

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

Datum 03.03.2025

Gutachten

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



Aktenzeichen	K 101/24
Bewertungsobjekt	Acherstraße 11, 86551 Aichach
Katasterbezeichnung	Gemarkung Aichach, Flst.-Nr. 776/22
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Aichach Band 123, Blatt 4139
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbew. Vermögen)
Wertermittlungsstichtag	25.01.2025
Verkehrswert	581.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2	Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag	5
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.4	Grundbuchangaben.....	7
3.5	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	7
3.6	Fachliteratur	8
3.7	Annahme für die Wertermittlung.....	8
3.8	Veröffentlichung	8
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
4.1	Lage	9
4.2	Lage, Gestalt und Form des Grundstücks	10
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
4.4	Privatrechtliche Situation.....	12
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
4.5.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	12
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
5.2	Bewertungsgrundstück.....	13
5.2.1	Gebäudebeschreibung.....	13
5.2.2	Gebäudekonstruktion	15
5.3	Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes	15
5.4	Energetische Eigenschaften.....	16
5.5	Nebengebäude.....	16
5.6	Außenanlagen	16
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
6.1	Bewertungsverfahren	17
6.2	Verfahrensauswahl.....	17
6.3	Bodenwertermittlung	17
6.4	Sachwertverfahren	20
6.5	Ertragswertverfahren.....	24

6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
6.6.1	Instandhaltungsstau	26
6.6.2	Ergebnis	26
6.7	Verkehrswert (Marktwert)	27
7	Anlage	29
7.1	Übersichtskarten Lage	29
7.2	Flurkartenauszug.....	30
7.3	Grundbuchauszug.....	31
7.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	33
7.5	Bebauungspläne	34
7.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	35
7.7	- Auszug aus den Bauakten	36
7.7.1	Antrag 135/1961 - östlicher Anbau	36
7.7.2	Antrag 338/1996 - Wohnhauserweiterung	38
7.7.3	1604/1982 Neubau einer Garage	40
7.7.4	1575/1984 Anbau einer Garage	41
7.8	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)	43
7.9	Hochwassersituation	45
7.10	Denkmalschutz.....	46
7.11	Naturschutz	46
7.12	Lärmkarte	47
7.13	Fotodokumentation.....	48

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage
Wertermittlungstichtag	25.01.2025
Qualitätstichtag	25.01.2025
Ortstermin	25.01.2025
tatsächliches Baujahr	1935
Bewertungsrelevantes Baujahr	1980
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	119 m ²
unbelasteter Sachwert	591.000 €
unbelasteter Ertragswert	636.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -	-10.000 €
belasteter Verkehrswert	581.000 €

2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 5.2
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	keine bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Zuständiger Kaminkehrer	Robert Mörmann Hochstraße 5 86554 Pöttmes
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	entfällt
Mieter bzw. Pächter	Das Wohnhaus ist leerstehend.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	entfällt
Vorhandener Gewerbebetrieb	entfällt
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	entfällt
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	nein

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage
Objektadresse	Acherstraße 11 86551 Aichach
Grundbuchangaben	Grundbuch von Aichach, Band 123, Blatt 4139
Katasterangaben	Gemarkung Aichach, Flurstück 776/22

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 06.11.2024 beauftragt, den Verkehrswert des oben genannten Grundstücks zu ermitteln.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung	Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag	25.01.2025
Qualitätstichtag	25.01.2025
Ortsbesichtigung	25.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin	die Antragsstellerin mit Ehemann der Sachverständige die Antragsgegnerin 1 und 2 fehlten entschuldigt

verwendete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	- Kaufvertrag vom 13.11.1959 - Bauunterlagen vom 05.02.1996, Wohnhauserweiterung, - Feuerstättenbescheid vom 24.06.2022
von Sachverständigen wurde durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für dieses Gutachten herangezogen	- aktueller Flurkartenauszug - aktueller Grundbuchauszug - Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA - Bodenrichtwertauskunft - Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Bauakten aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde - Auskunft zur Stromversorgung - Auskunft zur Gasversorgung - Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung - Auskünfte des Bauamtes der Stadt Aichach - Auskünfte der Stadt Aichach - Auskünfte Landratsamt - Auskünfte zum Umwelt- und Naturschutz - Auskünfte zum Hochwasserschutz

3.4 Grundbuchangaben

Nachfolgend werden die Grundbuchangaben stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

Bewertungsobjekt

Amtsgericht: Aichach
Grundbuch von: Aichach
Band: 123
Blatt: 4139

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Aichach
Flurstück-Nr.: 776/22
Lage: Acherstraße 11
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche
Größe: 505 m²

Erste Abteilung: **Eigentümer**
Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung: **Lasten und Beschränkungen**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 101/24), eingetragen am 10.09.2024

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

3.5 Wesentlich rechtliche Grundlagen

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212) geändert worden ist

BauGB: Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO: Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

ImmoWertA: Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

3.6 Fachliteratur

Recht und Belastungen in der Grundstücksbewertung – Kröll/ Hausmann, 5 Auflage 2015, Werner Verlag

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8 Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Grundstücksbewertung – Sprengnetter - Lehrbuch, Ergänzungslieferungen

GuG-Archiv digital - aktuell

Versteigerung und Wertermittlung – Stümpe/Tillmann, 2 Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Arbeitshilfen für die Praxis

3.7 Annahme für die Wertermittlung

Feststellungen in diesem Gutachten erfolgen auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Behörden, am Ortstermin teilnehmenden Personen sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit bezüglich der Auskünfte wird unterstellt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden stichprobenartig auf ihre Plausibilität geprüft.

3.8 Veröffentlichung

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

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

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

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

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

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

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

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

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

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

Makro-Lage

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

**Nächstgelegene Städte /
Gemeinden**

größere Städte:

Norden – Neuburg an der Donau ca. 40 km
 Nordwesten - Donauwörth ca. 50 km
 Nordosten - Ingolstadt ca. 50 km
 Südosten - München ca. 60 km
 Südwesten - Augsburg ca. 30 km

weitere größere Städte / Gemeinden

Nordwesten – Meitingen ca. 30 km
 Nordosten – Schrobenhausen ca. 20 km

Anbindung / Verkehrsnetz

Bundesstraße

Nördlich – B 16 - Donauwörth - Neuburg a.D. - Ingolstadt
 Östlich – B 13 - Ingolstadt – München
 Süden – B 300 - Augsburg – Aichach - Ingolstadt

Autobahn

Osten – A9 - München – Ingolstadt - Berlin
 Süden – A 8 München – Augsburg - Stuttgart

Flughafen

München (ca. 60 km)

**Öffentlicher Personennah-
verkehr (ÖNP)**

Bahnhof

Aichach

Bus

täglicher Linienverkehr

Mikro-Lage

Lage der Gemeinde im Landkreis

Zentral im Landkreis

Lage des Grundstücks im Ort

nördlich im Ort

Schulen

Grund-, Mittel- und Realschule, Sonderschule, Gymnasium,
 FOS, BOS in Aichach, teilweise fußläufig

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
 (REWE)

ärztliche Versorgung

Allgemeinmediziner und Fachärzte in Aichach
 Krankenhaus in unmittelbarer Nähe in Aichach

4.2 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich des Stadtzentrums von Aichach in der ehemaligen Heimstätten-Siedlung aus den 30ziger Jahren. Der Stadtteil ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden, Osten und Süden sich in nähere Umgebung einige Sportanlagen unterschiedlicher Vereine beheimatet. Zudem ist der Luftsportverein Aichach im Norden präsent. Am Ende der Flurstraße befindet sich ein kleines Gewerbegebiet mit der Kläranlage der Stadt.

Durch den Stadtteil führen als Nord-Süd-Tangente zwei größere Straßen, die Flurstraße und die Schrobenhausener Straße. Südlich der Schrobenhausener Straße ist fußläufig das Landratsamt Aichach-Friedberg, das städtische Krankenhaus „Kliniken an der Paar“ und das Einkaufszentrum REWE erreichbar. Im Westen befindet sich ca. 100 m Luftlinie vom Bewertungsobjektes der Fluss Paar. Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während der Ortstermine nicht wahrgenommen werden. Beeinträchtigungen wegen Grund- oder Hochwasser gibt es, gemäß der Beteiligten am Ortstermin, keine.

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten und hat die Form eines Rechtecks. Der nordöstliche Grundstücksgrenze ist durch den vorhandenen Straßenverlauf abgerundet. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 21 m und die durchschnittliche Länge ca. 23 m.

2000 wurde das Flurstück zerlegt und der östliche Teil als Bauland veräußert. 2014 ist zudem eine kleine Teilfläche von 2 m² als Verkehrsfläche heraus geteilt worden.

Die Größe des Bewertungsgrundstück wird im Grundbuch mit 505 m² angegeben.

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Das Bewertungsgrundstück liegt an den ausgebauten Straßen Flurstraße und südöstliche Ecke Acherstraße. Die Flurstraße besteht aus bituminösem Belag mit beidseitigem Gehweg und einseitiger Beleuchtung ohne Parktaschen. Die Auffahrt zur Doppelgarage von der Flurstraße hat einen abgesenkten Bord. Die Acherstraße besteht ebenfalls aus bituminösem Belag mit einseitigem Gehweg und ohne Beleuchtung. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze kann geparkt werden.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz über dem Betreiber *Bayernwerk Netz* durch Erdverkabelung. In der Flurstraße liegt diese im Gehweg. In der Acherstraße gibt der Betreiber den Verlauf in der Straße an. Die Erschließung des Bewertungsobjektes erfolgt über die Acherstraße.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen. In der näheren Umgebung befinden sich, gemäß Versorgungsanbieter *Energienetze Bayern*, Versorgungsleitungen in der Straße Vogelherd.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz. Beide Leitungssysteme liegen in der Flurstraße sowie Acherstraße. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Flurstraße. Die Ableitung in des Oberflächenwasser erfolgt über das öffentliche Netz.

Der Telefonanschluss und Internet erfolgen über das öffentliche Netz. Der Fernsehempfang wird über einen Kabelanschluss realisiert. Zurzeit erfolgt der Ausbau von Glasfasernetze in der Flurstraße.

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

Westlich des Bewertungsgrundstücks, in einer Entfernung von ca. 100 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. Seit den 30ziger Jahren wird umfassend an dem Hochwasserschutz in Aichach gearbeitet. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung sind keine weiteren Maßnahmen des Hochwasserschutzes geplant bzw. bekannt. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Das Grundstück ist im Straßenbereich mit einem Holzzaun und auf der Hofseite mit einem Maschen- drahtzaun bzw. Metallzaun eingefriedet. Die Garage steht auf der südlichen Grenze (Grenzbebauung) des Flurstücks.

Der Baugrund wird als gewachsener, normal tragfähiger Baugrund bewertet. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Gemeinde und dem Landratsamt Augsburg sind in der Umgebung des Bewertungsgrundstück keine schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt. Für das zu bewertende Grundstück wird die völlige Altlastenfreiheit unterstellt. Ggf. bestehende Altlasten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Vom Sachverständigen wird in diesem Zusammenhang explizit auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)¹ hingewiesen, insbesondere darauf, dass

- der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern zu sanieren und Gefahren abzuwehren;
- der frühere Eigentümer auch nach Eigentumsübergang zur Sanierung unter Maßgabe des § 4 Absatz 6 Bundes-Bodenschutzgesetz verpflichtet sein kann;
- eine Verpflichtung zum Wertausgleich bestehen kann.

