

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

Datum 08.03.2025

## **Exposé zum Verkehrswertgutachten**

**Amtsgericht Augsburg**  
**Aktenzeichen: K 101/24**



### **Bewertungsobjekt**

Lage:	Am Bahnhof 2, 86573 Obergriesbach
Gebäudebeschreibung:	Zweifamilienhaus mit Garage eingeschossig mit Spitzdach voll unterkellert
Baujahr	1964
Wohn-/Nutzfläche	ca. 151 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Beurteilung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 08.02.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einen dem Alter entsprechenden baulichen Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.
Wertermittlungstichtag	08.02.2025
Verkehrswert	410.000 €

## 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, Betonboden mit Estrich	
Außenwände	Kellerwände	vermutlich Beton
	Außenwände	vermutlich Ziegel, Beton
Dach	Spitzdach, Ziegeleindeckung	
	Rinnen und Fallrohre aus Blech und Kunststoff	
Fenster und Außentür	Fenster	Doppelfenster aus Holz und Kunststoff
	Außentür	Original Holztür mit Glaseinsatz
Innenwände und -türen	Innenwände	vermutlich Ziegel
	Innentüren	Holztüren, einfache Ausführung
Decke und Treppe	Decken	Betondecken, im Dachspitz Holzbalkendecke
	Innentreppe	Beton mit Terrazzosteinplatten
Fußböden	Fliesen, Laminat- und PVC-Böden, Bodenbeläge einfache bis gute Art und Ausführung	
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss	Bad ohne WC mit Waschbecken, Badewanne und Duschecke, WC mit Toilette ohne Waschbecken
	Dachgeschoss	Bad ohne WC mit Waschbecken, Badewanne und Badheizkörper, WC mit Toilette ohne Waschbecken
Heizung	Öl-Heizung von Viesmann, Typ Vitola 200 VB2A und Brenner von Viesmann VEK I-1 (Baujahr 2006)	
Warmwasser	Warmwasserversorgung über Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher	
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

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

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	nein	
Fenster und Außentüren	Fenster	1997 bis 2008
	Hauseingangstür	nein
	Kelleraußentür	nein bzw. nicht bekannt
Leitungssysteme	Strom	Sicherungskasten 2008, Steckdosen 2010
	Wasser	nein bzw. nicht bekannt
	Abwasser	vermutlich 2008
	Telefonanschluss	nein bzw. nicht bekannt
	Fernsehen	nein
Modernisierung Heizung		2006, Öl-Sicherheitstanks 2018
Wärmedämmung der Außenwände		nein bzw. nicht bekannt
Modernisierung Bäder	EG	vermutlich 2008 – Umbau eines behinderten-gerechtes WC
	DG	vermutlich 2008
Modernisierung des Innenausbau	Decken	nein bzw. nicht bekannt
	Fußböden	fortlaufend bei Bedarf
	Treppen	nein bzw. nicht bekannt
Grundrissgestaltung		nein bzw. nicht bekannt
Sonstiges		nein bzw. nicht bekannt

## Energetische Eigenschaften

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

## Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück machen im nördlichen Bereich des Grundstücks, einen etwas vernachlässigten Eindruck. Die Pflasterungen auf dem Grundstück zu den Garagen ist zeitgemäß mit Kleinpflaster ausgeführt. Das Ausführungsjahr konnte nicht ermittelt werden. Es steht vor und hinter den Nebengebäuden zwei große Bäume. Teilweise hat sich die Pflasterung durch das Wurzelwerk angrenzender Bäume angehoben oder ist durch Setzungen entlang der südlichen Stallgrenze leicht abgesenkt.

Am Wohnhaus befindet sich eine Terrasse. Sie ist in einfacher Bauweise ausgeführt worden. Es hat sich ein Spalt zwischen dem Wohngebäude und der Terrasse gebildet. Der südliche Teil des Grundstücks wird als Garten genutzt. Er ist weiträumig mit viel Rasenflächen angelegt und macht einen gepflegten Eindruck. In der Mitte steht ein großer Mammutbaum. An den Rändern des Grundstücks sehen Sträuchern und kleinen Bäumen. Entlang der östlichen Grenze verläuft der Entwässerungsgraben.

