

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

Datum 16.10.2024

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 74/24



Bewertungsobjekt

Lage:	Paarweg 4, 86316 Friedberg OT Rederzhausen
Gebäudebeschreibung:	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach zweigeschossig mit Satteldach voll unterkellert
Baujahr	1966
Wohn-/Nutzfläche	ca. 219 m ² Wohnfläche
Beurteilung:	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.
Wertermittlungstichtag	21.09.2024
Verkehrswert	661.000 €

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.

Gebäudemerkmale Wohnhaus

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.

Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Wohngebäudes

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 Innenausbaus	Decken	fortlaufend bei Bedarf
	Fußböden	fortlaufend bei Bedarf
	Treppen	2013
Grundrissgestaltung	nein bzw. nicht bekannt	
Sonstiges	Solaranlage	2014

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.

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 einen 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.

Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück befinden sich in einem zeitgemäß guten, aber etwas vernachlässigten Zustand. Die Pflasterungen auf dem Grundstück im Vorhof sind 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.

Anmerkung:

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

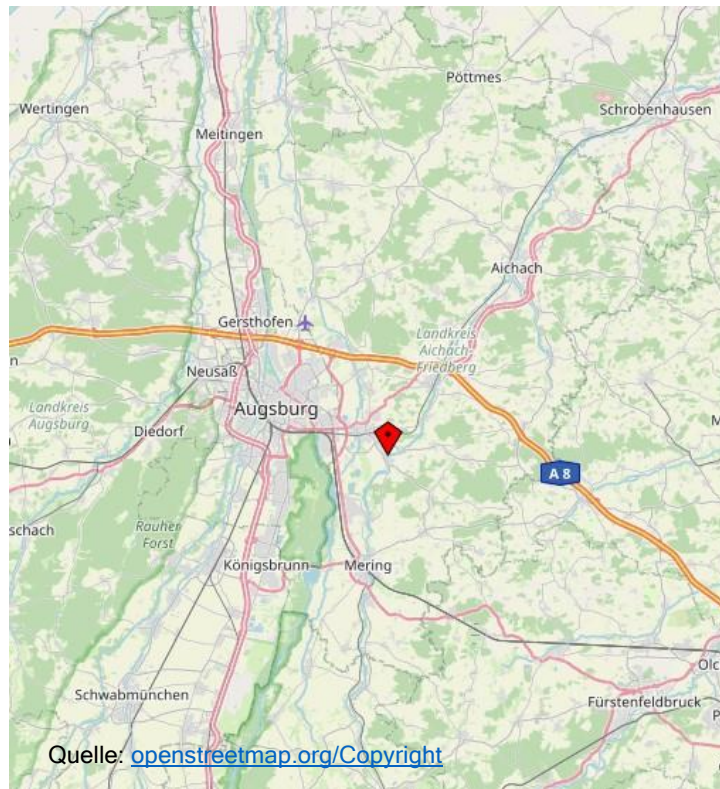
Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

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

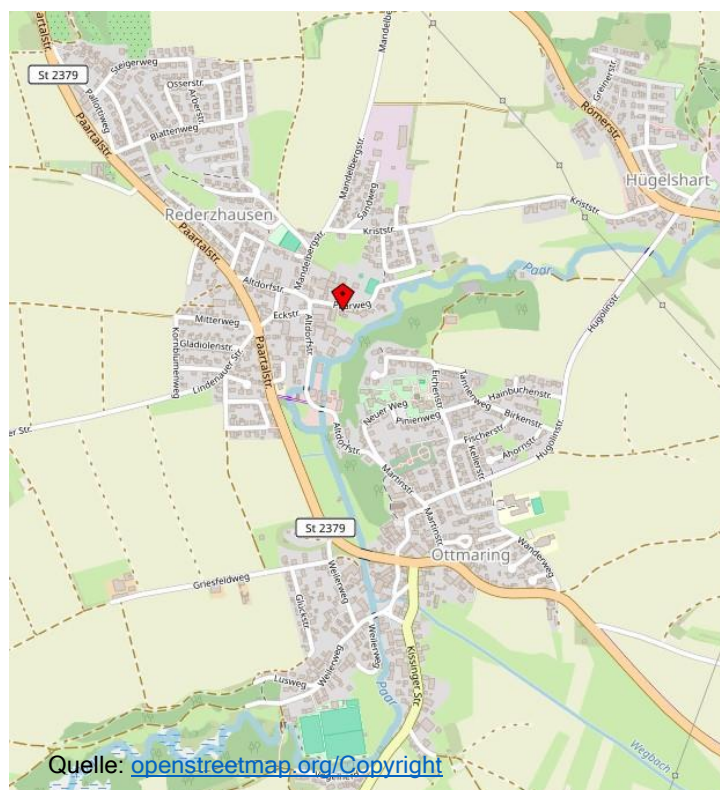
Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

