

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

Datum 07.03.2025

Gutachten

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



Aktenzeichen	K 101/24
Bewertungsobjekt	Am Bahnhof 2, 86573 Obergriesbach
Katasterbezeichnung	Gemarkung Obergriesbach, Flst.-Nr. 201
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Obergriesbach Band 19, Blatt 650
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbew. Vermögen)
Wertermittlungstichtag	08.02.2025
Verkehrswert	410.000 €

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.....	13
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
5.2	Bewertungsgrundstück.....	14
5.2.1	Gebäudebeschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion - Wohnhaus.....	16
5.3	Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Wohngebäudes	17
5.4	Energetische Eigenschaften.....	17
5.5	Nebengebäude.....	17
5.6	Außenanlagen	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Bewertungsverfahren	19
6.2	Verfahrensauswahl.....	19
6.3	Bodenwertermittlung	19
6.4	Sachwertverfahren	23
6.5	Ertragswertverfahren.....	26

6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.6.1	Instandhaltungsstau	28
6.6.2	Ergebnis	28
6.7	Verkehrswert (Marktwert)	29
7	Anlage	31
7.1	Übersichtskarten Lage	31
7.2	Flurkartenauszug.....	32
7.3	Grundbuchauszug.....	33
7.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	35
7.5	Bebauungspläne	36
7.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	37
7.7	- Auszug aus den Bauakten	38
7.8	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	44
7.9	Hochwassersituation	45
7.10	Denkmalschutz.....	47
7.11	Naturschutz	47
7.12	Lärmkarte	48
7.13	Fotodokumentation.....	49

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gebäudeart	freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage
Wertermittlungstichtag	08.02.2025
Qualitätstichtag	08.02.2025
Ortstermin	08.02.2025
tatsächliches Baujahr	1964
Bewertungsrelevantes Baujahr	1977
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	151 m ²
unbelasteter Sachwert	445.000 €
unbelasteter Ertragswert	506.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -	-35.000 €
belasteter Verkehrswert	410.000 €

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	Tobias Hertz Am Leitengraben 12 86444 Affing / Mühlhausen
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	entfällt
Mieter bzw. Pächter	Das Wohnhaus wird vom Antragsgegner 1 bewohnt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	entfällt
Vorhandener Gewerbebetrieb	entfällt
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	entfällt
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	nein

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage
Objektadresse	Am Bahnhof 2 86573 Obergriesbach
Grundbuchangaben	Grundbuch von Obergriesbach, Band 19, Blatt 650
Katasterangaben	Gemarkung Obergriesbach, Flurstück 201

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	08.02.2025
Qualitätstichtag	08.02.2025
Ortsbesichtigung	08.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin	die Antragsstellerin mit Ehemann die Antragsgegnerin 1 mit Herr Jung der Sachverständige die Antragsgegnerin 2 fehlte entschuldigt

verwendete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	- Bauunterlagen vom 04.04.1962, Errichtung Wohnhaus - Feuerstättenbescheid vom 13.02.2025
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 bayerischen Staatsarchiv - Auskunft zur Stromversorgung - Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung - Auskünfte des Bauamtes der VG Dasing - allgemeine Auskünfte der VG Dasing - 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: Obergriesbach
Band: 19
Blatt: 650

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Obergriesbach
Flurstück-Nr.: 201
Lage: Am Bahnhof 2
Nutzungsart: Wohnhaus, Nebengebäude (tlw. auf Flst 246/24; überbaute Fläche = 7m²), Garten
Größe: 1.702 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

Obergriesbach ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dasing. Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Augsburg. Sie besteht aus den Gemarkungen Obergriesbach und Zahling. Im Zuge der Gebietsreform in Bayern wurde am 1. Juli 1972 die Gemeinde Zahling eingegliedert. Nordöstlich angrenzend an der Gemeinde liegt der Ort Sulzbach. Er war bis zum 1. Januar 1972 eine selbständige Gemeinde und wurde im Zuge der Gebietsreform in Bayern in die Stadt Aichach eingemeindet.

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 Laufe der Jahre entwickelte sich die Einwohnerzahl des Ortes rasant. Von 1961 bis 1987 verdoppelte sich die Einwohnerzahl fast, von 854 auf 1.545 um ca. 80,9% und von 1987 bis 2024 um noch einmal ca. 40,8% auf heute ca. 2.175 Einwohner. Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 44,7 Jahren und damit etwas unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern von 45,5 Jahren.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Augsburg im Westen mit ca. 310.000 Einwohnern und München in Südosten mit ca. 1.500.000 Einwohnern. Aichach als Kreisstadt mit ca. 23.000 Einwohner grenzt an das Gemeindegebiet an. Die Stadt Friedberg als zweite wichtige Stadt in Landkreis, mit ca. 30.000 Einwohner, liegt ca. 15 km südwestlich vom Ort.

Die wirtschaftliche Situation von Obergriesbach ist landwirtschaftlich geprägt. Vereinzelnde Gewerbetreibende runden das wirtschaftliche Leben des Ortes ab. In der dörflich strukturierten Gemeinde stehen Wohnen und Erholung in der freien Natur im Mittelpunkt. Für den Bedarf des täglichen Lebens ist gesorgt. Neben Kindergarten und Gemeinschaftshaus mit Mehrzweckhalle, Gaststätte und Kegelbahn stehen den Bewohnern ein Lebensmittelgeschäft, eine Metzgerei und eine Raiffeisenbank zur Verfügung. In der Dasing befindet sich eine Grund- und Mittelschule. Alle weiteren höheren Schuleinrichtungen können in Aichach oder Friedberg besucht werden.

Die örtlichen Vereine bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung an. Neben Fußball, Tennis, Schützen- und Musikverein sind der Krieger- und Soldatenverein und die Feuerwehrvereine genauso im Gemeindeleben vertreten wie z. B. der Obst- und Gartenbauverein und der Männergesangsverein. In der Dasing befindet sich zudem ein öffentliches Freibad.

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

Obergriesbach hat einen Haltepunkt der Paartalbahn mit Anschluss nach Augsburg und Ingolstadt. Darüber hinaus verkehren Regionalbuslinien des AVV vom Ort in die angrenzenden Städte und Gemeinden des näheren Umlandes. Über die B300 gibt es eine 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 km² ca. 13.400.000 Einwohner
Landeshauptstadt	München ca. 1.500.000 Einwohner
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Aichach-Friedberg 780 km² ca. 134.000 Einwohner

Gemeinde	Obergriesbach
Einwohner	ca. 2.200 Einwohner
Nächstgelegene Städte / Gemeinden	größere Städte: Südwesten – Augsburg ca. 20 km Süden Friedberg ca. 15 km Nordosten – Aichach (Zentrum) ca. 5 km Südosten - München ca. 60 km weitere größere Städte / Gemeinden Süden – Dasing ca. 5 km Nordwesten - Affing ca. 10 km
Anbindung / Verkehrsnetz	Bundesstraße Östlich angrenzend an die Gemeinde– B 300 Verbindung Augsburg – Aichach - Ingolstadt Autobahn Osten – A9 - München – Ingolstadt - Berlin Süden – A 8 München – Augsburg - Stuttgart Flughafen Augsburg-Mühlhausen (Regional) ca. 20 km München ca. 70 km
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)	Bahnhof Obergriesbach Bus tägliches Linienverkehr

Mikro-Lage

Lage der Gemeinde im Landkreis	Zentral im Landkreis
Lage des Grundstücks im Ort	östlicher Ortsrand von Obergriesbach, Nähe Bahnhaltestelle
Schulen	in Dasing Grund- und Mittelschule
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfes im Ort und Dasing bzw. Aichach
ärztliche Versorgung	Allgemeinmediziner und Fachärzte in Dasing Krankenhaus in Aichach, Friedberg oder Augsburg

4.2 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand von Obergriesbach in unmittelbarer Nähe zur Bahnhaltestelle der Paartalbahn an der Straße *Am Bahnhof*, abgehende Straße zum Wohngebiet *Bahnweg*. Die Bahnanlagen befinden sich ca. 50m Luftlinie entfernt. Lärmbelästigung durch die Bahn oder Straße konnte während der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden. Die Teilnehmer am Ortstermin berichten von erhöhter Lärmbelästigung durch die Straße. Die Lärmbelästigung durch die Bahn wird als geringfügig wahrgenommen. Der Sachverständige berücksichtigt die Lage und Immissionen in angemessener Weise im Punkt Bodenwertermittlung.

Im Westen und Süden grenzt das Flurstück an landwirtschaftliche Flächen. Im Nordwesten befindet sich ein Wohnviertel aus den 90ziger Jahren. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude im Nordosten wurden durch Wohnen und Gewerbe umgenutzt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Der Ort Obergriesbach ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten und hat eine ovale Form. Der Sachverständige berücksichtigt den Zuschnitt in angemessener Weise im Punkt Bodenwertermittlung.

Der nördliche Teil des Grundstücks wird als Gebäudefläche mit ca. 700 m² und der südliche Teil als Gartenland mit ca. 1.000 m² genutzt. Im Gartenland befindet sich neben einigen großen Bäumen, gemäß Bewohnerin, ein Mammutbaum.

Die nördlich angebaute Garage des Bewertungsgrundstück liegt teilweise auf dem Nachgargrundstück. Die betroffene Teilfläche wurde katasterrechtlich vermessen und es wurde ein eigenes Flurstück mit der Flurstücksnummer 246/24 mit einer Fläche von 7m² gebildet. Gemäß der Bewohnerin konnte noch keine eigentumsrechtliche Einigung mit dem Nachbar, bezüglich Erwerbs oder Pacht, getroffen werden.

Die durchschnittliche Breite des Grundstücks beträgt ca. 20 m und die durchschnittliche Länge ca. 85 m. Die Größe des Bewertungsgrundstück wird im Grundbuch mit 1.702 m² angegeben.

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Das Bewertungsgrundstück liegt an den ausgebauten Straßen *Am Bahnhof* und den westlich abgehenden *Bahnweg*. Die Straße *Am Bahnhof* besteht aus bituminösem Belag mit einseitigem Gehweg und einseitiger Beleuchtung bis Ortausgang. Dasselbe trifft für den *Bahnweg* zu. Zwischen der Straße und Gehweg befindet sich ein Grünstreifen mit vereinzelt Bäumen. Die Auffahrt zur Garage von der Hauptstraße hat einen abgesenkten Bord. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze kann nicht geparkt werden.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz über dem Netzbetreiber durch Ständer. In unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsgrundstück wurde Stromkabel unterirdisch verlegt. Diese Kabel liegen tlw. im Gehweg der Straße *Am Bahnhof* und neben dem Straßenverlauf zum Bahnhof und dem Wohnhaus Nr. 4.

Gemäß der Auskunft beim Ortstermin liegen in der Gemeinde Obergriesbach Anschlüsse für Gas und Fernwärme vor bzw. befinden sich Ausbau. In welcher Phase des Ausbaus und welcher Gemeindeteil ausgebaut werden, ist den Beteiligten nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurde diesbezüglich nicht angestellt.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz. Beide Leitungssysteme liegen in bzw. an der Straße *Am Bahnhof* sowie *Bahnweg*. Sie wurden vermutlich im Zuge der Erschließung des neuen Wohngebietes nordwestlich des Bewertungsobjektes erneuert. Die Hauptabwasserleitung hat in Richtung Bahnhofpunkt einen Durchmesser 1600 mm (überdimensional) und führt in den Entwässerungsgraben östlich des Grundstücks und von da in den Fluss Paar. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Revisionsschacht.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks befindet sich gemäß der Bewohnerin und der Gemeinde Obergriesbach eine verrohrte Leitung, welche ebenfalls in den Entwässerungsgraben führen soll. Diese konnte während der Ortsbesichtigung nicht lokalisiert werden. Eine grundbuchrechtliche Sicherung liegt nicht vor.

