12	Denkmalschutz.....	48
7.13	Lärmkarte .....	48
7.14	Fotodokumentation.....	49

## 1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Gebäudeart</b>	Reihenendhaus mit Anbau und Carport
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	01.02.2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	01.02.2025
<b>Ortstermin</b>	01.02.2025
<b>tatsächliches Baujahr</b>	1972
<b>Bewertungsrelevantes Baujahr</b>	1992
<b>Nutzung</b>	Wohnen
<b>Wohnfläche</b>	211 m <sup>2</sup>
<b>unbelasteter Sachwert</b>	673.000 €
<b>unbelasteter Ertragswert</b>	758.000 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> -	-10.000 €
<b>belasteter Verkehrswert</b>	663.000 €
<b>1/3 Miteigentumsanteil des belasteter Verkehrswert</b>	221.000 €

## 2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 5.2
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	keine bekannt, siehe auch Punkt 4.6
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.6
Zuständiger Kaminkehrer	Robert Mörmann Hochstraße 5 86554 Pöttmes
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	entfällt
Mieter bzw. Pächter	Das Wohnhaus ist leerstehend.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	entfällt
Vorhandener Gewerbebetrieb	entfällt
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	entfällt
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	nein

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

##### Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Reihenendhaus mit Anbau und Carport
Objektadresse	Lindenallee 25 86551 Aichach
Grundbuchangaben	Grundbuch von Aichach, Band 73, Blatt 2367
Katasterangaben	Gemarkung Aichach, Flurstück 702/2

#### 3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 02.12.2024 beauftragt, den Verkehrswert eines 1/3 Mit-eigentumsanteil des oben genannten Grundstücks zu ermitteln.

#### 3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung	Im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag	01.02.2025
Qualitätsstichtag	01.02.2025
Ortsbesichtigung	01.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin	der betreibende Gläubiger und Schuldner 4, die Schuldnerin 1 und der Schuldner 2 der Sachverständige  die Schuldnerin 3 sowie der Ergänzungspfleger fehlten entschuldigt

##### verwendete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	- Bauunterlagen - Feuerstättenbescheid vom 19.03.2010
von Sachverständigen wurde durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für dieses Gutachten herangezogen	- aktueller Flurkartenauszug - aktueller Grundbuchauszug - Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA - Bodenrichtwertauskunft - Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Bauakten aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Aichach - Auskunft zur Stromversorgung - Auskunft zur Gasversorgung - Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung - Auskünfte des Bauamtes der Stadt Aichach - Auskünfte der Stadt Aichach - Auskünfte des Landratsamts - Auskünfte zum Umwelt- und Naturschutz - Auskünfte zum Hochwasserschutz

### 3.4 Grundbuchangaben

Nachfolgend werden die Grundbuchangaben stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

#### Bewertungsobjekt

**Amtsgericht:** Aichach  
**Grundbuch von:** Aichach  
**Band:** 73  
**Blatt:** 2367

#### Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Aichach  
Flurstück-Nr.: 702/2  
Lage: Lindenallee 25  
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche  
Größe: 458 m<sup>2</sup>

**Erste Abteilung:** **Eigentümer**  
Erbengemeinschaft

**Zweite Abteilung:** **Lasten und Beschränkungen**  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 72/23), eingetragen am 12.11.2024

**Dritte Abteilung:** **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**  
Keine Angaben

### 3.5 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)

### 3.6 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

### 3.7 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.

### 3.8 Veröffentlichung

Die Teilnehmer an dem Ortstermin haben einer Veröffentlichung der vor Ort gemachten Bilder im Wohnhaus zugestimmt.

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### 4.1 Lage

Aichach ist die Kreisstadt des Landkreises Aichach-Friedberg im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Stadt liegt im Städtedreieck München – Augsburg – Ingolstadt am Fluss Paar.

Erste Erwähnungen stammen aus dem 11. Jahrhundert. 1347 erhielt Aichach das Stadtrecht. Bis 1384 war sie der Sitz einer Abteilung des Deutschordens. Im Laufe des Dreißigjährigen Krieges zogen die Truppen aller Kriegsparteien immer wieder durch die schwer mitgenommene Stadt. Auch in den Napoleonischen Kriegen wurde die Stadt durch die durchziehenden Armeen schwer in Mitleidenschaft gezogen.

Seit 1862 besteht das Bezirksamt Aichach, ein Vorläufer des Landkreises Aichach. Er bildete im Zuge der Kreisreform 1972 mit dem Landkreis Friedberg sowie einzelnen Gemeinden weiterer Landkreise den provisorischen „Landkreis Augsburg-Ost“. Dieser neue Landkreis gehört zum Regierungsbezirk Schwaben. Der Landkreis erhielt am 1. Mai 1973 seinen endgültigen Namen Landkreis Aichach-Friedberg. Im Rahmen der Gebietsreform in Bayern wurde zwischen 1970 und 1978 mehrere angrenzenden Gemeinden in Aichach eingegliedert. Untergliedert ist die Stadt heute in 39 Gemeindeteile.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Einwohnerzahl der Stadt rasant. Von 1950 bis 1991 erhöhte sich die Einwohnerzahl von 12.100 auf 17.900 um ca. 47,7% und von 1991 bis 2024 um noch einmal um ca. 26,3% auf heute ca. 22.600 Einwohner. Damit ist Aichach eine der größeren Städte in Bayerisch-Schwaben. Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 43,9 Jahren und damit etwas unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern von 45,5 Jahren.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Augsburg im Südwesten mit ca. 310.000 Einwohnern und München in Südosten mit ca. 1.500.000 Einwohnern. Friedberg als zweite wichtige Stadt in Landkreis liegt ca. 20 km südwestlich von Aichach und hat ca. 30.000 Einwohner.

Die wirtschaftliche Situation in Aichach ist vor allem von mittelständigen Unternehmen, dem Handwerk und dem Einzelhandel geprägt. Neben den üblichen Einkaufszentren einer Kleinstadt wie Kaufland, EDEKA, REWE, Aldi etc. befinden sich sehr viele kleine Geschäfte in der historischen Altstadt von Aichach. In der Stadt gibt es ein Krankenhaus und viele ortsansässige Mediziner. Es gibt alle wichtigen schulischen Bildungseinrichtungen wie staatliches Gymnasium, Realschule, Mittelschule und Grundschule sowie ein Krankenhaus und Kino. Zudem ist Aichach Hochschulstandort für die technische Universität Augsburg.

Die Kaufkraft für den Landkreis Aichach-Friedberg liegt bei 30.292 Euro pro Kopf und ist somit in etwa so hoch wie der Landesdurchschnitt. Verlässliche Daten für die Stadt Aichach liegen dem Sachverständigen nicht vor. Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Aichach hat einen Bahnhof an der Paartalbahn mit Anschluss nach Augsburg und Ingolstadt. Darüber hinaus verkehren viele Regionalbuslinien des AVV vom Aichacher Stadtgebiet in die angrenzenden Gemeinden und näheren Umland. Über die B300 gibt es eine direkte Anbindung zu den Städten Augsburg und Ingolstadt. Über sie erreicht man auch die Bundesautobahn A8 mit direkter Verbindung nach München und Stuttgart.

### Makro-Lage

<b>Bundesland</b>	Bayern 70.542 km <sup>2</sup> ca. 13.400.000 Einwohner
<b>Landeshauptstadt</b>	München ca. 1.500.000 Einwohner
<b>Kreisfreie Stadt / Landkreis</b>	Aichach-Friedberg 780 km <sup>2</sup> ca. 134.000 Einwohner
<b>Gemeinde</b>	Aichach
<b>Einwohner</b>	ca. 23.000 Einwohner

<b>Nächstgelegene Städte / Gemeinden</b>	<b>größere Städte:</b> Norden – Neuburg an der Donau ca. 40 km Nordwesten - Donauwörth ca. 50 km Nordosten - Ingolstadt ca. 50 km Südosten - München ca. 60 km Südwesten - Augsburg ca. 30 km <b>weitere größere Städte / Gemeinden</b> Nordwesten – Meitingen ca. 30 km Nordosten – Schrobenhausen ca. 20 km
<b>Anbindung / Verkehrsnetz</b>	<b>Bundesstraße</b> Nördlich – B 16 - Donauwörth - Neuburg a.D. - Ingolstadt Östlich – B 13 - Ingolstadt – München Süden – B 300 - Augsburg – Aichach - Ingolstadt <b>Autobahn</b> Osten – A9 - München – Ingolstadt - Berlin Süden – A 8 München – Augsburg - Stuttgart <b>Flughafen</b> München (ca. 60 km)
<b>Öffentlicher Personennah- verkehr (ÖNP)</b>	<b>Bahnhof</b> Aichach <b>Bus</b> tägliches Linienverkehr
<b>Mikro-Lage</b>	
<b>Lage der Gemeinde im Landkreis</b>	Zentral im Landkreis
<b>Lage des Grundstücks im Ort</b>	nördlich im Ort
<b>Schulen</b>	Grund-, Mittel- und Realschule, Sonderschule, Gymnasium, FOS, BOS in Aichach, teilweise fußläufig
<b>Geschäfte des täglichen Bedarfs</b>	Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (REWE)
<b>ärztliche Versorgung</b>	Allgemeinmediziner und Fachärzte in Aichach Krankenhaus in unmittelbarer Nähe in Aichach

## 4.2 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Aichach. Der Stadtteil ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden, Osten und Süden sind in nähere Umgebung einige Sportanlagen unterschiedlicher Vereine beheimatet. 50 m nördlich der Lindenallee befindet sich die Krautgartenanlage „Aichach-Nord“. Am Ende des Wohngebietes ist ein kleines Gewerbegebiet mit der Kläranlage der Stadt und der Luftsportverein Aichach ansässig.

Durch das Stadtteil führen als Nord-Süd-Tangente zwei größere Straßen, die Flurstraße und die Schrobenhausener Straße. Südlich der Schrobenhausener Straße ist fußläufig das Landratsamt Aichach-Friedberg, das städtische Krankenhaus „Kliniken an der Paar“ und das Einkaufszentrum REWE erreichbar. Im Westen befindet sich ca. 400 m Luftlinie vom Bewertungsobjektes der Fluss Paar. Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während der Ortstermine nicht wahrgenommen werden. Beeinträchtigungen wegen Grund- oder Hochwasser gibt es, gemäß der Beteiligten am Ortstermin, keine.

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten und hat die Form eines Rechtecks. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 10 m und die durchschnittliche Länge ca. 45 m.

Die Größe des Bewertungsgrundstück wird im Grundbuch mit 458 m<sup>2</sup> angegeben.

