

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

Datum 16.10.2024

## Gutachten

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



<b>Aktenzeichen</b>	<b>K 74/24</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Paarweg 4, 86316 Friedberg OT Rederzhausen</b>
<b>Katasterbezeichnung</b>	<b>Gemarkung Rederzhausen, Flst.-Nr. 871, 871/2</b>
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	<b>Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Rederzhausen Blatt 1202</b>
<b>Auftraggeber</b>	<b>Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)</b>
<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>21.09.2024</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>661.000 €</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
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
4.1	Lage .....	9
4.2	Lage, Gestalt und Form des Grundstücks .....	10
4.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
4.4	Privatrechtliche Situation.....	12
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
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	Wasserschaden .....	28
6.6.3	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.....	38
7.7	- Auszug aus den Bauakten .....	39
7.7.1	Antrag 625/66 - Neubau Wohnhaus .....	39
7.7.2	Antrag F95/035 - Ausbau Dachgeschoss .....	43
7.7.3	Antrag 586/72 - Neubau Garage .....	45
7.8	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung) .....	47
7.9	Hochwassersituation .....	49
7.10	Denkmalschutz.....	50
7.11	Naturschutz .....	50
7.12	Lärmkarte .....	51
7.13	Fotodokumentation.....	52

## 1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Gebäudeart</b>	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach
<b>Wertermittlungstichtag</b>	21.09.2024
<b>Qualitätstichtag</b>	21.09.2024
<b>Ortstermin</b>	21.09.2024
<b>Baujahr</b>	1966
<b>Bewertungsrelevantes Baujahr</b>	1987
<b>Nutzung</b>	Wohnen
<b>Wohnfläche</b>	219 m <sup>2</sup>
<b>unbelasteter Sachwert</b>	726.000 €
<b>unbelasteter Ertragswert</b>	787.000 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- -65.000 €
<b>belasteter Verkehrswert</b>	661.000 €

## 2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 4.3 und 5.2
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	keine bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung von außen nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Zuständiger Kaminkehrer	Rainer Schmid Völser Straße 25 86316 Friedberg
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	entfällt
Mieter bzw. Pächter	Das Wohnhaus ist vom Eigentümer bewohnt
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 bzw. nicht bekannt

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

##### Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach
Objektadresse	Paarweg 4 86316 Friedberg OT Rederzhausen
Grundbuchangaben	Grundbuch von Rederzhausen, Blatt 1202
Katasterangaben	Gemarkung Rederzhausen, Flurstück 871, 871/2

#### 3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 06.08.2024 beauftragt den Verkehrswert des oben genannten Grundstücks zu ermitteln.

#### 3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung	Im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag	21.09.2024
Qualitätsstichtag	21.09.2024
Ortsbesichtigung	21.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin	der Schuldner der Sachverständige  der betreibender Gläubiger fehlte entschuldigt

##### verwendete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	- keine Unterlagen
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 - Auskunft zur Stromversorgung - Auskunft zur Gasversorgung - Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung - Auskünfte des Bauamtes - Auskünfte der Stadt Friedberg

### 3.4 Grundbuchangaben

Nachfolgend werden die Grundbuchangaben stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

#### Bewertungsobjekt

**Amtsgericht:** Aichach  
**Grundbuch von:** Rederzhausen  
**Blatt:** 1202

#### Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Rederzhausen  
Flurstück-Nr.: 871  
Lage: Paarweg 4  
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche  
Größe: 587 m<sup>2</sup>  
Zusatz: 1/1 Gemeinderecht

Gemarkung: Rederzhausen  
Flurstück-Nr.: 871/2  
Lage: Altdorfstraße 13  
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche  
Größe: 4 m<sup>2</sup>

**Erste Abteilung:** **Eigentümer**  
Keine Angaben

**Zweite Abteilung:** **Lasten und Beschränkungen**  
Befristete Rückauflassungsvormerkung für Frau xxx, geb. xxx, geb. xxx, wegen bedingter Abtretung für Herr xxx, geb. xxx, gemäß Bewilligung vom 20.12.2012 URNr. 2038 Notar Dr. Ihrig, Friedberg, Rang nach Abt. III/1, eingetragen am 11.04.2013  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 74/24), eingetragen am 17.07.2024

**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.

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### 4.1 Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Friedberg im Ortsteil Rederzhausen. Friedberg ist eine Stadt im bayerisch-schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg und grenzt an den Osten der Stadt Augsburg. Sie ist eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern. Erste Siedlungsspuren auf dem Friedberger Stadtgebiet stammen aus der Römerzeit. Urkundlich das erste Mal erwähnt wurde das Städtchen in einem Schutzbrief des Staufers Konradin zusammen mit dem Herzog Ludwig II. an die Bürger der Stadt Augsburg des Jahres 1264.

Im 19. Jahrhundert war Friedberg vor allem Nutznießer der drängenden Wohnungsnot im prosperierenden Augsburg und entwickelte sich rasant weiter. Die beiden Weltkriege überstand die Stadt ohne größeren Schaden. Bis zu dessen Auflösung im Jahr 1972, war Friedberg Kreisstadt des Landkreises Friedberg. Im Rahmen der Gebietsreform in Bayern wurde zwischen 1970 und 1978 mehrere angrenzenden Gemeinden eingegliedert. Untergliedert ist die Stadt heute in 22 Gemeindeteile. Friedberg ist die sechstgrößte Stadt Bayerisch-Schwabens und hat ca. 30.000 Einwohner. Die nächstgelegene größere Städte sind Augsburg (Stadtgrenze) im Westen und München (ca. 60km) in Südosten.