Der Telefonanschluss und Internet erfolgen über das öffentliche Netz. Der Fernsehempfang wird über Satelliten realisiert. Der Ausbau von Glasfasernetze wurde im *Bahnweg* abgeschlossen. Ein Anschluss für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor.

Weitere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind den Beteiligten am Ortstermin nicht bekannt.

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

Ebenfalls entlang der Paar sind Hochwasser-Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Dasing sind keine weiteren Maßnahmen im Bereich des Bewertungsobjektes vorhanden bzw. vorgesehen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einen ausgewiesenen wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabsbereich von ca. 1:9 000 bis 1:750 000.

Das Grundstück ist mit wildgewachsenen Sträuchern und kleinen Bäumen entlang der Flurstücksgrenze im südlichen und westlichen Bereich eingefriedet. Die östliche Grundstücksgrenze liegt an der Oberkante des Entwässerungsgrabens und zeigt vereinzelt Bewuchs auf. Die nördliche Grenze ist mit der Garage bebaut.

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 Obergriesbach, Band 19, Blatt 650, geändert am 16.10.2024, Ausdruck vom 21.11.2024 vor.

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

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.

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 Verwaltungsgemeinschaft Dasing liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das zu bewertende Grundstück grenzt an den qualifizierten Bebauungsplan „*Paarblick*“, Datum des Inkrafttretens am 14.11.1997.

Im Flächennutzungsplan vom 12.08.1986 und seiner 1. Änderung vom 03.08.1993 liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich der Gemeinde Obergriesbach. Die Art der baulichen Nutzung für das Grundstück wird mit M – gemischte Bauflächen- 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 Orts-termin 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 Zweifamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebaut.

Das Wohnhaus ist derzeit von der Antragsgegnerin 1 bewohnt.

Die Garage und der Kleintierstall sind nicht vermietet und werden von der Bewohnerin genutzt.

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 08.02.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden baulichen Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage. Bauliche Unterlagen über die Errichtung des Wohnhauses konnte die Bewohnerin und das Staatsarchiv München zu Verfügung stellen. Der Bauantrag ist 1962 gestellt worden. Bei der Ortsbesichtigung wurde die Fertigstellung des Wohnhauses mit 1964 angegeben. Das Gebäude verfügt über einen Treppeneingang mit Kellerabgang, Balkon, Terrasse und einer großen Dachgaube.

Mit Fertigstellung des Wohnhauses erhielt das Anwesen 1964 einen Kleintierstall mit Geräteschuppen, welchen derzeit als Garage bzw. Lager genutzt wird. 1975 wurde die vorhandene Stallung, nördlich um eine Garage erweitert. Für dieses Nebengebäude liegen der Bewohnerin und der Gemeinde bzw. Staatsarchiv München keine Bauakten vor. Die bauliche Legalität wird deshalb vom Sachverständigen unterstellt.

Vom Kellerflur gelangt man in alle angrenzenden Kellerräume, der Waschküche und dem Hobbyraum mit Küche. Der Fußboden in den Räumen ist überwiegend mit einem Beton/Estrichbelag versehen. Der Hobbyraum und die Küche haben PVC-Belag. Die Wände und Decken sind hauptsächlich verputzt und/bzw. gestrichen. Im Hobbyraum sind die Wände teilweise mit Holz verkleidet, in der Küche ebenfalls mit Holz und Fliesen. Die Kellerräume haben alle noch alte Metallfenster. Im Hobbyraum und in der Küche sind die Fenster durch Doppelfenster aus Holz ersetzt worden. Die Innentüren sind aus Holz und Holz mit Verglasung. Die Treppe zum Erdgeschoss ist aus Beton mit Terrazzosteinplatten als Trittpläche. Feuchtigkeitsspuren im Kellergeschoss sind in einigen Räumen gut erkennbar.

Im Kellergeschoss befinden sich die Öl-Heizung mit Öl-Sicherheitstanks und eine Duschecke ohne Duschkabinenwände in der Waschküche. Das gesamte Haus wird über den Öl-Heizung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Das Kellergeschoss weist in vereinzelt Räumen, Feuchtigkeitsspuren auf. Diese sind besonders an den Schornstein gut erkennbar. Durch ausreichende Belüftung des Kellers und den Austausch der alten Metallfenster, sollte man gute Ergebnisse zur Feuchtigkeitsbekämpfung erzielen können.

Vom Treppenhaus gelangt man in die jeweiligen Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Die Aufgangstreppe ist aus Beton mit Terrazzosteinplatten als Trittfäche versehen. Die Wände und Decken sind gestrichen. Im Obergeschoss befindet sich der moderne Schaltschrank mit Kippschaltern. Das Treppenhaus wird durch zwei Fenster an der Nordseite des Wohnhauses gut belichtet.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat 4 Zimmer, eine Wohnküche und ein Bad. Die ehemalige Speisekammer wurde als Arbeitszimmer umgebaut. Das WC wurde von der Wohnung abgegrenzt (zugemauert) und ist nur noch über das Treppenhaus zugänglich. Von der Diele in der Wohnung gelangt man in alle weiteren Räume. Der Fußboden in den Räumen ist überwiegend mit Belag versehen. Im Bad und WC ist der Fußboden gefliest. Die Wände sind größtenteils tapeziert oder gestrichen. Das Bad ist halbhoch mit Fliesen versehen, die andere Hälfte mit Holz verkleidet. Das WC ist halbhoch gefliest, die andere Hälfte ist gestrichen. In den Nassräumen sind Feuchtigkeitsspuren an den Wänden gut erkennbar. Alle Decken sind mit Holz verkleidet. Die Fenster im Erdgeschoss wurde zwischen 1997 und 2006 durch Kunststofffenster ersetzt. Eine Ausnahme bildet das Wohnzimmer. Hier sind das Fenster und die Terrassentür im Originalzustand vorhanden. Die Fenster und Türen im Erdgeschoss, außer an der Nordseite, wurden mit Rollläden nachgerüstet. Das Bad ist mit einer gefliesten Badewanne, eine Duschecke und ein Waschbecken, das WC mit einer behindertengerechten Toilette ohne Waschbecken ausgestattet. Es müssen vereinzelt, besondere in den Nassräumen, Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Gegen die Feuchtigkeit an den Wänden, empfiehlt sich eine ausreichende Belüftung der betroffenen Zimmer.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist in etwa deckungsgleich mit der im Erdgeschoss. Sie hat 3 Zimmer, eine Wohnküche, ein Bad, ein WC und eine Speisekammer. Das WC ist von der Wohnung aus zugänglich. Durch die Dachschrägen ist die Wohnfläche verkleinert. Über die Diele gelangt man in alle Räume der Wohnung. Der Fußboden im Flur, Küche, Bad und WC sind gefliest. In den anderen Räumen wurde Laminat verlegt. Die Wände sind größtenteils tapeziert oder gestrichen. In den Nassräumen ist die Wand halbhoch gefliest, die andere Hälfte gestrichen. Es sind vereinzelt Feuchtigkeitsspuren erkennbar. Die Decken sind überwiegend mit Holz verkleidet. Ein Zimmer wurde nur gestrichen. Die Fenster im Dachgeschoss wurde größtenteils zwischen 1997 und 2008 durch Kunststofffenster ersetzt. Eine Ausnahme bildet die Dachgaube. Hier sind die Fenster noch im Originalzustand vorhanden. Die Fenster an den Giebelseiten und der Nassräume wurden mit Rollläden nachgerüstet. Das Bad ist mit einer gefliesten Badewanne, ein Waschbecken und einem Badheizkörper zum Trocknen von Handtüchern, das WC mit einer Toilette ohne Waschbecken ausgestattet. Es müssen vereinzelt, besondere in den Nassräumen, Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Die Innentüren sind stark vergilbt und sollten überarbeitet werden. Gegen die Feuchtigkeit an den Wänden, empfiehlt sich eine ausreichende Belüftung der betroffenen Zimmer.

Der Dachstuhl ist im Dachspitz, soweit augenscheinlich erkennbar, in einen guten Zustand. Das Dach wurde nicht gedämmt.

Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei ausgebaut. Es verfügt aber über eine behindertengerechte Toilette im Erdgeschoss. 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 von Umbau und Ausbaumaßnahmen sind die Fenster, die Heizungsanlage sowie die Nassräume und die Böden erneuert worden.

Der Westgiebel des Wohngebäudes weist am Dachfirst eine Lücke der Dacheindeckung auf. Diese ist von außen erkennbar. Von Dachspitz sind von Innen keine Schäden feststellbar. Wassereintritt wurde von den Teilnehmern am Ortstermin verneint. Hier ist eine Überprüfung des Dachstuhls bzw. der Dacheindeckung und ggf. Beseitigung des Schadens erforderlich.

An Außenfassade blättert augenscheinlich die Farbe ab. Der Putz weist vereinzelt geringfügige Schäden auf. Hier sind Ausbesserungsarbeiten und ein Neuanstrich erforderlich.

Entlang der südlichen Gebäudeseite der Kleintierstallung hat es Setzungen gegeben. Das Gebäude und die angrenzende Pflasterung wurden dabei in Mitleidenschaft gezogen. Auswirkungen auf das Wohnhaus sind augenscheinlich nicht zu erkennen.

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

Anmerkung: Die Heizungsanlage ist zum Wertermittlungsstichtag in einen guten zeitgemäßen Zustand. Der Sachverständige verweist vorsorglich auf § 72 GEG wonach Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen bestickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben werden dürfen. Heizungsanlagen die ab dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, sind nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr zu betreiben. Der Paragraph findet keine Anwendung auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwärtekessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Seit Inkrafttreten des neuen Heizungsgesetz (GEG 2024) gelten Übergangsregelungen. Sollten Heizungsanlagen noch funktionieren oder lassen sich noch reparieren, können diese noch weiter betrieben werden. Ist die Heizung defekt und lässt sich nicht mehr reparieren, gelten pragmatische Übergangsregelungen. Es biete 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 hier abzuwarten, inwieweit das GEG 2024 weiterhin Anwendung findet. Von der Politik ist eine Änderung des Gesetzes, ganz oder in einzelnen Passagen, vorgesehen.

5.2.2 Gebäudekonstruktion - 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 der Ortsbesichtigung.

5.3 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

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 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, siehe Punkt 5.3.

5.5 Nebengebäude

1964 wurde ein Kleintierstall mit Geräteraum in massiver Bauausführung wie folgt errichtet:

Fundamente	vermutlich Stampfbeton
Außenwände	Ziegel
Tragwerk Dach	Betondecke
Dachhaut	2 Lagen Bitumenpappe heiß verklebt
Dachrinne	Dachrinnen fehlen, Abflussrohr und tlw. Halterungen noch vorhanden
Tür und Tor	Tür Holz
	Tor Metall
Boden	vermutlich Beton, Estrich

Der Kleintierstall machte am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden baulichen Gesamteindruck. Der Unterboden bei den Kleintierstall hat sich vermutlich auf der gesamten südlichen Gebäudeseite gesetzt. Die Gebäudeseite hat sich abgesenkt und es hat sich ein größerer Riss zwischen der Stallung und der angrenzenden Garage gebildet. Dadurch hat sich das Metalltor so stark verzogen, dass es sich nicht mehr öffnen lässt. Das Lagermaterial in Inneren der Stallung drückt zudem von Innen gegen das Metalltor.

Der Kleintierstall konnte deshalb nur augenscheinlich besichtigt werden. Hier muss untersucht werden, inwieweit eine Nutzung des Kleintierstalls noch möglich ist oder ein Abbruch sinnvoll wäre. Der Sachverständige bewerte das Gebäude daher als Wertneutral.

Ob ein Zusammenhang zum Hochwasser Mitte letzten Jahres besteht, konnte noch bestätigt werden. Die Bewohnerin erklärte bei der Ortsbesichtigung, keine größeren Auswirkungen durch Überschwemmungen in den letzten Jahren festgestellt zu haben. Viel Oberflächenwasser konnte durch den angrenzenden Entwässerungsgraben aufgenommen werden.