4.4 Privatrechtliche Situation

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug von Aichach, Band 123, Blatt 4139, geändert am 10.09.2024, Ausdruck vom 21.11.2024 vor.

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 101/24); eingetragen am 10.09.2024

Abteilung III - Schuldverhältnisse, die hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist den Teilnehmern am Ortstermin nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

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

4.5.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Aichach liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es wird auf §34 BauGB verwiesen.

Im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich der Stadt Aichach. Die Art der baulichen Nutzung für das Grundstück wird mit W - Wohnbaufläche dargestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen und Schnitte durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt bzw. unterstellt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

4.7 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 freistehenden Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus ist derzeit nicht bewohnt.

Eine Garage ist zurzeit vermietet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 Ortsbesichtigung erfolgte am 25.01.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen, aber etwas vernachlässigten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage. Bauliche Unterlagen über die Errichtung des Wohnhauses liegen der Gemeinde und Landratsamt Augsburg nicht vor. Die Beteiligten am Ortstermin geben das Baujahr mit 1935 an, vermutlich mit Baubeginn der Heimstätten-Siedlung 1935. Der erste Anbau erfolgte 1961 mit der Erweiterung des Wohnhauses nach Osten. Der zweite Anbau erfolgte 1996 mit der Erweiterung des Wohnhauses nach Norden. Das Wohnhaus verfügt über einen Kellerabgang, eine Terrasse, einen Balkon und einer großen Dachgaube. 1982 erhielt das Anwesen eine Garage. 1985 wurde die vorhandene Garage um eine zusätzliche Garage erweitert.

Im Kellergeschoss gelangt man von der Kellerdiele und dem großen Kellerhauptaum in alle weiteren angrenzenden Kellerräume und der Waschküche. Der Fußboden in den Räumen ist überwiegend mit einem Beton/Estrichbelag versehen. Ein Raum hat einen Ziegelfußboden. Die Wände und Decken sind hauptsächlich verputzt und/bzw. gestrichen. Die Fenster wurden teilweise durch Kunststofffenster ersetzt. 2 Räume haben noch alte Metallfenster. Die Treppe zum Erdgeschoss ist aus Beton mit Terrazzosteinplatten als Trittplatte. Feuchtigkeitsspuren im Kellergeschoss sind geringfügig erkennbar.

Im Kellergeschoss befinden sich der Brenner des Nachtspeicherofens, der Einkreis-Zweikreis-Warmwasser-Wandspeicher und der Stromkasten mit Kippschalter.

Im Erdgeschoss gelangt man von der sehr geräumigen und hellen Diele in alle Räume der Ebene sowie über eine geradlinige über ecklaufende Holzterrasse in das Obergeschoss und der Betontreppe in das Kellergeschoss. Der Flur, das Bad und das WC haben einen gefliesten Boden. Im Wohnzimmer liegt Fußbodenbelag, in der Küche PVC-Belag und im Schlafzimmer Parkett. Die Wände sind größtenteils tapeziert. Im Bad und WC sind die Wände raumhoch gefliest. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Alle Fenster im Erdgeschoss wurden 1998 durch Doppelfenster aus Holz ersetzt. Im Wohnzimmer befinden sich noch ein älteres 2-fach verglaste Holzfenster. An der Südseite des Wohnhauses sind noch alte Fensterläden vor dem Fenster angebracht. Die Nordseite verfügt über keinen Fenstersonnenschutz. An der Ost- und Südseite haben alle Fenster und Außentüren Rollläden. Das Bad ist mit einer gefliesten Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken, das WC mit einer Toilette und ein Waschbecken ausgestattet. Das gesamte Haus wird über den Nachtspeicherofen beheizt. In den Nassräumen befinden sich jeweils ein Heizstrahler und in der Küche ein älterer Einzelofen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasser-Wandspeicher. Vereinzelnd sollten Schönheitsarbeiten durchgeführt werden.

Im Dachgeschoss gelangt man über einer kleinen Flur in die Küche und Wohnzimmer auf der einen Seite und in das Schlafzimmer auf der anderen Seite. Die Küche wird derzeit als Büro genutzt und ist ein Durchgangszimmer. Mit der Schaffung eines WC's im Obergeschoss wurde begonnen. Dieses befindet sich aber noch im Anfangsstadium des Ausbaus. Der Fußboden im Büro und Wohnzimmer sind mit Laminat ausgelegt, der Fußboden im Schlafzimmer mit Parkett. Die Wände und Decken sind gestrichen. Die Fenster wurden größtenteils mit Doppelfenster aus Holz erneuert. Die Dachgaube hat noch ältere Holzfenster, vermutlich aus den 60ziger Jahre. Teilweise haben sich Risse am Mauerwerk an der Gauben-Innenwand gebildet. Diese müssen ausgebessert werden. Im Wohnzimmer sollten zudem die Tapezieren bzw. Malerarbeiten abgeschlossen werden.

Das Spitzdach ist komplett gedämmt worden. Es fehlen hier noch die Verblendungen.

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

Im Zuge der Umbau und Ausbaumaßnahmen sind die Wärmedämmung im Dach, die Außentüren, die Fenster, die Leitungssysteme, die Heizung mit Warmwasseraufbereitung, das Bad und WC und die Böden erneuert worden. Zudem wurde der Grundriss des Wohnhauses wesentlich verändert.

Der Sachverständige berücksichtigt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Dachstuhl unter dem Punkt 6.6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise. Eine Berücksichtigung in der Wertermittlung des noch auszubauenden Bades im Dachgeschoss entfällt auf Grund des noch sehr frühen Anfangsstadiums der Bauausführung.

Anmerkung: Die Heizungsanlage ist zum Wertermittlungstichtag in einen sehr guten zeitgemäßen Zustand. Der Sachverständige verweist vorsorglich auf § 72 GEG wonach Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen bestückt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden dürfen. Heizungsanlagen die ab dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, sind nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr zu betreiben. Der Paragraph findet keine Anwendung auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Seit Inkrafttreten des neuen Heizungsgesetz (GEG 2024) gelten Übergangsregelungen. Sollten Heizungsanlagen noch funktionieren oder lassen sich noch reparieren, können diese noch weiter betrieben werden. Ist die Heizung defekt und lässt sich nicht mehr reparieren, gelten pragmatische Übergangsregelungen. Es bietet sich hier an, auf Heizungen mit erneuerbaren Energien zu setzen und die eventuell noch vorhandenen staatlichen Förderungen zu nutzen. Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung.

Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit das GEG 2024 weiterhin Anwendung findet. Von der Politik ist hier eine Änderung des Gesetzes, ganz oder in einzelnen Passagen, vorgesehen.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Fundamente	Streifenfundamente, Betonboden mit Estrich	
Außenwände	Kellerwände	vermutlich Ziegel
	Außenwände	vermutlich Ziegel, Beton
Dach	Spitzdach, Massivholz-Sparrendachstuhl, Ziegeleindeckung Rinnen und Fallrohre aus Blech, teilweise beschichtet	
Fenster und Außentür	Fenster	Doppelfenster aus Holz
	Außentür	Sicherheitstür aus Holz mit Außenbeschichtung
Innenwände und -türen	Innenwände	vermutlich Ziegel
	Innentüren	Speerholztüren mit Futterstock
Decke und Treppe	Decken	Stahlbetondecken/ Holzbalkendecke
	Innentreppe	Weichholz vermutlich Kiefer
Fußböden	Paket, Fliesen, Laminat- und PVC-Böden, einfache bis gute Art und Ausführung	
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss	Bad ohne WC mit Waschbecken, Badewanne und Duschkabine, WC mit Toilette und Waschbecken
	Dachgeschoss	Bad im Anfangsstadium der Bauausführung
Heizung	Nachspeicherofen Lohberger, LHS 40.4, Nennwärmeleistung 4,60 kW für Brennstoffe Scheitholz und Holzbriketts, naturbelassen,	
Warmwasser	Warmwasserversorgung mit Einkreis-/Zweikreis-Warmwasser-Wandspeicher (Stiebel Eltron)	
techn. Ausstattung	ausreichend viele Steckdosen, Schalter und Sicherung	

Hinweis:

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

5.3 Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

Es wurden folgende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	1996	
Fenster und Außentüren	Fenster	1996
	Hauseingangstür	1996
	Kelleraußentür	nicht bekannt
Leitungssysteme	Strom	vermutlich 1996
	Wasser	vermutlich 1996
	Abwasser	vermutlich 1996
	Telefonanschluss	nicht bekannt
	Fernsehen	vermutlich 1996 Kabel Deutschland
Modernisierung Heizung	2018	
Wärmedämmung der Außenwände	nein bzw. nicht bekannt	
Modernisierung Bäder	1996	
Modernisierung des Innenausbau	Decken	fortlaufend bei Bedarf
	Fußböden	fortlaufend bei Bedarf
	Treppen	nein bzw. nicht bekannt
Grundrissgestaltung	1961, 1996 mit Um- und Ausbaumaßnahmen	
Sonstiges	nein bzw. nicht bekannt	

5.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt. Es wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, siehe Punkt 5.3.

5.5 Nebengebäude

1982 wurde eine Garage als Grenzbebauung in massiver Bauausführung wie folgt errichtet:

Fundamente	Stampfbeton	
Außenwände	Ziegel	
Tragwerk Dach	Holzbalken	
Dachhaut	Welleternit, Spannbahn, mit Dichtungsschnüren	
Dachrinne	Rinnen und Fallrohre aus Blech, teilweise beschichtet	
Fenster und Tor	Fenster	Isolierverglaste Metall bzw. Holzfenster
	Tür	Metall- bzw. Holztür
	Tor	Metalltor
Boden	vermutlich Beton, Estrich	

1984 wurde eine zweite Garage neben der vorhandenen Garage in massiver Bauausführung wie folgt errichtet:

Fundamente	Stampfbeton	
Außenwände	Ziegel	
Tragwerk Dach	Holzbalken	
Dachhaut	Welleternit	
Dachrinne	Rinnen und Fallrohre aus Blech	
Fenster und Tor	Fenster	Metall- bzw. Holzfenster
	Tür	Metall- bzw. Holztür
	Tor	Stahl-Hubtor
Boden	Unterbeton, Estrich	

Beide Garagen machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck. Der Innenausbau sieht äußerlich gepflegt aus. Die Decken wurden mit Platten, vermutlich Spannholz, abgehangen.

Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.

5.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück machen einen einfach bis stark vernachlässigten Eindruck. Die Pflasterungen auf dem Grundstück zu den Garagen ist zeitgemäß mit Kleinpflaster ausgeführt. Das Ausführungsjahr konnte nicht ermittelt werden.

Das Grundstück ist im Straßenbereich mit einem Holzzaun und auf der Hofseite mit einem Maschen- drahtzaun bzw. Metallzaun eingefriedet. Die Garage steht auf der südlichen Grenze (Grenzbebauung) des Flurstücks. Vor dem Wohnhaus, entlang der Flurstraße, wurde ein Vorgarten angelegt. Links neben dem Eingangsbereich befindet sich eine schmale gepflasterte Zuwegung um das Wohnhaus. Der östliche Teil des Grundstücks wird als Garten genutzt. Auf ihm stehen zwei sehr hohe Tannen. Die an der Südseite des Gebäudes errichtete kleine Terrasse ist in einfacher Bauweise ausgeführt worden. Zwischen dem Wohnhaus und dem Garagenanbau befindet sich am Ende des Kellerabgangs neben der Kelleraußentür ein Außen-WC.