Die wirtschaftliche Situation in Friedberg stützt sich vor allem auf den Kleinhandel sowie auf das Möbelhaus Segmüller, welches seine Hauptfiliale und Polstermöbelfabrik in Friedberg unterhält. Große Unternehmer sind auch Tenneco (Herstellung von Kolbenringen und Zylinderlaufbuchsen) und die Großbäckerei Landbäckerei Ihle. Neben den üblichen Einkaufszentren einer Kleinstadt wie Kaufland, EDEKA, Aldi etc. befinden sich sehr viele kleine Geschäfte in der historischen Altstadt von Friedberg. Es gibt alle wichtigen schulischen Bildungseinrichtungen wie ein staatliches Gymnasium, eine staatliche Fachober- und Berufsoberschule, Realschule, Mittelschule etc. in der Stadt sowie ein Krankenhaus und Kino.

Südlich des Stadtzentrums liegt der Bahnhof Friedberg an der Bahnstrecke Ingolstadt–Augsburg-Hochzoll (Paartalbahn). Vom Augsburger Hauptbahnhof führt die Straßenbahnlinie 6 der Augsburger Verkehrsgesellschaft nach Friedberg-West. Darüber hinaus verkehren viele Regionalbuslinien des AVV vom Friedberger Stadtgebiet in die Stadtteile sowie ins Umland.

Über die Bundesautobahn A8 hat Friedberg eine sehr gute Anbindung zu den Städten München, Augsburg und Ulm. Über die B300 gibt es eine direkte Anbindung zu den Städten Ingolstadt und Memmingen.

### 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>	Friedberg
<b>Einwohner</b>	ca. 30.000 Einwohner
<b>Nächstgelegene Städte / Gemeinden</b>	<b>größere Städte:</b> Westen – Augsburg (ca. 300.000 Einw.) Stadtgrenze Nordosten – Aichach (ca. 22.000 Einw.) ca. 15 km Südwesten – Königsbrunn (ca. 28.000 Einw.) ca. 5 km Südosten – Fürstenfeldbruck (ca. 34.000 Einw.) ca. 25 km <b>weitere größere Gemeinden</b> Süden – Kissing (ca. 12.000 Einw.) ca. 5 km

**Anbindung / Verkehrsnetz**

**Bundesstraße**

nördlich die B300 von Augsburg nach Ingolstadt  
westlich die B2 von Fürstenfeldbruck nach Donauwörth

**Autobahn**

nördlich die A8 von München nach Stuttgart

**Flughafen**

München (ca. 75 km)

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)**

**Bahnhof**

Augsburg  
Friedberg

**Bus**

täglicher Linienverkehr

**Mikro-Lage**

**Lage der Gemeinde im Landkreis**

Mitte westlich im Landkreis

**Lage des Grundstücks im Ort**

südöstlich im Ort

**Schulen**

Grundschule in Ottmaring sowie Mittel- und Realschule und Gymnasium in Friedberg

**Geschäfte des täglichen Bedarfs**

Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort und Friedberg

**ärztliche Versorgung**

Allgemeinmediziner und Fachärzte im Ort und Friedberg  
Krankenhaus in Friedberg und Augsburg

**4.2 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks**

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Rederzhausen, angrenzend an den Ortsteil Ottmaring. Das Flurstück 871 ist unregelmäßig geschnitten. Die durchschnittliche Breite beträgt 21 m und die durchschnittliche Länge 27 m. Die Größe des Flurstücks wird im Grundbuch mit 587 m<sup>2</sup> angegeben.

Das Flurstück 871/2 hat die Form eines Dreiecks. Die Dreieckshöhe beträgt ca. 5 m und die Grundseite ca. 1 m. Die Größe des Flurstücks wird im Grundbuch mit 4 m<sup>2</sup> angegeben.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Dorfgebiet von Rederzhausen. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung und vereinzelte Gewerbetreibende geprägt. Im Norden grenzt das Grundstück an den ausgebauten Paarweg. Die westliche und östliche Seite wird von Wohnbebauung begrenzt. An der Südseite grenzt Grünland vom Grundstück Altdorfstraße 13. Auf der gegenüberliegenden Seite des Paarweges befindet sich der Reiterhof Lindermayr.

Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während der Ortstermine nicht wahrgenommen werden.

**4.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Das Bewertungsgrundstück liegt an dem ausgebauten Paarweg. Die Straße besteht aus bituminösem Belag ohne Gehweg oder Beleuchtung mit einseitigen Standstreifen. Der Standstreifen ist auf die Höhe der Straße abgesenkt.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz über Ständer. Ab dem Nachbargrundstück Paarweg 4a Richtung Ortsausgang gibt es Erdverkabelung.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in einen auf dem Nachbargrundstück befindlichen Revisionsschacht geleitet. Dieser Revisionsschacht ist an eine seit langen bestehende Entwässerungsleitung angeschlossen. Diese Entwässerungsleitung endet an der Paar. Als Schmutzwasser gibt der Eigentümer das anfallende Abwasser aus Handwaschbecken, Waschmaschine und Bodenabfluss der Waschküche an.

Der Telefonanschluss und Internet erfolgt augenscheinlich über das öffentliche Netz. Der Fernsehempfang wird über eine Satellitenschüssel realisiert.

Südlich des Bewertungsgrundstücks, in einer Entfernung von ca. 50 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-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100 jähriges Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Nach Rücksprache mit der Stadt Friedberg sind keine weiteren Maßnahmen des Hochwasserschutzes geplant bzw. bekannt. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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 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.