## 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:

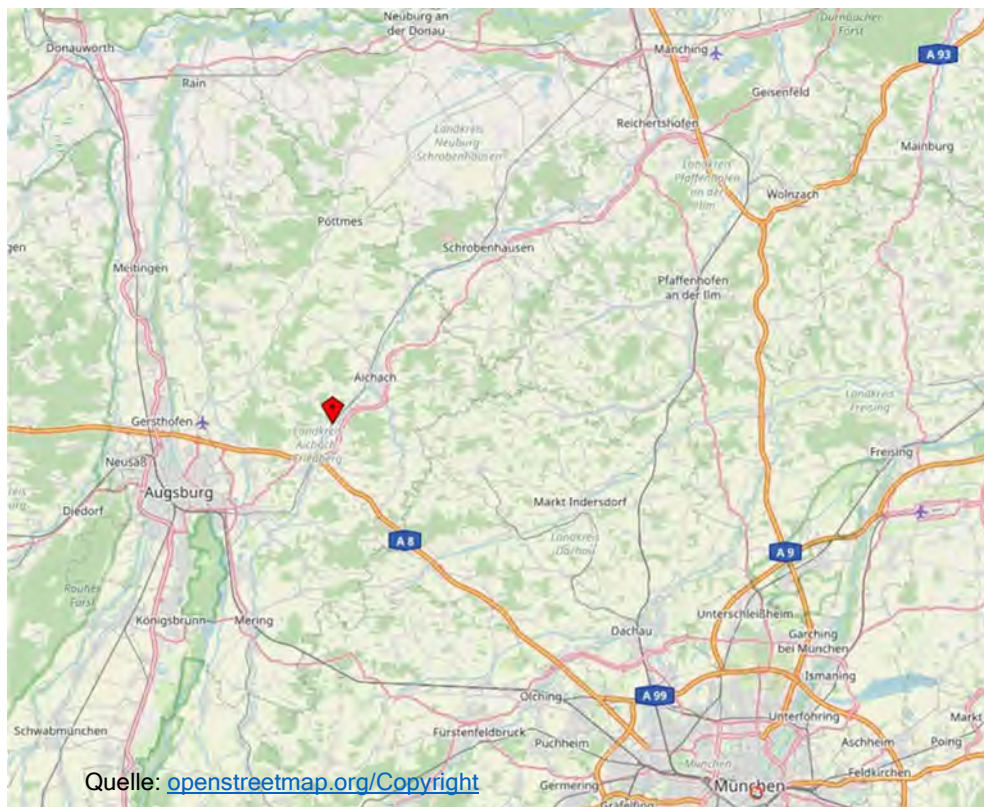
- vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,

- versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

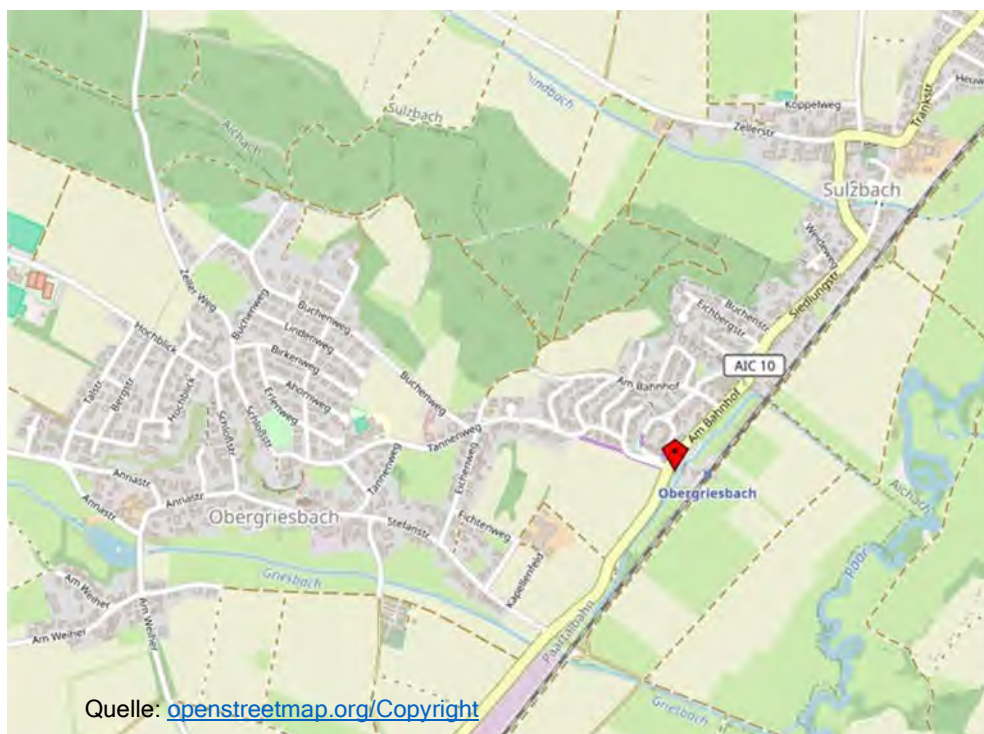
Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder 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



