

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

Datum 04.03.2025

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 101/24



Bewertungsobjekt

Lage:	Acherstraße 11, 86551 Aichach
Gebäudebeschreibung:	Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage eingeschossig mit Spitzdach voll unterkellert
Baujahr	1935
Wohn-/Nutzfläche	ca. 119 m ² Wohnfläche
Beurteilung:	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.
Wertermittlungsstichtag	25.01.2025
Verkehrswert	581.000 €

Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. dem Jahr der Modernisierung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudemarkmale Wohnhaus

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 Ortsbesichtigung.

Gebäudemerkmale Doppelgarage

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

Hinweis:

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

Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Wohngebäudes

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

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.

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 Maschendrahtzaun 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.

Anmerkung:

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

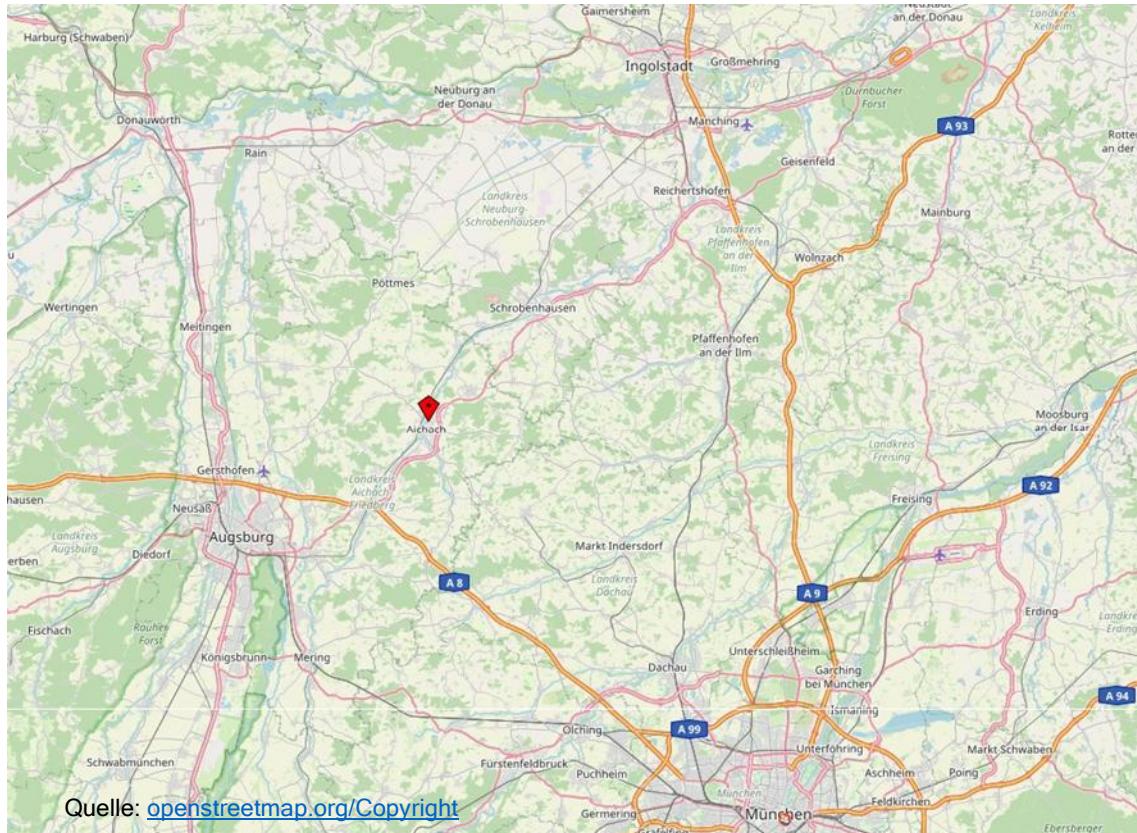
Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