### 4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Das Bewertungsgrundstück liegt an der ausgebauten Lindenallee. Die Straße besteht aus bituminösem Belag mit beidseitigem Gehweg und einseitiger Beleuchtung ohne Parktaschen. Nordwestlich neben dem Grundstück befindet sich ein ausgebauter Privatweg, welcher die Zuwegung zu den Wohnhäusern Lindenallee 27 und 29 ist. Es ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstück grundbuchrechtlich gesichert. Parken ist zum Zeitpunkt des Ortstermins beidseitig der Lindenallee möglich.

Die Stromversorgung ist durch Erdverkabelung an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Leitungsverlauf befindet sich im nördlichen Gehweg der Straße. Die Erschließung zum Bewertungsgrundstück erfolgt quer unter der Lindenallee hindurch mit einem Schutzrohr in die Zufahrtsstraße, von hier über das Grundstück Lindenstraße 27 und von dort in das Reihenendhaus Nr. 25. Im Grundbuch ist gemäß Grundbuchamt keine grundbuchrechtliche Sicherung der Leitung zu Gunsten des Bewertungsgrundstück eingetragen. Der Sachverständige empfiehlt dieses zeitnah nachzuholen.

Die Gasversorgung ist an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Leitungsverlauf befindet sich südlichen Gehweg der Straße. Von hier aus erfolgt auch die Erschließung des Grundstücks.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Beide Leitungssysteme befinden sich in der Straße bzw. im Gehweg. Die Erschließung erfolgt über die Lindenallee, die Ableitung des Oberflächenwasser über die Dachrinnen in das öffentliche Netz.

Der Telefonanschluss und Internet sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Fernsehempfang wird über Kabelanschluss realisiert. Zurzeit erfolgt der Ausbau von Glasfasernetze in der näheren Umgebung.

Weitere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen befinden sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück.

Westlich des Bewertungsgrundstücks, in einer Entfernung von ca. 400 m, fließt der Fluss Paar. Dieser wird umschlossen von einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet. Diese Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in der EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz. Mit der „Bayerischen Verordnung über die Natura 2000\_Gebiete“ vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt.

Ebenfalls entlang der Paar sind Hochwasser-Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Seit den 30ziger Jahren wird umfassend an dem Hochwasserschutz in Aichach gearbeitet. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung sind keine weiteren Maßnahmen des Hochwasserschutzes geplant bzw. bekannt. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

Das Grundstück ist im Straßenbereich mit einer Hecke eingefriedet. Die östliche Grundstücksgrenze wird durch einen Zaun, das Reihenendhaus als Grenzbebauung und einer Hecke begrenzt. An der südlichen und westlichen Grenze befindet sich ein Maschendrahtzaun mit Hecke.

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)<sup>1</sup> 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 Geh- und Fahrrecht**

Auf dem Flurstück 703/26 ist zugunsten des Flurstück 702/2 eine Dienstbarkeit, Geh- und Fahrrecht, eingerichtet worden.

##### **Auszug aus der Dienstbarkeitsbestellung vom 04.03.2021, URNr. 490 R/2021, von Notar Armin Riedel**

*Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt das dienende Grundstück jederzeit nach Belieben zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren, wobei jedoch das Abstellen von Fahrzeugen nicht gestattet ist, und Dritte im Rahmen des Anliegerverkehrs, also im Rahmen eines beschränkt öffentlichen Verkehrs, über das dienende Grundstück gehen und fahren zu lassen.*

*Die Ausübung des Geh- und Fahrrechts für das Grundstück Flst-Nr. 702/2 als herrschendes Grundstück ist auf die Fläche beschränkt, die im anliegenden Lageplan rot markiert ist. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenutzung der Fläche berechtigt.*

*Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung des Ausübungsbereichs sind von dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu 1/3 und von dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks zu 2/3 zu tragen. Entsprechendes gilt für die Verkehrssicherungspflicht.*

*Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.*

#### **4.5 Privatrechtliche Situation**

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug von Aichach, Band 73, Blatt 2367, geändert am 12.11.2024, Ausdruck vom 11.12.2024 vor.

##### **Abteilung II**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 73/23); eingetragen am 11.12.2024

##### **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 Teilnehmern am Ortstermin nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

## **4.6 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **4.6.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Der Gemeinde, dem Landratsamt und dem Teilnehmer am Ortstermin sind keine Eintragungen über Baulasten bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Denkmäler und Bodendenkmäler sind für die Altstadt von Aichach und angrenzenden Umgebung ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt steht in keiner Liste des Denkmalschutzes. In der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes befinden sich keine Bodendenkmäler. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### **4.6.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

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

Im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich der Stadt Aichach. Die Art der baulichen Nutzung wird 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.

## **4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauland beitrags- und abgabefrei ist. Den Teilnehmern am Ortstermin sind keine abweichenden Aussagen bekannt. Weitere Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## **4.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

## **4.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Reihenendhaus mit Anbau und Carport bebaut.

Das Wohnhaus ist derzeit nicht bewohnt.

Das Carport ist nicht vermietet.

## 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 wertrelevant 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 sie 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 und 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 01.02.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Reihenendhaus mit Anbau. Das Reihenhaus wurde 1972 errichtet. Der Anbau und die Vergrößerung des Windfangs folgten 1980. Das Wohnhaus verfügt über einen Hauseingang mit Außentreppe, zwei Kellerabgänge, ein Balkon und einer großen Terrasse zum Garten und einer kleinen Terrasse zur Straße.

1990 erhielt das Anwesen ein Carport.

Vom Treppenhaus gelangt man in die Kellerräume des Reihenhauses und des Anbaus. Das Wohnhaus verfügt über einen Partykeller, Technikraum, Treppenhaus und Waschküche. Im Anbau befinden sich ein Hobbyraum mit Lager und ein Büroraum mit Flur und separaten Eingang von der Straße. Der Fußboden im Partykeller und Hobbyraum mit Lager besteht aus PVC-Belag auf schwimmenden Estrich. Die Waschküche mit ehemaligen Öl-Tank ist ohne Belag. Alle anderen Räume sind gefliest. Die Wände und Decken sind größtenteils verputzt und gestrichen. Ausnahme bilden der Partykeller und das Büro mit Flur. Im Partykeller sind die Wände und Decken mit Holz verkleidet. Das Büro mit Flur hat tapezierte Wände und gestrichene Decken.

Im Kellergeschoss befindet sich die Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher, der Schaltkasten mit Kippschalter und eine Dusche in der Waschküche. Die meisten Zimmer im Kellergeschoss haben einen Heizkörper. Die Fenster sind größtenteils durch Kunststofffenster ersetzt worden. Das Büro hat noch die Original Holz Doppelfenster und die Außentür im Flur besteht aus Holz und Glas, vermutlich aus den 80ziger Jahre. Das Kellergeschoss ist in einen äußerlich guten Zustand. Es müssen vereinzelt Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten durchgeführt werden.

Über den Hauseingang gelangt man in den großen Windfang des Wohnhauses. Im Reihenhaus befinden sich neben dem vergrößerten Windfang ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und eine Küche mit Treppenhaus zum Keller- und den Obergeschossen. Im Anbau wurden mit einem Wohn-, Schlaf- und Gästezimmer mit einem kleinen Flur zusätzliche Wohnräume geschaffen. Im Anbau befindet sich auch ein geräumiges Bad und WC. In den meisten Wohnräumen ist Fußbodenbelag ausgelegt. Eine Ausnahme bilden die Nassräume, die Küche und der Windfang. Hier sind die Fußböden gefliest. Die Wände in den Nassräumen sind raumhoch gefliest. Die Decken sind mit Holz verkleidet und haben in beiden Räumen je ein Oberlicht. Die Wände und Decken in den weiteren Wohn- und Nutzräumen sind entweder tapeziert oder gestrichen. Alle Fenster im Erdgeschoss wurden durch Kunststofffenster mit Rollläden erneuert. Die Innentüren sind Futter- oder Speerholztüren, teilweise auch mit Glas. Das Bad ist sehr geräumig und ist mit einer begehbaren behindertengerechten Duschkabine, einer Toilette, einem Waschbecken und einem in die Decke eingelassenen Fenster ausgestattet. Das WC ist ebenfalls sehr geräumig und verfügt über eine Toilette und ein Waschbecken. In allen Wohn- und Nassräumen wurden Heizkörper installiert. Das Erdgeschoss ist in einen äußerlich sehr guten Zustand. Es müssen jedoch vereinzelt Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten durchgeführt werden.

Über den Treppenaufgang gelangt man in das Obergeschoss des Reihenhauses. Der Anbau verfügt über keine weiteren Geschosse.

Im Obergeschoss befinden sich ein kleiner Flur, ein Bad, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Das Schlafzimmer ist mit einer Holzständerkonstruktion unterteilt worden, um ein kleines Büroabteil zu schaffen. Die Fußböden sind in den Wohnräumen mit Bodenbelag ausgestattet. Der Flur und das Bad sind gefliest. Die Wände sind größtenteils tapeziert. Das Bad ist raumhoch gefliest. Die Decken wurden entweder mit Holz verkleidet oder mit Styropor-Platten verklebt. Alle Fenster im Obergeschoss wurden durch Kunststofffenster mit Rollläden erneuert. Die Innentüren wurden ca. 2000 ebenfalls alle ersetzt. Das Bad verfügt über eine geflieste Badewanne, eine Toilette und ein Waschbecken. In allen Wohnräumen und dem Bad wurden Heizkörper installiert. Das Obergeschoss ist in einen äußerlich sehr guten Zustand. Es müssen jedoch vereinzelt Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten durchgeführt werden.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss. Von hier aus geht es rechts in das Studio zum Wohnen mit Bad und links in den Speicher. Der Fußboden des Wohnraums hat ein Bodenbelag und das Bad ist gefliest. Im Speicher ist ein PVC-Belag auf dem Estrichboden ausgelegt. Die Wände und Decken sind größtenteils gestrichen. Im Bad sind die Wände raumhoch, bis zu den Dachschrägen, gefliest. Die Fenster sind aus Kunststoff und die Innentüren aus Holz. In allen Wohnräumen wurden Heizkörper installiert. Das Bad verfügt über eine Duschkabine, eine Toilette und ein Waschbecken. Das Dachgeschoss ist in einen äußerlich sehr guten Zustand. Es müssen jedoch vereinzelt Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten durchgeführt werden.

Das Spitzdach wurde, gemäß den Teilnehmern am Ortstermin, zu  $\frac{3}{4}$  gedämmt. Der Dachspitz war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht zugänglich.

Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei ausgebaut. Barrierefreies Bauen bedeutet, Wohnungen, Gebäude sowie öffentliche Orte so zu planen und zu bauen, dass sie barrierefrei sind und von allen Menschen ohne Einschränkung und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Das Erdgeschoss verfügt über eine begehbare behindertengerechte Duschkabine.