Flurkartenauszug



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach

Münchener Straße 7
86551 Aichach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 02.09.2024

Flurstück: 871
Gemarkung: Rederzhausen

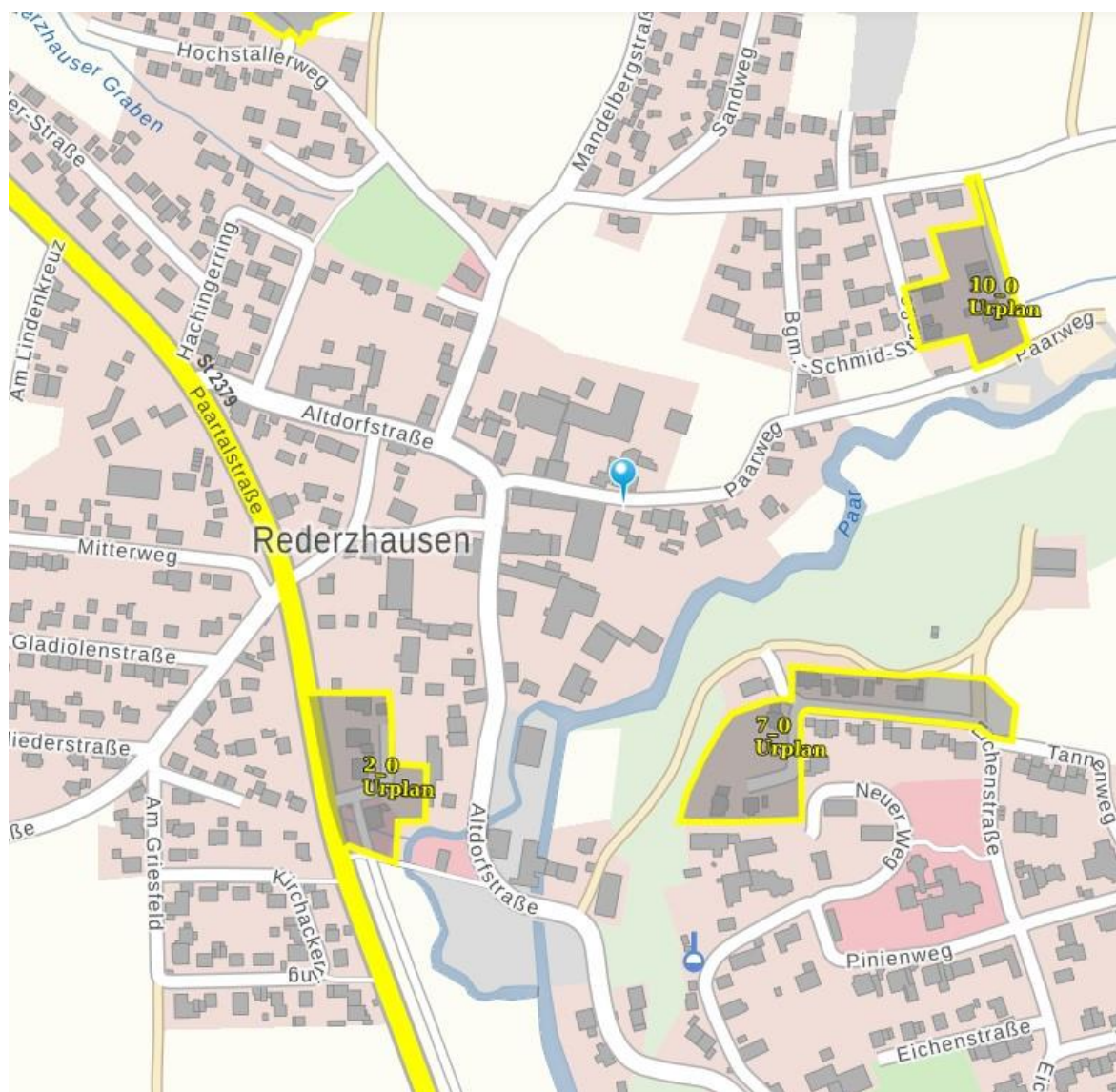
Gemeinde: Stadt Friedberg
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