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

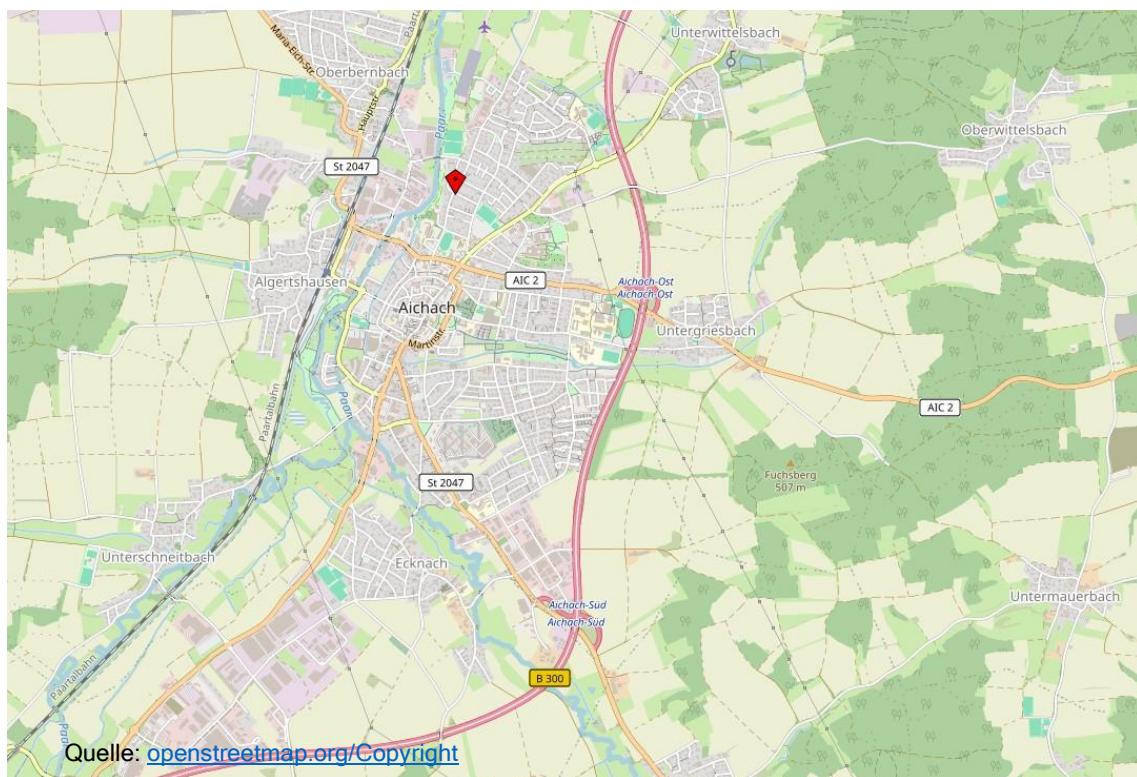
Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder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

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

Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

Flurkartenauszug



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

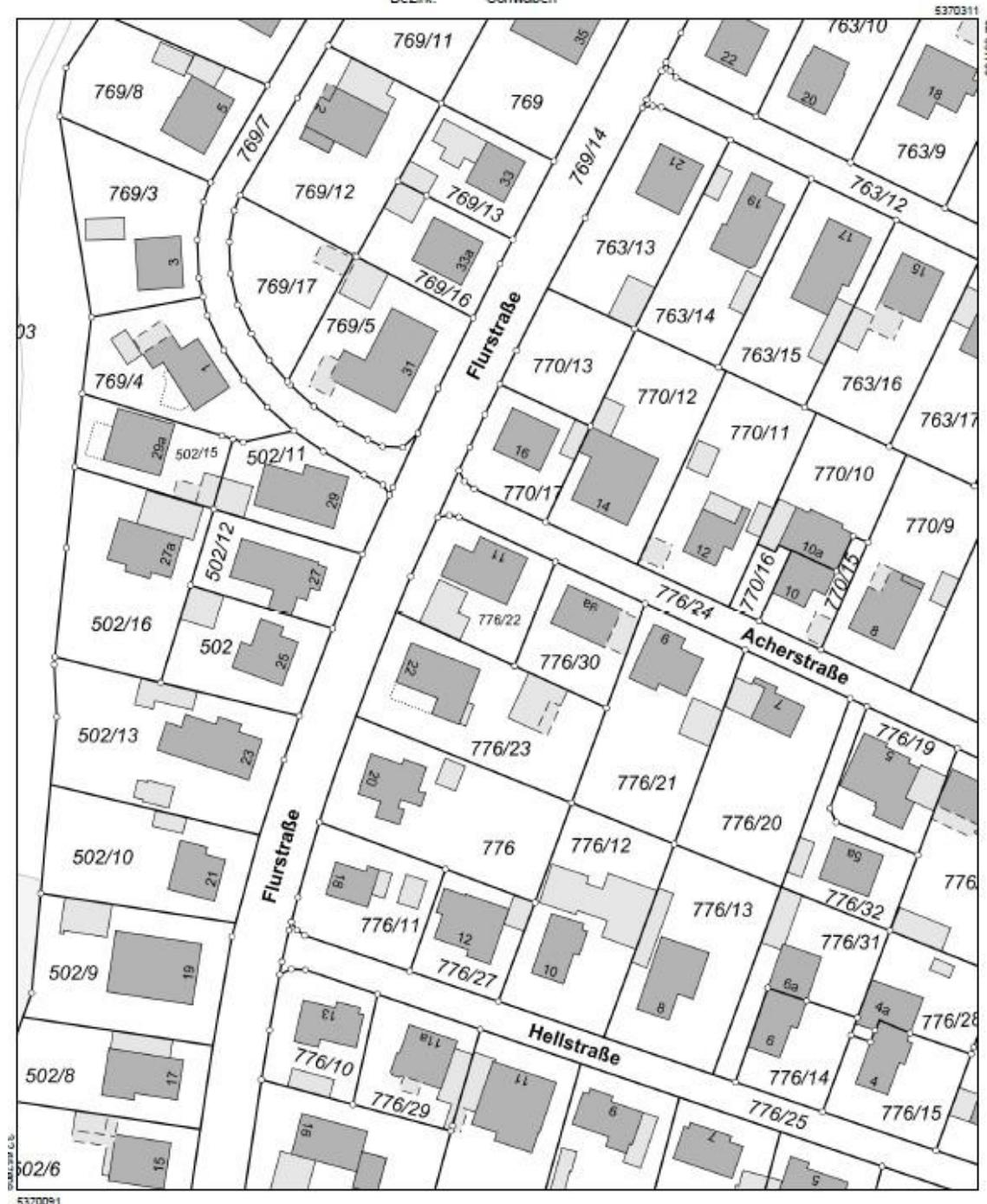
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