Im Zuge der Umbau und Ausbaumaßnahmen sind die Wärmedämmung im Dach zu  $\frac{3}{4}$ , die Außentüren, die Fenster, teilweise die Leitungssysteme, die Heizung mit Warmwasseraufbereitung, das Bad und WC und die Böden erneuert worden. Zudem wurde der Grundriss des Wohnhauses teilweise verändert.

Der Sachverständige berücksichtigt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss unter dem Punkt 6,6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

**Anmerkung:** Die Heizungsanlage ist zum Wertermittlungsstichtag in einen sehr guten zeitgemäßen 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 betrieben 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 Brennwärtekessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Seit Inkrafttreten des neuen Heizungsgesetz (GEG 2024) gelten 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 bietet sich hier an, auf Heizungen mit erneuerbaren Energien zu setzen und die eventuell 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 ist hier eine Änderung des Gesetzes, ganz oder in einzelnen Passagen, vorgesehen.

## 5.2.2 Gebäudekonstruktion Reihenhaus

Fundamente	Stampfbeton
Kellerwände	Stampfbeton
Außenwände	Hochlochziegel der Festigkeit 150
Dach	Kehlbalkendachstuhl, Faserzementschindeln Rinnen und Fallrohre aus Blech und PVC
Fenster	Kunststoff mit Rollläden
Außentür	Sicherheitstür aus Kunststoff und Glas
Innenwände	Hochlochziegel der Festigkeit 150, Ytong
Innentüren	Futtertüren mit Anstrich
Decken	Stahlbeton
Innentreppe	Metall. Trittfläche Hartholz
Fußböden	Fliesen, Bodenbelag- und PVC-Böden, einfache bis gute Art und Ausführung
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss - siehe Anbau Obergeschoss -Badewanne, eine Toilette und ein Waschbecken Dachgeschoss - eine Duschkabine, eine Toilette und ein Waschbecken
Heizung	Buderus – Gasheizung, Logamax plus GB 112-29 G, Kombi-wasserheizer,
Warmwasser	Warmwasserspeichert
techn. Ausstattung	ausreichend viele Steckdosen, Schalter und Sicherung

### Hinweis:

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

## 5.2.3 Gebäudekonstruktion Anbau

Fundamente	Betonplatte B15
Kellerwände	Beton
Außenwände	Hochlochziegel der Festigkeit 150
Dach	Stahlbetondecke, Flachdachaufbau
Fenster	Kunststoff mit Rollläden
Innenwände	Hochlochziegel der Festigkeit 150
Innentüren	Holztüren
Decken	Stahlbeton
Fußböden	Fliesen und Bodenbelag, einfache bis gute Art und Ausführung
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss Duschkabine, Toilette und Waschbecken, WC mit Toilette und Waschbecken



## 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 nur zur Plausibilisierung und kann als nachrichtlich angesehen werden.

### 6.3 Bodenwertermittlung

#### Der Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu ermitteln. Liegen keine geeignete Vergleichskaufpreise vor, können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV) 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 Bewertungsgrundstück muss jedoch noch um seine wertrelevanten Eigenschaften objektspezifisch angepasst werden. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die auch in der deutschen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **830,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	<b>B</b> (baureifes Land)
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	beitragsfrei
Nutzungsart	<b>W</b> (Wohnbaufläche)
Ergänzung zur Art der Nutzung	<b>EFH</b> (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 Grundstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren folgenden Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen:

**Lage:** Das Bewertungsobjekt liegt in einen Bereich der hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt ist. Die Lage in der Bodenrichtwertzone wird als zentral eingestuft. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

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

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

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

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

**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 trotzdem einen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich durch die Errichtung des Anbaus erhöht. Der Sachverständige berücksichtigt dieses im sachverständigen Ermessen mit +5% des Bodenwertes.

**Konjunkturelle Entwicklung:** Für das Bewertungsgrundstück und näheren Umgebung liegen dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von geeignete Vergleichskaufpreisen für unbebauten Grundstücke vor. Im des Landkreises Aichach-Friedberg ist seit 2024 eine Beruhigung der Immobilienpreise am Immobilienmarkt zu beobachten. Dieselbe Entwicklung wurde auch von angrenzenden Gutachterausschüssen beobachtet. Es wird daher auf die Anpassung der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag verzichtet bzw. mit 0% angegeben.

Boderwertermittlung zum Stichtag		01.02.2025	
<b>Grundstücksgröße</b>			
Flurstück	702/2	Reihenendhaus	458 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Grundstücksgröße</b>		458 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenrichtwert</b>			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	Wohnbaufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	830 €/m <sup>2</sup>	Sonstige:	
WGFZ:			
<b>WGFZ-Anpassung</b>			
Anpassung der WGFZ			
WGFZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGFZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	1,05
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung		872 €	
<b>Konjunkturanpassung</b>			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		0,0%	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		871,50 €	
<b>Sonstige Anpassungen</b>			
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		0,00 €	
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen (BRW)		871,50 €	
<b>Bodenwert Gebäude- und Freiflächen</b>		<i>BRW x Grundstücksgröße</i>	<b>399.147 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>		<b>399.147 €</b>	

## 6.4 Sachwertverfahren

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

**Kategorisierung der baulichen Anlagen:** Das Reihenendhaus mit Anbau wird nach NHK 2010 in die Kategorie „Doppel- und Reihenendhäuser“, Typ 2.03 und 2.11 eingestuft.

**Kostenkennwerte:** Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandard und den vorhandenen Bauakten wurde der Kostenkennwert wie folgt abzuleiten:

Kostenkennwert							
Ermittlung des Kostenkennwerts (€/m <sup>2</sup> ) und der Standardstufe							
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil	KW in €/m <sup>2</sup>
Typ 2.11 + 2.03	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23%	158
Dach	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	15%	110
Fenster und Außentüren	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	86
Innenwände und -türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	86
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	11%	95
Fußböden	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	5%	37
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%	71
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%	71
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6%	47
Kostenkennwert Standardstufen Typ 2.11	615	685	785	945	1.180	100%	<b>761</b>
Kostenkennwert Standardstufen Typ 2.03	665	735	845	1.020	1.275	100%	<b>818</b>

Die Kostenkennwerte wurden objektspezifisch gewichtet und gemittelt.

Berechnung des gemittelter Kostenkennwerts				
Typ	KW in €/m <sup>2</sup>	BGF	Faktor	gemittelter KW
2.11	761	245	0,614	467
2.03	818	154	0,386	316
400				<b>783</b>

Für das Reihenendhaus wird ein Kostenkennwert von 783 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Es wurde die Standardstufe 2,8 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 I. Quartal 2025 (2015=100), umbasiert auf das Basisjahr 2010 = 100, mit 184,5 (Wohngebäude) an.

**Bruttogrundfläche (BGF):** Die Bruttogrundfläche des Reihenendhauses mit Anbau beträgt 400 m<sup>2</sup>.

Ermittlung der Bruttogrundfläche - Reihenhaus			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	10,15	6,18	62,73
Erdgeschoss	10,15	6,00	60,90
Obergeschoss	10,15	6,00	60,90
Dachgeschoss	10,15	6,00	60,90
<b>Summe Bruttogrundfläche</b>			<b>245,43</b>

Ermittlung der Bruttogrundfläche - Anbau			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m²
Kellergeschoss	77,23	1,00	77,23
Erdgeschoss	77,23	1,00	77,23
<b>Summe Bruttogrundfläche</b>			<b>154,46</b>

**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)

**Gemitteltes Baujahr:** Das Reihenendhaus wurde 1972 errichtet. 1980 folgte dann der Anbau mit Windfängerweiterung. Der Sachverständige hat ein gemitteltes Baujahr von 1976 angesetzt.

**Gesamtnutzungsdauer:** Die Gesamtnutzungsdauer für Doppel – und Reihenendhäuser wurde, gemäß ImmoWertV, auf 80 Jahre festgesetzt.

**Restnutzungsdauer:** Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Reihenendhaus mit Anbau eine Restnutzungsdauer von 47 Jahre bestimmt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	ermittelte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung von z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>11</b>

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

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

**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 01.01.2023 mit 1,02 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 nur noch leicht Rückgänge bzw. leichte Anstiege in den einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag von 0,87 für angemessen.

**Marktanpassungsfaktor: 0,87**

**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 6.6.

## Sachwertermittlung

Sachwertermittlung		
Angaben zum Gebäude		
gemittelttes Baujahr	1976	
Gebäudealter zum Stichtag	49	Jahre
Modernisierungspunkte	11	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.	47	Jahre
Gebäudetyp nach NHK 2010	Reihenendhaus Typ 2,03 / 2.11	
Ausstattungsstandard Stufe	2,8	
Bruttogrundfläche (BGF)	399,9	m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1	Stück
Kostenkennwert gem. NHK 2010 (gemittelt)	783 €	
Kostenkennwertkorrektur für Zweifamilienhäuser	1,000	
Baupreisindex (2010=100)	1,845	
Angepasster Kostenkennwert (KW)	1.445 €	
Herstellungskosten	577.705 €	577.705 €
Alterswertminderungsfaktor	0,59	
Zeitwert der baulichen Anlagen		339.402 €
zzgl. Außenanlagen	5,0%	16.970 €
Gebäudesachwert		356.372 €
Sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert):	Carport	5.000 €
	Holzschuppen	500 €
<i>Der Zeitwert der baulichen Anlagen</i>	Hauseingang mit Außentreppe	3.500 €
<i>wurde vom Sachverständigen sachgemäß</i>	Kellerabgang 2x	4.000 €
<i>ermittelt oder geschätzt.</i>	Balkon	2.000 €
	Terrasse	3.000 €
zzgl. Bodenwert		399.147 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		773.519 €
Marktanpassungsfaktor	0,87	-100.557 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
<b>unbelasteter Sachwert</b>		<b>672.961 €</b>

## 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 Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel, Mietpreisübersichten oder Online-Portale. Für die Ermittlung des Rohertrags wird eine marktübliche Nettokaltmiete für das Wohnhaus von 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 30 € für den Carport angesetzt. Es ergibt sich eine Nettokaltmiete von gesamt ca. 1.930 € pro Monat.

**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 30.06.2022 mit 1,4% ermittelt.

Nach den starken Rückgängen der Immobilienpreis am Immobilienmarkt in der Region Nordschwabens von Mitte 2022 bis Mitte/Ende 2023, sind für 2024 nur noch leicht Rückgänge bzw. leichte Anstiege in den einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag von 1,90 % für angemessen.