Der Sachverständige berücksichtigt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten für die Außenanlagen unter dem Punkt 6,6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Bewertungsverfahren

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Das Vergleichswertverfahren führt unter Berücksichtigung gegebener Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebseinrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Es wird bei Objekten angewendet, bei denen normalerweise eine Eigennutzung vorliegt (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser).

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Es wird normalerweise bei Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte etc.) angewendet.

6.2 Verfahrensauswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren dient nur zur Plausibilisierung und kann als nachrichtlich angesehen werden.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu ermitteln. Liegen keine geeignete Vergleichskaufpreise vor, können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. In Ermangelung geeigneter Vergleichskaufpreise wird hier auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die auch in der deutschen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **830,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Anmerkung zum Bodenrichtwert (Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft)

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

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- 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 in einen Bereich der hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt ist. Die Lage in der Bodenrichtwertzone wird als zentral eingestuft und lässt sich eindeutig zuordnen. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat derzeit noch keine WGFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet bzw. veröffentlicht. Für den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone im Bewertungsgebiet wurde keine WGFZ definiert. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

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

Boderwertermittlung zum Stichtag		25.01.2025	
Grundstücksgröße			
Flurstück	776 / 22	Einfamilienhaus	505 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		505 m ²	
Bodenrichtwert			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	Wohnbaufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	830 €/m ²	Sonstige:	
WGfZ:			
WGfZ-Anpassung			
Anpassung der WGfZ			
WGfZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGfZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	1,00
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung		830 €	
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		0,0%	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		830,00 €	
Sonstige Anpassungen			
Lage	0,0%		0,00 €
Bodenbeschaffenheit	0,0%		0,00 €
Immissionen	0,0%		0,00 €
Orientierung	0,0%		0,00 €
Größe	0,0%		0,00 €
Zuschnitt	0,0%		0,00 €
Erschließungszustand	0,0%		0,00 €
Sonstige	0,0%		0,00 €
Summe sonstige Anpassungen	0,0%		0,00 €
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen (BRW)		830,00 €	
Bodenwert Gebäude- und Freiflächen		<i>BRW x Grundstücksgröße</i> 419.150 €	
Bodenwert des Grundstücks		419.150 €	

6.4 Sachwertverfahren

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

Kategorisierung der baulichen Anlagen: Das Einfamilienhaus wird nach NHK 2010 in die Kategorie „freistehendes Einfamilienhaus (*)“ Typ 1.01 eingestuft.

(*) Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser: 1,00

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

Kostenkennwert							
Ermittlung des Kostenkennwerts (€/m ²) und der Standardstufe							
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil	KW in €/m ²
Typ 1.01	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23%	167
Dach	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15%	109
Fenster und Außentüren	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11%	86
Innenwände und -türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	92
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11%	86
Fußböden	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	5%	39
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%	75
Heizung	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	9%	65
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%	768

Für das freistehende Einfamilienhaus wird ein Kostenkennwert von 768 €/m² angesetzt. Es wurde die Standardstufe 2,4 ermittelt.

Baupreisindex: Die Baupreisentwicklung ausgehend von Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes angezeigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex bezogen auf das I. Quartal 2025 (2015=100), umbasiert auf das Basisjahr 2010 = 100, mit 184,5 (Wohngebäude) an.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche des freistehenden Einfamilienhauses mit Anbau beträgt 288 m².

Ermittlung der Bruttogrundfläche - Wohnhaus			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m ²
Kellergeschoss	13,50	6,35	85,73
Erdgeschoss	116,48	1,00	116,48
Dachgeschoss	13,50	6,35	85,73
Summe Bruttogrundfläche			287,93

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)

Gemittelttes Baujahr: Das Wohnhaus wurde 1935 mit einer Grundfläche von ca. 86 m² errichtet. 1961 wurde das Wohnhaus in östlicher Richtung um ca. 32 m² erweitert. 1996 erfolgte abschließen der nördliche Anbau mit ca. 31 m². Der Sachverständige hat ein gemittelttes gewichtetes Baujahr von 1953 errechnet und angesetzt. Die Garagen wurden 1982 und 1984 errichtet. Der Sachverständige hat ein gemittelttes Baujahr von 1983 angesetzt.

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 36 Jahre bestimmt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	ermittelte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung von z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	9

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). Er wurde mit 0,45 ermittelt.

Marktanpassung: Nach § 7 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. des Marktverhaltens zu bemessen. „Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“ (§ 21 Abs 1 ImmoWertV)

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

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat den Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser mit den Parametern des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2023 mit 1,08 ermittelt und den Regionalfaktor mit 1,00 festgelegt.

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

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag von 0,94 für angemessen.

Marktanpassungsfaktor: 0,94

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 Wohnhaus

Sachwertermittlung		
Angaben zum Gebäude		
gemitteltes Baujahr	1953	Jahre
Gebäudealter zum Stichtag	71	
Modernisierungspunkte	9	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.	36	Jahre
Gebäudetyp nach NHK 2010	freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.01	m ² Stück
Ausstattungsstandard Stufe	2,4	
Bruttogrundfläche (BGF)	287,9	
Anzahl Stellplätze	2	
Kostenkennwert gem. NHK 2010	768 €	
Kostenkennwertkorrektur für Zweifamilienhäuser	1,000	
Baupreisindex (2010=100)	1,845	
Angepasster Kostenkennwert (KW)	1.418 €	
Herstellungskosten	408.224 €	
Alterswertminderungsfaktor	0,45	
Zeitwert der baulichen Anlagen		183.701 €
zzgl. Außenanlagen 5,0%		9.185 €
Gebäudesachwert		192.886 €
Sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert): <i>Der Zeitwert der baulichen Anlagen wurde vom Sachverständigen sachgemäß ermittelt oder geschätzt.</i>	Doppelgarage	7.714 €
	Kellerabgang	2.000 €
	Terrasse	1.000 €
	Balkon	2.000 €
	Dachgaube (Groß)	4.000 €
zzgl. Bodenwert		419.150 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		628.750 €
Marktanpassungsfaktor	0,94	-37.725 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
unbelasteter Sachwert		591.025 €

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 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandard und den vorhandenen Bauakten wurde der Kostenkennwert in der Standardstufe 4 mit 485 €/m² festgelegt.

Baupreisindex: Die Baupreisentwicklung ausgehend von Basisjahr 2010 bis zum 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 184,5 (Wohngebäude) an.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt 22 m².

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

Restnutzungsdauer: Unter Berücksichtigung des im sachverständigen Ermessen geschätzten Modernisierungsgrades wird für die Garage eine Restnutzungsdauer von 23 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 Doppelgarage

Sachwertermittlung		
Angaben zum Gebäude		Doppelgarage (massiv)
gemittelttes Baujahr	1983	ca.
Gebäudealter zum Stichtag	41	Jahre
Modernisierungspunkte	4	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	60	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.	23	Jahre
Gebäudetyp nach NHK 2010	Einzelgarage Typ 14.1	
Ausstattungsstandard	Stufe 4	
Bruttogrundfläche (BGF)	22,5	m ²
Kostenkennwert gem. NHK 2010	485 €	
Kostenkennwertkorrektur	1,000	
Baupreisindex (2010=100)	1,845	
Angepasster Kostenkennwert (KW)	895 €	
Herstellungskosten	20.125 €	20.125 €
Alterswertminderungsfaktor	0,38	
Zeitwert der baulichen Anlagen	7.714 €	7.714 €
zzgl. Außenanlagen	0 €	
Gebäudesachwert		7.714 €
zzgl. Bodenwert		0 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		7.714 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	0 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
unbelasteter Sachwert		7.714 €

6.5 Ertragswertverfahren

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

Marktübliche Miete: Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel, Mietpreisübersichten oder Online-Portale. Für die Ermittlung des Rohertrags wird eine marktübliche Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus von 10,50 €/m² Wohnfläche und 50 € je PKW-Stellplatz angesetzt. Es ergibt sich eine Nettokaltmiete von gesamt ca. 1.350 € 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 01.01.2023 mit 1,2% ermittelt.

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

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungstichtag von 1,40 % für angemessen.

Liegenschaftszinssatz: 1,40 %

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

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

Restnutzungsdauer (RND): Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 36 Jahre festgesetzt. Siehe hierzu den Punkt 6.4

Wohnfläche (WF): Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten ermittelt. Die Wohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 119 m².

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Siehe hierzu den Punkt 6.6.

Berechnung Wohnfläche

Ermittlung der Wohnflächen			
Wohnfläche			
Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt
EG	Wohnen	25,80	89,70
	Küche	14,90	
	Schlafen	21,69	
	Bad	8,00	
	WC	1,50	
	Diele	17,81	
OG	Wohnen	24,36	46,98
	Küche / Büro	10,81	
	Schlafen	11,81	
Grundfläche Fertigmaß			136,68
bei Rohbaumaß (- 3%)			4,10
Grundfläche Rohbaumaß			132,58
nach §44 Abs 3 II BV (-10%)			13,26
Gesamt			119,32

Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche	119	m² WE Jahre Jahre		
Anzahl der Wohneinheiten	1			
Baujahr der Gebäude	1953			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80			
Restnutzungsdauer (RND) ca.	36			
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit	119 m²	10,50 € / m²	92,61%	15.035 €
Garagen	2 Stück	50,00 €	7,39%	1.200 €
Jahresrohertrag (RoE)				16.235 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	359,00 €	/ WE	2,21%	359 €
Garage	47,00 €	/ Stück	0,58%	94 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €	/ m²	10,29%	1.671 €
Garage	106,00 €	/ Stück	1,31%	212 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00%	des Rohertrags	2,00%	325 €
Bewirtschaftungskosten			16,39%	-2.660 €
Jahresreinertrag				13.574 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		BW x LZ		-5.868 €
Bodenwert (BW)		419.150 €		
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)		1,40		
Gebäudeertragsanteil (GEA)				7.706 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		28,1268		
Gebäudeertragswert		GEA x V		216.752 €
zzgl. Bodenwert				419.150 €
Vorläufiger Ertragswert				635.902 €

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

6.6.1 Instandhaltungsstau

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

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachspitz und den Außenanlagen auf ca. 10.000 €.

6.6.2 Ergebnis

Aufgeführte Mängelbeseitigungskosten erfolgen grob überschlägig anhand von Erfahrungswerten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine gewisse Unschärfe im Ansatz der Kosten ist zwangsweise gegeben. Dies kann mit Einholen von Angeboten oder durch Ausschreibung der Leistungen konkretisiert werden, ist jedoch nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

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

6.7 Verkehrswert (Marktwert)

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

Ableitung des Verkehrswerts

Verkehrswert		
unbelasteter Sachwert		591.025 €
unbelasteter Ertragswert (nachrichtlich)		635.902 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren		-7,1%
<i>(zulässige Abweichung +/- 15%)</i>		
unbelasteter Verkehrswert		591.025 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-10.000 €
belasteter Verkehrswert		581.025 €
belasteter Verkehrswert des bebauten Grundstücks	rd	581.000 €

Der Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks beträgt rd. 581.000 €.

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

Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks

Gemarkung. Aichach - Flurstücksnummer 776/22
(Anschrift: Acherstraße 11, 86551 Aichach)

zum Wertermittlungstichtag 25.01.2025

festgelegt mit

rd. 581.000 €
=====

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

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 2-facher Ausfertigung erstellt.