Bei starken Regenfällen sind im Kellergeschoss des Bewertungsobjektes mehrfach Wasserschäden aufgetreten. Es ist deshalb ist ein Schadensgutachten beim Sachverständigen Bernhard Fuchs, von der Industrie und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, in Auftrag gegeben worden.

**Nachfolgend ein Auszug aus dem Schadensgutachten P927/22 des Sachverständigen Fuchs:**

**Feststellungen:** Die Bodenplatte in der Waschküche weist starke Schäden auf. Auch der Fliesenbelag ist mehrfach gerissen und liegt flächig hohl. In der Waschküche befindet sich ein Bodenablauf mit Rückstauklappe. Nach Angaben des Hauseigentümers waren die jetzigen Nachbarflurstücke früher alle Bestandteil eines großen Grundstücks. Über diese nun eigenständige Grundstücke verläuft eine Entwässerungsleitung DN 300 bis zur Paar. An diese Entwässerungsleitung ist der Revisionsschacht, in den die Kellerentwässerung mündet, angeschlossen. An die Entwässerungsleitung ist auch die auf dem Nachbargrundstück befindliche Dachflächen einer landwirtschaftlich genutzten Halle angeschlossen. Die Wassereintritte in den Keller ereigneten sich immer im Zusammenhang mit starken Regen. Um die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsleitung zu überprüfen, hat der Hauseigentümer die Firma Schalk Kanalreinigung GmbH beauftragt, eine Befahrung und TV Untersuchung durchzuführen. Es zeigte sich, dass der freie Querschnitt der Entwässerungsleitung DN 300 durch eingewachsene Wurzeln stark reduziert ist. Außerdem ist das Ende der Leitung an der Paar mit Grünschnitt abgedeckt. Auf dem direkt angrenzenden Grundstück (Aldorfstraße 13) befinden sich zahlreiche Bäume. Das Ende der Leitung befindet sich auf dem übernächsten Grundstück (Paarweg 6).

**Beurteilung:** Die bereits mehrfach aufgetretenen Wasserschäden im Kellergeschoss des Gebäudes Paarweg 4 in Friedberg-Rederzhausen sind auf mehrere Ursachen zurückzuführen. An der Entwässerungsleitung DN 300 ist sowohl der Revisionsschacht als auch die Dachfläche der Halle auf dem Nachbargrundstück (ca. 800 m<sup>2</sup> Dachfläche) angeschlossen. Die TV Untersuchung der Entwässerungsleitung hat gezeigt, dass der Querschnitt durch eingewachsene Wurzeln deutlich reduziert ist. Das Ende der Leitung direkt vor der Einmündung in die Paar ist durch Grünschnitt weitgehend blockiert. Bei starken Regenfällen gelangen innerhalb kurzer Zeit insbesondere von der Dachfläche der Halle große Wassermassen in die Entwässerungsleitung. Da der Querschnitt der Leitung durch die eingewachsenen Wurzeln und das zugesetzte Leitungsende deutlich reduziert ist, kann das Wasser nicht schnell genug ablaufen und es kommt zum Rückstau. Sobald das zurückgestaute Wasser den Revisionsschacht erreicht, wird es über die Grundleitung Richtung

*Kellergeschoss gedrückt. Bei einem besonders heftigen Rückstau hat dies dazu geführt, dass die Grundleitung beschädigt wurde. Das Wasser hat die Bodenplatte im Waschkeller unterspült und nach oben gedrückt. Die Bodenplatte wurde dadurch schwer beschädigt. Dies belegt, dass die Rückstauklappe des Bodenablaufs funktioniert, da das Wasser sonst über den Bodenablauf in den Waschkeller eingedrungen wäre. Die im Kellergeschoss mehrfach aufgetretenen Wasserschäden sind alle auf die zuvor beschriebene Problematik zurückzuführen.*

Bei der Beseitigung des Wasserschadens empfiehlt es sich, die derzeitige Ab- und Schmutzwassersituation neu zu beurteilen. Hier sollte geprüft werden, ob das derzeitige Schmutzwasser über die vorhandene Abwasserleitung in das öffentliche Netz abgeleitet werden kann. Die zurzeit genutzte Leitung (Grundleitung) zum Revisionsschacht sollte verschlossen bzw. versiegelt werden. Bei der Planung empfiehlt es sich mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden eng zusammenzuarbeiten.

Der Sachverständige berücksichtigt die Behebung des Wasserschadens unter dem Punkt 6,6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

#### **4.4 Privatrechtliche Situation**

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug von Rederzhausen, Blatt 1202, geändert am 17.07.2024, Ausdruck vom 30.08.2024 vor.

**Bestandsverzeichnis** – hier ist zusätzlich ein 1/1 Gemeinderecht eingetragen

##### **Auszug aus der Stellungnahme der Stadt Friedberg:**

*Die Prüfung unserer Unterlagen hat ergeben, dass neben den Krautgartennutzungsrechten in der Altstadt nur noch Waldnutzungsrechte im Ortsteil Paas ausgeübt werden. Im Ortsteil Rederzhausen sind die Nutzungsrechte schon vor der Eingemeindung 1978 durch Nichtausübung erloschen.*

*Gemäß Artikel 80 Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz der Gemeindeordnung (GO) sind Nutzungsrechte nur begründet, „wenn ein besonderer Rechtstitel vorhanden ist“. Da es bei allen Nutzungsrechten im Stadtgebiet Friedberg an einem speziellen Rechtstitel fehlt, handelt es sich nach herrschender Rechtsauffassung um sog. „Herkommensrechte“, die bei Errichtung des Grundbuchs in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bereits bestanden und nicht in Abteilung 3 – Rechte und Belastungen des Grundstücks – sondern nur in den Beschrieb des jeweiligen begünstigten Grundstückes aufgenommen wurden. Die Gemeinderechte stehen somit nur nachrichtlich im Grundbuch. Diese nachrichtliche Aufführung begründet keinen tatsächlichen Anspruch bzw. stellt keinen Rechtstitel dar.*