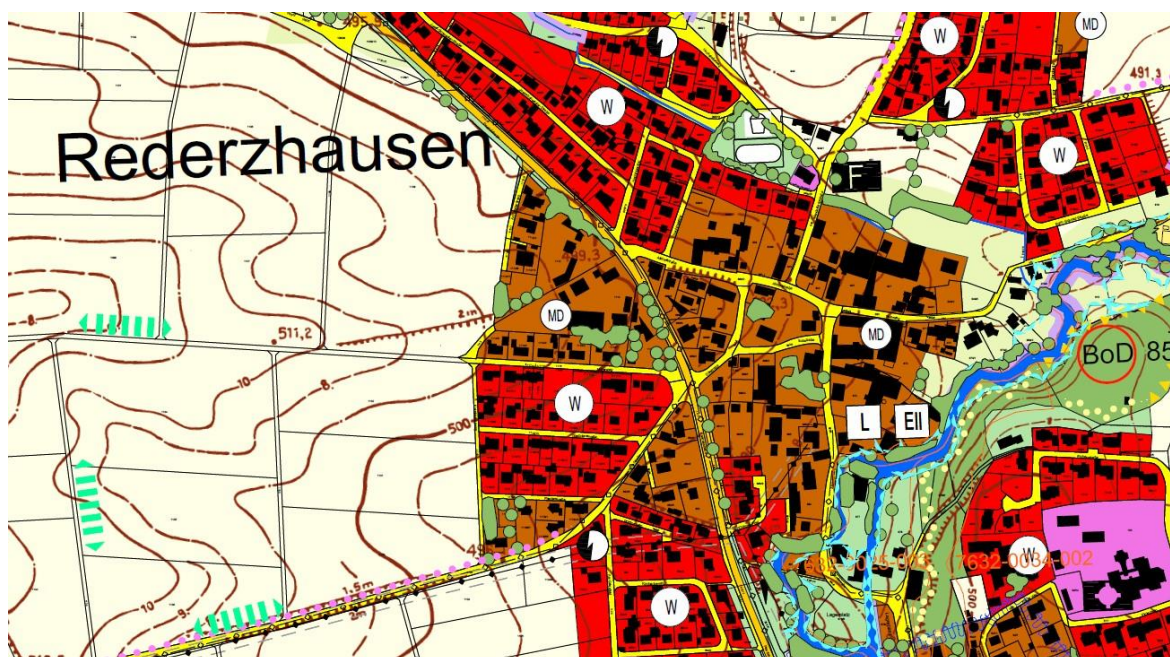
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Bebauungspläne



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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



VORH./
BEBAUT

GEPL./
UNBEBAUT

BAUFLÄCHEN



WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN



URBANES GEBIET



DORFGEBIET



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (mit Nummer)



REDUZIERTES GEBIET
REDUZIERTES INDUSTRIEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHEN



WOCHENENDHAUSGEBIETE

FLÄCHEN FÜR WALD



FLÄCHE FÜR DEN WALD
WALDFUNKTION:
ALS BIOTOP



FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD
FÜR DIE ERHOLUNG STUFE I
FÜR DIE ERHOLUNG STUFE II
FÜR DEN BODENSCHUTZ