1975 wurde eine Garage neben dem vorhandenen Kleintierstall mit Geräteraum in massiver Bauausführung errichtet. Ein Bauakt liegt nicht vor. Die bauliche Legalität wird vom Sachverständigen unterstellt.

Fundamente	vermutlich Stampfbeton
Außenwände	vermutlich Ziegel
Tragwerk Dach	Betondecke
Dachrinne	Dachrinnen fehlen, Halterungen sind tlw. noch vorhanden
Tor	Metallhubtor
Boden	vermutlich Unterbeton mit Estrich

Die Garage machte am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden baulichen gepflegten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.

Der nordöstliche Teil der Garage liegt teilweise auf dem Nachgargrundstück. Die betroffene Teilfläche wurde katasterrechtlich vermessen und es wurde ein eigenes Flurstück mit der Flurstücksnummer 246/24 mit einer Fläche von 7m² gebildet. Gemäß der Bewohnerin konnte noch keine eigentumsrechtliche Einigung mit dem Nachbar getroffen werden.

5.6 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 abgesengt.

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. Die Bewohnerin erklärt beim Ortstermin, dass die Terrasse nicht isoliert wurde. Die Ursache für die Schadensbildung konnte vor Ort nicht geklärt werden.

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.

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 **400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	beitragsfrei
Nutzungsart	M (gemischte Baufläche)

Anmerkung zum Bodenrichtwert (Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft)

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

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzung- und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstückmarkt ab.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind im Landkreis derzeit nicht vorhanden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, dem Maß der baulichen Nutzung (z.B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2024 zahlenmäßig nicht auswertbar. Sie sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

In den einzelnen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch enthalten. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind z.B. Grunderwerb, Straßenbau, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Lärmschutz, Bepflanzung, Begrünung und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Die Ver- und Entsorgungsleitungen nach Kommunalabgabengesetz (KGA) bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für Hauselektrizität, Fernmeldekabel, Erdgas und Stellplätze etc.

Bodenrichtwertanpassung

Das zu bewertende Grundstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren folgenden Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen:

Lage: Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand von Obergriesbach in unmittelbarer Nähe zur Bahnhaltestelle der Paartalbahn an der Straße *Am Bahnhof* und dem abgehenden *Bahnweg* zu dem neuen Wohngebiet. Der Sachverständige sieht hier Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen und berücksichtigt dieses in sachverständiges Ermessen mit 2% des Bodenwertes.

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 / Zuschnitt: Weicht die nutz- und bebaubare Form des Bewertungsgrundstück vom üblichen durchschnittliche Grundstücksform ab, ist dieses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten und hat eine ovale Form. Der Sachverständige sieht hier Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen und berücksichtigt dieses in sachverständiges Ermessen mit 3% des Bodenwertes.

Immissionen: Werden Grundstücke durch Immissionen wie Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen beeinträchtigt, ist dieses durch Abschläge zu berücksichtigen. Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während des Ortstermins nicht wahrgenommen werden. Die Teilnehmer am Ortstermin berichten von erhöhter Lärmbelästigung durch die Straße. Die Lärmbelästigung durch die Bahn wird als geringfügig wahrgenommen. Der Sachverständige sieht hier Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen und berücksichtigt dieses in sachverständiges Ermessen mit 5% des Bodenwertes.

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 Landkreis 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 beobachtet. Es wird daher auf die Anpassung der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungstichtag verzichtet bzw. mit 0% angegeben.

Boderwertermittlung zum Stichtag		25.01.2025	
Grundstücksgröße			
Flurstück	201	Zweifamilienhaus	700 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		700 m ²	
Bodenrichtwert			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	Wohnbaufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	400 €/m ²	Sonstige:	
WGfZ:			
WGfZ-Anpassung			
Anpassung der WGfZ			
WGfZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGfZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	1,00
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung		400 €	
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		0,0%	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		400,00 €	
Sonstige Anpassungen			
Lage	-2,0%		-8,00 €
Bodenbeschaffenheit	0,0%		0,00 €
Immissionen	-5,0%		-20,00 €
Orientierung	0,0%		0,00 €
Größe	0,0%		0,00 €
Zuschnitt	-3,0%		-12,00 €
Erschließungszustand	0,0%		0,00 €
Sonstige	0,0%		0,00 €
Summe sonstige Anpassungen	-10,0%		-40,00 €
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen (BRW)		360,00 €	
Bodenwert Gebäude- und Freiflächen	Teilfläche 1	BRW x Grundstücksgröße	252.000 €
Bodenwert Gartenland	Teilfläche 2	Übertrag	30.060 €
Bodenwert des Grundstücks			282.060 €

Bodenrichtwert für Gartenland

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat keine Bodenrichtwerte für Gartenland, in der Umgebung des Bewertungsgrundstück abgeleitet und veröffentlicht. Aus der Kaufpreissammlung liegt keine ausreichende geeignete Anzahl von Kauffällen vor.

Der Sachverständige hält einen Bodenwert von 30,00 €/m² für Gartenland im sachverständigen Ermessen für angemessen. Auf eine konjunkturelle Anpassung wird verzichtet.

Boderwertermittlung zum Stichtag		25.01.2025	
Grundstücksgröße			
Flurstück	201	Gartenland	1.002 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		1.002 m ²	
Bodenrichtwert			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	Wohnbaufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	30 €/m ²	Sonstige:	
WGFZ:			
WGFZ-Anpassung			
Anpassung der WGFZ			
WGFZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGFZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	1,00
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung			30 €
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:			0,0%
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung			30,00 €
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)			30,00 €
Bodenwert Gebäude- und Freiflächen		<i>BRW x Grundstücksgröße</i>	30.060 €
Bodenwert des Grundstücks			30.060 €

6.4 Sachwertverfahren

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

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

(*) Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser: 1,05

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	0,5	0,5	0,0	0,0	11%	86
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	92
Fußböden	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	5%	39
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	9%	70
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%	75
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%	773

Für das freistehende Zweifamilienhaus wird ein Kostenkennwert von 773 €/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 Wohnhauses beträgt 349 m².

Ermittlung der Bruttogrundfläche - Wohnhaus			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m ²
Kellergeschoss	116,29	1,00	116,29
Erdgeschoss	116,29	1,00	116,29
Dachgeschoss	116,29	1,00	116,29
Summe Bruttogrundfläche			348,87

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)

Tatsächliches Baujahr: Das Baujahr wurde beim Ortstermin mit Fertigstellungstermin 1964 angegeben.

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 32 Jahre festgelegt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	ermittelte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
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	0
Summe	20	6

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

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

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

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

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

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

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

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag von 0,85 für angemessen.

Marktanpassungsfaktor: 0,85

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		
Baujahr	1964	Jahre
Gebäudealter zum Stichtag	60	
Modernisierungspunkte	6	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.	32	Jahre
Gebäudetyp nach NHK 2010	freistehendes Zweifamilienhaus Typ 1.01	m² Stück
Ausstattungsstandard Stufe	2,4	
Bruttogrundfläche (BGF)	348,9	
Anzahl Stellplätze	1	
Kostenkennwert gem. NHK 2010	773 €	
Kostenkennwertkorrektur für Zweifamilienhäuser	1,050	
Baupreisindex (2010=100)	1,845	
Angepasster Kostenkennwert (KW)	1.498 €	
Herstellungskosten	522.701 €	522.701 €
Alterswertminderungsfaktor	0,40	
Zeitwert der baulichen Anlagen		209.080 €
zzgl. Außenanlagen 5,0%		10.454 €
Gebäudesachwert		219.534 €
Sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert): <i>Der Zeitwert der baulichen Anlagen wurde vom Sachverständigen sachgemäß ermittelt oder geschätzt.</i>	Garage	10.000 €
	Treppeneingang und Kellerabgang	5.000 €
	Terrasse	1.000 €
	Balkon	2.000 €
	Dachgaube (Groß)	4.000 €
	Kleintierstall	Wertneutral 0 €
zzgl. Bodenwert		282.060 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		523.594 €
Marktanpassungsfaktor	0,85	-78.539 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
unbelasteter Sachwert		445.055 €

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 Zweifamilienhaus von 8,50 €/m² Wohnfläche und 50 € je PKW-Stellplatz angesetzt. Es ergibt sich eine Nettokaltmiete von gesamt ca. 1.330 € pro Monat.

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten erfolgen auf Grundlage der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Liegenschaftszinssatz (LZ): Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. „Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“ (§ 21 Abs 1 ImmoWertV)

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“ (§ 21 Abs 2 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser mit den Parametern des Bewertungsobjekts zum Stichtag 30.06.2022 mit 1,2% ermittelt.

Nach den starken Rückgängen der Immobilienpreis am Immobilienmarkt in der Region Nordschwabens von Mitte 2022 bis Mitte/Ende 2023, sind für 2024 nur noch leichte 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.

Tatsächliches Baujahr: Der Ansatz des tatsächlichen Baujahrs ist unter Punkt 6.4 beschrieben.

Restnutzungsdauer (RND): Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 32 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. 151 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	Diele	4,15	80,75
	WC	2,20	
	Bad	5,90	
	Eltern	17,45	
	Wohnen	16,75	
	Kind	13,00	
	Wohnküche	18,50	
	Speisekammer	2,80	
OG	Diele	4,15	70,00
	WC	1,40	
	Bad	4,35	
	Eltern	16,40	
	Wohnen	13,90	
	Kind	13,00	
	Wohnküche	14,00	
	Speisekammer	2,80	
Gesamt			150,75

Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche	151	m ²		
Anzahl der Wohneinheiten	2	WE		
Baujahr der Gebäude	1964			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	32	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit	151 m ²	8,50 € / m ²	96,24%	15.377 €
Garagen	1 Stück	50,00 €	3,76%	600 €
Jahresrohertrag (RoE)				15.977 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	359,00 € / WE		4,49%	718 €
Garage	47,00 € / Stück		0,29%	47 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 € / m ²		13,21%	2.111 €
Garage	106,00 € / Stück		0,66%	106 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	320 €
Bewirtschaftungskosten				20,66% -3.301 €
Jahresreinertrag				12.675 €
abzgl. Bodenwertverzinsung $BW \times LZ$				-3.949 €
Bodenwert (BW)		282.060 €		
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)		1,40		
Gebäudeertragsanteil (GEA)				8.727 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		25,6505		
Gebäudeertragswert $GEA \times V$				223.843 €
zzgl. Bodenwert				282.060 €
Vorläufiger Ertragswert				505.903 €

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

6.6.1 Instandhaltungsstau

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

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Keller-, Erd- und Dachgeschoss auf ca. 10.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten an der Außenfassade und dem Dach auf ca. 15.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten an 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 **-35.000 €** 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	445.055 €
unbelasteter Ertragswert (nachrichtlich)	505.903 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren (zulässige Abweichung +/- 15%)	-12,0%
unbelasteter Verkehrswert	445.055 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000 €
belasteter Verkehrswert	410.055 €
belasteter Verkehrswert des bebauten Grundstücks	rd 410.000 €

Der Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks beträgt rd. 410.000 €.