*Nachdem ein Rechtstitel im vorliegendem Fall nicht vorliegt, könnte ein Nutzungsrecht nur begründet sein, wenn gemäß Art. 80 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 GO „das Recht mindestens seit dem 18.01.1922 ununterbrochen Kraft Rechtsüberzeugung ausgeübt wird“. Wie bereits erläutert, sind die Nutzungsrechte im Ortsteil Rederzhausen bereits kraft Nichtausübung vor 1978 erloschen. Eine ununterbrochene Ausübung eines Nutzungsrechtes ist somit ausgeschlossen.*

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund fehlendem Rechtstitel sowie Nichtvorliegen einer ununterbrochenen Nutzung das von Ihnen angeführte Gemeinderecht für das Anwesen Paarweg 4 im Ortsteil Rederzhausen gemäß Art. 80 Abs. 2 GO untergegangen, d.h. erloschen ist. Das Recht auf Ausübung des Gemeinderechtes wurde somit verwirkt. Nachdem gemäß Art. 80 Abs. 1 GO erloschene Grundrecht nicht neu begründet werden können, besteht kein Rechtsanspruch auf ein Gemeinderecht für das Anwesen Paarweg 4.*

Der Sachverständige empfiehlt hier eine Grundbuchbereinigung gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG).

**Abteilung II** – es gibt folgenden Vermerk in der Eintragung der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Befristete Rückauflassungsvormerkung für Frau xxx, geb. xxx, geb. xxx, wegen bedingter Abtretung für Herr xxx, geb. xxx, gemäß Bewilligung vom 20.12.2012 URNr. 2038 Notar Dr. Ihrig, Friedberg, Rang nach Abt. III/1, eingetragen am 11.04.2013

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 74/24); eingetragen am 17.07.2024

Der befristete Rückauflassungsvormerkung tritt gemäß Eintragung im Grundbuch hinter der eingetragener Forderung der in Abteilung III Hypothek, Grundschuld bzw. Rentenschulden zurück. Es wird daher der nachfolgende Auszug des Überlassungsvertrages der Vollständigkeit wegen, nur nachrichtlich mit dargestellt.

## **Auszug aus dem Überlassungsvertrag vom 20.12.2012 von Notar Dr. Ihrig in Friedberg**

### **VII – Nutzung**

*Beim Vertragsbesitz handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Eine Wohnung ist an den Erwerber selbst vermietet. Dieses Mietverhältnis erlischt mit Besitzübergang. Ab diesem Zeitpunkt hat der Erwerber keinen Mietzins mehr zu bezahlen. Eine weitere Wohnung ist an einem Dritten vermietet. Dieses Mietverhältnis ist dem Erwerber genau bekannt. Er tritt in dieses ab Besitzübergang ein. Ab diesem Zeitpunkt steht ihm auch der Mietzins zu. Eine geleistete Mietkaution samt Zinsen hat der Veräußerer bei Besitzübergabe an den Erwerber zu übertragen. Dem Veräußerer ist bekannt, dass er ohne Haftungsbefreiungsvereinbarung mit dem Mieter diesem weiterhin für die spätere Rückzahlung haftet.*

### **XVII - Rückauflassungsanspruch**

*Abs. 1 - Der Veräußerer ist berechtigt den Vertragsbesitz vom Erwerber unentgeltlich zurückzuverlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen eintritt:*

- a) wird nicht dargestellt, siehe Urkunde*
- b) wird nicht dargestellt, siehe Urkunde*
- c) wird nicht dargestellt, siehe Urkunde*
- d) wird nicht dargestellt, siehe Urkunde*
- e) wird nicht dargestellt, siehe Urkunde*

*Abs. 2 - Alle Kosten und Steuern, die durch die Rückübertragung anfallen, trägt der Erwerber. Alle Belastungen, die am Vertragsgrundbesitz im Range vor der nachstehend bewilligten Auflassungsvormerkung oder mit Zustimmung des Veräußerers eingetragen wurden, hat der Veräußerer zu übernehmen, dadurch abgesicherte Verbindlichkeiten hat er nur zu übernehmen, soweit sie für den Vertragsgegenstand verwendet wurde. Ordnungsgemäß gezogene Nutzung des Vertragsgegenstandes sind vom Erwerber nicht herauszugeben. Vom Erwerber getragene Aufwendungen für Baumaßnahmen, die über den gewöhnlichen Unterhaltung hinausgehen, insbesondere Neubau- oder Umbaukosten sind dem Erwerber bzw. dessen Erben zu dem im Zeitpunkt der Rückforderung noch bestehenden Zeitwert zu ersetzen. Im Übrigen sind Aufwendungen nicht zu ersetzen. Soweit sich der Erwerber nach den Bestimmungen dieser Urkunde die Zuwendung auf seinen Pflichtteil anrechnen lassen muss oder im Gegenzug auf seinen Pflichtteil verzichtet, entfällt die Anrechnung bzw. der Verzicht im Fall der Rückübertragung.*

**Abteilung III** - Schuldverhältnisse, die in 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 nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

## **4.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Über die Eintragungen für Bau- und/oder Altlasten nimmt die Stadt Friedberg wie folgt Stellung:

*Es liegt eine Abstandsflächenübernahme für den Geräteschuppen des Nachbarn (Flur-Nr. 870/3) auf einer Länge von 1,50 m und einer Tiefe von 3m an der östlichen Grundstücksgrenze vor. Zusätzlich liegt eine Abstandsflächenübernahme ebenfalls an der östlichen Grundstücksgrenze für die Garage des Nachbarn (Flur-Nr. 870/3) auf einer Länge von 8,20 m und einer Tiefe von 3 m vor.*

Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Das Bewertungsobjekt steht in keiner Liste des Denkmalschutzes. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes befinden sich Bodendenkmale. Dabei handelt es sich um Körpergräber des Frühmittelalters, Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

#### **4.5.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Friedberg liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zudem befindet sich auch keiner in Aufstellung,

Im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich der Gemeinde Rederzhausen. Die Art der baulichen Nutzung des Grundstück wird als MD - Dorfgebiet 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 Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach und großen Wintergarten und einer Doppelgarage bebaut.

Das Erdgeschoss wird vom Eigentümer bewohnt.

Im Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss sind noch, gemäß Eigentümer durch die Vormieter verursachten Beschädigungen, einige Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Derzeit sind beide Etagen nicht bewohnt.

Zu der Ortsbesichtigung war der Eigentümer anwesend.

## 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 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 Ortsbesichtigungen erfolgte am 21.09.2024. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen, aber etwas unaufgeräumten vernachlässigten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach. An der Südseite des Wohnhaus befindet sich ein großer Wintergarten 10,5 m x 8,0 m. In diesem sind ein Schwimmbecken mit einer Größe von ca. 8 m x 4 m, ein Whirlpool, eine Sauna und ein offener Kamin aus Stein integriert. In der Südost-Ecke des Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde 1966 errichtet, 1979 erhielt das Wohnhaus eine Fassadenverkleidung und 1995 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses. Wann der Wintergarten errichtet wurde, konnte nicht ermittelt werden, vermutlich im Zuge der umfangreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen. Die Doppelgarage wurde 1972 erbaut.

Das Kellergeschoss verfügt über einen langen Flur, einen Technikraum mit Heizungsanlage und Abstellraum, einen Raum für das Heizöl, einen Fitnessraum, eine Waschküche, ein Lagerraum und Kellerabgang. Die Wände und Decken sind überwiegend verputzt und gestrichen. In den Räumen ist überwiegend einen Beton/Estrichbelag. Der Flur und die Waschküche wurden gefliest. Der Fitnessraum hat einen Boden aus Ziegel. Die Fenster und Türen wurden alle erneuert und sind aus Kunststoff. Teilweise müssen hier noch Abschlussarbeiten durchgeführt werden. Die Waschküche, der Fitnessraum und der Lagerraum verfügen über Heizkörper, die an die Heizungsanlage angeschlossen sind. In der Waschküche sind die Bodenschäden durch den Wasserschaden gut erkennbar, siehe hier auch Pkt. 4.3. Hier hat sich der Boden gut 10 cm bis 20 cm angehoben, die Fliesen sind gebrochen und liegen teilweise hohl. Feuchtigkeitsspuren bzw. -schäden ist im Kellergeschoss erkennbar.

Ein gemeinsamer Hausflur verbindet alle Etagen miteinander. Die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. Die Treppe ist aus Stahlbeton, Der Boden des Hausflur und der Treppenbelag ist gemäß Eigentümer aus verlegten Marmorplatten. Der Hausflur wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten 2013 erneuert.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist eine 3 Raumwohnung mit Küche, Bad, WC und Abstellraum. Die Wände und Decken sind verputzt und teilweise gestrichen oder tapeziert. In der Küche, dem Kinderzimmer (jetzt Schlafzimmer) und dem Bad ist die Decke mit Paneelen verkleidet. Das Bad verfügt über eine Badewanne und Waschbecken ohne Toilette. Dieses befindet sich im separaten WC. Die Böden sind größtenteils mit Laminat verlegt, das Kinderzimmer mit Paket, die Nassräume mit Fliesen und die Küche mit Granitplatten. Die Küche hat zudem eine Fußbodenheizung erhalten. Die Fenster mit Rollläden und die Terrassentür sind aus Kunststoff. Es sind in der Wohnung vereinzelt Abnutzungserscheinungen sichtbar. Im Bad muss die Revisionstür ausgebessert werden. Der Sachverständige berücksichtigt diese Schönheitsarbeiten unter dem Punkt 6,6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

Von der Küche gelangt man in den großen Wintergarten (ca. 10,5 m x 8,0 m). In diesem befindet sich ein Schwimmbecken mit einer Ausmessung von 8,0 m x 4,0 m (Angaben des Eigentümer), ein Whirlpool, eine Sauna und ein gemauerter Kamin. Der Boden ist mit Waschbetonplatten ausgelegt. Augenscheinlich befindet sich der Wintergarten in einen baulich guten, aber etwas vernachlässigten unaufgeräumten Zustand. Kleinere Schönheitsreparaturen sind notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt diese unter dem Punkt 6,6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

Die Wohnung im Obergeschoss ist ebenfalls eine 3 Raumwohnung mit Küche, Bad, WC und Abstellraum. Der Grundriss ist mit dem Erdgeschoss deckungsgleich. Statt Terrasse besitzt diese Wohnung einen großen Balkon. Die Wände und Decken wurden verputzt und gestrichen. Im Bad und WC ist die Decke mit Paneelen verkleidet. Das Bad verfügt über eine Badewanne, Dusche und Waschbecken ohne Toilette. Dieses befindet sich im separaten WC. In der Küche, dem Bad und WC wurden Bodenfliesen verlegt, im Schlafzimmer und Kinderzimmer befindet sich Paket und die restlichen Räume sind mit Laminat ausgelegt. Die Fenster mit Rollläden und die Balkontür sind aus Kunststoff. Die Wohnung hatte einen, gemäß Eigentümer, durch den letzten Mieter verursachten, Wasserschaden. Dieser ist beseitigt worden. Die Wohnung befindet sich in einem teilsanierten Zustand. Es fehlen hier noch letzte Abschluss- und Schönheitsarbeiten. Der Sachverständige berücksichtigt diese unter dem Punkt 6,6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