**Liegenschaftszinssatz: 1,90 %**

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

**Gemittelt Baujahr:** Der Ansatz des gemittelten Baujahrs ist unter Punkt 6.4 beschrieben.

**Restnutzungsdauer (RND):** Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Reihenendhaus mit Anbau eine Restnutzungsdauer von 47 Jahre festgesetzt. Siehe hierzu den Punkt 6.4

**Wohnfläche (WF):** Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten ermittelt. Die Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 211 m<sup>2</sup>.

**Barwertfaktor (RBF):** Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind, 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 6.6.

## Berechnung Wohnfläche

Ermittlung der Wohnflächen							
Reihenendhaus				Anbau			
Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt	Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt
EG	Wohnen	24,34	46,55	KG	Praxis	25,10	25,10
	Essen	22,21					
OG	Eltern	16,70	49,70	EG	Wohnen	19,17	63,56
	Flur	4,12			Schlafen	11,07	
	Bad	3,36			Gast	8,92	
	Kind	12,02			Flur	4,27	
	Kind	11,83			Bad	6,05	
	Balkon	1,67			WC	3,04	
DG	Wohnen	20,50	25,85		Windfang	11,04	
	Bad	5,35					
Wohnfläche			122,10	Wohnfläche			88,66
<b>Gesamt</b>				<b>Gesamt</b>			<b>210,76</b>

## Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche	211	m <sup>2</sup>		
Anzahl der Wohneinheiten	1	WE		
Baujahr der Gebäude	1976			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	47	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit	211 m <sup>2</sup>	9,00 € / m <sup>2</sup>	98,44%	22.762 €
Garagen	1 Stück	30,00 €	1,56%	360 €
Jahresrohertrag (RoE)				23.122 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	359,00 € / WE		1,55%	359 €
Garage	47,00 € / Stück		0,20%	47 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 € / m <sup>2</sup>		12,76%	2.951 €
Garage	106,00 € / Stück		0,46%	106 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	462 €
Bewirtschaftungskosten			16,98%	-3.925 €
Jahresreinertrag				19.197 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		$BW \times LZ$		-7.584 €
Bodenwert (BW)		399.147 €		
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)		1,90		
Gebäudeertragsanteil (GEA)				11.613 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		30,9016		
Gebäudeertragswert		$GEA \times V$		358.866 €
zzgl. Bodenwert				399.147 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>758.013 €</b>

## 6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

### 6.6.1 Instandhaltungsstau

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

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss auf ca. 5.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten für die Außenanlagen ca. 5.000 €.

### 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.

Es wurden für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale **-10.000 €** 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.

### Ableitung des Verkehrswerts

<b>Verkehrswert</b>	
unbelasteter Sachwert	672.961 €
unbelasteter Ertragswert (nachrichtlich)	758.013 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren <i>(zulässige Abweichung +/- 15%)</i>	-11,2%
<b>unbelasteter Verkehrswert</b>	<b>672.961 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
<b>belasteter Verkehrswert</b>	<b>662.961 €</b>
<b>belasteter Verkehrswert des bebauten Grundstücks</b>	<b>rd 663.000 €</b>

Der Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks beträgt rd. 663.000 €.

Der 1/3 Miteigentumsanteil des Verkehrswerts des bebauten belasteten Grundstücks ermittelt der Sachverständige mit rd. 221.000 €

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

**Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteil**

**des bebauten belasteten Grundstücks**

**Gemarkung. Aichach - Flurstücksnummer 702/2**

(Anschrift: Lindentallee 25, 86551 Aichach)

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2025

festgelegt mit

**rd. 221.000 €**

=====

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

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Meitingen, den 20.03.2025

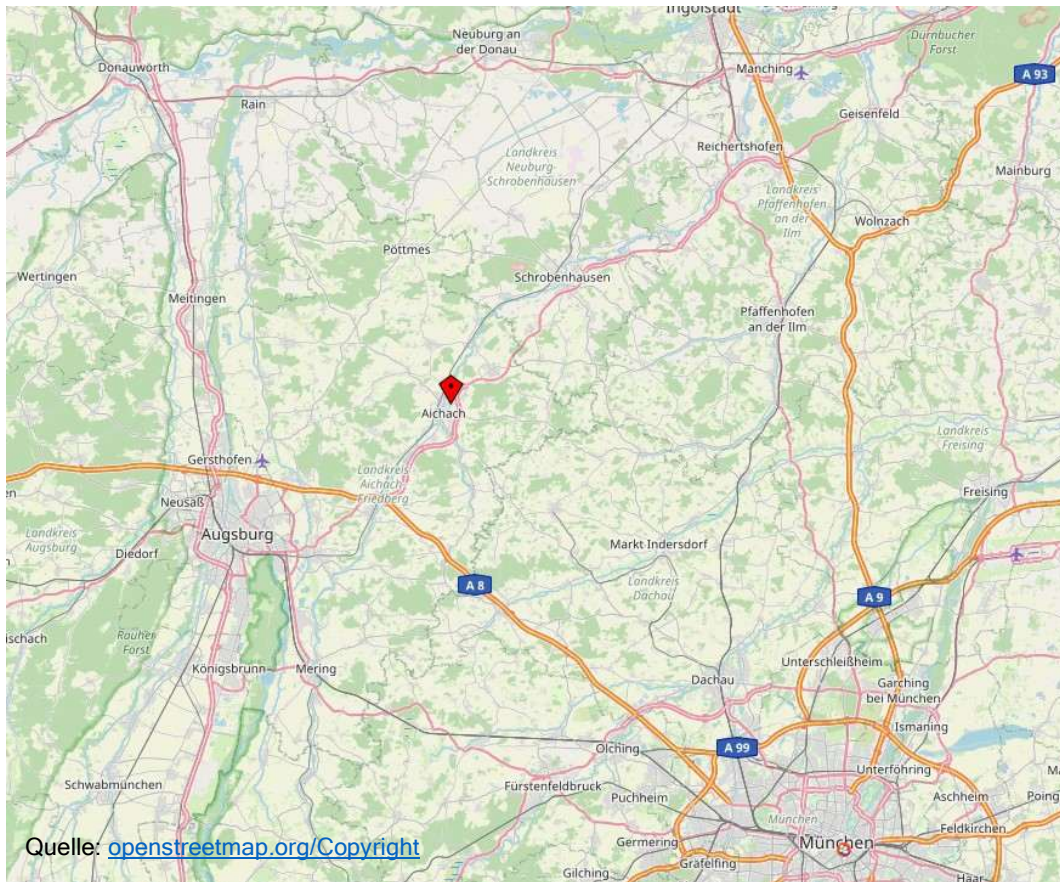


Ron Hinz Dipl.-Ing (FH)  
Sachverständiger für die Bewertung  
von unbebauten und bebauten Grundstücken