ERHALT UND ENTWICKLUNG DES WALDRANDES



AUFBAU EINES GESTUFTEN WALDRANDES

GEMEINBEDARF



ZWECKBESTIMMUNG:



VERWALTUNG



SCHULE / KINDERGARTEN



KIRCHE



SOZIALE EINRICHTUNG



SPORT



KRANKENHAUS



FEUERWEHR



BAUHOFF

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



IMMISSIONSSCHUTZFLÄCHE



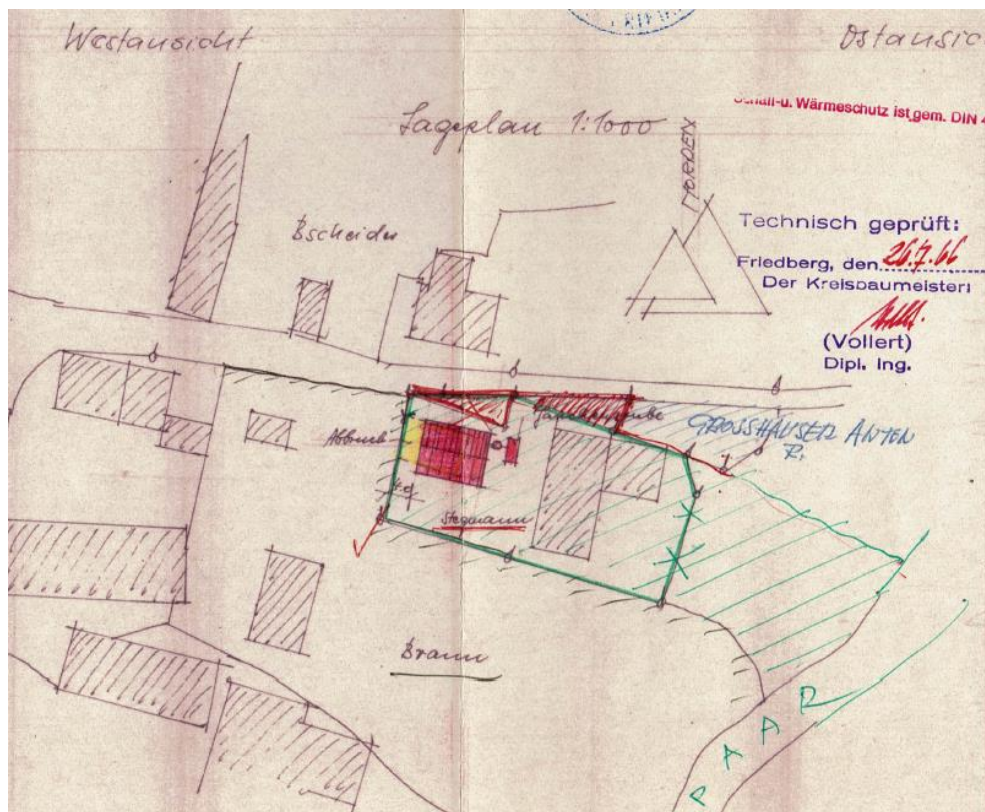
BODENDECKMALK MIT NR.