Das Dachgeschoss ist, gemäß Bauakten, 1995 zu einer 2 Raumwohnung ausgebaut worden. Die Wände und Decken wurden teilweise verputzt und alle Räume gestrichen. Im Bad sind der Boden und die Innenwände gefliest. Das Bad verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und Toilette. Alle anderen Räume haben als Bodenbelag Laminat oder PVC. Die vorhandenen Heizkörper sind neu und zeitgemäß. Die Wohnung hatte einen, gemäß Eigentümer, durch den letzten Mieter verursachten, Wasserschaden. Dieser ist beseitigt worden. Die Wohnung befindet sich in einem teilsanierten Zustand. Es fehlen hier noch letzte Abschluss- und Schönheitsarbeiten. Der Sachverständige berücksichtigt diese unter dem Punkt 6,6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

Das Wohnhaus ist zwischen 1995, mit Beginn des Dachausbaus, bis 2014 umfangreich durch den Eigentümer modernisiert worden. Es wurde die alte -Öl-Heizungsanlage durch eine hybride Öl-Holz-Heizungsanlage ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine auf dem Dach befindliche Solaranlage ergänzt. An der westlichen Giebelseite des Wohngebäudes befindet ein Witterungsschutz für das Wohnhaus.

**Anmerkung:** Die Heizungsanlage ist zum Wertermittlungsstichtag in einen 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 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.

## 5.2.2 Gebäudekonstruktion

Fundamente	Streifenfundamente B 120, 30 cm Stampfbeton B 160	
Außenwände	Kellerwände	30 cm Hochlochziegel 150 II
	Außenwände	30 cm Hochlochziegel 150 II
Dach	Spitzdach, Flachdachpfannen Rinnen und Fallrohre aus Blech, hochwertige Beschichtung gemäß Eigentümer	
Fenster und Außentür	Fenster	Kunststoff
	Außentür	Kunststoff
Innenwände und -türen	Innenwände	24 cm und 11,5 cm Hochlochziegel 150 II
	Innentüren	Speerholztüren mit Futterstock
Decke und Treppe	Decken	Stahlbetondecken
	Innentreppe	Stahlbeton mit Marmorplatten
Fußböden	Paket, Fliesen, Laminat- und PVC-Böden, einfache bis gute Art und Ausführung	
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss	Bad ohne WC mit Waschbecken und Badewanne, zweites WC vorhanden
	Obergeschoss	Bad ohne WC mit Waschbecken, Badewanne und Dusche, zweites WC vorhanden
	Dachgeschoss	Bad mit WC, Badewanne und Waschbecken
Heizung	Hybrid Öl-Holz-Heizungsanlage, Solaranlage für Warmwasser	
techn. Ausstattung	ausreichend viele Steckdosen, Schalter und Sicherung	

### Hinweis:

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

## 5.3 Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

### Es wurden folgende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	1995 / 2013	
Fenster und Außentüren	Fenster	2007 DG; 2013 EG, OG, KG
	Hauseingangstür	2013
	Kelleraußentür	2014
Leitungssysteme	Strom	1995
	Wasser	2005
	Abwasser	2005
	Telefonanschluss	nein bzw. nicht bekannt
Modernisierung Heizung	2014	
Wärmedämmung der Außenwände	nein bzw. nicht bekannt	
Modernisierung Bäder	1995 EG, 2010 OG	
Modernisierung des Innenausbau	Decken	fortlaufend bei Bedarf
	Fußböden	fortlaufend bei Bedarf
	Treppen	2013
Grundrissgestaltung	nein bzw. nicht bekannt	
Sonstiges	Solaranlage	2014

#### **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**

An der Südost-Ecke des Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage als Grenzbebauung. Das Baujahr ist gemäß Bauakten 1972. Die Garage wurde in massiver Ausführung errichtet. Eine Innenbesichtigung der Garage konnte nicht vorgenommen werden. Sie machte am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Pavillon in einfacher Holzausführung, ein Holzverschlag am Haus als Lager und ein überdachter Containerunterstellplatz im Vorhof. Auf Grund der einfachsten Ausführung der Nebengebäude (außer Garage) erfolgt die Wertermittlung mit einem pauschalen Wertansatz.

#### **5.6 Außenanlagen**

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück befinden sich in einen zeitgemäß guten, aber etwas vernachlässigten Zustand. Die Pflasterungen auf dem Grundstück im Vorhof ist zeitgemäß mit Kleinpflaster ausgeführt. Das Ausführungsjahr konnte nicht ermittelt werden.

Zum Paarweg wird das Grundstück von dem überdachter Containerunterstellplatz und Holzzaun begrenzt. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Maschendrahtzaun mit Fundament. Die Südseite des Grundstück wird von einem Holzzaun mit Fundament, dem Wintergarten und der Doppelgarage eingefriedet. Die Ostseite ist durch Grenzbebauung geprägt.