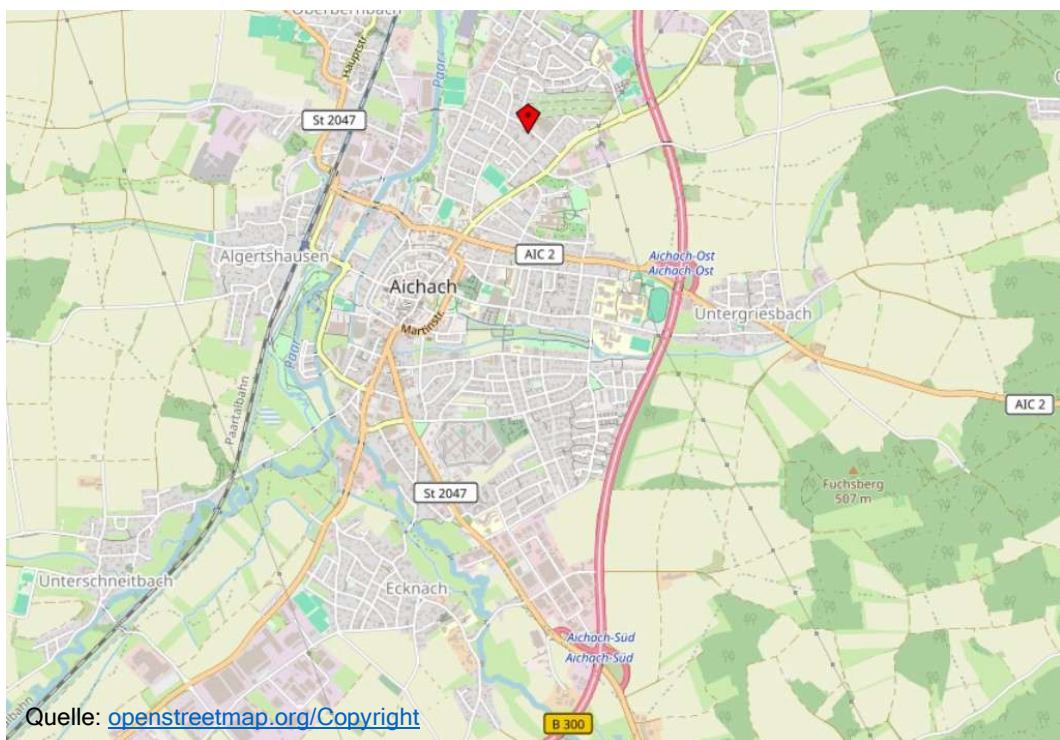


## 7 Anlage

### 7.1 Übersichtskarten Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

## 7.2 Flurkartenauszug



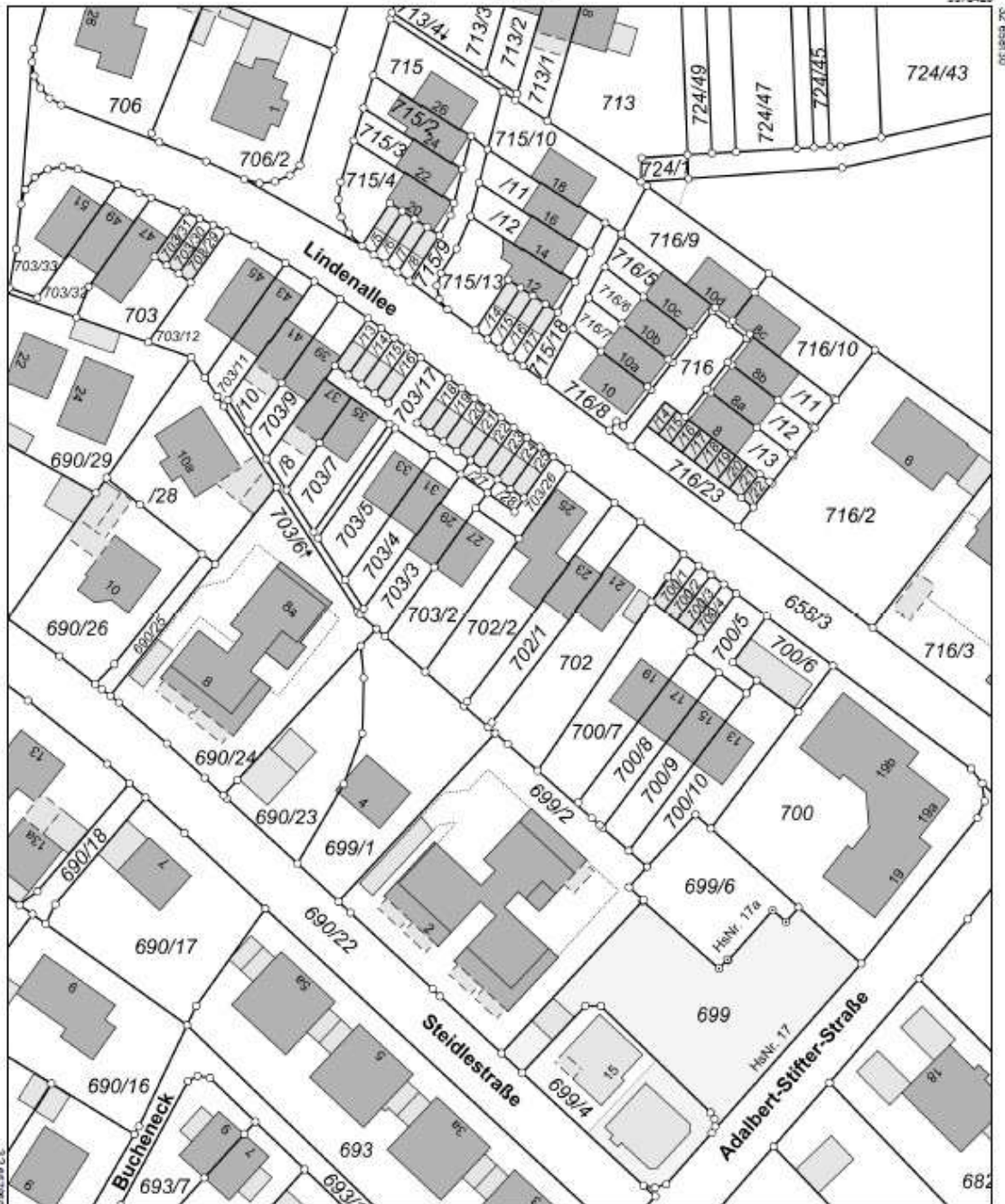
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Aichach**  
Münchener Straße 7  
86551 Aichach

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

Erstellt am 09.12.2024

Flurstück: 702/2  
Gemarkung: Aichach

Gemeinde: Aichach  
Landkreis: Aichach-Friedberg  
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 Meter

### 7.3 Grundbuchauszug

Blatt Nr.

2367

Amtsgericht A i c h a c h

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle  
des Blattes Aichach Blatt 2367 getreten.  
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.  
Freigegeben zum 06.03.1999. Schoepe

## Grundbuch

von

A i c h a c h

Band 73 Blatt 2367

**Bestandsverzeichnis:**

Amtsgericht Aichach		Grundbuch von Aichach		Band 73 Blatt 2367	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen	
						1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	qm
		a/b	c		4		
1	2	3			4		
1	-	Aichach 702/2	Lindenallee 3 c, Wohnhaus, Hofraum, Garten		-	04	58
2	1	702/2	Lindenallee 3 c, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten		-	04	58
3	2	702/2	Lindenallee 3 c, Wohnhaus, Garten  Lindenallee 25, Gebäude- und Freifläche		-	04	58

GS 122 Bay. S. 1967

Hinweis: Ab 1.1.1976 ist in Zeile 3a/b die Gemarkung nur bei Abweichung zum Grundbuchblatt angegeben.

Aichach Aichach 2367 · Geändert am 12.11.2024 · Ausdruck vom 11.12.2024 · Seite 2 von 21

## 7.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag:  
**01.01.2024**

Ihre Abfrage (Flurstück):  
**Gemarkung Aichach (097456), 702/2**

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

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de



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

### Legende zur Bodenrichtwertkarte

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

### 1001 Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

#### Entwicklungszustand

B Baureifes Land

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

SF sonstige Flächen

Z.B.: Zonennummer

11133 siehe Erläuterung zur Zonennummer

#### Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

entscheidungsbeitrags- und kostenbeitragsbeitragsfrei

### Art der Nutzung

A Acker

CA Campingplatz

FP Flugplatz

G Gewerbliche Baufläche

GR Grünland

M Gemischte Baufläche

KGA Kleingartenfläche

SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)

SO sonstige Sondergebiete

W Weitrauffläche

### Ergänzung zur Nutzungsart

ASB Außenbereich

EFH Einfamilienhäuser

MFH Mehrfamilienhäuser

WG Wohnschlüssel

LAD Läden

### Weitere Merkmale

M0 Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebereich Rötmes für die Lage im Denaumost



<b>Zone 11131304</b>		<b>Bodenrichtwert: 830 €/m<sup>2</sup></b>	
Entwicklungszustand: <b>B</b> (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: <b>W</b>	Ergänzung zur Art der Nutzung: <b>EFH</b>		
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



SIEDLUNGSFLÄCHEN	
	Wohnbaufläche
	Mischgebiet Dorf
	gemischte Baufläche
	gewerbliche Baufläche
	gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen
	Sondergebiet
	Flächen/Einrichtungen für den Gemeinbedarf
	öffentliche Verwaltung
	Schule
	kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude oder Einrichtung
	sozialen Zwecken dienendes Gebäude oder Einrichtung
	Bürger- und Jugendzentrum
	Feuerwehr
	Krankenhaus
	Siedlungsbaumaßnahme mit negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit Eingriffsnummer

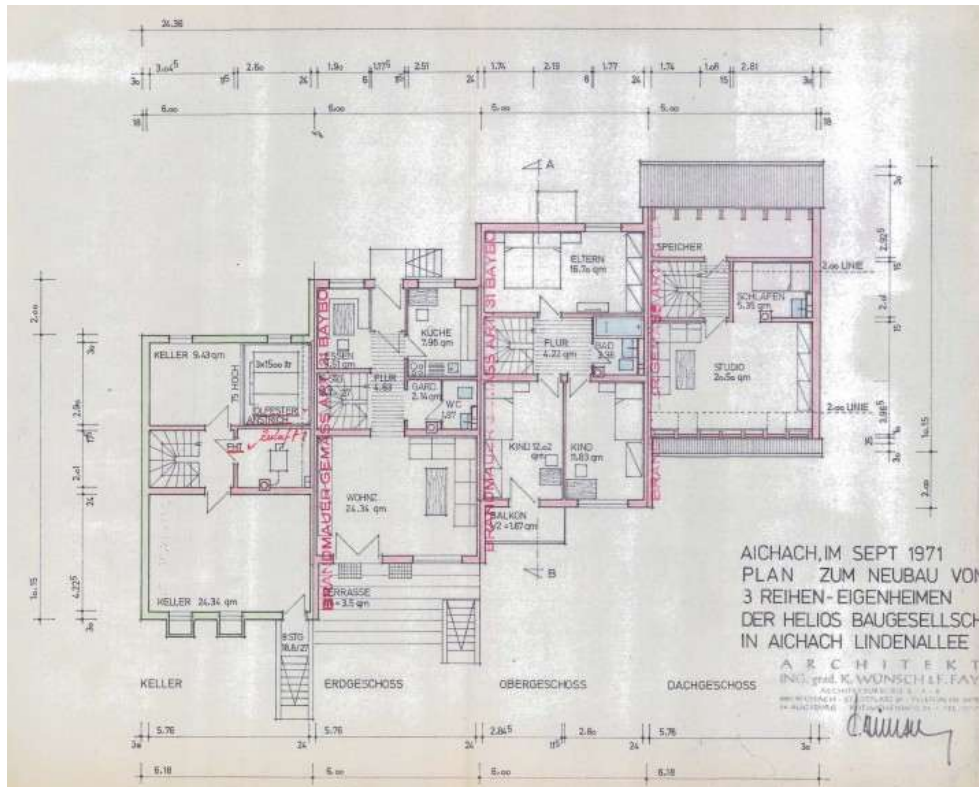
Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Ortsbildes:	
	Durchgrünung von Bauflächen und Minimierung der Oberflächenversiegelung
	Eingrünung von Baugebieten, Ortsrandeingrünung
	ökologisch und oder gestalterisch notwendige Begrenzung von Bauflächen
	Grünung mit besonderer Bedeutung für das Siedlungsklima und über die Siedlungsgliederung – Freihalten von Bebauung
	Erhaltung Freihaltung der Sichtbeziehung
VERKEHRSFLÄCHEN	
	B 300
	Ortsverbindungsstraße
	Ortsdurchfahrt bzw. Verkehrs- und Sammelstraße
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Fläche für Bahnanlagen
	Bahnübergang

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
Flächen mit Schutzstatus:	
	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
	Naturschutzgebiet, Art. 7, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Landschaftsschutzgebiet, Art. 19, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Geschützter Landschaftsbestandteil, Art. 12, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Naturdenkmal, Art. 9, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Fläche bzw. Teilfläche nach Art. 6d1, BayNatSchG
Biotop der Biotopkartierung Bayern:	
	Biotop mit Nummer der Biotopkartierung Bayern (N: 10-99 Karenzbiat 7302 Aichach, N: 100-150 Karenzbiat 7303 Kitzbühl)