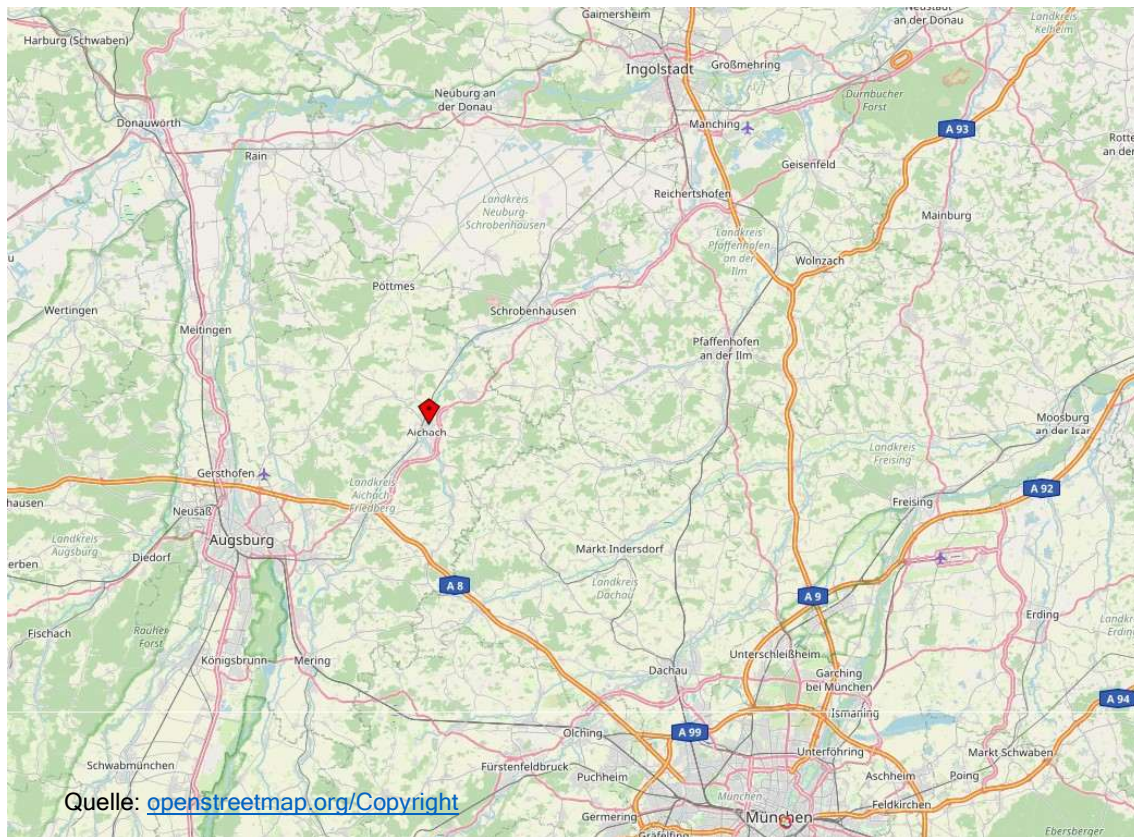
Meitingen, den 03.03.2025


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

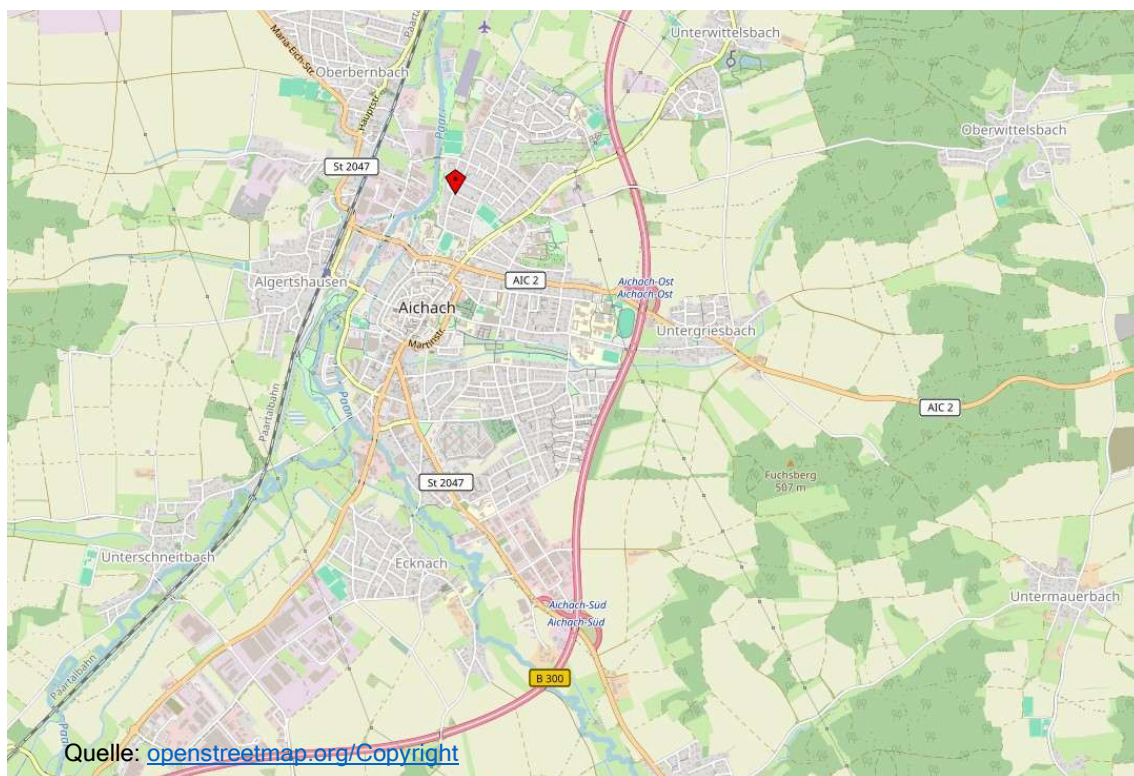


7 Anlage

7.1 Übersichtskarten Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

7.2 Flurkartenauszug



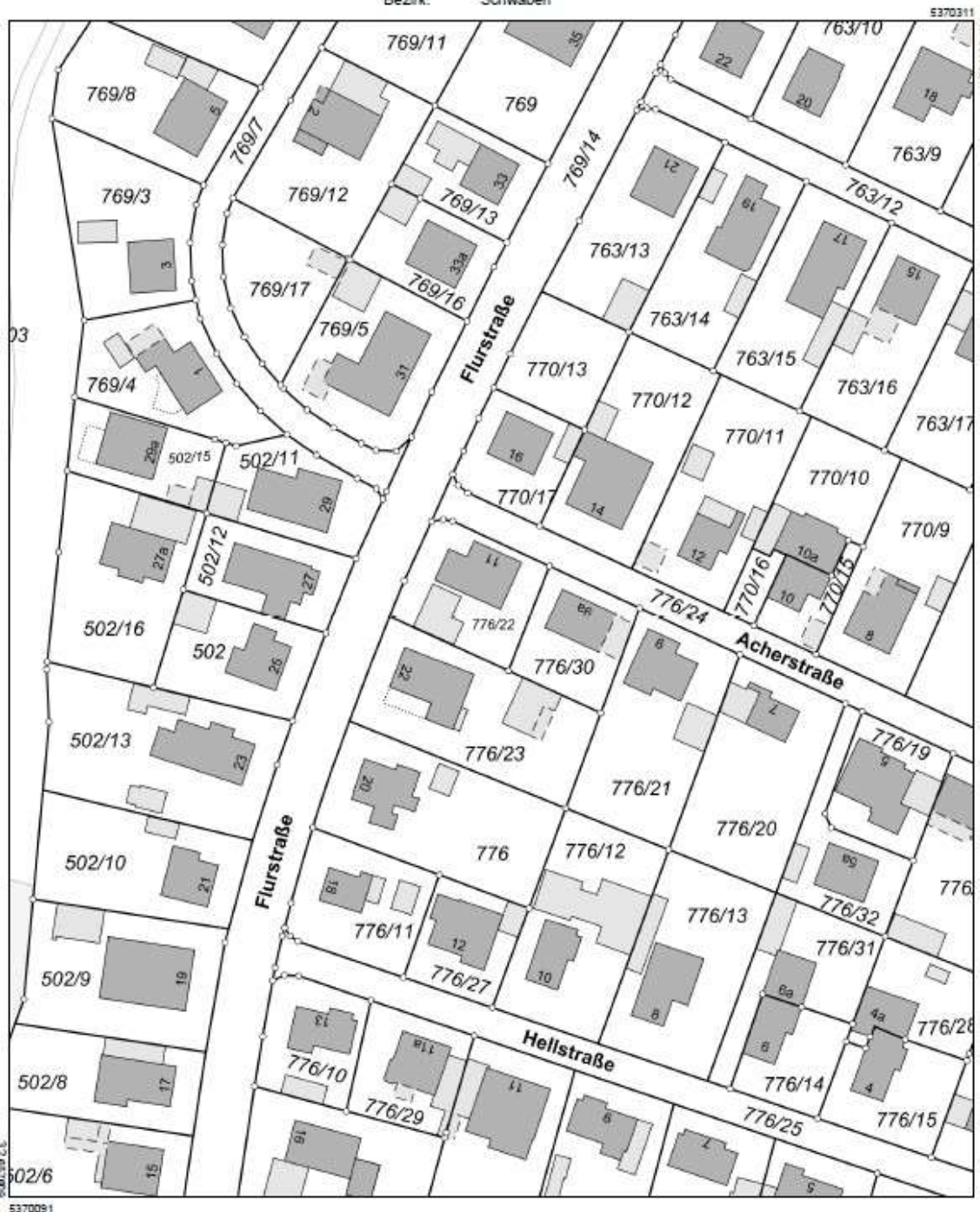
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach**
Münchener Straße 7
86551 Aichach

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

Erstellt am 20.11.2024

Flurstück: 776/22
Gemarkung: Aichach

Gemeinde: Aichach
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



7.3 Grundbuchauszug

Blatt Nr.