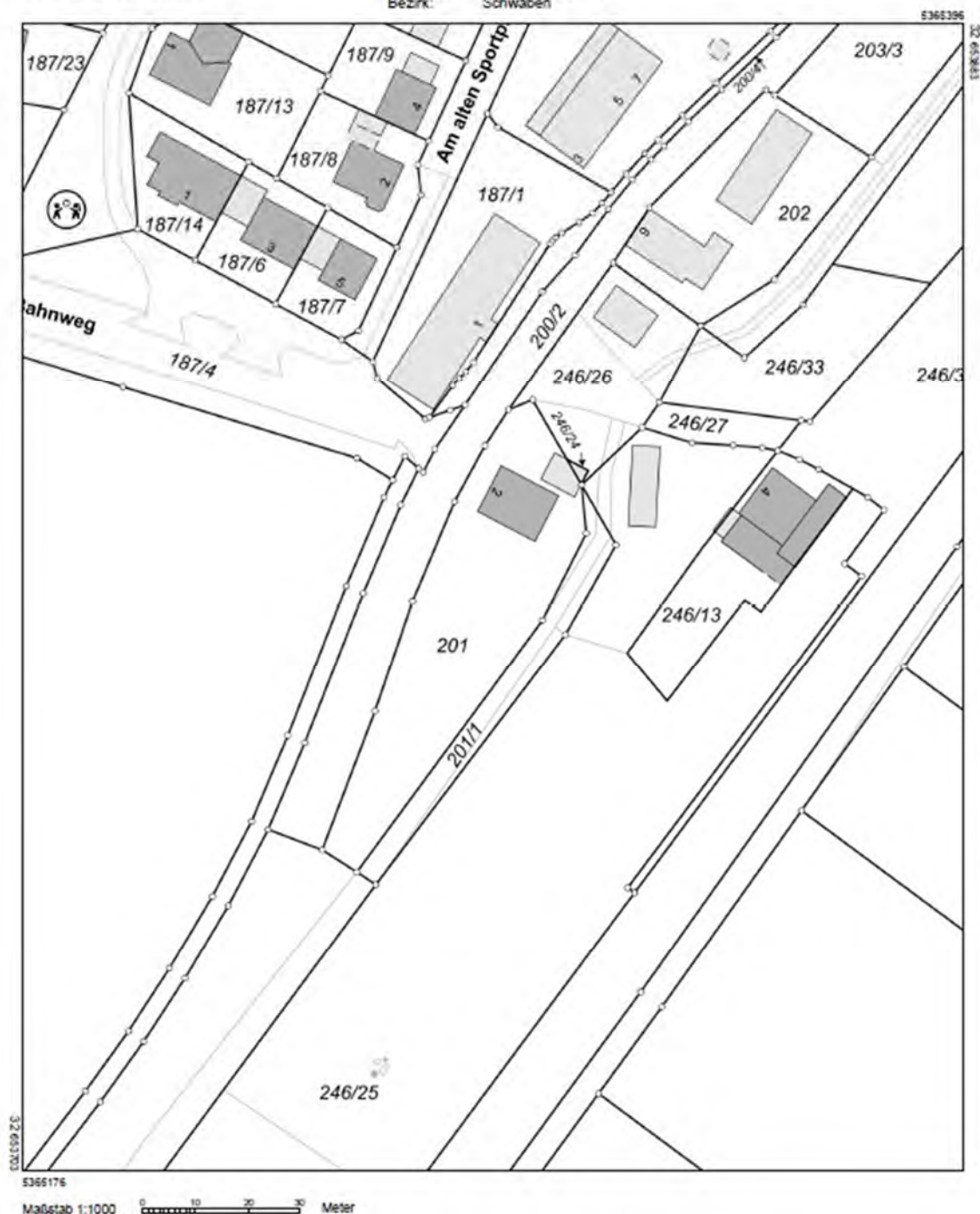
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Aichach  
Münchener Straße 7  
86551 Aichach