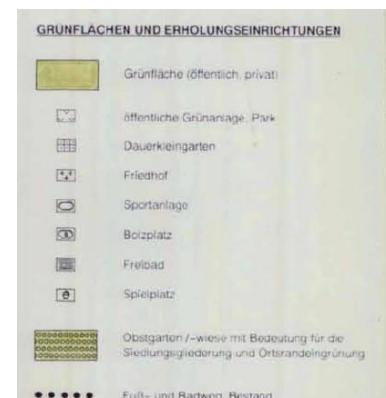
Erstellt am 20.11.2024

Flurstück: 776/22
Gemarkung: Aichach

Gemeinde: Aichach
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

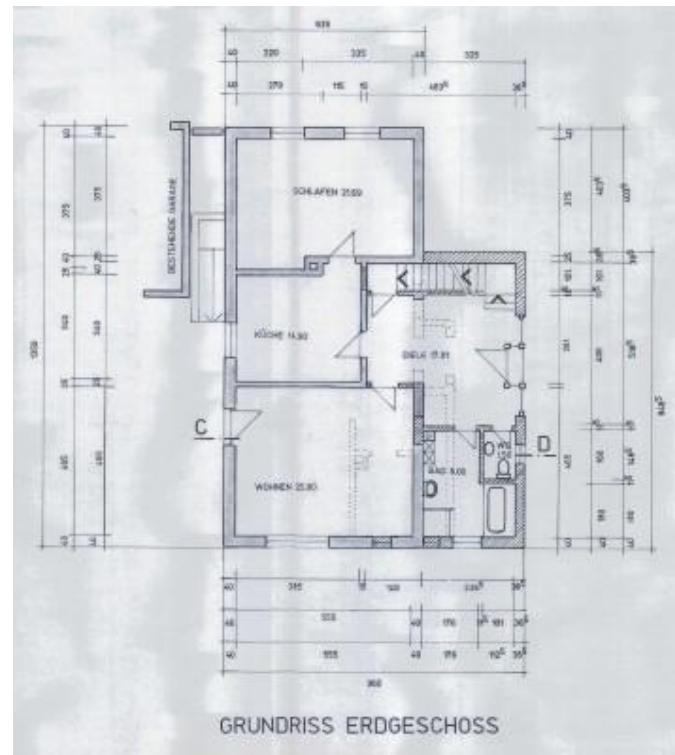