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

Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks

Gemarkung. Obergriesbach - Flurstücksnummer 201

(Anschrift: Am Bahnhof 2, 86573 Obergriesbach)

zum Wertermittlungstichtag 08.02.2025

festgelegt mit

rd. 410.000 €

=====

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 07.03.2025

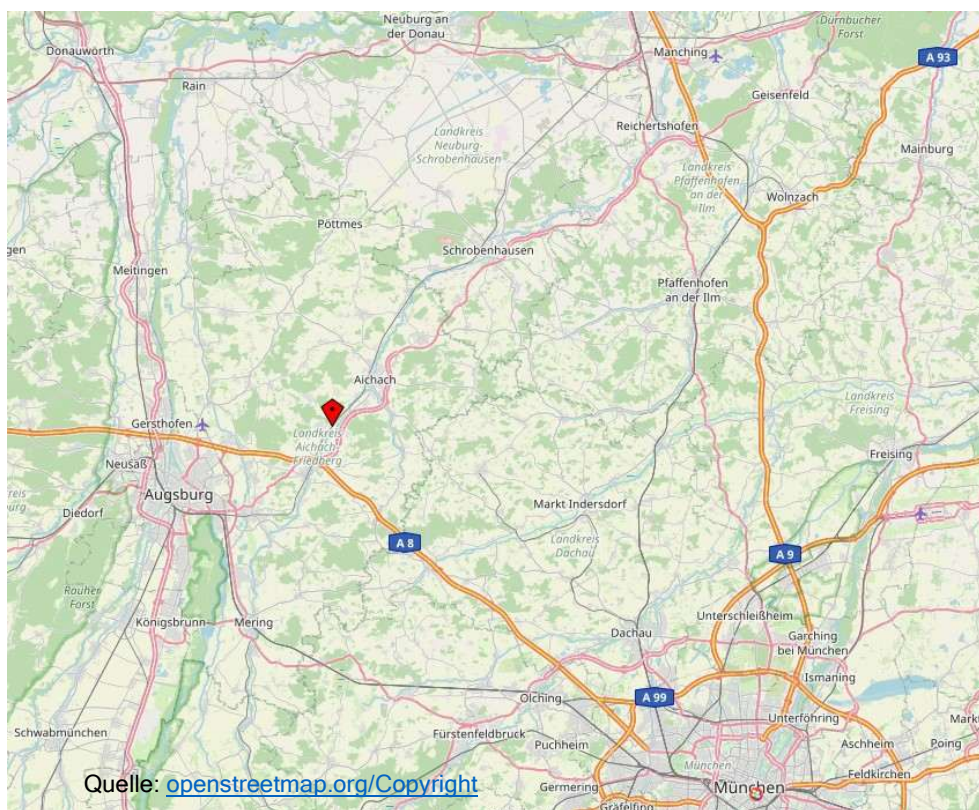


Ron Hinz Dipl.-Ing (FH)
Sachverständiger für die Bewertung
von unbebauten und bebauten Grundstücken

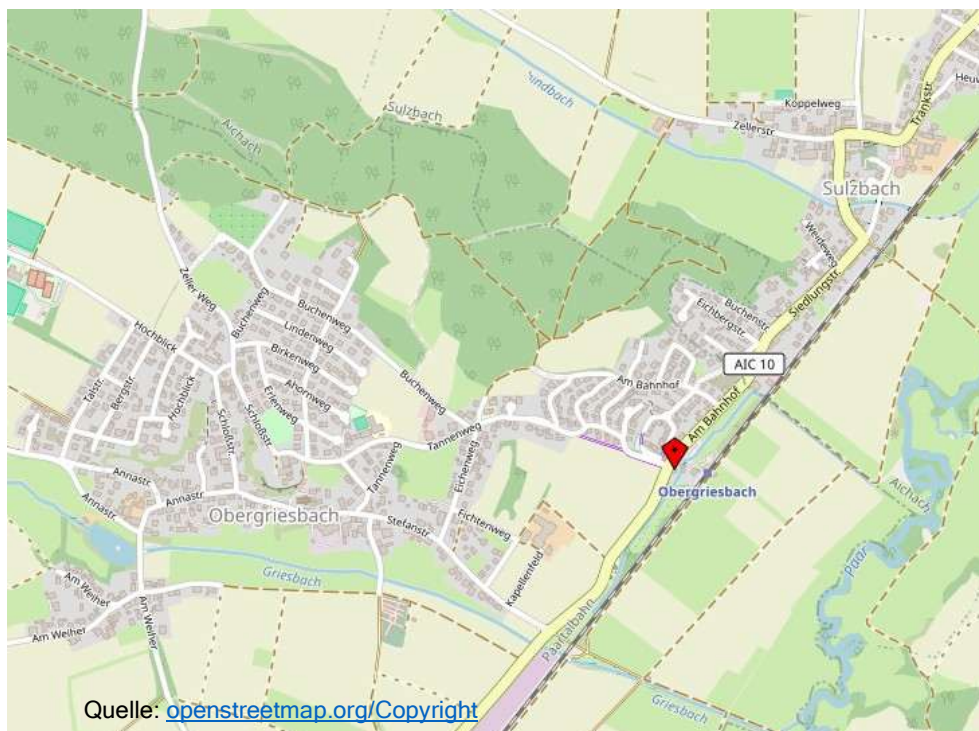


7 Anlage

7.1 Übersichtskarten Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

7.2 Flurkartenauszug



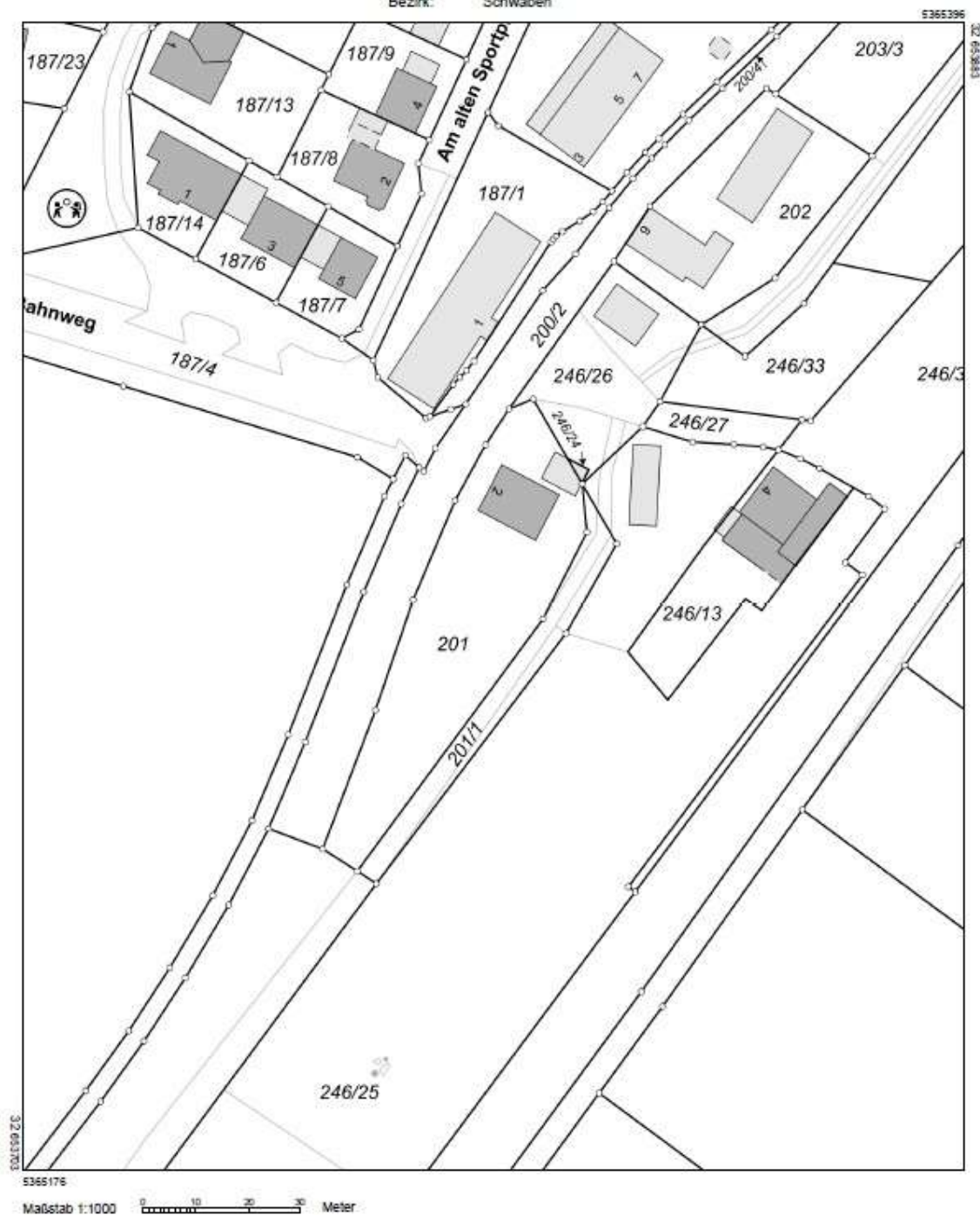
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach**
Münchener Straße 7
86551 Aichach

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

Erstellt am 20.11.2024

Flurstück: 201
Gemarkung: Obergriesbach

Gemeinde: Obergriesbach
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



7.3 Grundbuchauszug

Amtsgericht Aichach

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Obergriesbach Blatt 650 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 11.03.1999. Lippert

Grundbuch

von

Obergriesbach

Band 19 Blatt 650

650

GS 121 Bey. d. 1971

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Aichach		Band 19		Blatt 650		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen	
Grundbuch von Obergriesbach								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 Grundbuchblatt angegeben)		Wirtschaftsort und Lage		ha	a	m²	
		Flurstück							
1	2	a / b		c		4			
1	-	201		Am Bahnhof 2, Wohnhaus, Nebengebäude (tlw. auf Flst. 246/24; überbaute Fläche = 7m²), Garten		-	17	02	

GS 122 Bay. S. 1969

Aichach Obergriesbach 650 - Geändert am 16.10.2024 - Ausdruck vom 21.11.2024 - Seite 2 von 9

7.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Flurstück):
Gemarkung Obergriesbach (097352), 201/0

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

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de



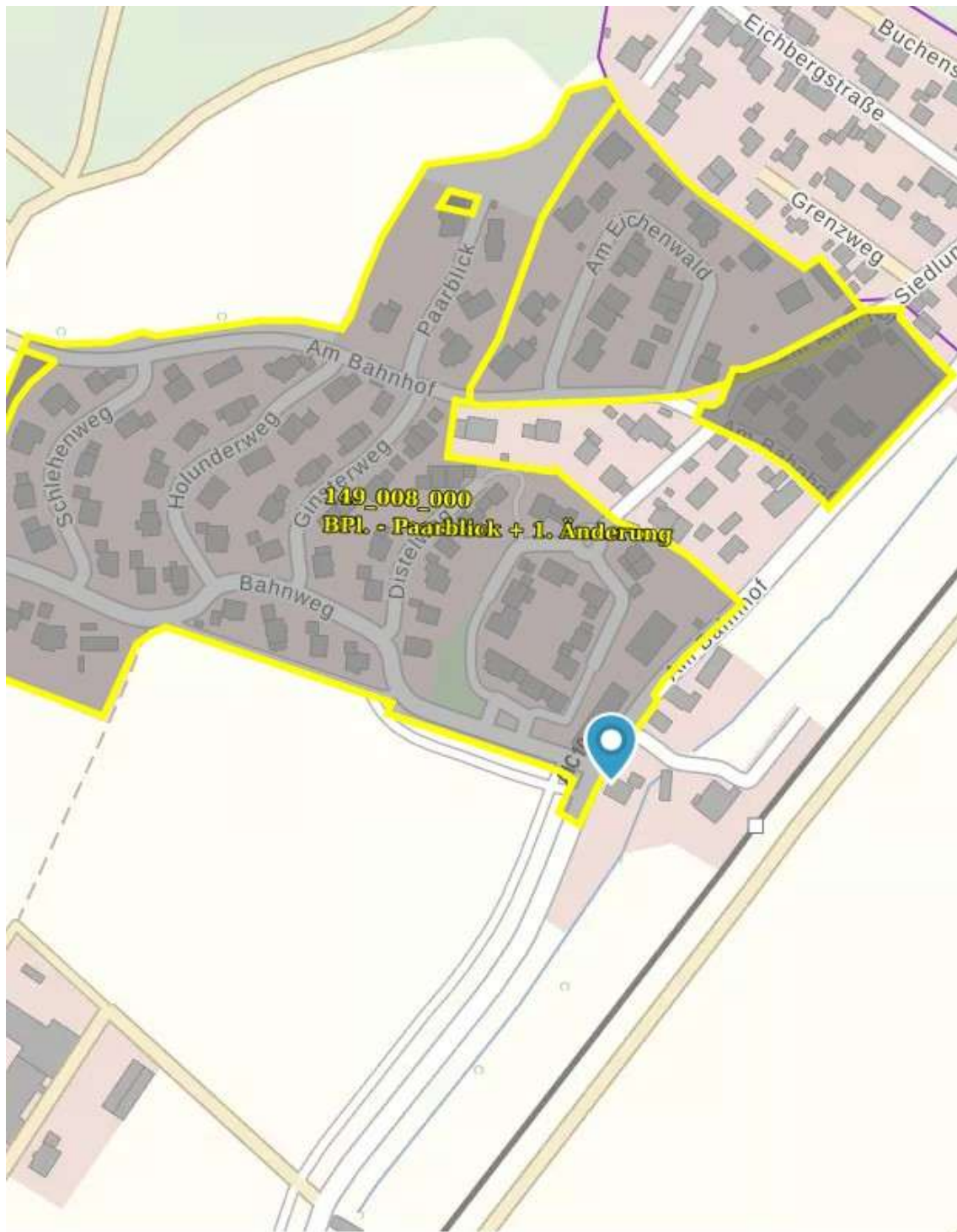
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte.