Amtsgericht Aichach

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Aichach Blatt 4139 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 09.03.1999. Mueller

Grundbuch

von

A i c h a c h

Band 123 Blatt 4139

4139

GS 121 Bay, 6, 1971

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht		Aichach		Band 123 Blatt		4139		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Aichach								1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe					
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²			
1	2	a/b	c			4					
1	-	776/22	Acherstraße 11 Wohnhaus, Hofraum, Garten			-	09	00			
2	1	776/22	Acherstr. 11, Gebäude- und Freifläche				5	07			
3	2	776/22	Acherstraße 11, Gebäude- und Frei- fläche				5	05			
	2	776/36	Acherstraße, Verkehrsfläche					2			

GS 122 Bay. S. 1969

Aichach Aichach 4139 - Geändert am 10.08.2021 - Ausdruck vom 21.11.2021 - Seite 2 von 9

7.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

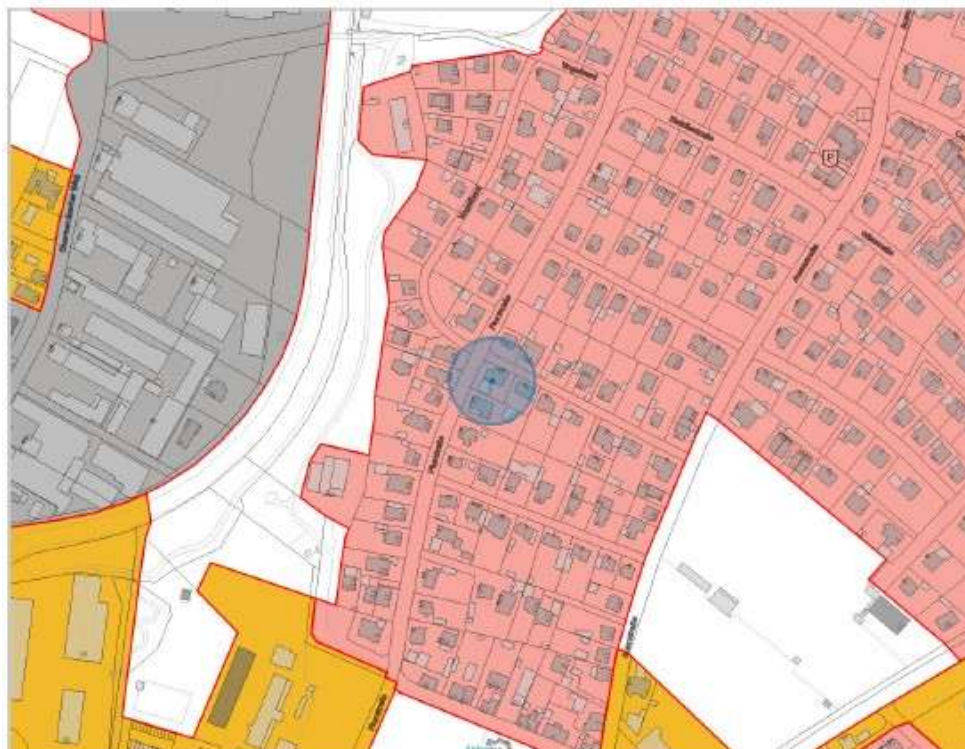
Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Flurstück):
Gemarkung Aichach (097456), 776/22

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

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de



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

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

100 Bodenrichtwert in €/m²

Entwicklungszustand

B Baureifes Land

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

SF sonstige Flächen

Z.B.: Zonennummer

(siehe Erläuterung zur Zonennummer)

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

entsprechende Beiträge und Kostenersatzungsbeiträge

Art der Nutzung

A Acker

CA Campingplatz

FP Flugplatz

G Gewerbliche Baufläche

GL Grünland

M Gemischte Baufläche

KGA Kleingartenfläche

SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)

SC sonstige Sondergebiete

W Wohnbaufläche

Ergänzung zur Nutzungsart

ASB Außenbereich

EFH Einfamilienhäuser

MFH Mehrfamilienhäuser

WO Wohnerschließung

LAD Läden

Weitere Merkmale

Mo

Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebereich Pöfmes für die Lage im Dinkhautes



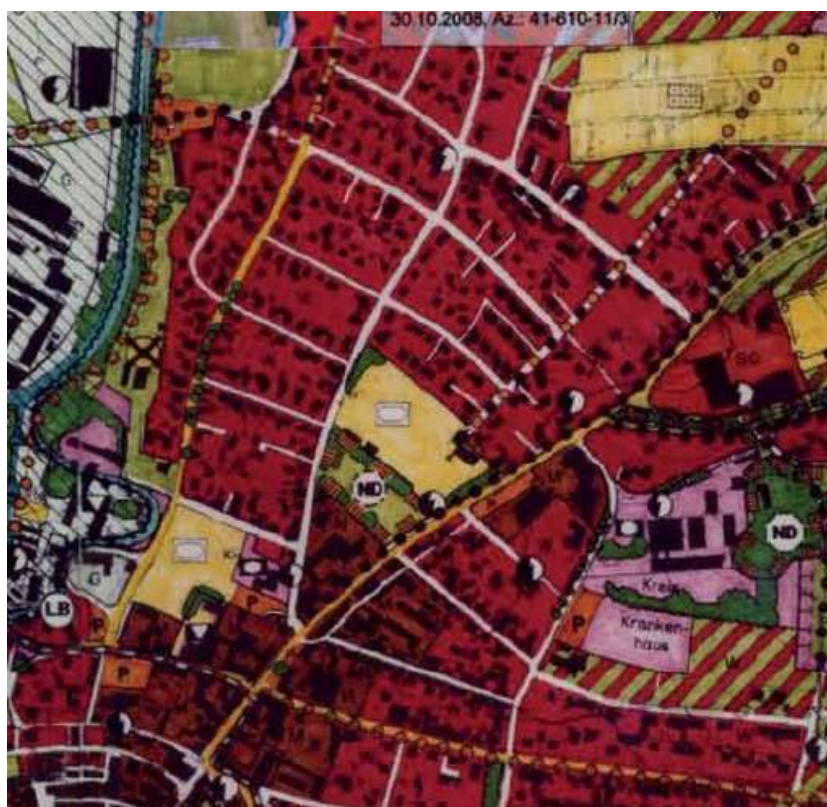
Zone 11131304		Bodenrichtwert: 830 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: W		Ergänzung zur Art der Nutzung: EFH	
Bauweise: -	Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7			

7.5 Bebauungspläne



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

7.6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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

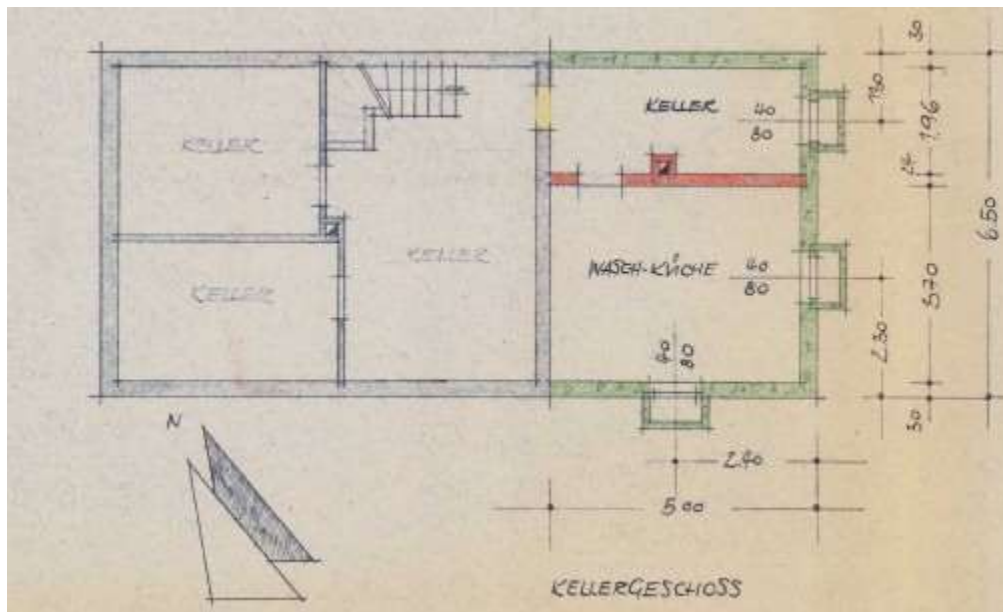
Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Ortsbildes:	
	Durchgrünung von Bauflächen und Minimierung der Oberflächenversiegelung
	Eingrünung von Bauflächen, Ortsrandeingrünung
	ökologisch und/oder gestalterisch notwendige Begrenzung von Bauflächen
	Grünzug mit besonderer Bedeutung für das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

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

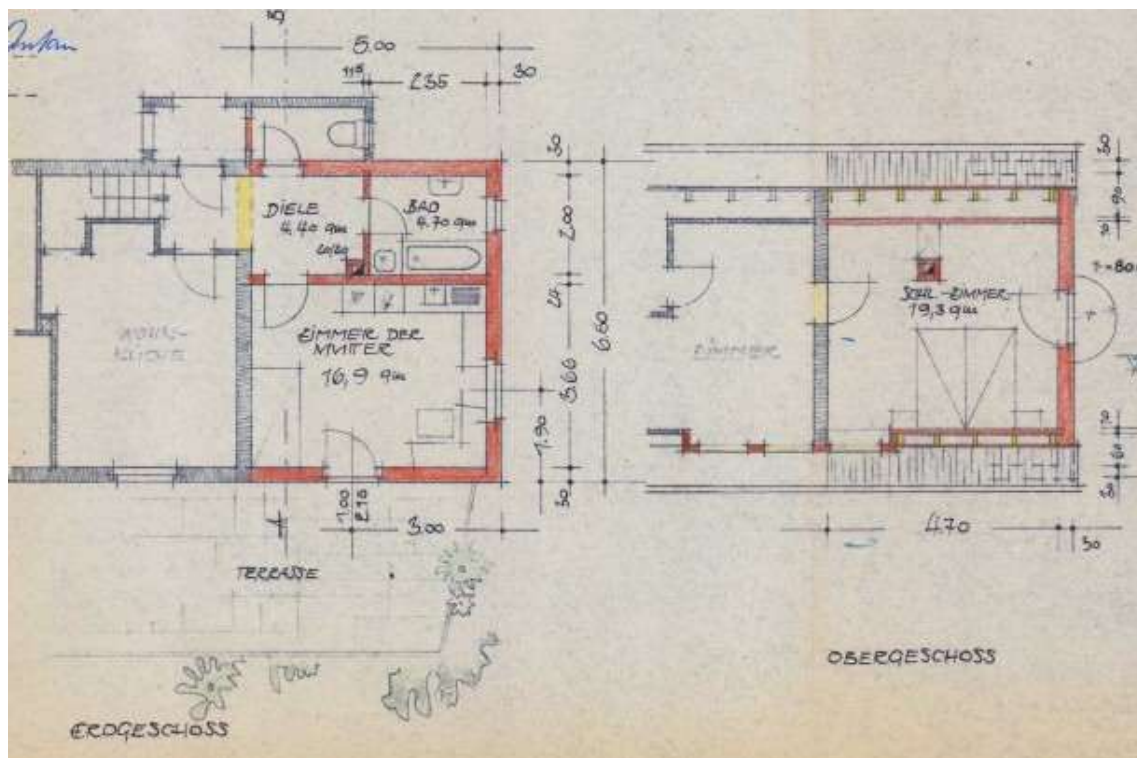
FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
Flächen mit Schutzstatus:	
	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
	Naturschutzgebiet, Art. 7, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Landschaftsschutzgebiet, Art. 10, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Geschützter Landschaftsbestandteil, Art. 12, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Naturschutzgebiet, Art. 9, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Fläche bzw. Teilfläche nach Art. 6d1, BayNatSchG
Biotop der Biotopkartierung Bayern:	
	Biotop mit Nummer der Biotopkartierung Bayern (Nr. 10-99 Kartendat: 7502 Aushalt, Nr. 100-150 Kartendat: 7503 KÜrzel)