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

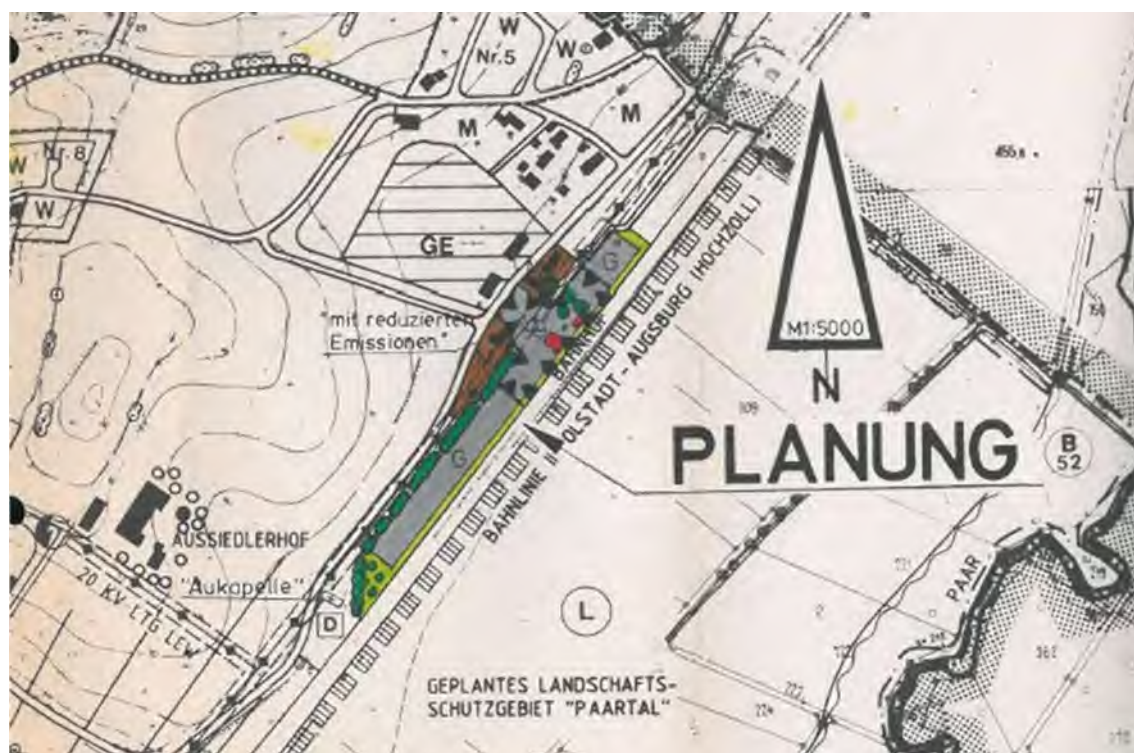
Erstellt am 20.11.2024

Flurstück: 201  