Legende zur Bodenrichtwertkarte

<ul style="list-style-type: none"> Geschützte Adresse/Flurstück Grenze BRW-Zone Gemeindegrenze Bestandsgebäude Flurstücksgrenze Bodenordnungsverteilung Wohnbauflächen Mischgebiete Gewerbegebiete Kommunalflächen Ackerland und Grünland Sondergebiete, Flugplätze Sondergebiet für Erholung, Campingplätze 	<p>100 Bodenrichtwert in €/m²</p> <p>Entwicklungszustand:</p> <ul style="list-style-type: none"> B Baureifes Land LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft SF sonstige Flächen <p>z.B.: Zonennummer 11491023 siehe Erläuterung zur Zonennummer</p> <p>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand entsprechend dem entsprechend dem entsprechend dem</p>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> A Acker CA Campingplatz FP Flugplatz G Gewerbliche Baufläche GR Grünland M Gemischte Baufläche KGA Kleingartenfläche SE Sondergebiet für Erholung (§19 BauNVO) SO sonstige Sondergebiete W Wohnbaufläche 	<p>Ergänzung zur Nutzungsart</p> <ul style="list-style-type: none"> ASB Außenbereich ETH Einfamilienhäuser MFI Mehrfamilienhäuser WO Wohnerschließung LAU Läden <p>Weitere Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> M6 Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebereich Pflanzens für die Lage im Dorfkern
---	---	--	---

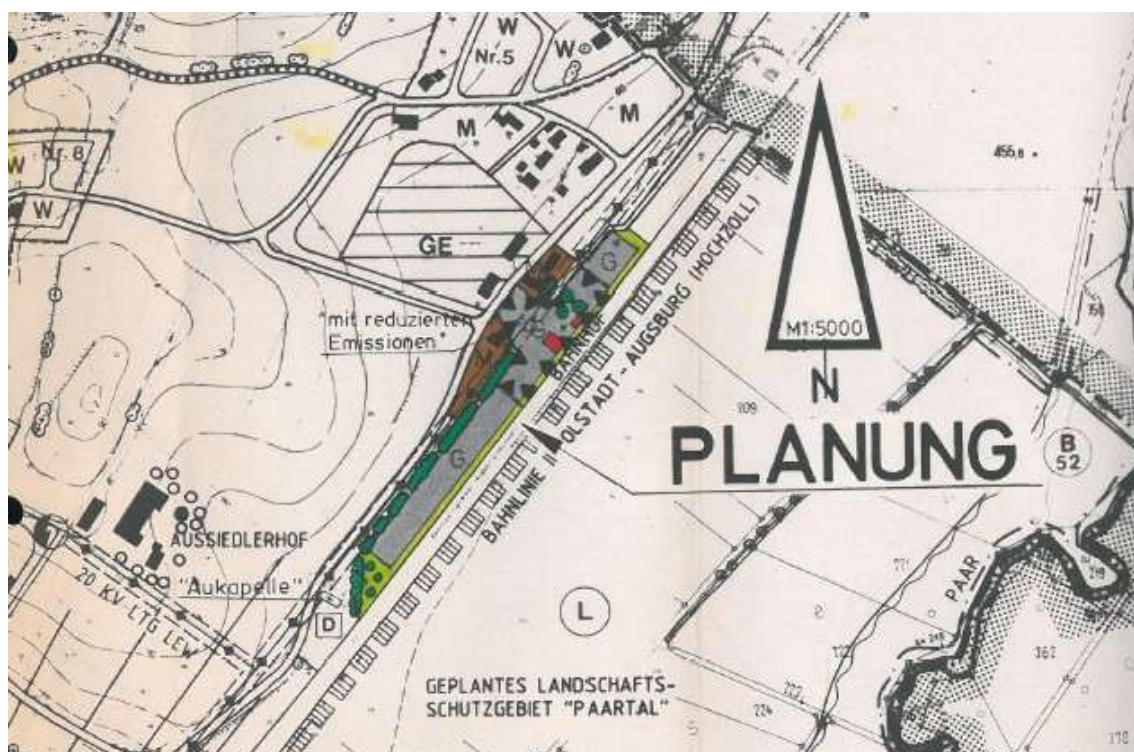
Zone 11491023		Bodenrichtwert: 400 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: M		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: -		Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -		Tiefe: - Breite: -	
Fläche: -		Grünlandzahl: -	
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7			

7.5 Bebauungspläne

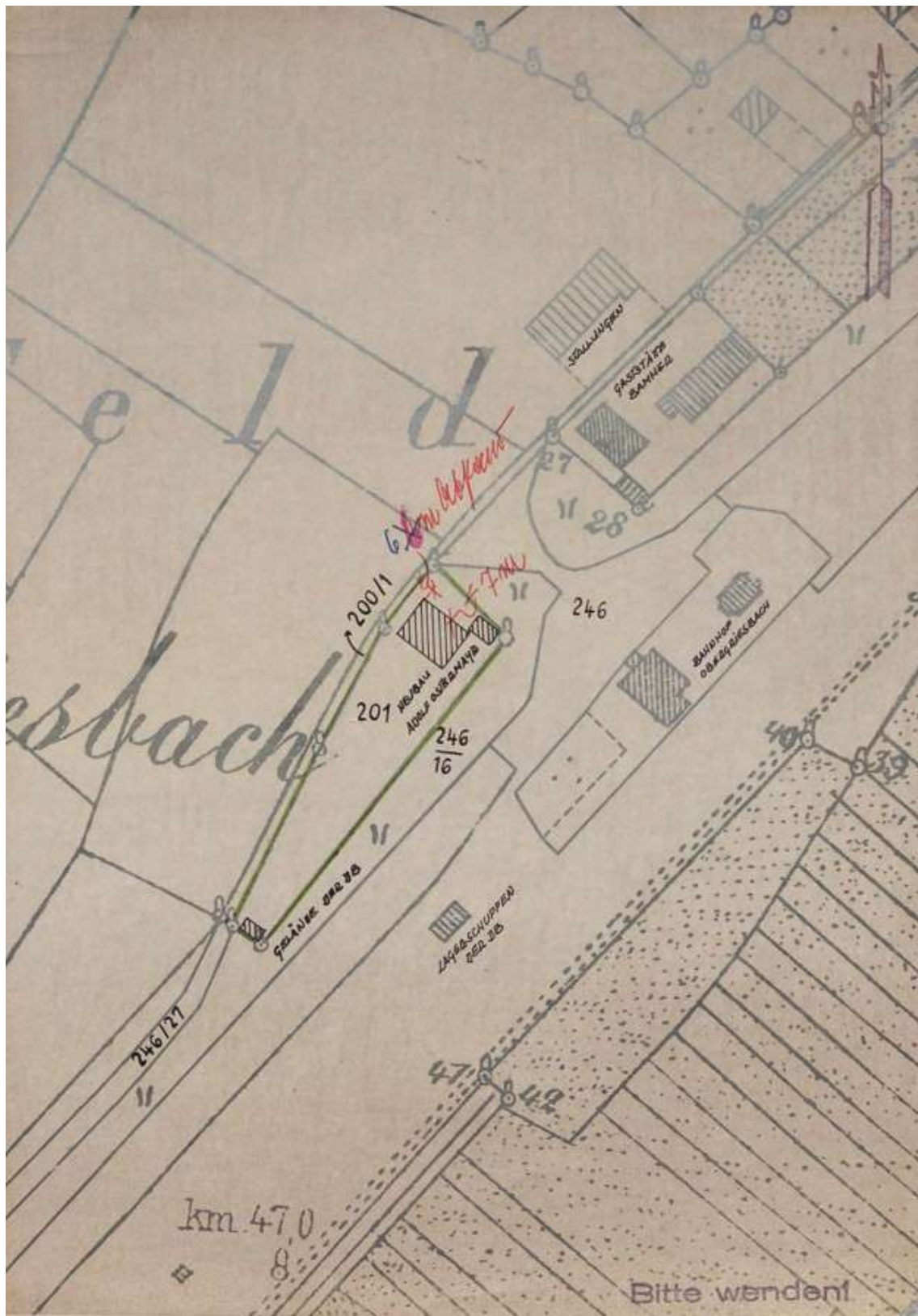


Übersicht angrenzender Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsgrundstück
(Quelle BayernAtlas)

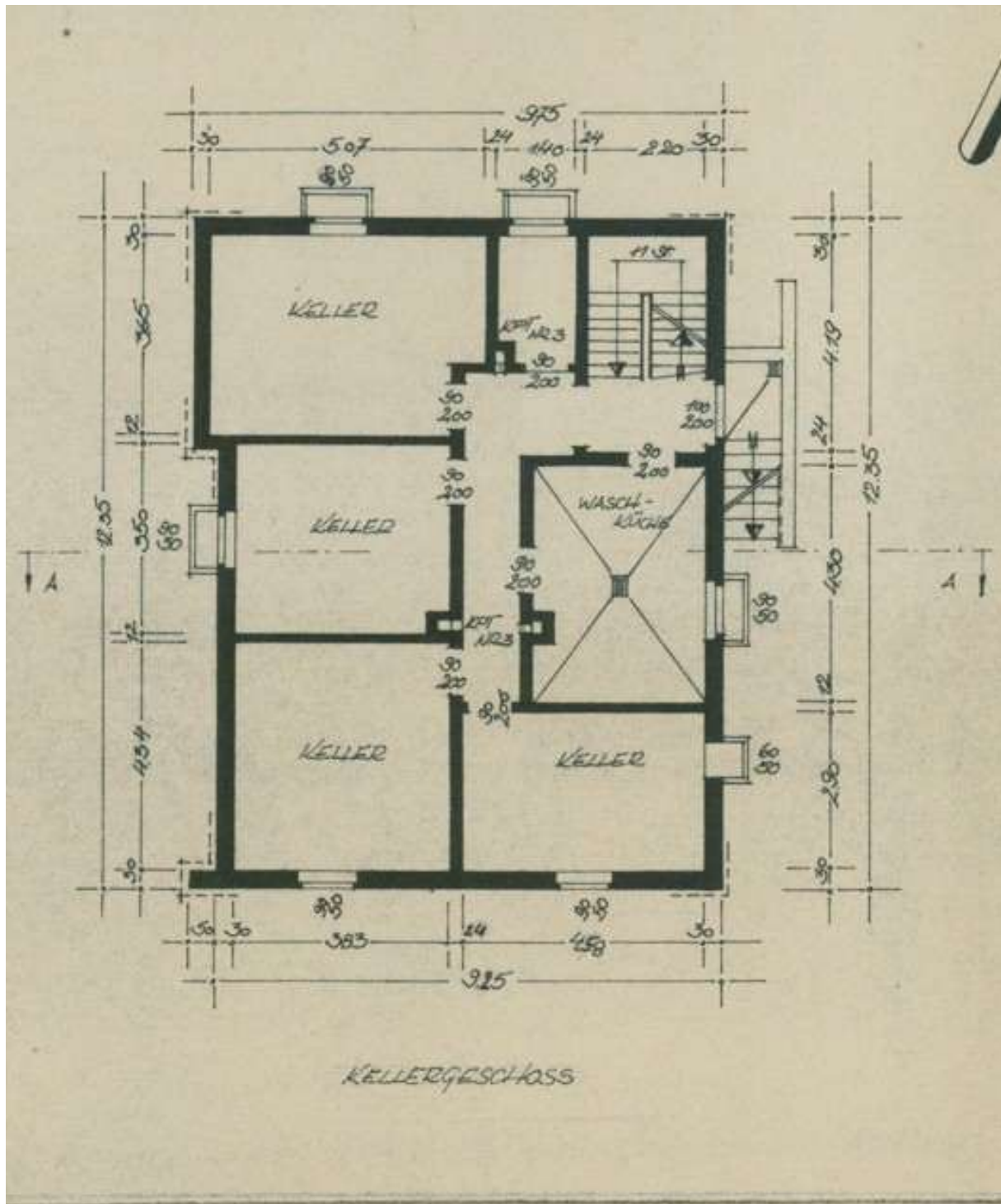
7.6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