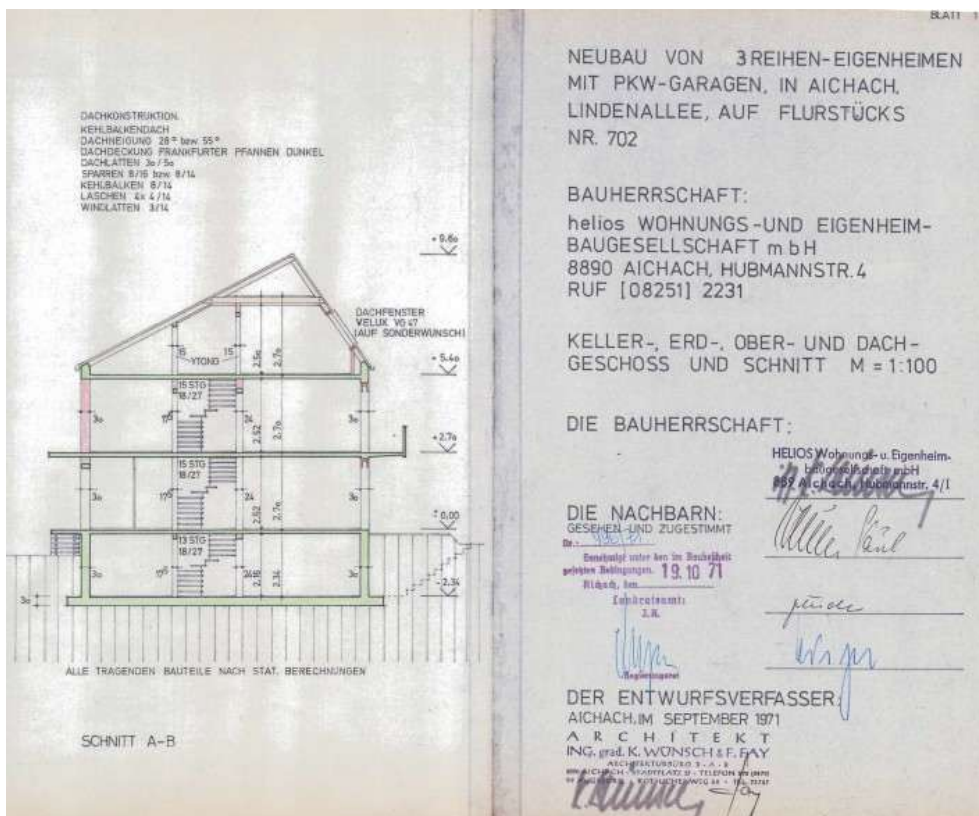
GRÜNFLÄCHEN UND ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN	
	Grünfläche (öffentlich/privat)
	öffentliche Grünanlage, Park
	Dauerkleingarten
	Friedhof
	Sportanlage
	Bolzplatz
	Freibad
	Spielfeld
	Obstgarten/-wiese mit Bedeutung für die Siedlungsgliederung und Ortsrandeingrünung
	Fuß- und Radweg, Bqstand