Gemarkung: Obergriesbach

Gemeinde: Obergriesbach  
Landkreis: Aichach-Friedberg  
Bezirk: Schwaben



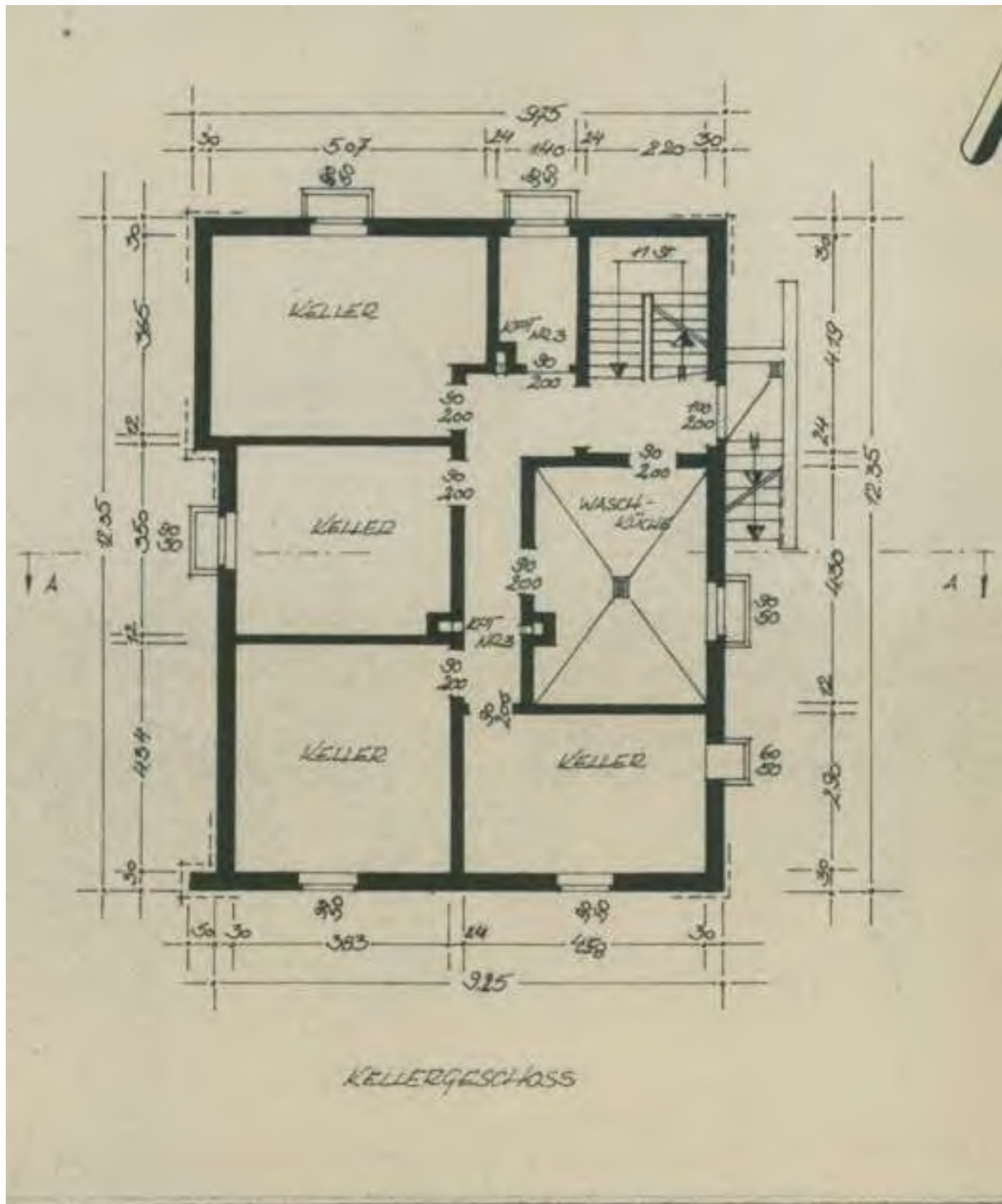