## 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 geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese auch 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 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.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **710,00 €/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>M</b> (gemischte Baufläche)

#### Anmerkung zum Bodenrichtwert (Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft)

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

*Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine 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 dem 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 im südöstlichen Teil des Ortsteils Rederzhausen, angrenzend an den Ortsteil Ottmaring. 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 Ortstermins nicht wahrgenommen werden. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

**Erschließung:** Beim dem Bewertungsgrundstück handelt es um normal erschlossenes Bauland.

Beim vorhanden Wasserschaden im Kellergeschoss des Wohnhauses empfiehlt es sich, die derzeitige Ab- und Schmutzwassersituation neu zu beurteilen. Hier sollte geprüft werden, ob das derzeitige Schmutzwasser über die vorhandene Abwasserleitung in das öffentliche Netz abgeleitet werden kann. Der Sachverständige berücksichtigt diese unter dem Punkt 6,6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

**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 Vergleichspreisen für unbebauten Grundstücke vor. Der Sachverständige wird im sachverständigen Ermessen die konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag von -3% berücksichtigt.

Boderwertermittlung zum Stichtag		21.09.2024	
<b>Grundstücksgröße</b>			
Flurstück	871	Zweifamilienhaus	587 m <sup>2</sup>
	871/2		4
<b>Gesamte Grundstücksgröße</b>		591 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenrichtwert</b>			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	gemischte Baufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	710 €/m <sup>2</sup>	Sonstige:	
WGFZ:			
<b>WGFZ-Anpassung</b>			
Anpassung der WGFZ			
WGFZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGFZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	1,00
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung			710 €
<b>Konjunkturanpassung</b>			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:			-3,0%
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung			688,70 €
<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)			688,70 €
<b>Bodenwert Gebäude- und Freiflächen</b>		<i>BRW x Grundstücksgröße</i>	
		<b>407.022 €</b>	
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>			<b>407.022 €</b>

## 6.4 Sachwertverfahren

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

**Kategorisierung der baulichen Anlagen:** Das Zweifamilienhaus wird nach NHK 2010 in die Kategorie „freistehendes Einfamilienhaus (\*)“ Typ 1.11 eingestuft.

(\*) Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser: 1,05

**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-	KW in
Typ 1.11	1	2	3	4	5	anteil	€/m <sup>2</sup>
Außenwände	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	23%	159
Dach	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	15%	125
Fenster und Außentüren	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	92
Innenwände und -türen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11%	86
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	92
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5%	42
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	9%	70
Heizung	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	9%	83
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6%	50
Kostenkennwert Standardstufen	655	725	835	1.005	1.260	100%	798

Für das freistehende Einfamilienhaus wird ein Kostenkennwert von 798 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Es wurde die Standardstufe 2,7 ermittelt. Der Korrekturfaktor von 1,05 für Zweifamilienhäuser wird berücksichtigt.

**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 2024 (2015=100), um basiert auf das Basisjahr 2010 = 100, mit 181,1 (Wohngebäude) an.

**Bruttogrundfläche (BGF):** Die Bruttogrundfläche des Zweifamilienwohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss beträgt 480 m<sup>2</sup>.

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
Bruttogrundfläche Wohnhaus			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	12,50	9,60	120,00
Erdgeschoss	12,50	9,60	120,00
Obergeschoss	12,50	9,60	120,00
Dachgeschoss	12,50	9,60	120,00
<b>Summe Bruttogrundfläche</b>			<b>480,00</b>
Bruttogrundfläche Doppelgarage mit Sitzecke			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,50	6,50	48,75
<b>Summe Bruttogrundfläche</b>			<b>48,75</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)

**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 43 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	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung von z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<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
11 - 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
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 0,93 ermittelt und den Regionalfaktor mit 1,00 festgelegt. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg wurden für 2022 starke und für 2023/2024 nur leichte Preisrückgänge verzeichnet.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag von 0,83 für angemessen.

**Marktanpassungsfaktor: 0,83**

**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 des Zweifamilienhauses

Sachwertermittlung		
Angaben zum Gebäude		
Baujahr der Gebäude	1966	
Gebäudealter zum Stichtag	58	Jahre
Modernisierungspunkte	11	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.	43	Jahre
Gebäudetyp nach NHK 2010	freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.11	
Ausstattungsstandard Stufe	2,7	
Bruttogrundfläche (BGF)	480,00	m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	2	Stück
Kostenkennwert gem. NHK 2010	798 €	
Kostenkennwertkorrektur für Zweifamilienhäuser	1,050	
Baupreisindex (2010=100)	1,811	
Angepasster Kostenkennwert (KW)	1.518 €	
Herstellungskosten	728.644 €	728.644 €
Alterswertminderungsfaktor	0,54	
Zeitwert der baulichen Anlagen		391.646 €
zzgl. Außenanlagen	5,0%	19.582 €
Gebäudesachwert		411.228 €
Sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert):	Doppelgarage	12.846 €
	Solaranlage	5.000 €
<i>Der Zeitwert der baulichen Anlagen</i>	Wintergarten 11 x 8	15.000 €
<i>wurde vom Sachverständigen sachgemäß</i>	Schwimmbecken 8 x 4	8.000 €
<i>ermittelt oder geschätzt.</i>	Whirlpool	1.500 €
	Sauna	1.500 €
	Kellerabgang mit Überdachung	2.500 €
	Dachgaube 1 Groß +1 Klein	7.000 €
	Pavillon	1.000 €
	überdachter Containerunterstellplatz	1.000 €
	Holzverschlag	1.000 €
zzgl. Bodenwert		407.022 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		874.596 €
Marktanpassungsfaktor	0,83	-148.681 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
<b>unbelasteter Sachwert</b>		<b>725.914 €</b>

## Sachwertermittlung der Doppelgarage

**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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

**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 2024 (2015=100), um basiert auf das Basisjahr 2010 = 100, mit 181,1 (Wohngebäude) an.