## 7.7 - Auszug aus den Bauakten

### 7.7.1 Errichtung Reihenhaus

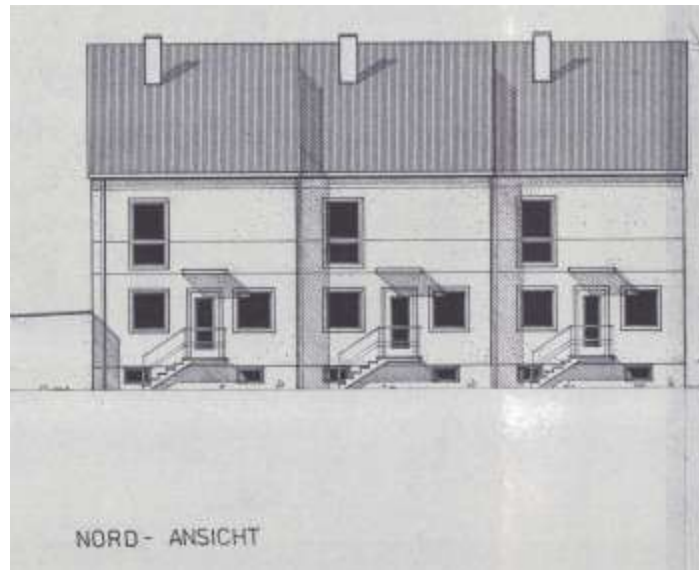


Grundrisse Reihenhaus

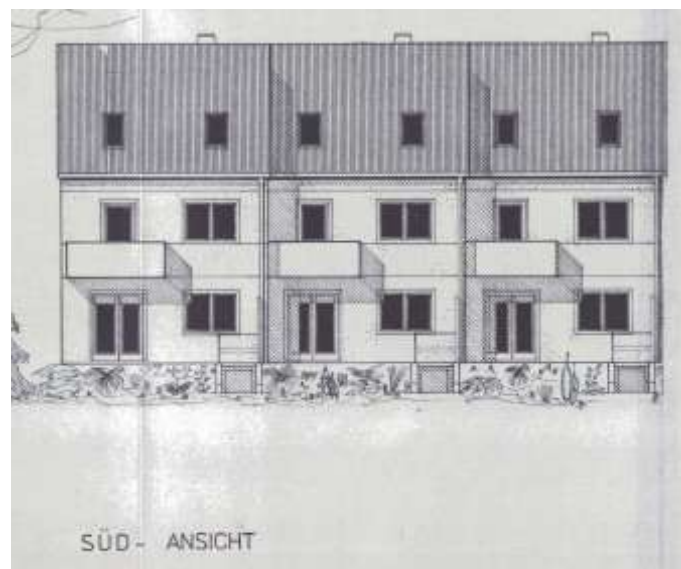


Vertikalschnitt

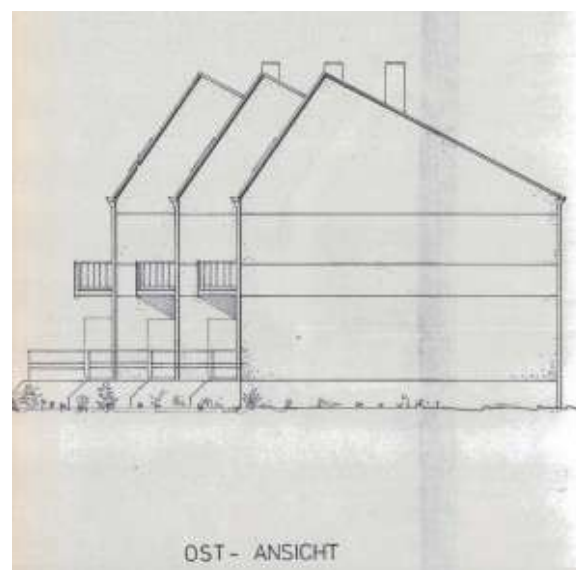
Nordansicht



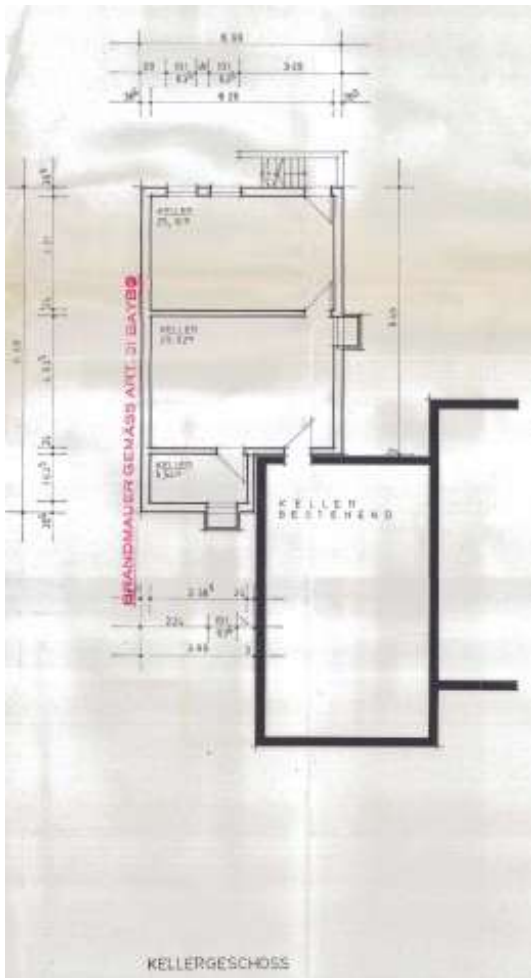
Südansicht



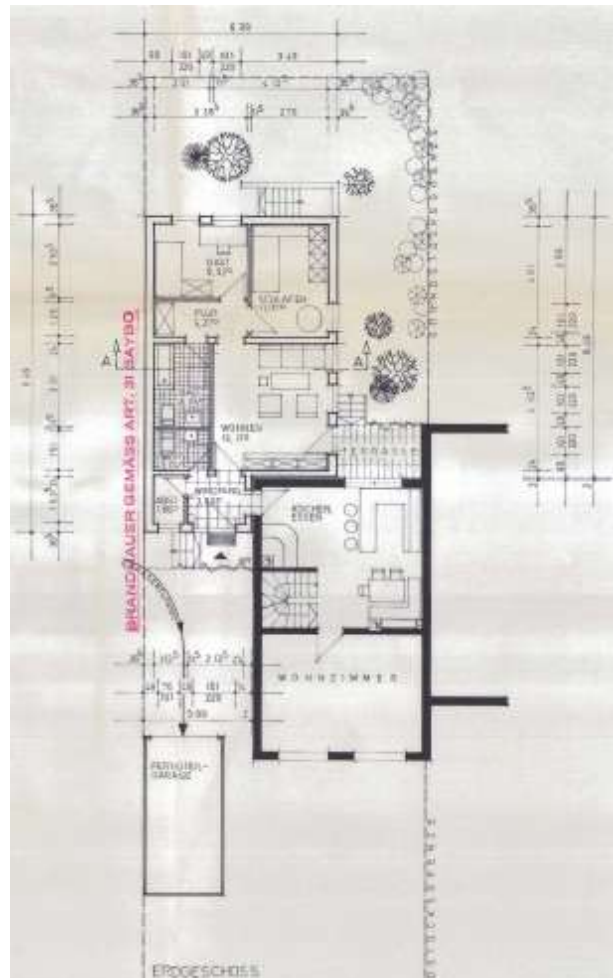
Westansicht



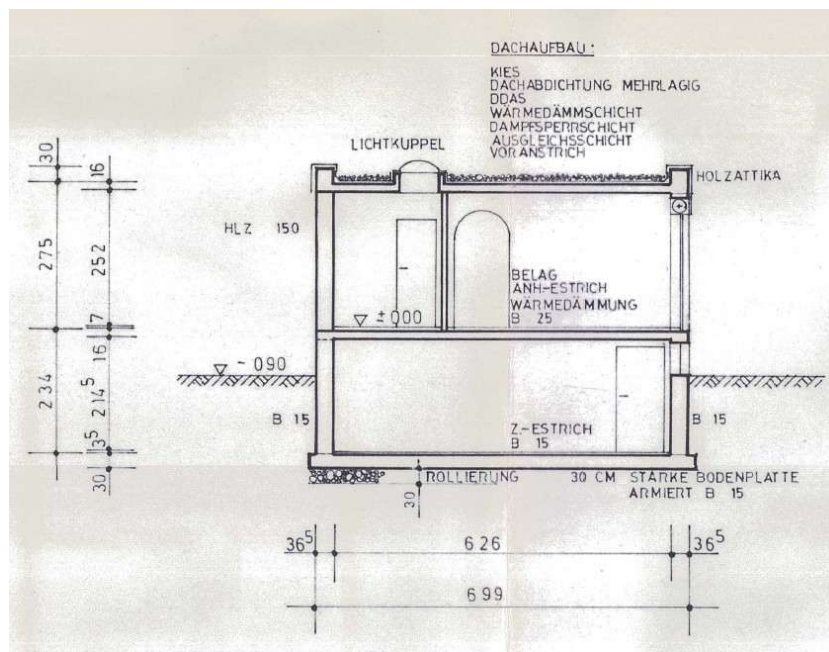
### 7.7.2 Errichtung Anbau



Kellergeschoss



Erdgeschoss

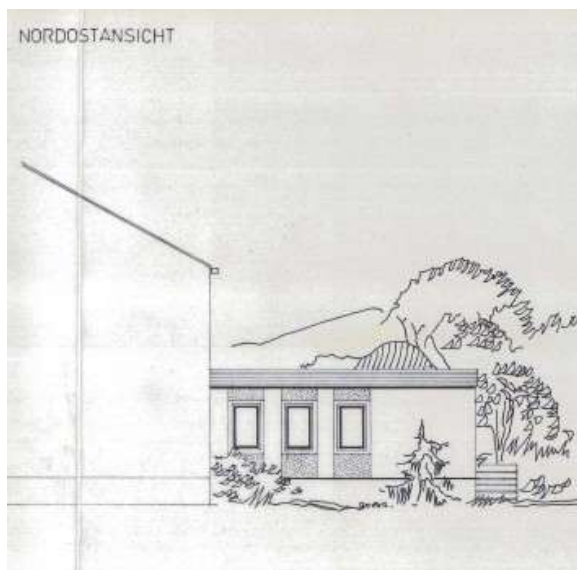
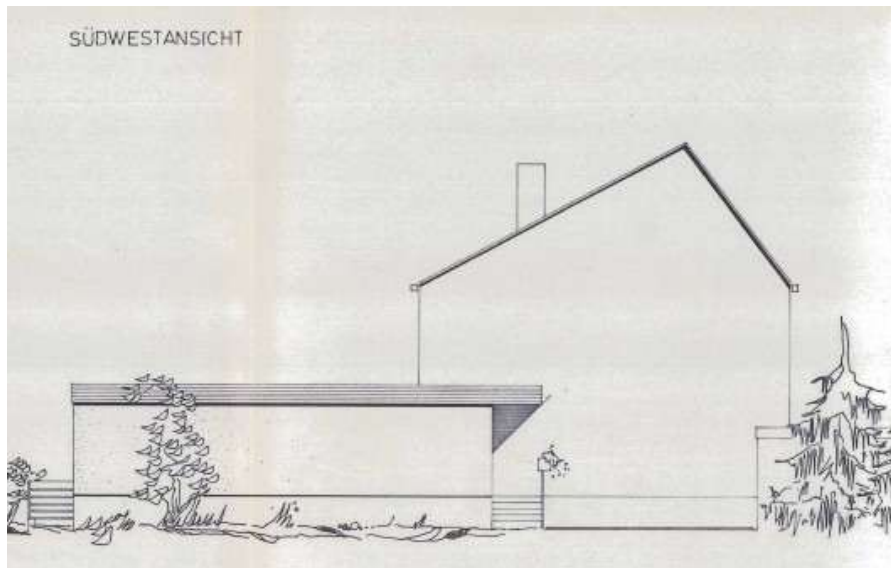