## Auszug aus dem Flächennutzungsplan



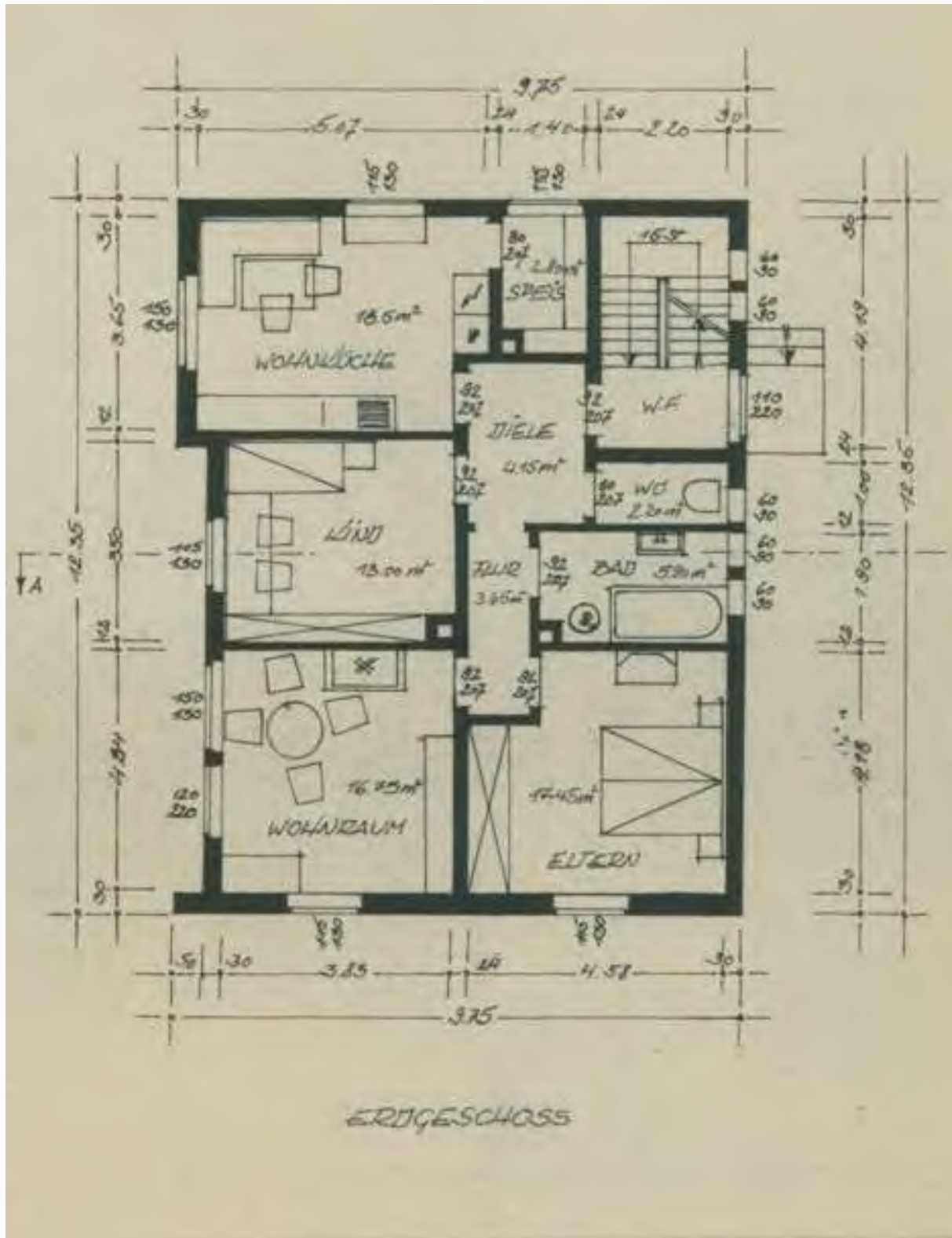




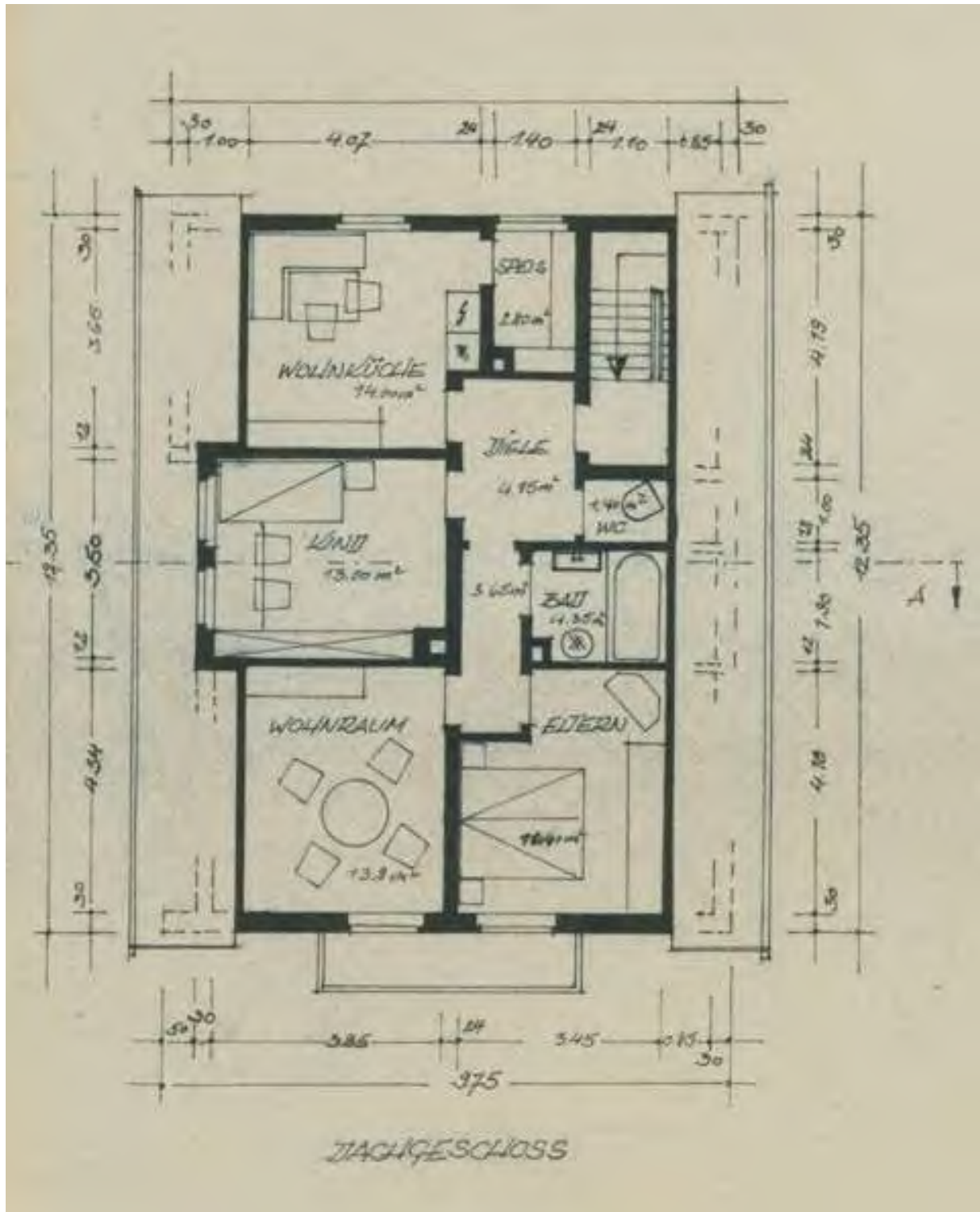




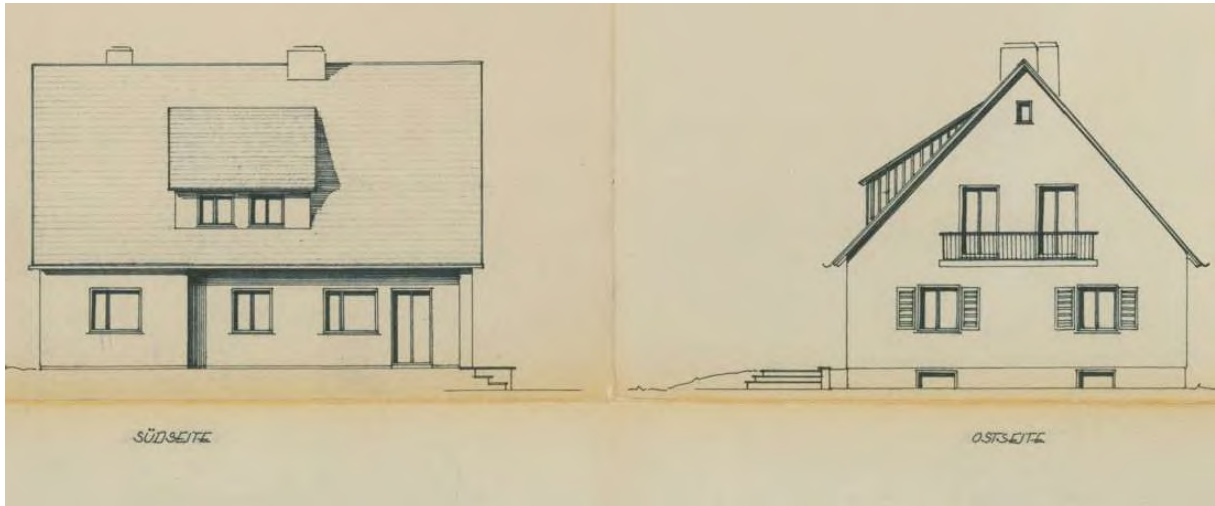