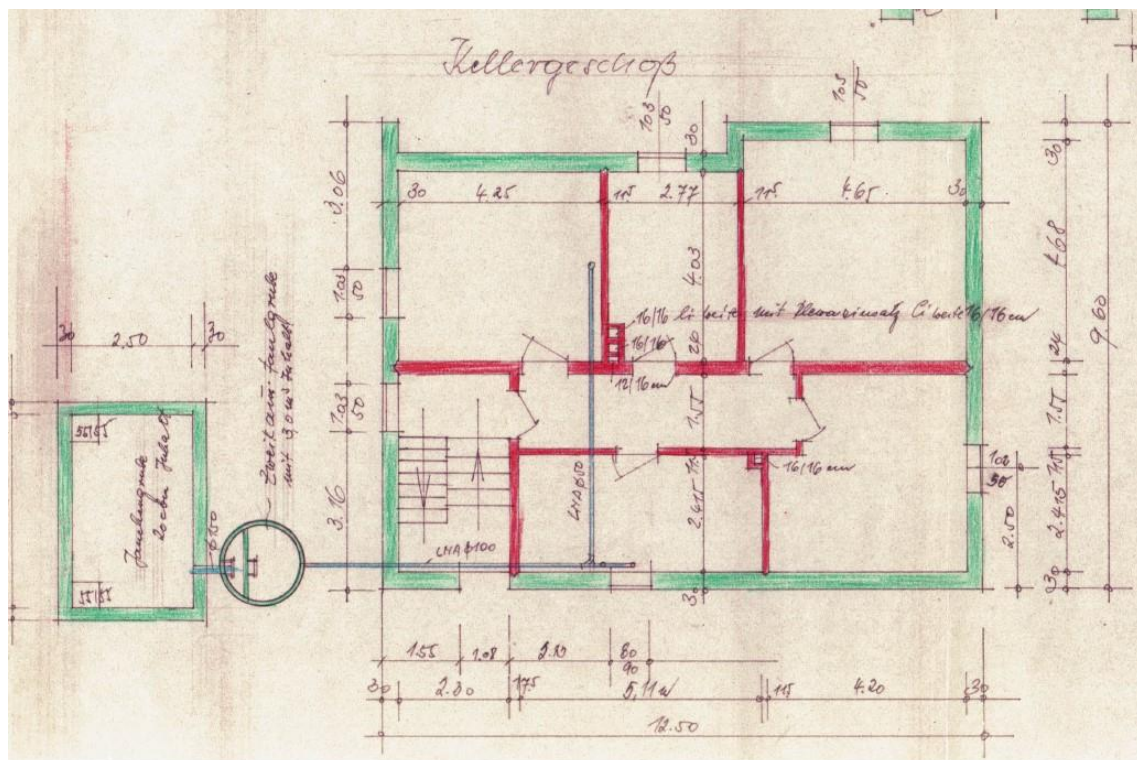
ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE;
UNTERSUCHUNG, NÖTIGENFALLS SANIERUNG