7.7 - Auszug aus den Bauakten

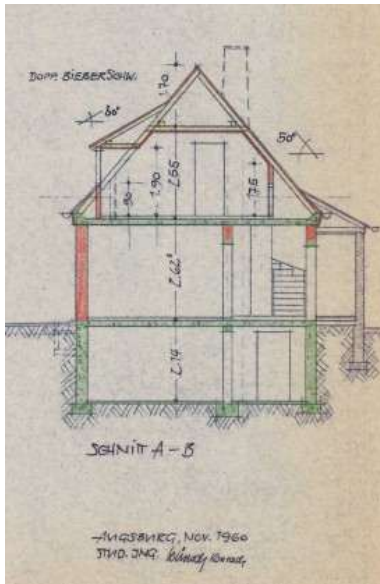
7.7.1 Antrag 135/1961 - östlicher Anbau



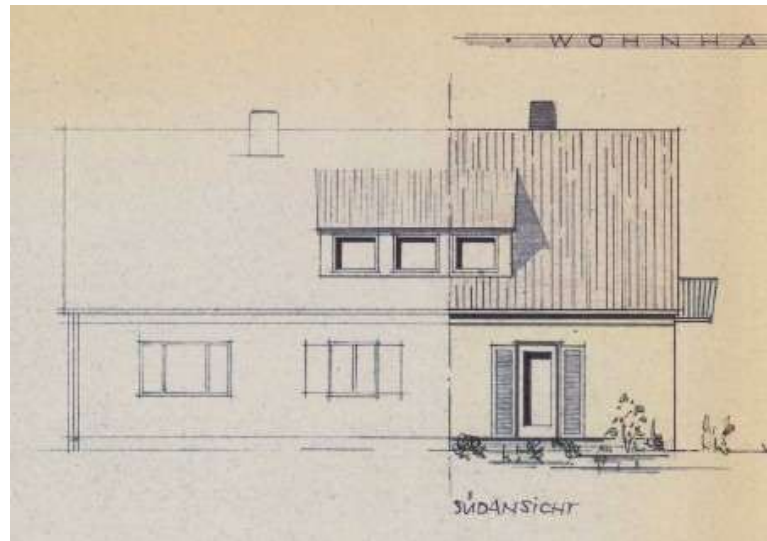
Grundriss Kellergeschoss



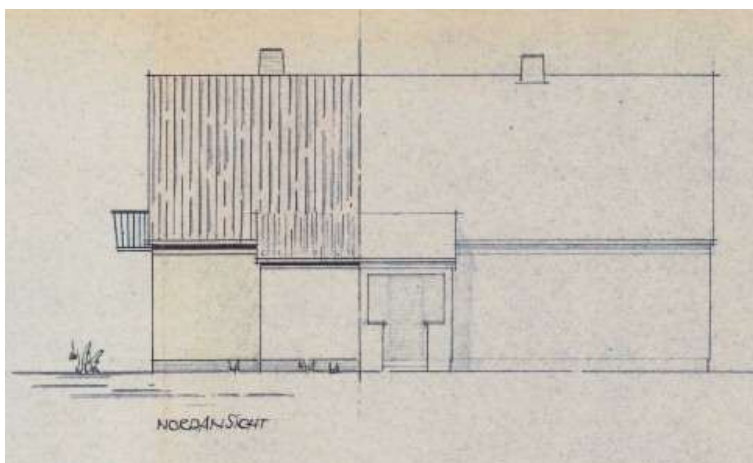
Grundriss Erd- und Obergeschoss



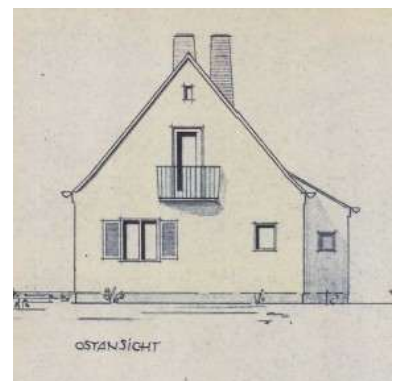
Vertikalschnitt



Südansicht



Nordansicht

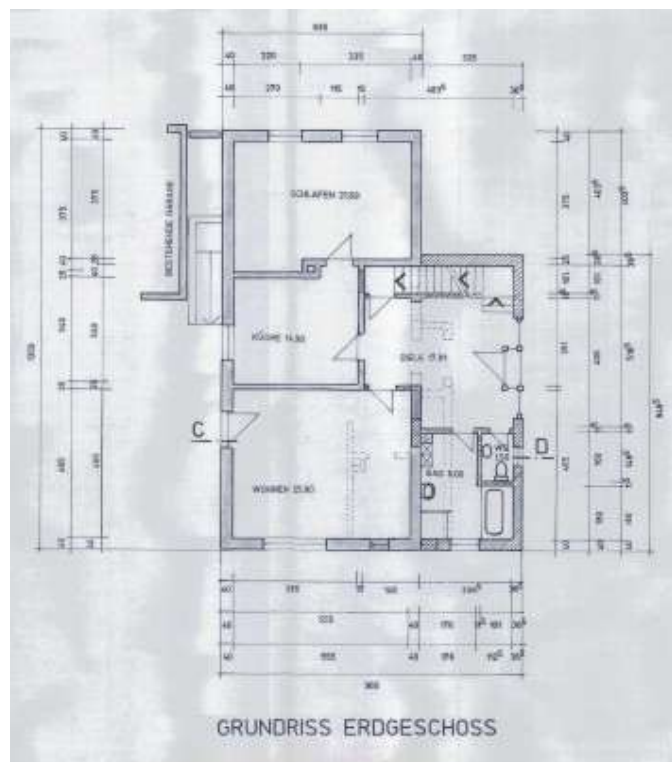


Ostansicht

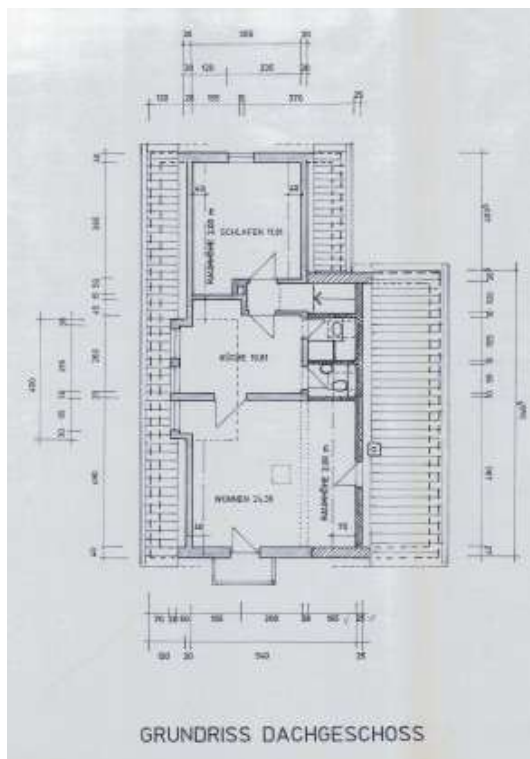
7.7.2 Antrag 338/1996 - Wohnhauserweiterung