Grundriss Kellergeschoss



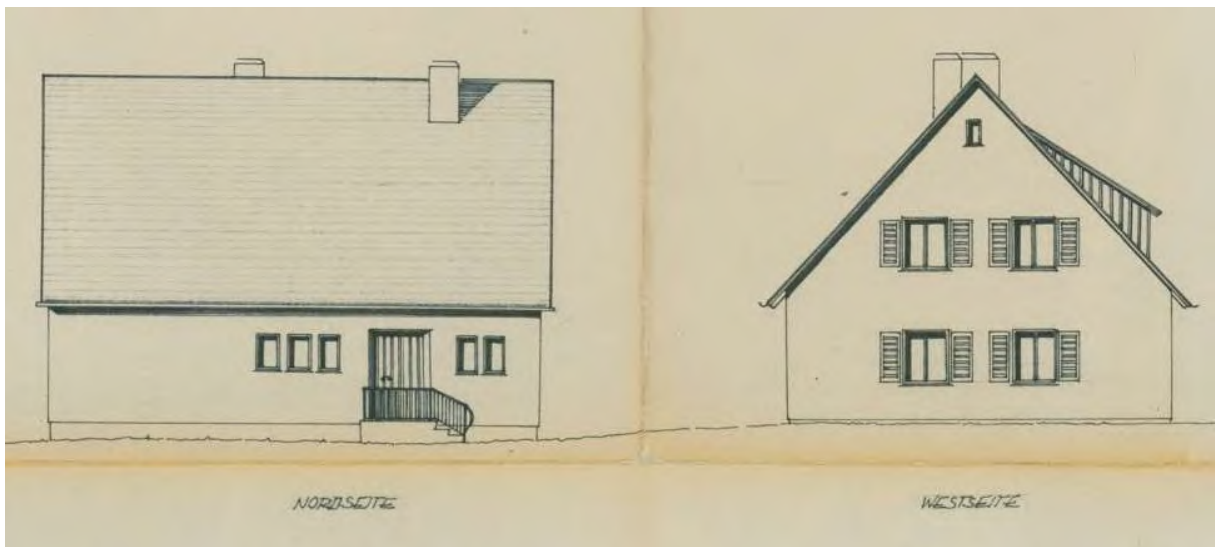
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