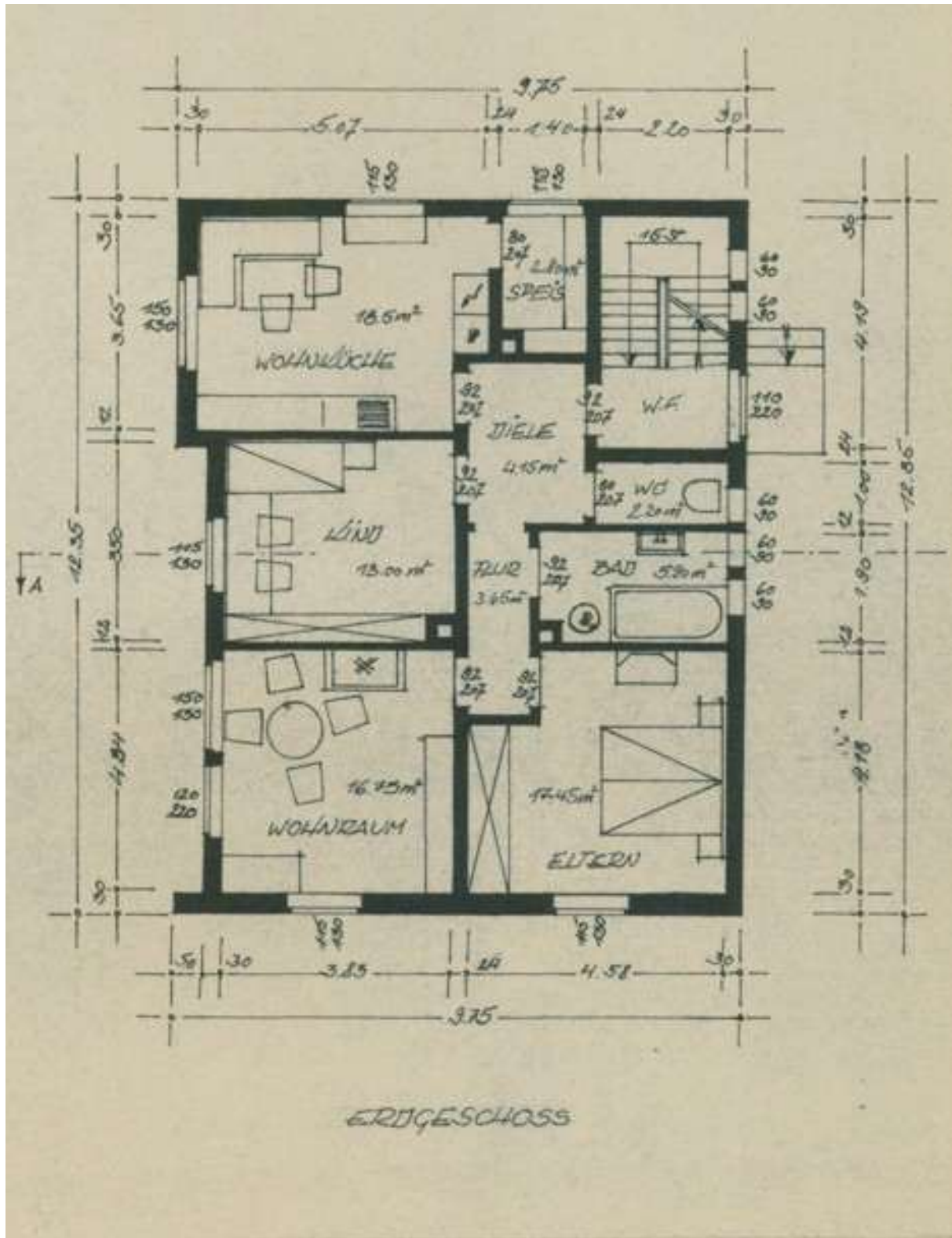
7.7 - Auszug aus den Bauakten



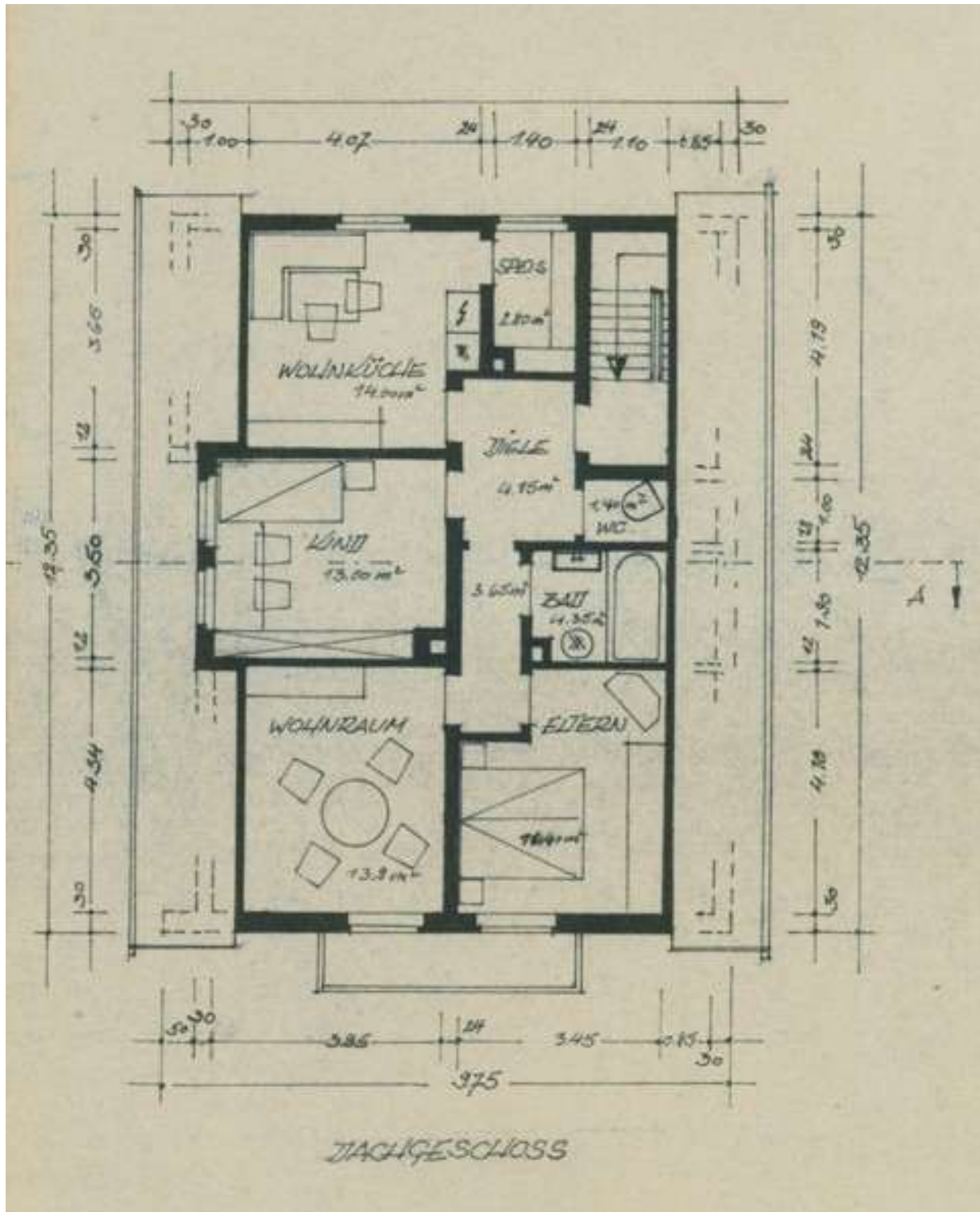
Lageplan zum Bauantrag



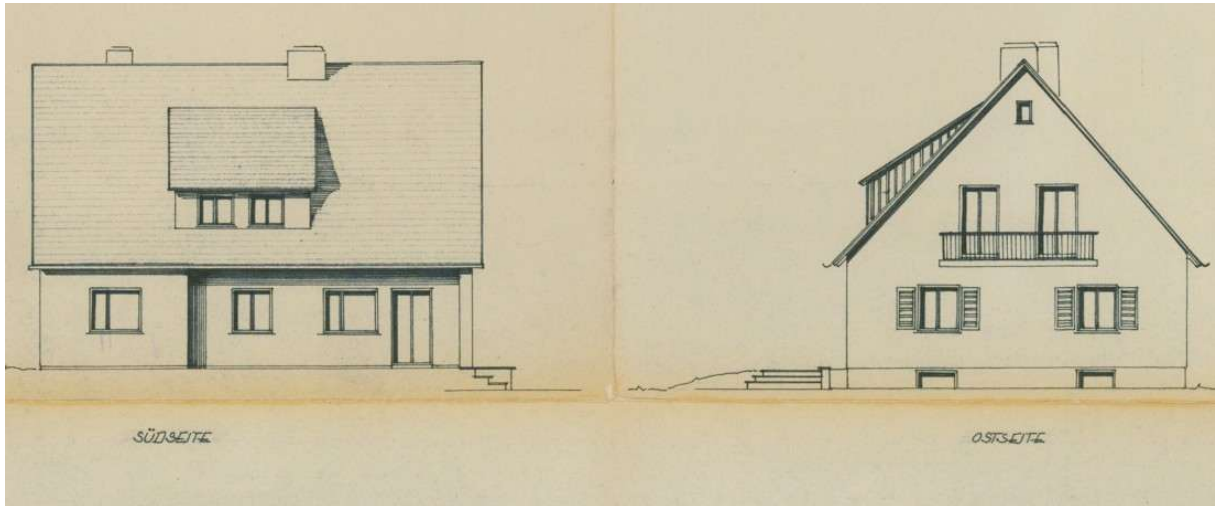
Grundriss Kellergeschoss



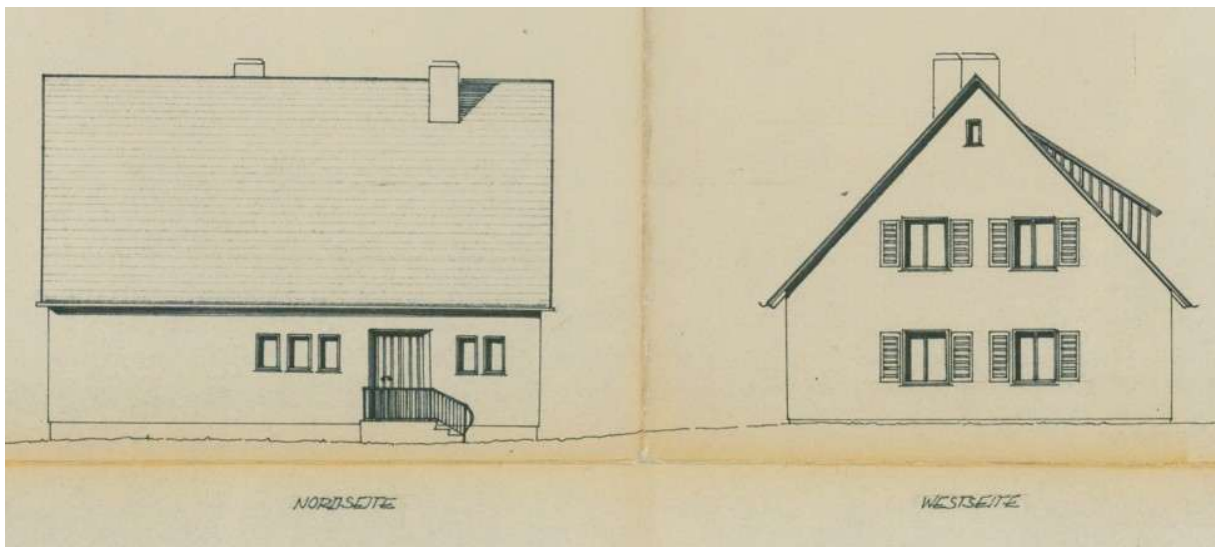
Grundriss Erdgeschoss



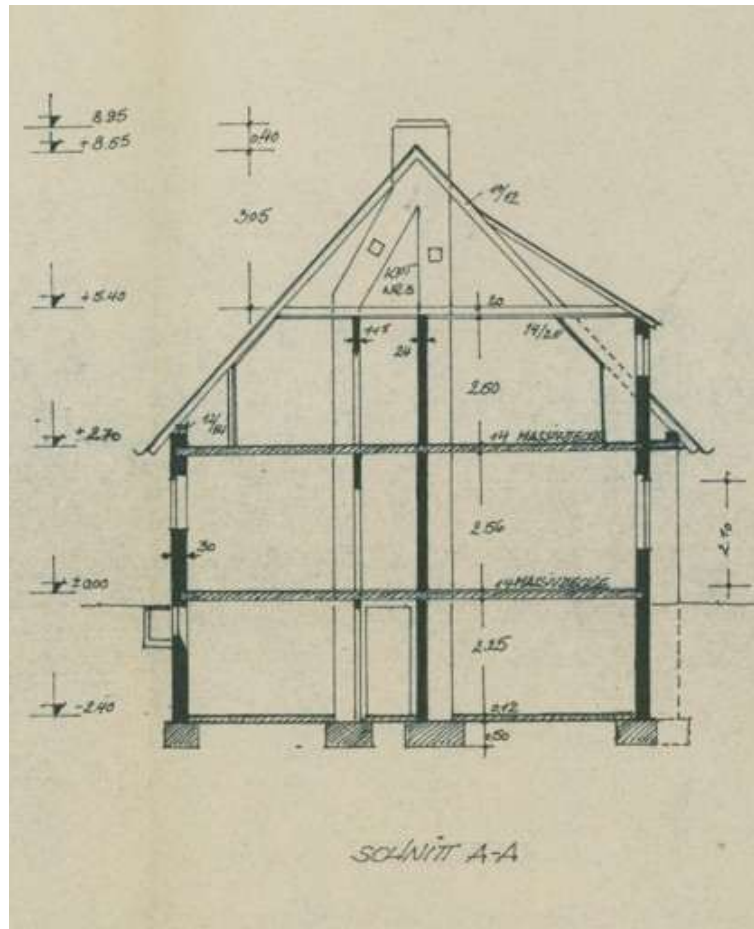