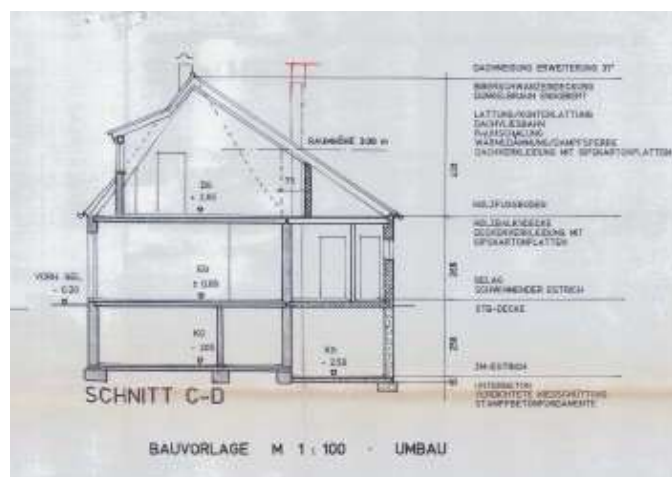
Kellergeschoss



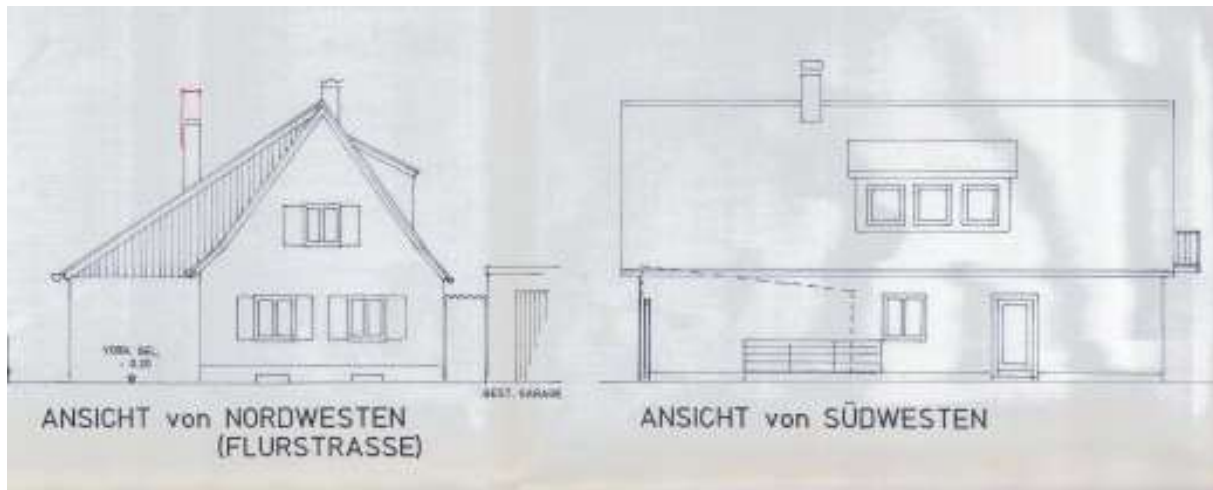
Erdgeschoss



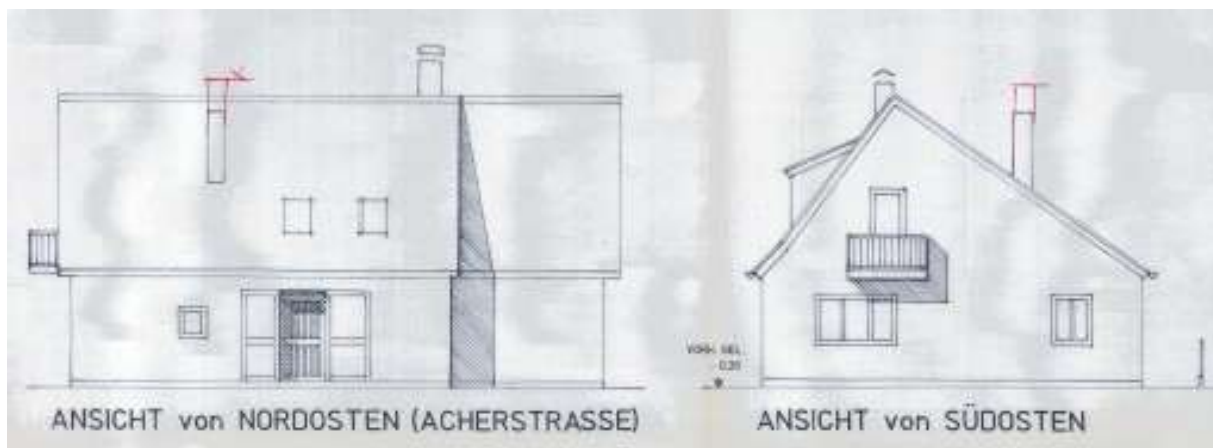
Dachgeschoss



Vertikalschnitt

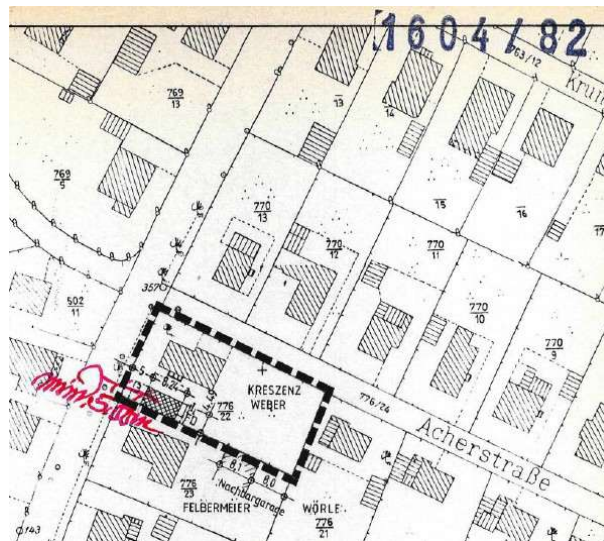


Gebäudeansicht Nordwesten und Südwesten

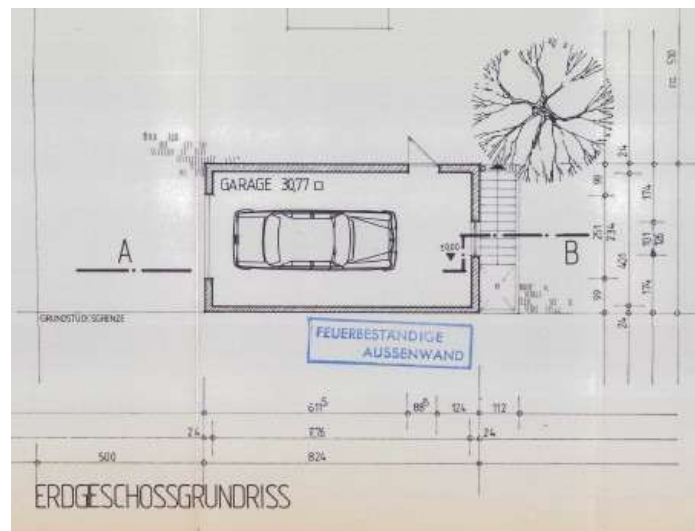


Gebäudeansicht Nordosten und Südosten

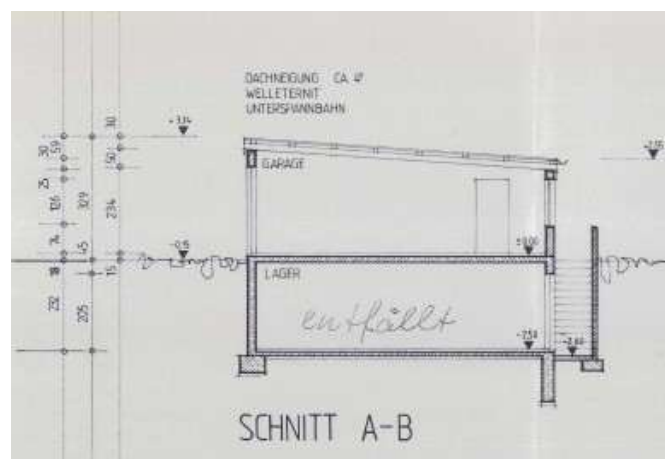
7.7.3 1604/1982 Neubau einer Garage



Lageplan zum Bauantrag



Grundriss Erdgeschoss

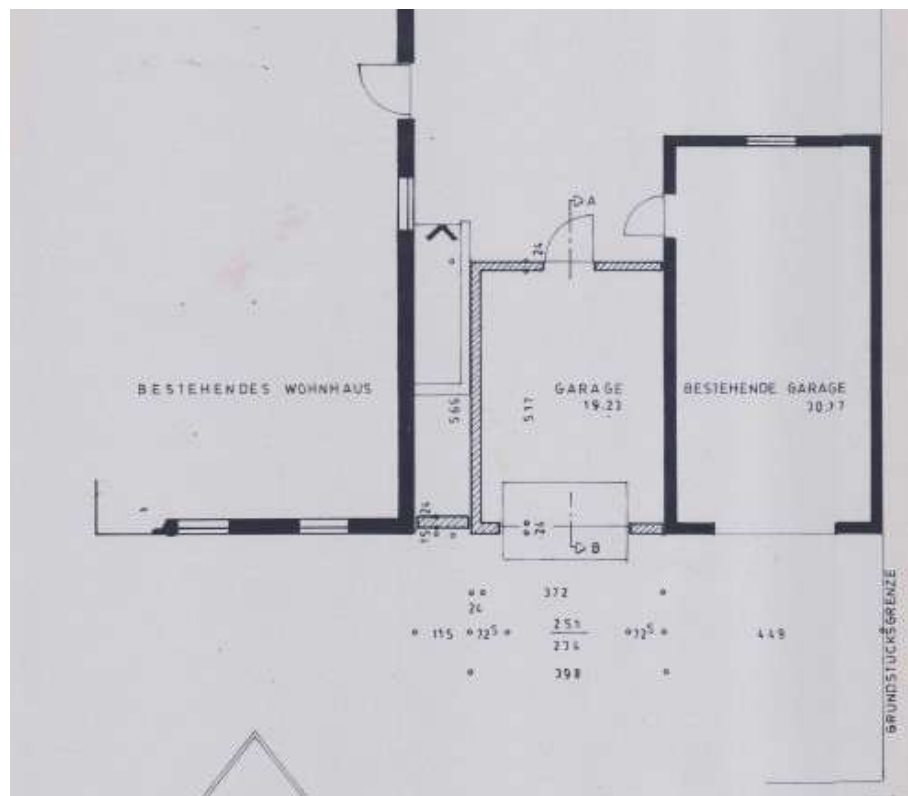


Vertikalschnitt

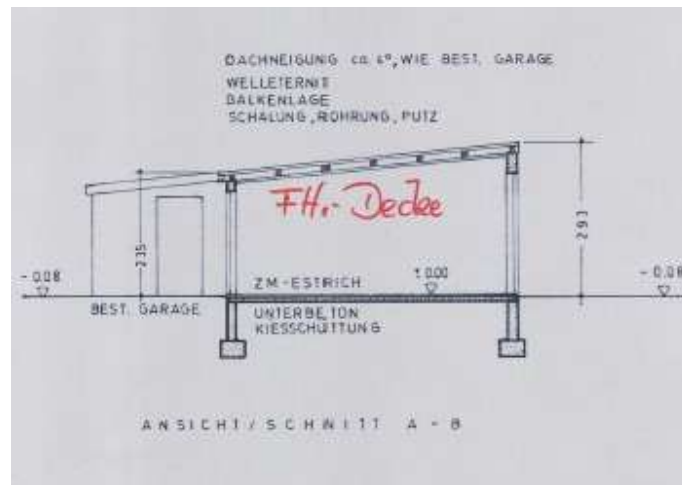
7.7.4 1575/1984 Anbau einer Garage



Lageplan zum Bauantrag



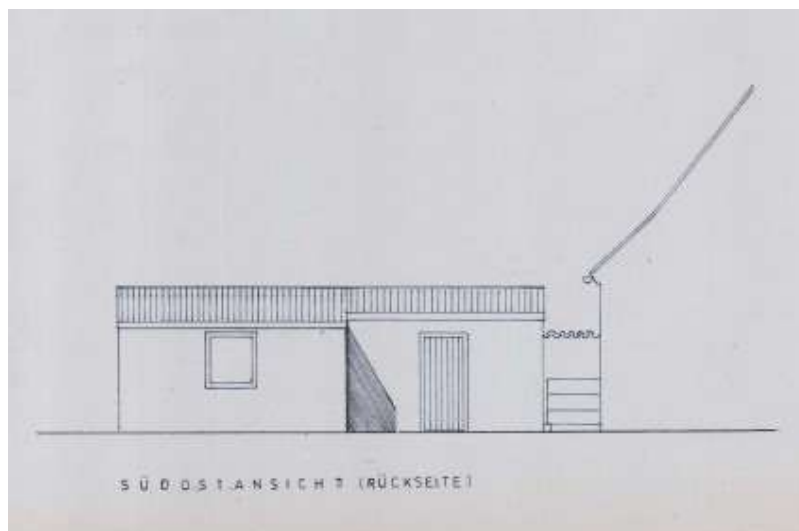
Grundriss Erdgeschoss



Vertikalschnitt



Ansicht Nordwesten



Ansicht Südosten

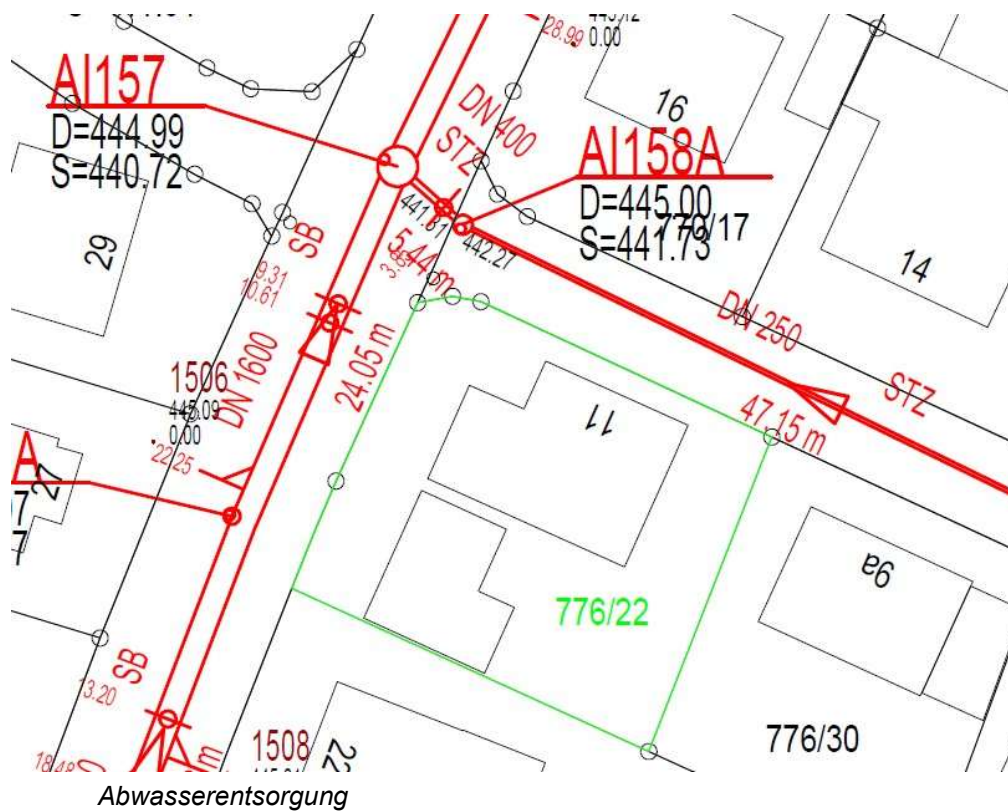
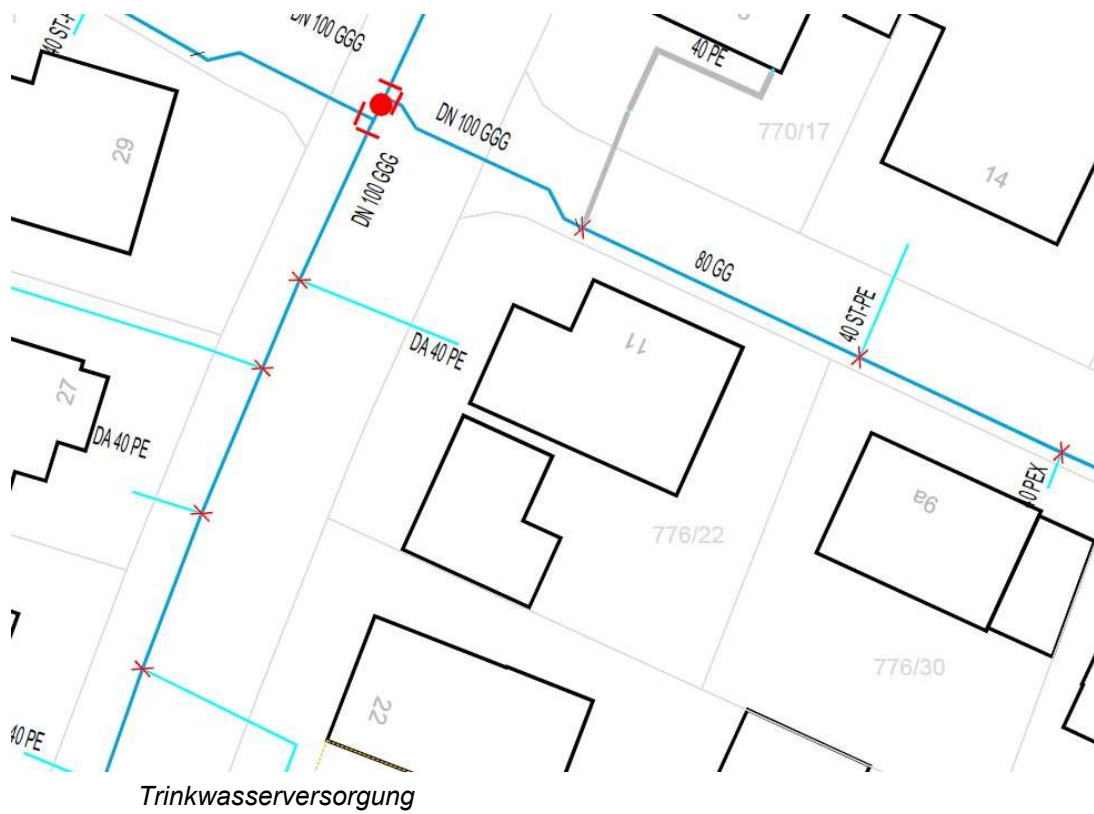
7.8 Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)