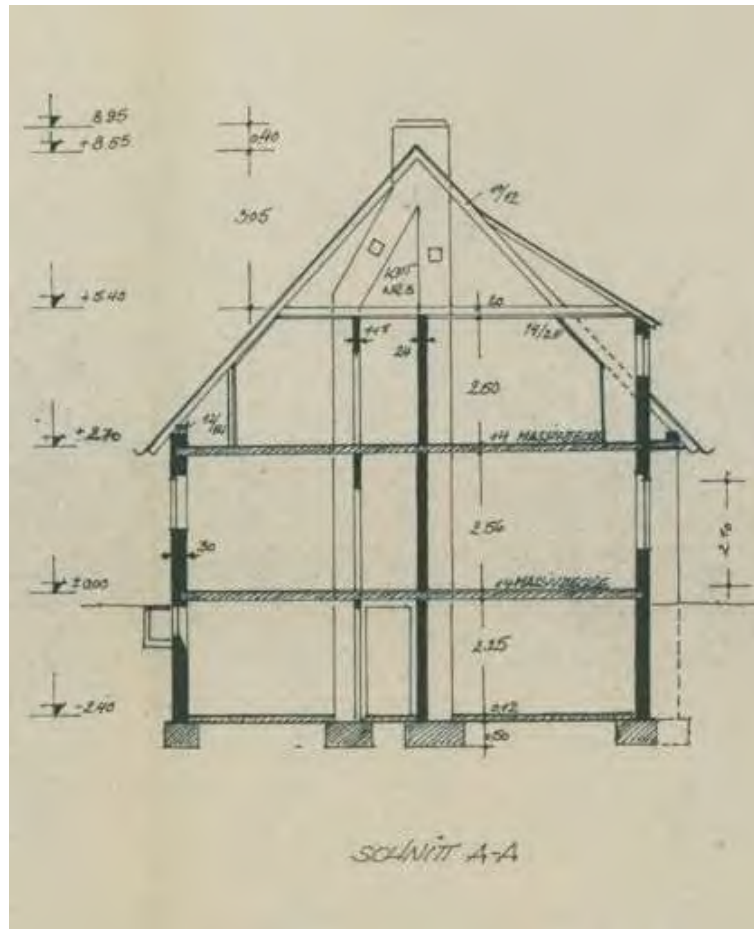


*Ansicht Süd- und Ostseite*

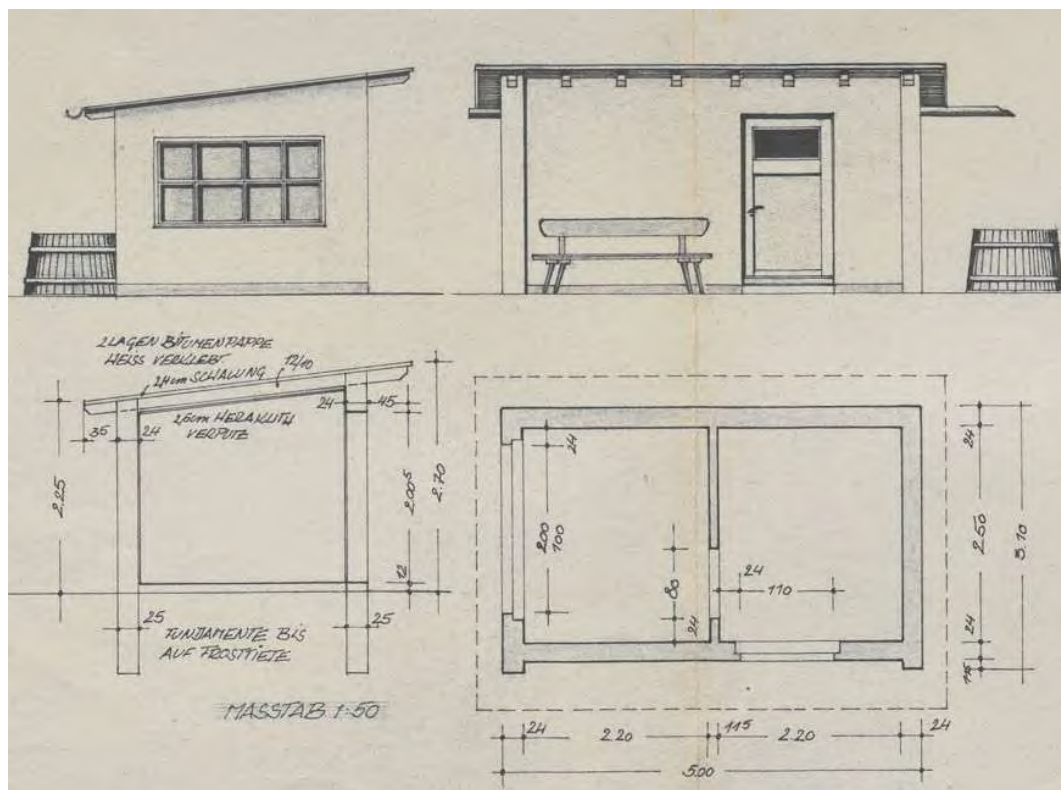


*Ansicht Nord- und Westseite*





### Vertikalschnitt



### Bauzeichnung Kleintierstall

## Fotodokumentation



*Straße Am Bahnhof - Blickrichtung Norden*



*Straße Am Bahnhof - Blickrichtung Süden*



*Wohnhaus - Westseite*



*Wohnhaus - Nordseite*



*Wohnhaus - Südseite*



*Wohnhaus - Ostseite*





*Garage und Kleintierstall*



*Kleintierstall - Südseite*



*Kellerabgang*



*Wohnhaus - Ostgiebel mit Balkon und Terrasse*



*Pflasterung - Vorhof*



*Pflasterung - Vorhof*





*Pflasterung – Wohnhaus NO-Ecke*



*Pflasterung – hinter dem Wohnhaus*



*Entwässerungsgraben*



*Garten hinter dem Wohnhaus*



*Garten hinter dem Wohnhaus*



*Garten – südlicher Bereich des Grundstücks*





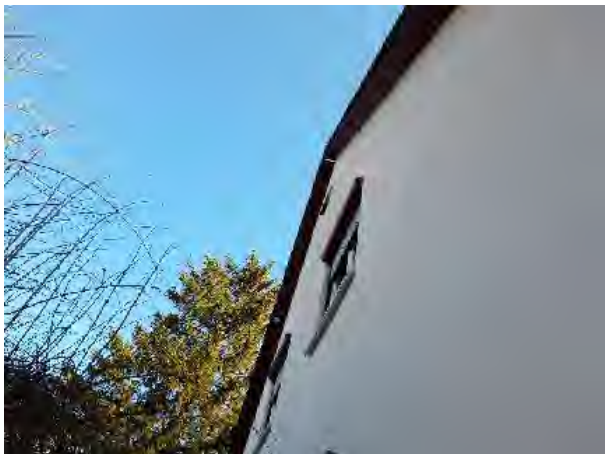
*Garten – hinter der Terrasse*



*Garten – südlicher Bereich des Grundstücks*



*Garten vor dem Westgiebel Wohnhaus*



*Spalt an der Dachhaut am Westgiebel*



*Spalt zwischen Terrasse und Wohnhaus*



*Verbeulte Tor des Kleintierstalls*