* SYMBOLDARSTELLUNG,
KEINE FLÄCHENGENAUE ABGRENZUNG

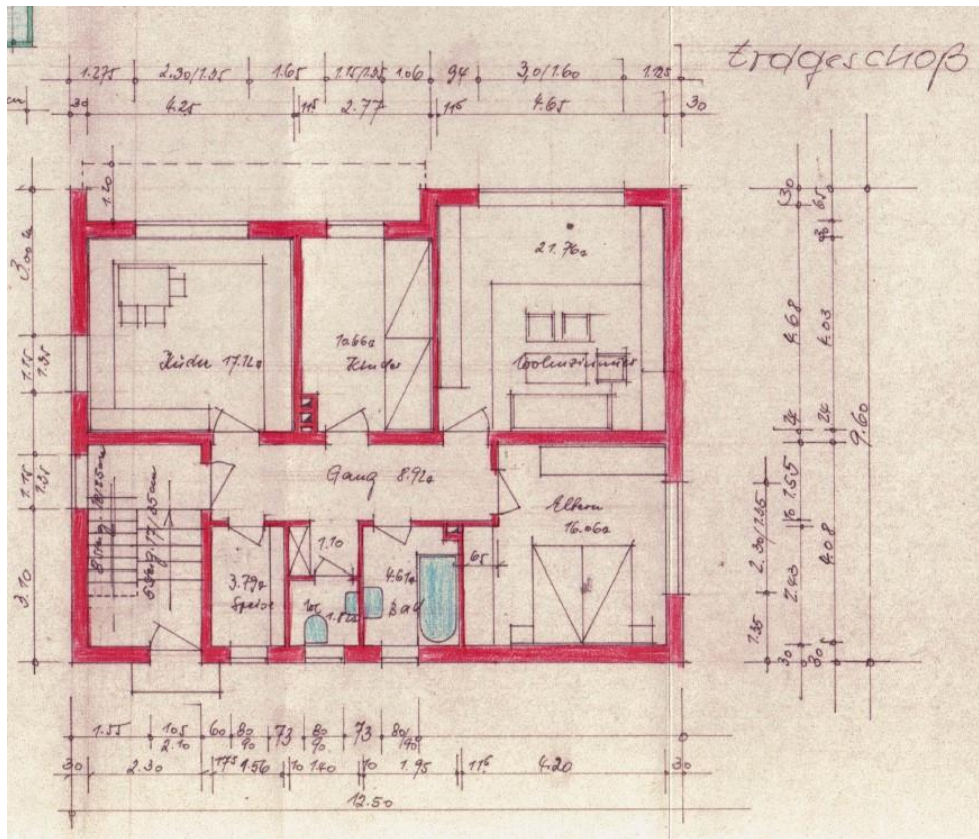
Auszug aus den Bauakten



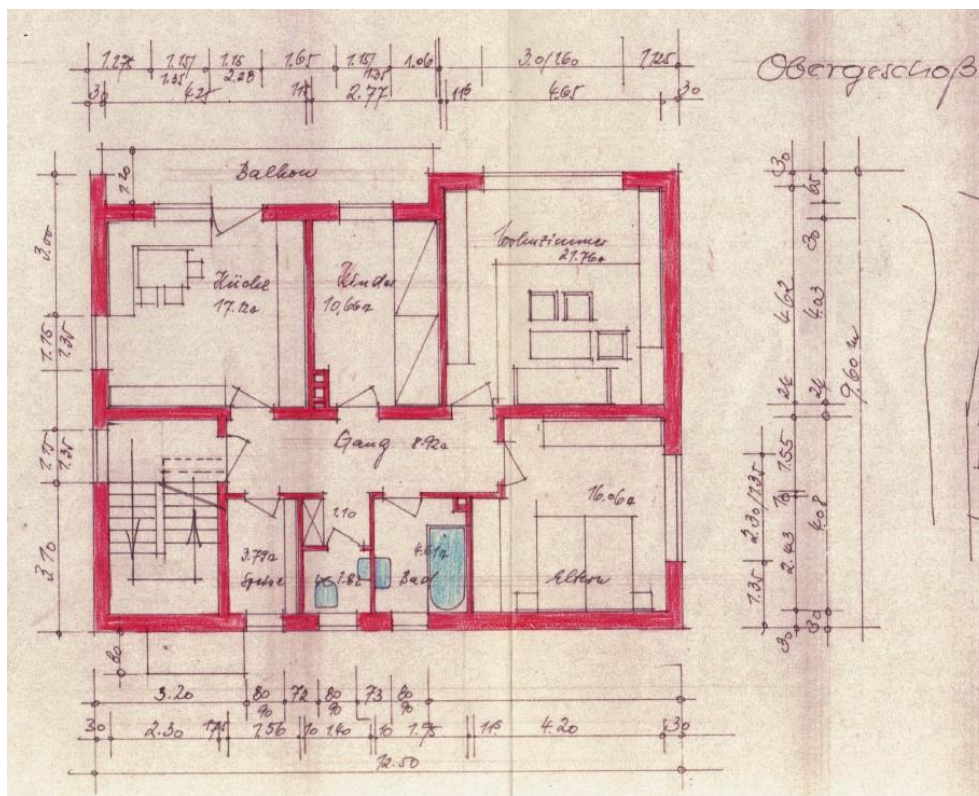
Lageplan zum Bauantrag