Grundriss Dachgeschoss



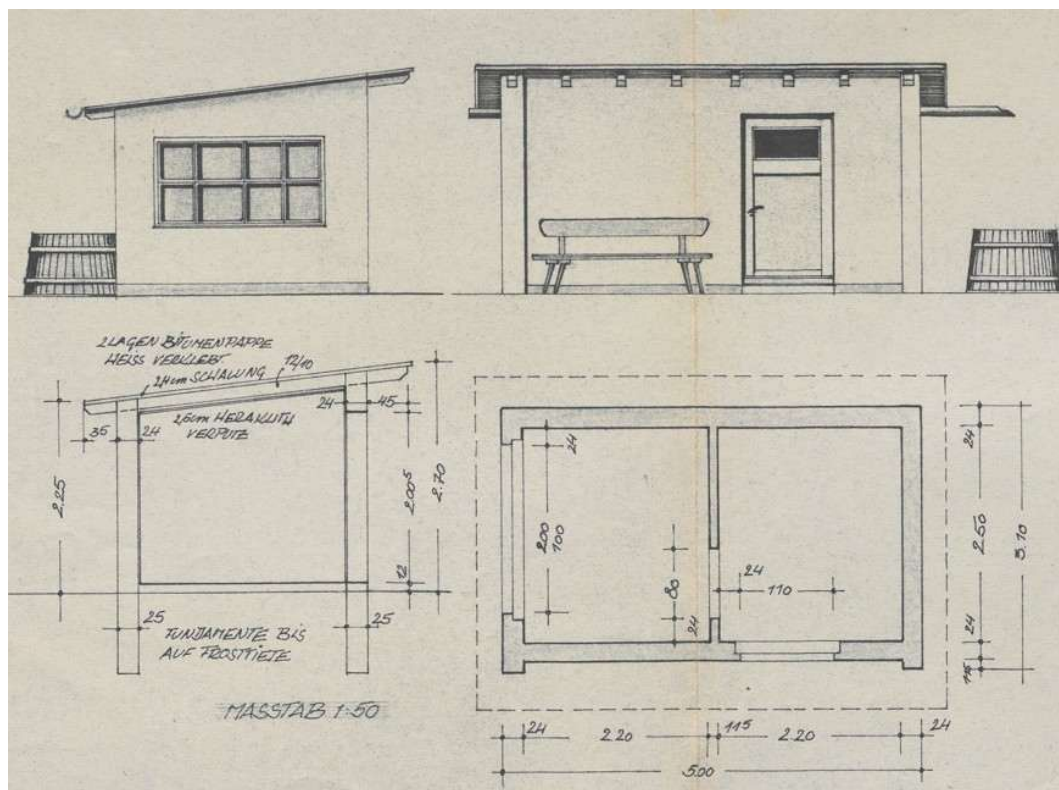
Ansicht Süd- und Ostseite



Ansicht Nord- und Westseite



Vertikalschnitt

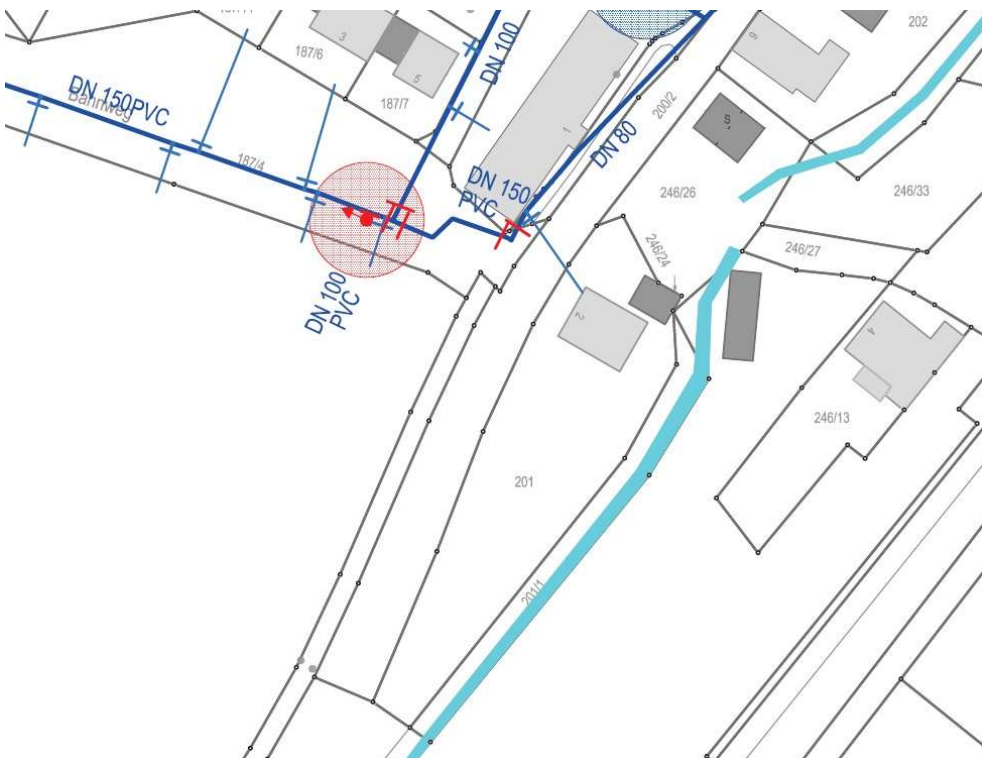


Bauzeichnung Kleintierstall

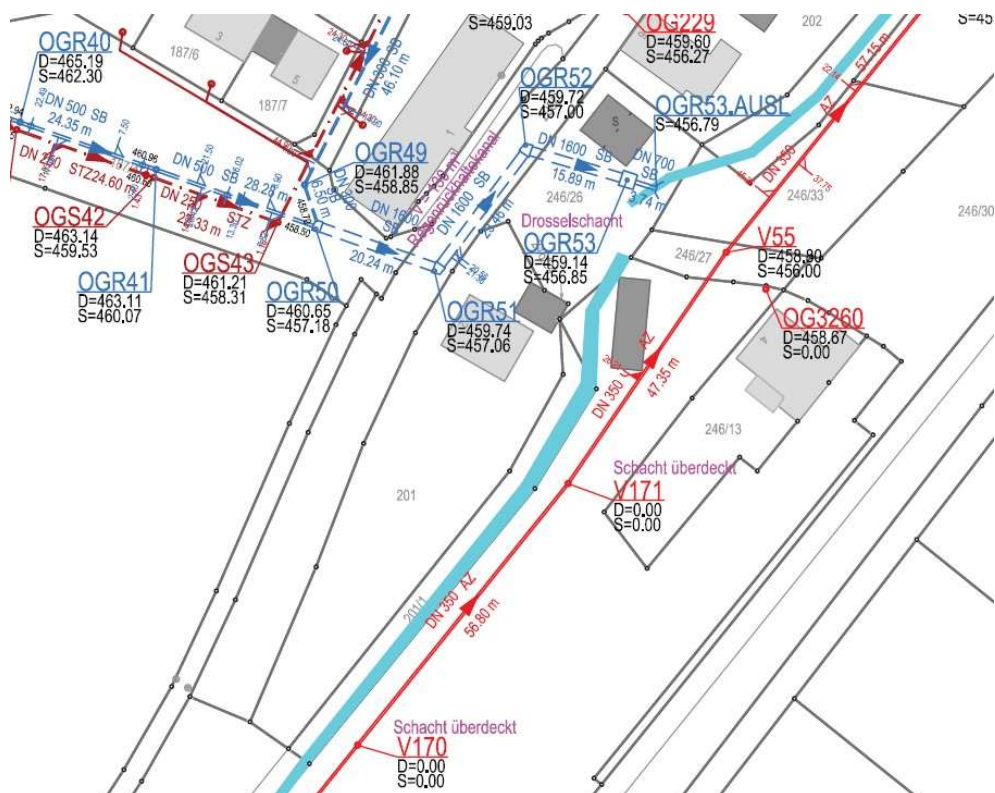
7.8 Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)