Vertikalschnitt

Nordost-  
ansicht



Nordwest-  
ansicht

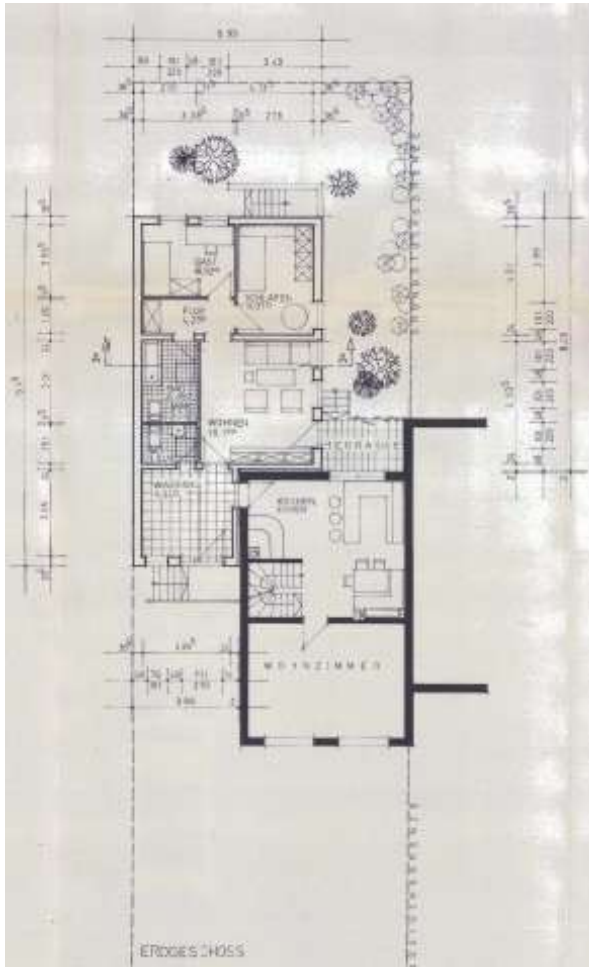


Südo  
stansicht

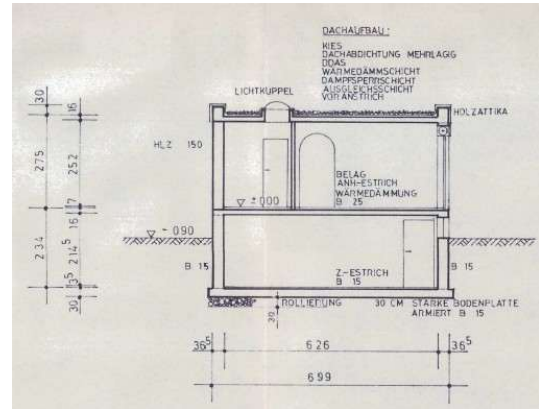


Südwestansicht

### 7.7.3 Erweiterung Windfang

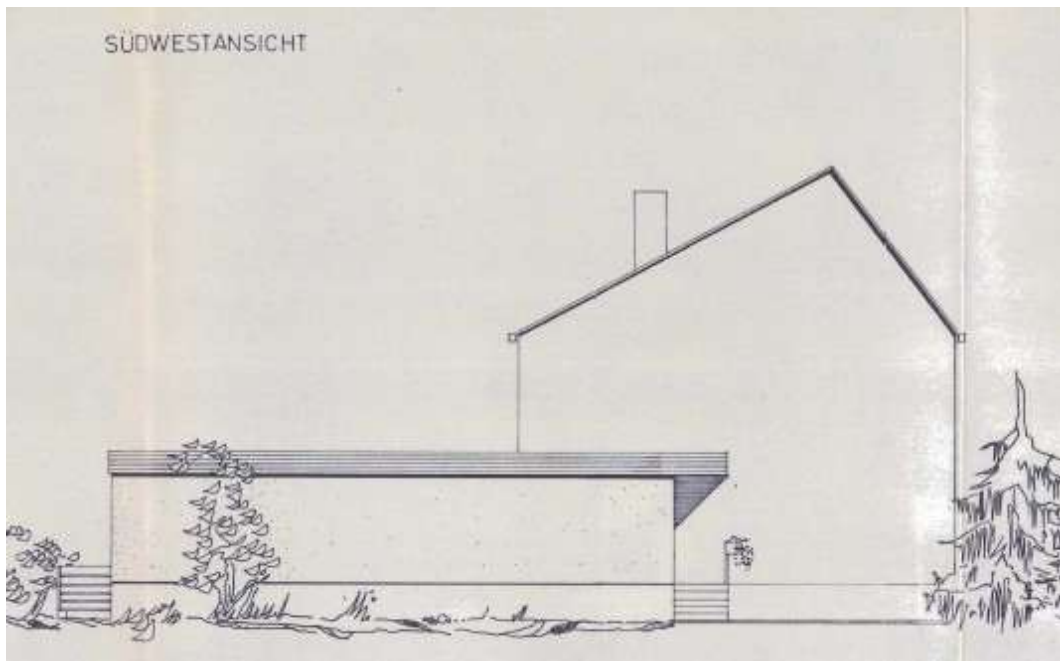


Erdgeschoss



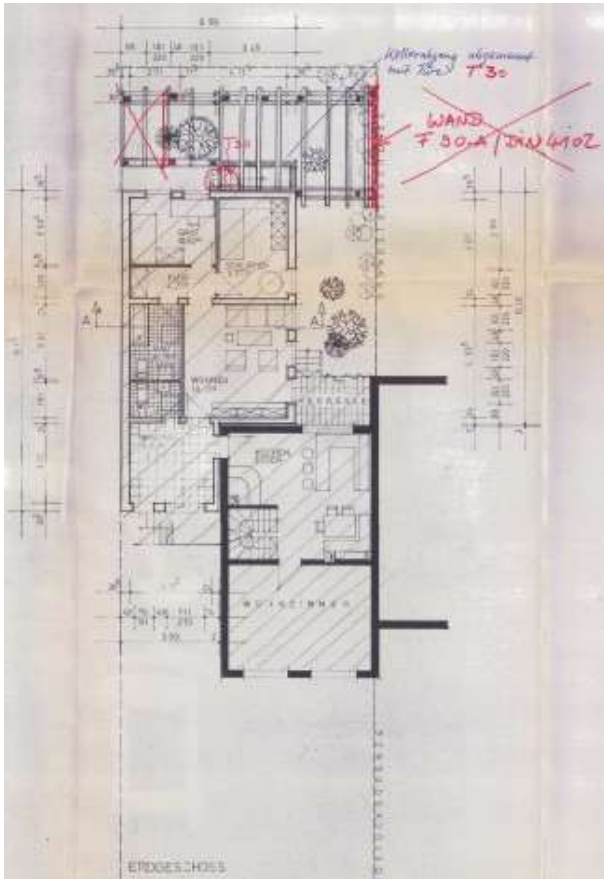
Vertikalschnitt

Südwestansicht



Nordwestansicht

### 7.7.4 Errichtung Carport



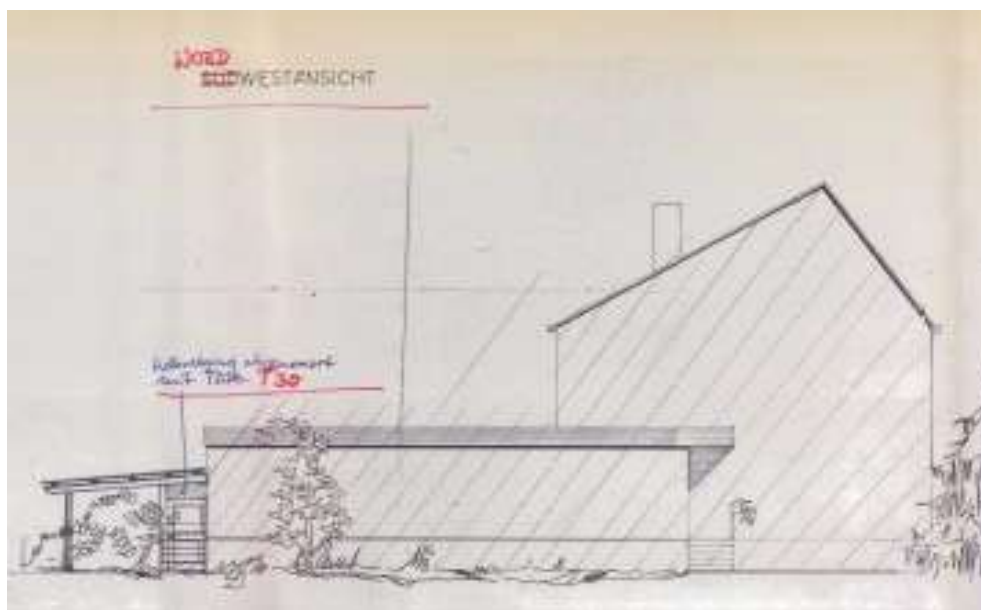
Grundriss Erdgeschoss



Nordostansicht



Südostansicht



Nordwestansicht

## 7.8 Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)



Stromversorgung



Gasversorgung



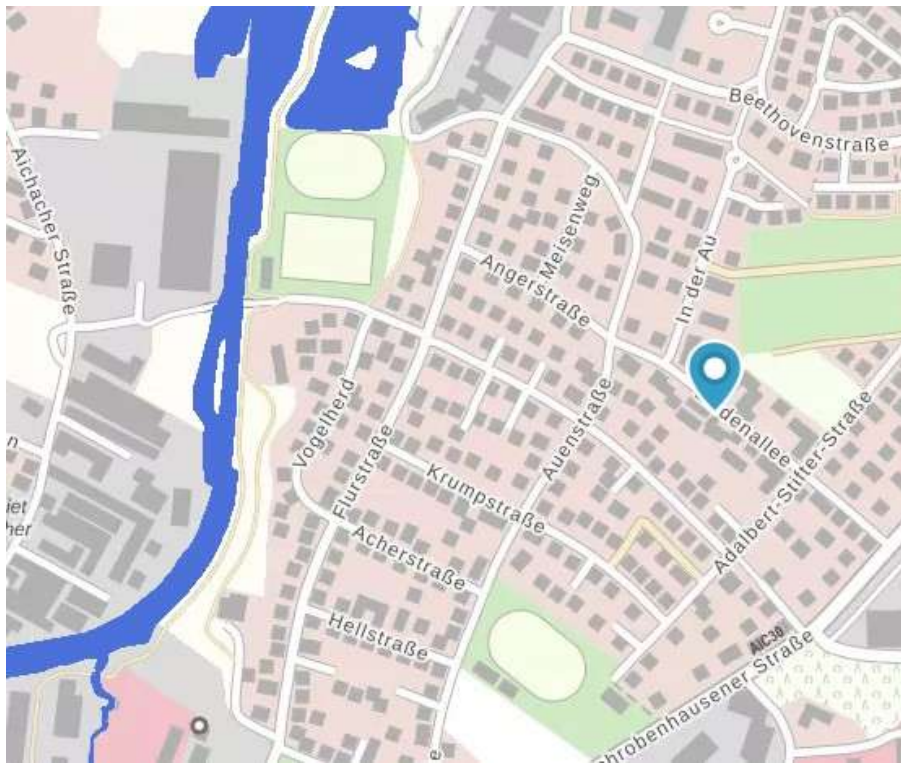
Trinkwasserversorgung



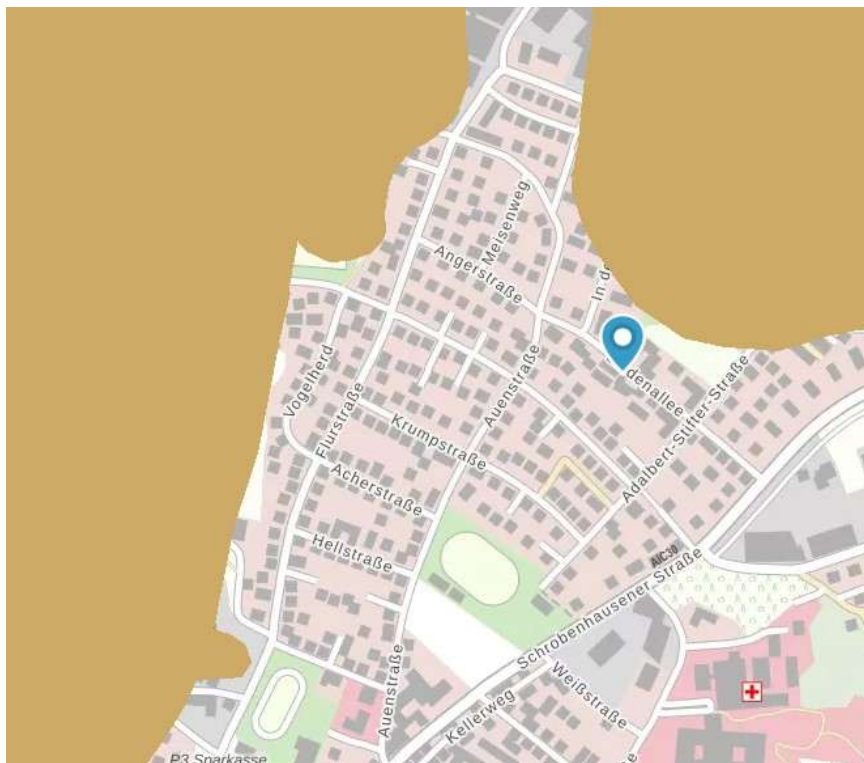
Abwasserentsorgung



## 7.10 Hochwassersituation



*Hochwassergefahrengbiet häufig  
(Quelle BayernAtlas)*

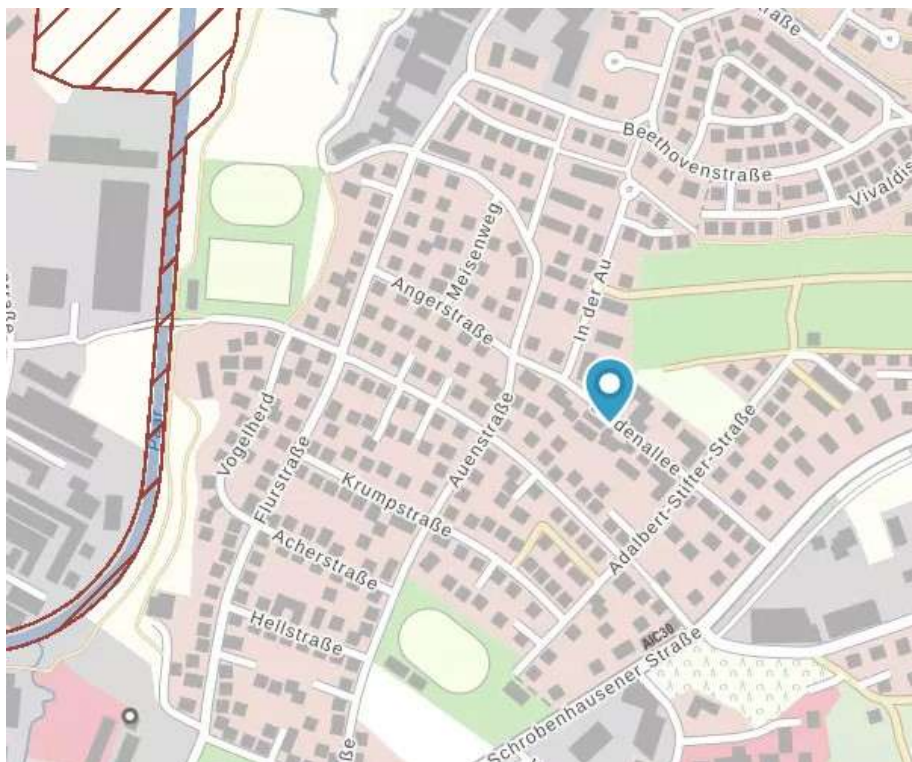


*Wassersensible Bereiche  
(Quelle BayernAtlas)*



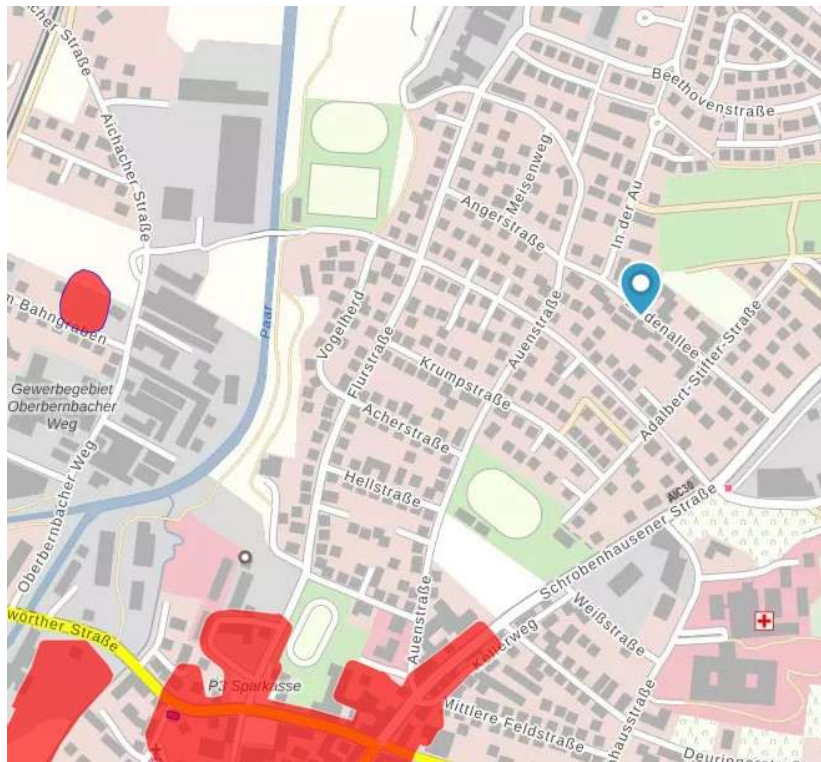
*festgesetzte Überschwemmungsgebiete  
(Quelle BayernAtlas)*

## 7.11 Naturschutz



*Fauna-Flora-Habitat-Gebiet  
(Quelle BayernAtlas)*

## 7.12 Denkmalschutz



Denkmäler und Bodendenkmäler  
(Quelle BayernAtlas)

## 7.13 Lärmkarte



Lärmkarte  
(Quelle BayernAtlas)