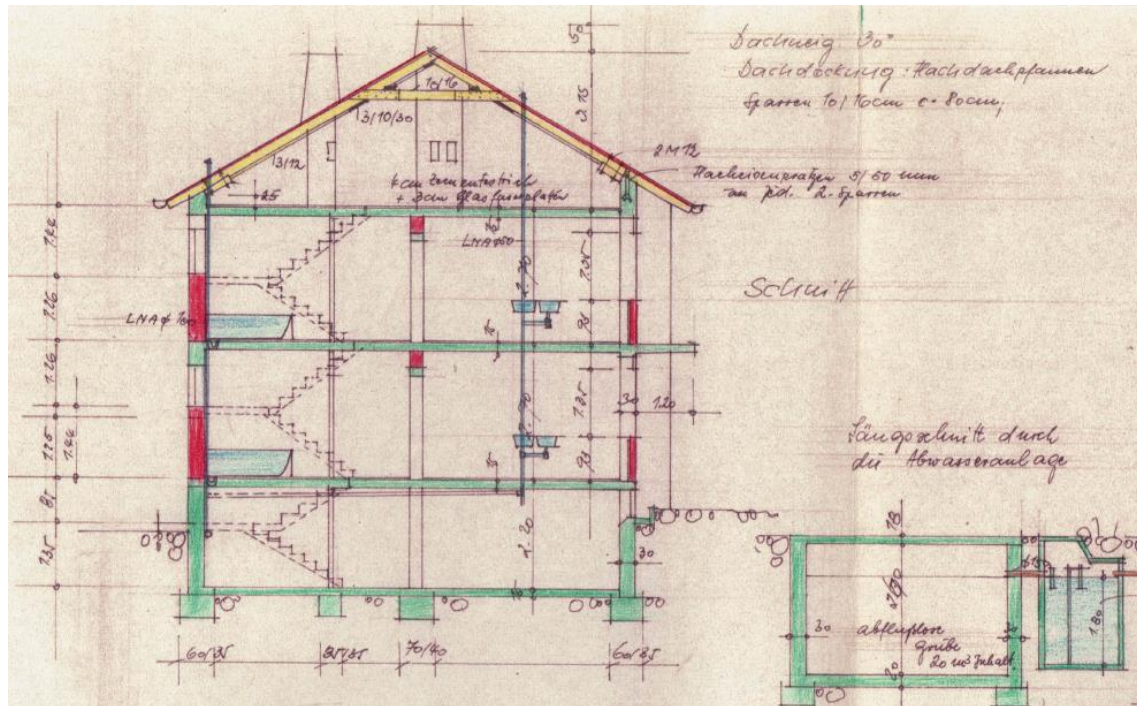
Grundriss Kellergeschoss



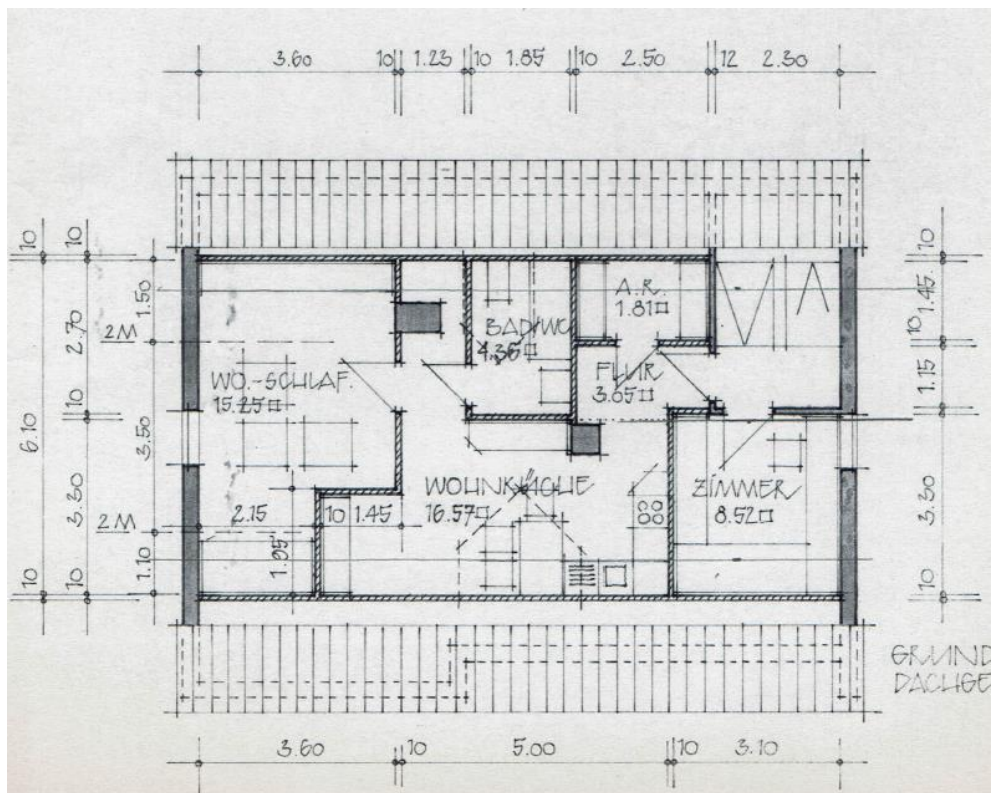
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