Stromversorgung

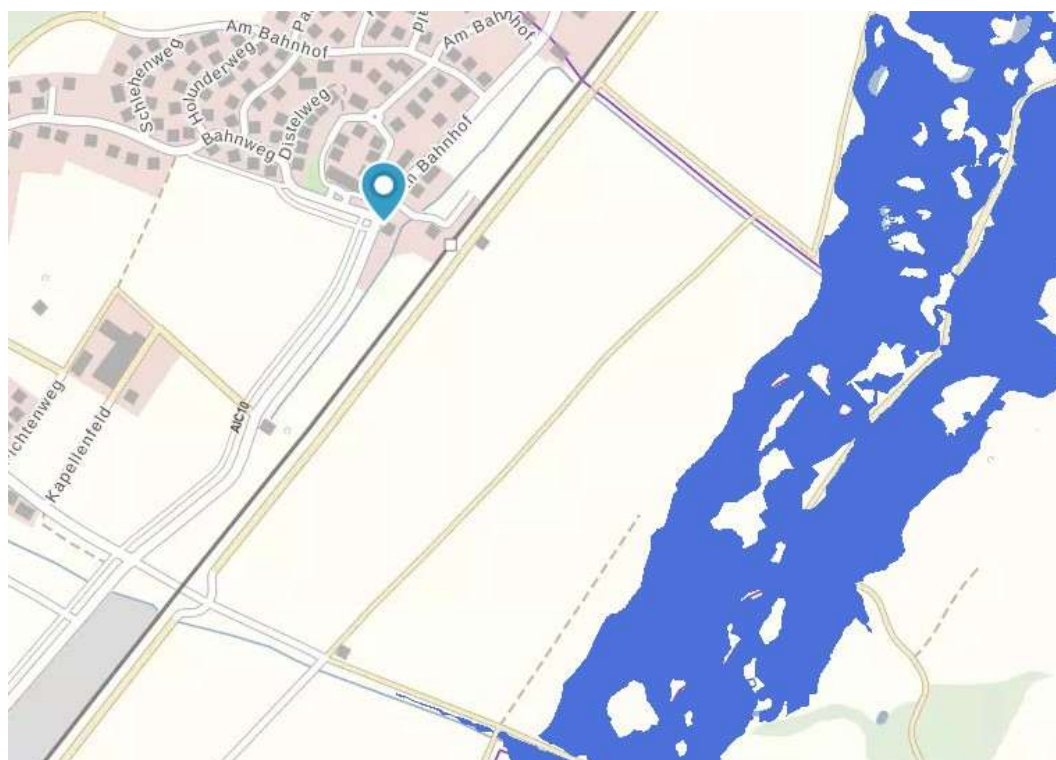


Trinkwasserversorgung – Angaben Gemeinde

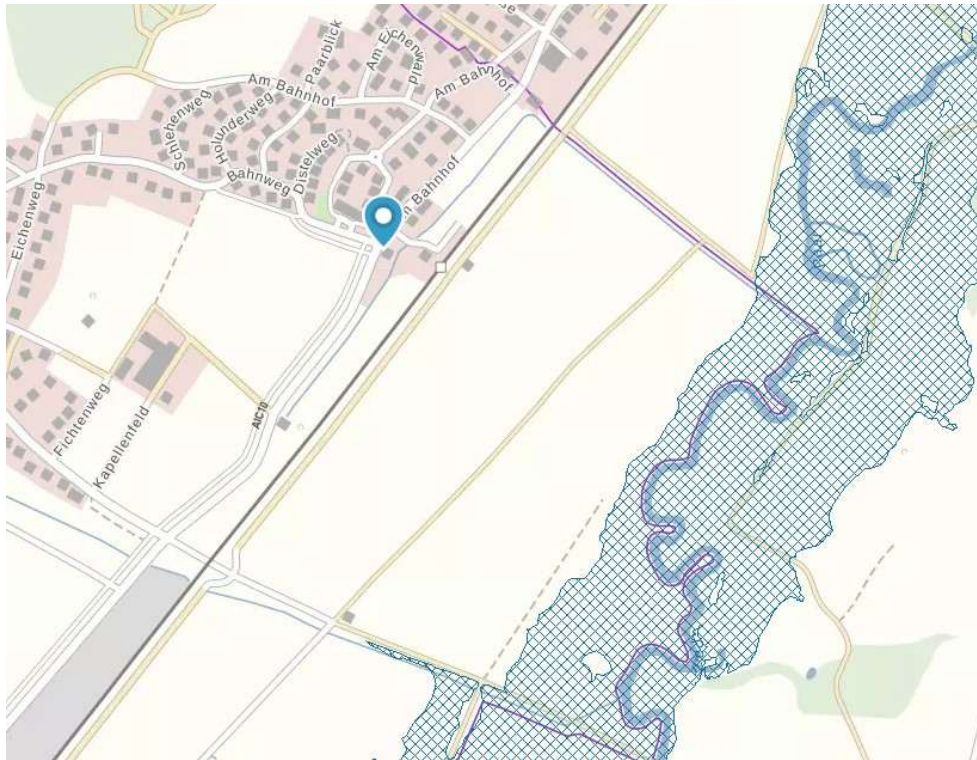


Abwasserentsorgung – Angaben Gemeinde

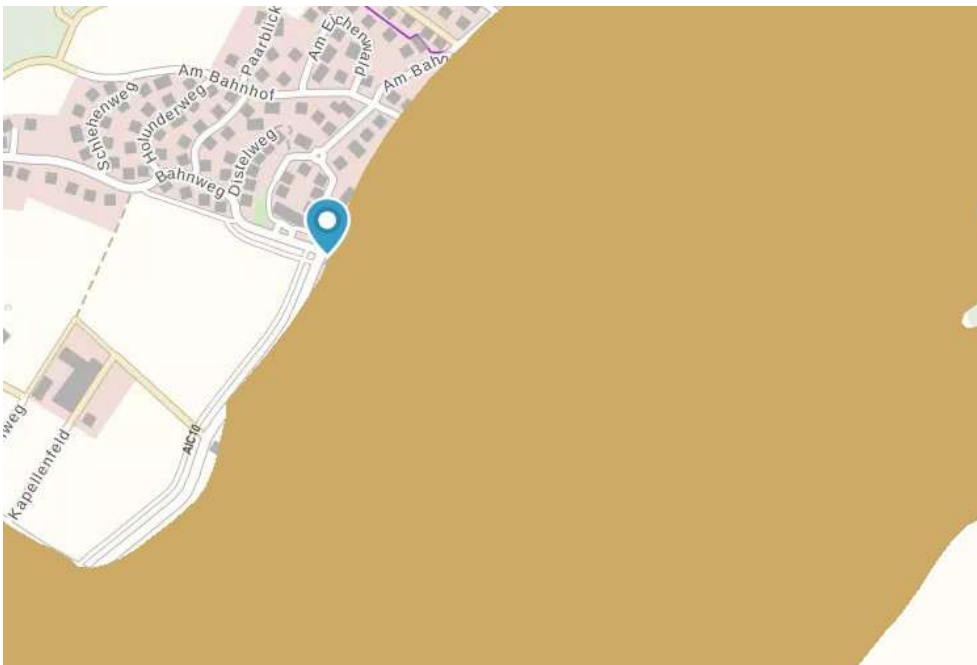
7.9 Hochwassersituation



Hochwassergefahrengebiet häufig
(Quelle BayernAtlas)

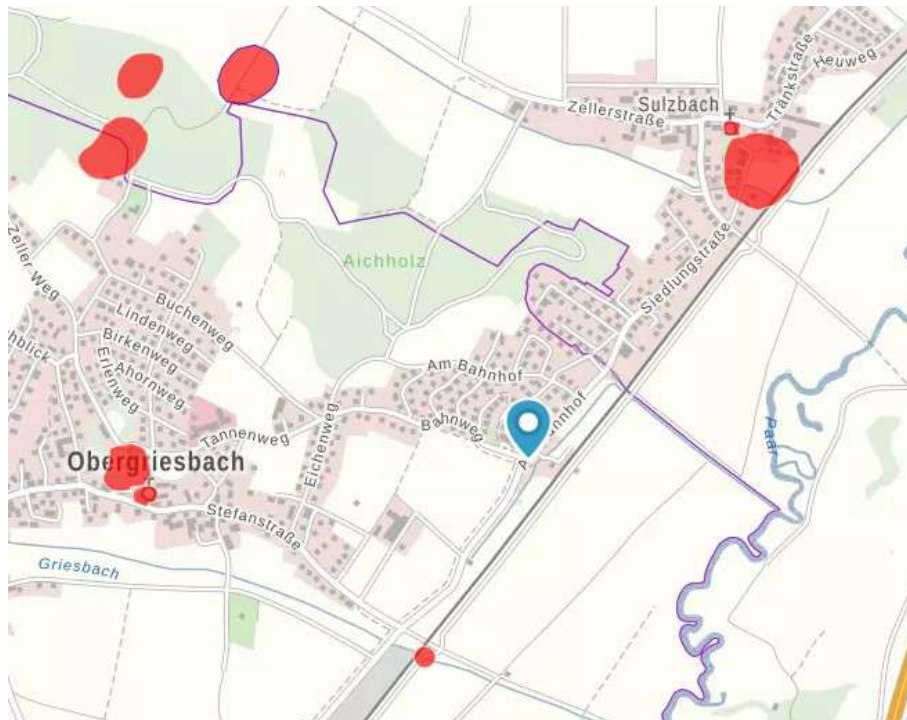


*festgesetzte Überschwemmungsgebiete
(Quelle BayernAtlas)*



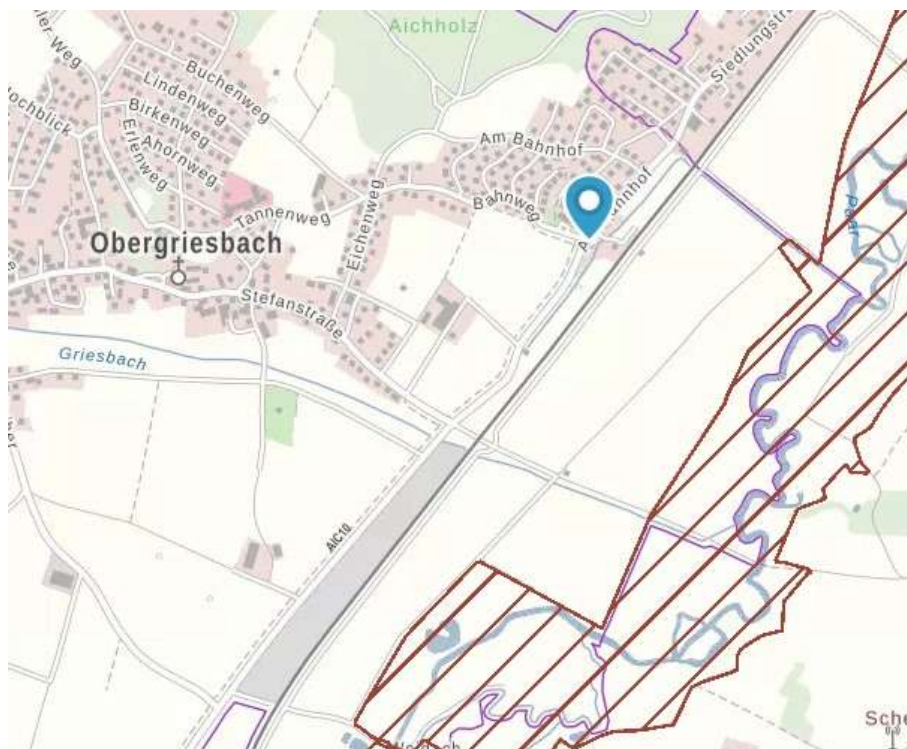
*Wassersensibler Bereich
(Quelle BayernAtlas)*

7.10 Denkmalschutz



*Bodendenkmäler
(Quelle BayernAtlas)*

7.11 Naturschutz



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

7.12 Lärmkarte