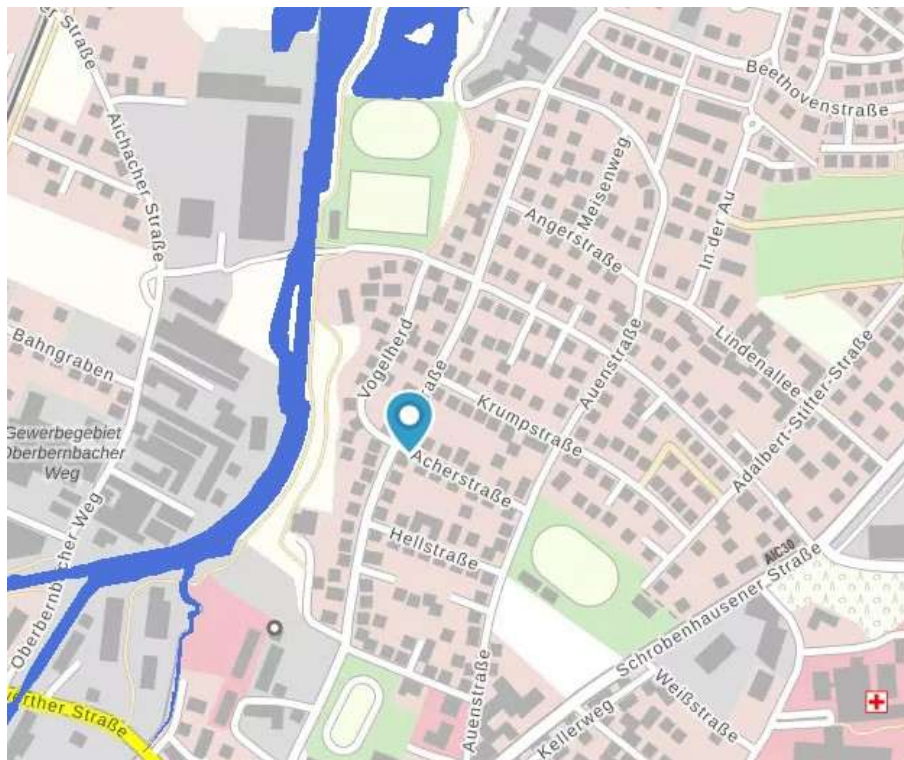
Stromversorgung



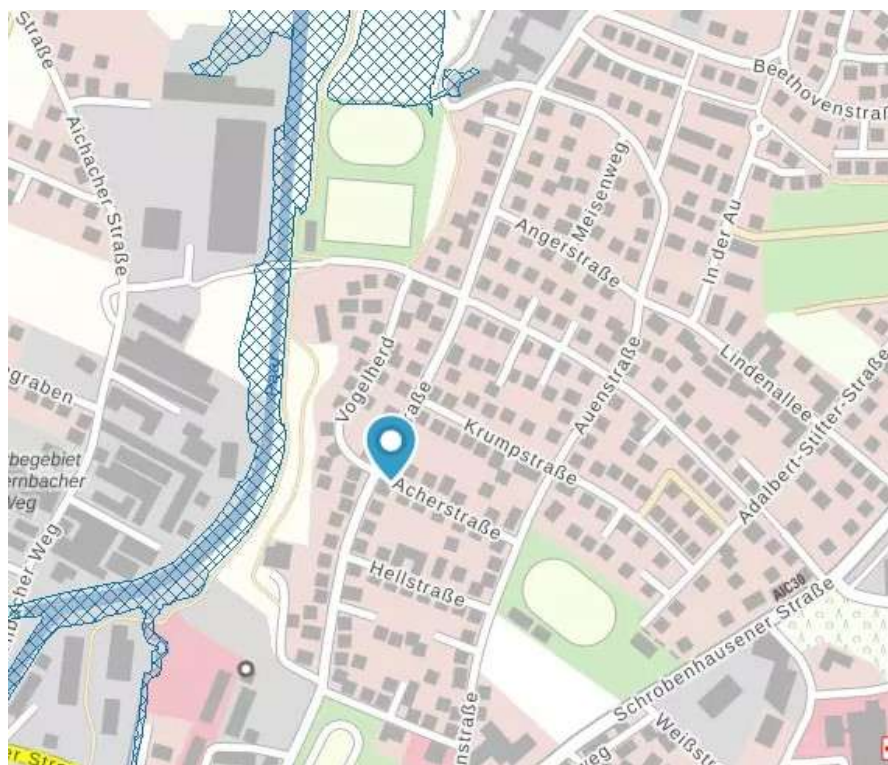
Gasversorgung



7.9 Hochwassersituation

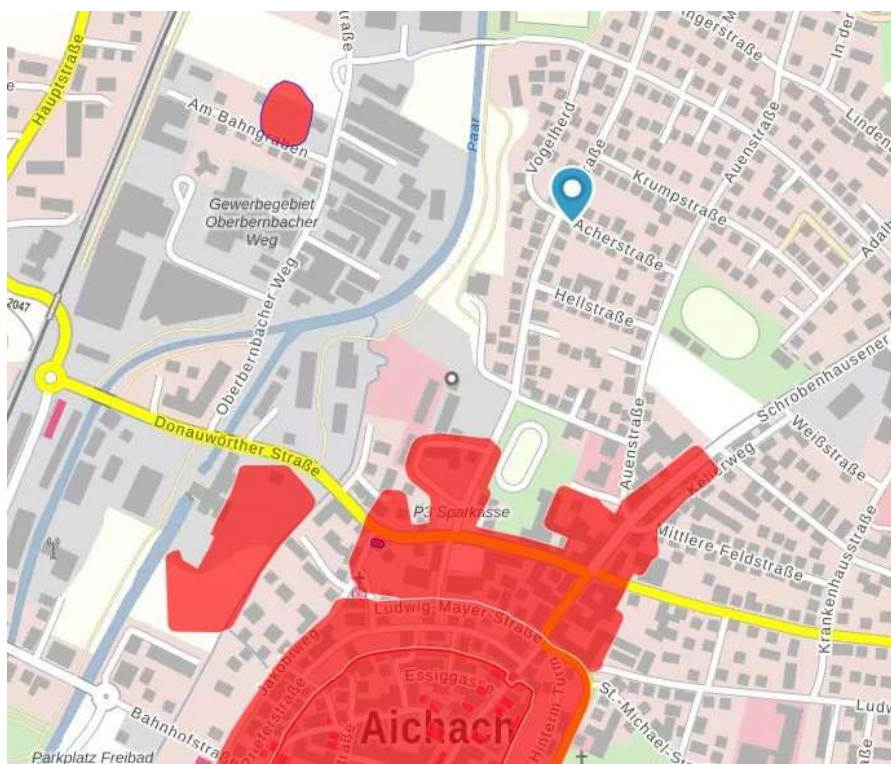


*Hochwassergefahrenggebiet häufig
(Quelle BayernAtlas)*



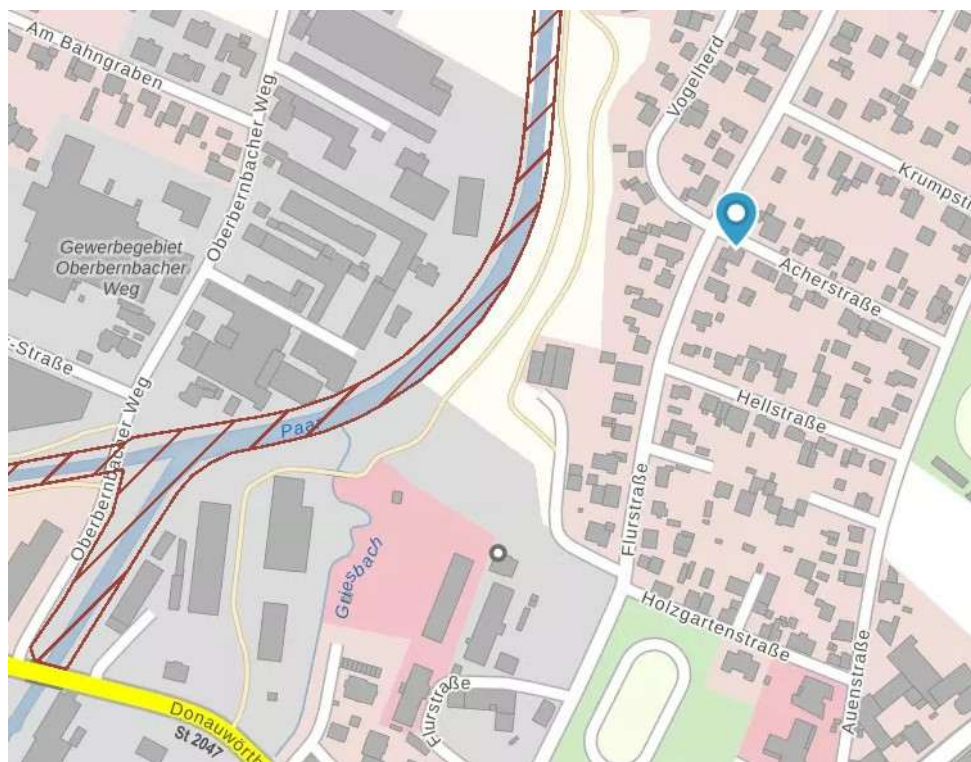
*festgesetzte Überschwemmungsgebiete
(Quelle BayernAtlas)*

7.10 Denkmalschutz



Bodendenkmäler

7.11 Naturschutz



Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

7.12 Lärmkarte