**Bruttogrundfläche (BGF):** Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt 49 m<sup>2</sup>.

**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 18 Jahre bestimmt.

**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		
Angaben zum Gebäude		Doppelgarage mit Sitzecke (massiv)
Baujahr der Gebäude	1972	ca.
Gebäudealter zum Stichtag	52	Jahre
Modernisierungspunkte	4	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	60	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.	18	Jahre
Gebäudetyp nach NHK 2010	Einzelgarage Typ 14.1	
Ausstattungsstandard	Stufe 4	
Bruttogrundfläche (BGF)	48,75	m <sup>2</sup>
Kostenkennwert gem. NHK 2010	485 €	
Kostenkennwertkorrektur	1,000	
Baupreisindex (2010=100)	1,811	
Angepasster Kostenkennwert (KW)	878 €	
Herstellungskosten	42.819 €	42.819 €
Alterswertminderungsfaktor	0,30	
Zeitwert der baulichen Anlagen	12.846 €	12.846 €
zzgl. Außenanlagen	0 €	
Gebäudesachwert		12.846 €
zzgl. Bodenwert		0 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		12.846 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	0 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
<b>unbelasteter Sachwert</b>		<b>12.846 €</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 Zweifamilienhaus von 9,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 40 € je PKW-Stellplatz angesetzt. Es ergibt sich eine Nettokaltmiete von gesamt ca. 2.164 € 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 1,70% ermittelt. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg wurden für 2022 starke und für 2023/2024 nur leichte Preisrückgänge verzeichnet. Der Sachverständige berücksichtigt dieses mit 15%.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag von 1,95% für angemessen.

**Liegenschaftszinssatz: 1,95%**

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

**Restnutzungsdauer (RND):** Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 43 Jahre festgesetzt. (siehe Sachwertermittlung)

**Wohnfläche (WF):** Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten ermittelt. Die Gesamtwohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 219 m<sup>2</sup>.

Ermittlung der Wohnflächen			
Wohnfläche			
Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt
EG	Wohnfläche	85,65	85,65
OG	Wohnfläche	85,65	85,65
DG (*)	Wohnfläche	48,03	48,03
<b>Gesamt</b>			<b>219,33</b>

**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.

### Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche	219,33	m <sup>2</sup>		
Anzahl der Wohneinheiten	3	WE		
Baujahr der Gebäude	1966			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	43	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit	219,33 m <sup>2</sup>	9,50 € / m <sup>2</sup>	96,30%	25.004 €
Garagen	2 Stück	40,00 €	3,70%	960 €
Jahresrohertrag (RoE)				25.964 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	351,00 € / WE		4,06%	1.053 €
Garage	46,00 € / Stück		0,35%	92 €
Instandhaltung Wohnen	13,80 € / m <sup>2</sup>		11,66%	3.027 €
Garage	104,00 € / Stück		0,80%	208 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	519 €
Bewirtschaftungskosten			18,87%	-4.899 €
Jahresreinertrag				21.065 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		<i>BW x LZ</i>		-7.937 €
Bodenwert (BW)			407.022 €	
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)			1,95	
Gebäudeertragsanteil (GEA)				13.128 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)			28,9301	
Gebäudeertragswert		<i>GEA x V</i>		379.785 €
zzgl. Bodenwert				407.022 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>786.807 €</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 fehlenden Abschluss- und Schönheitsreparaturen für das Erdgeschoss mit Wintergarten, Obergeschoss und Dachgeschoss auf gesamt ca. 25.000 €

### 6.6.2 Wasserschaden

Bei der Beseitigung des Wasserschadens empfiehlt es sich, die derzeitige Ab- und Schmutzwassersituation neu zu beurteilen. Hier sollte geprüft werden, ob das derzeitige Schmutzwasser über die vorhandene Abwasserleitung in das öffentliche Netz abgeleitet werden kann. Die zurzeit genutzte Leitung (Grundleitung) zum Revisionsschacht sollte verschlossen bzw. versiegelt werden. Bei der Planung empfiehlt es sich mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden eng zusammenzuarbeiten. Die Beseitigung des Wasserschadens und die Sanierung des Leitungssystems und Kellergeschosses schätzt der Sachverständige auf ca. 40.000 €.

### 6.6.3 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 des Flurstücks**

fehlende Abschluss- und Schönheitsreparaturen

Beseitigung des vorhanden Wasserschadens und Sanierung des Leitungssystems und Kellergeschosses

Die Beseitigungskosten der oben aufgeführten Mängel schätzt der Sachverständige auf ca. 65.000€.

Es wurden für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale **65.000 €** 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	725.914 €
unbelasteter Ertragswert (nachrichtlich)	786.807 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren	-7,7%
<i>(zulässige Abweichung +/- 15%)</i>	
<b>unbelasteter Verkehrswert</b>	<b>725.914 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-65.000 €
<b>belasteter Verkehrswert</b>	<b>660.914 €</b>
<b>belasteter Verkehrswert des bebauten Grundstücks</b>	<b>rd 661.000 €</b>

Der Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks beträgt rd. 661.000 €.

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

**Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks**

**Gemarkung. Rederzhausen - Flurstücksnummer 871 und 871/2**  
(Anschrift: Paarweg 4, 86316 Friedberg OT Rederzhausen)

zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2024

festgelegt mit

**rd. 661.000 €**

=====

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

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Meitingen, den 16.10.2024



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