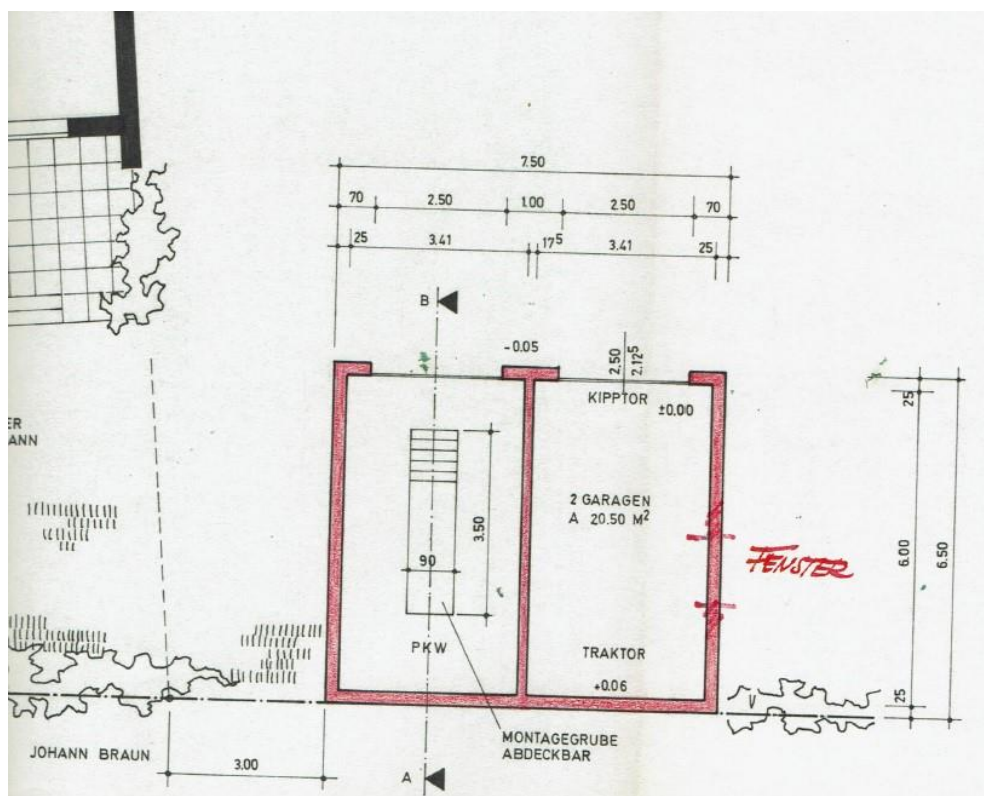
Vertikalschnitt



Grundriss



Lageplan zum Bauantrag



Grundriss Erdgeschoss

Fotodokumentation



Paarweg – Blick Westen



Paarweg – Blick Osten



Wohnhaus – Nordansicht



Wohnhaus – Südansicht mit Wintergarten



Wohnhaus - Westansicht



Anfahrt zur Doppelgarage



Überdachter Containerunterstellplatz



Holzverschlag am Wohnhaus



Kellerabgang



Vorgarten mit Pavillon



Doppelgarage



Vorgarten mit Pavillon