Auszug aus den Bauakten

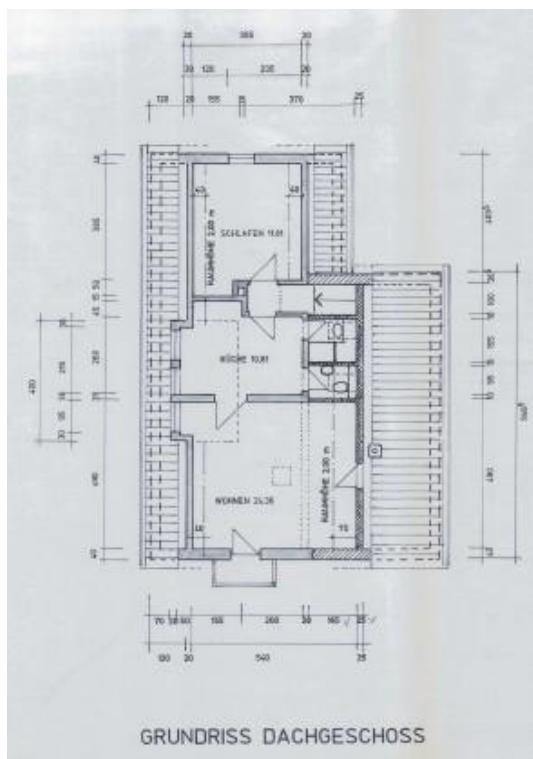
Wohnhaus



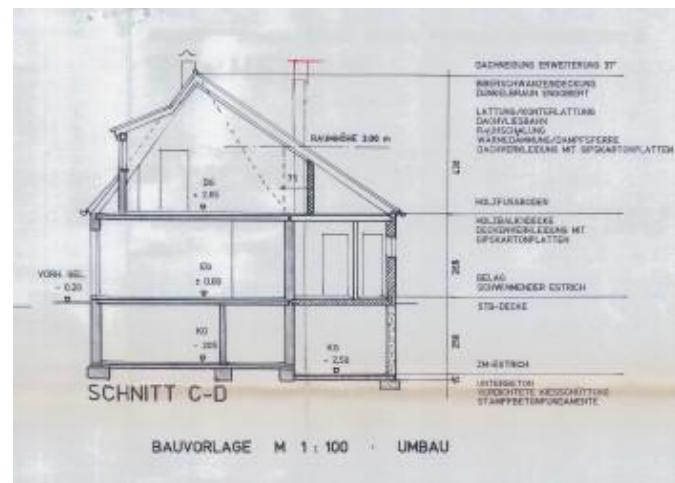
Kellergeschoss



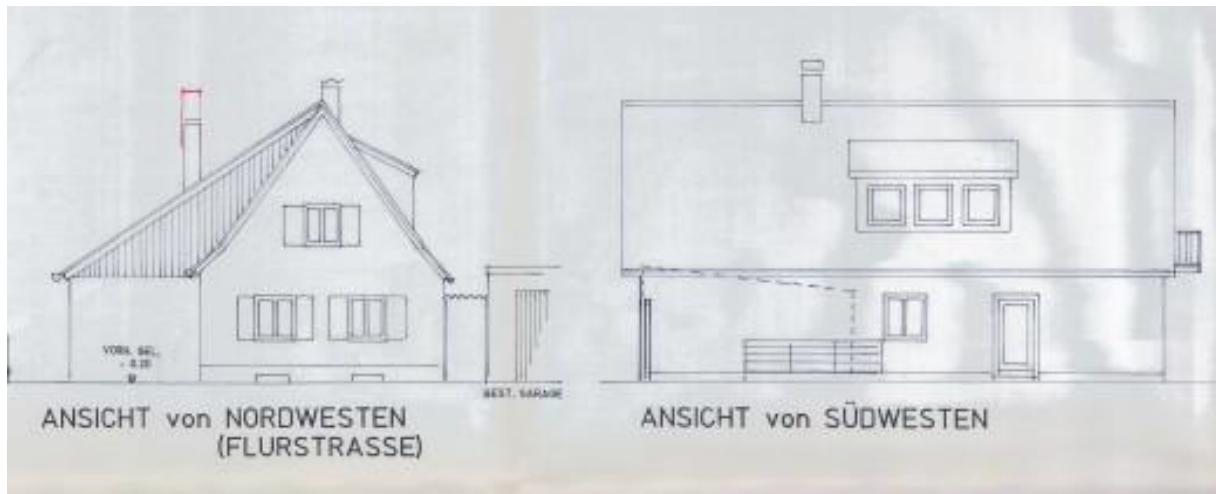
Erdgeschoss



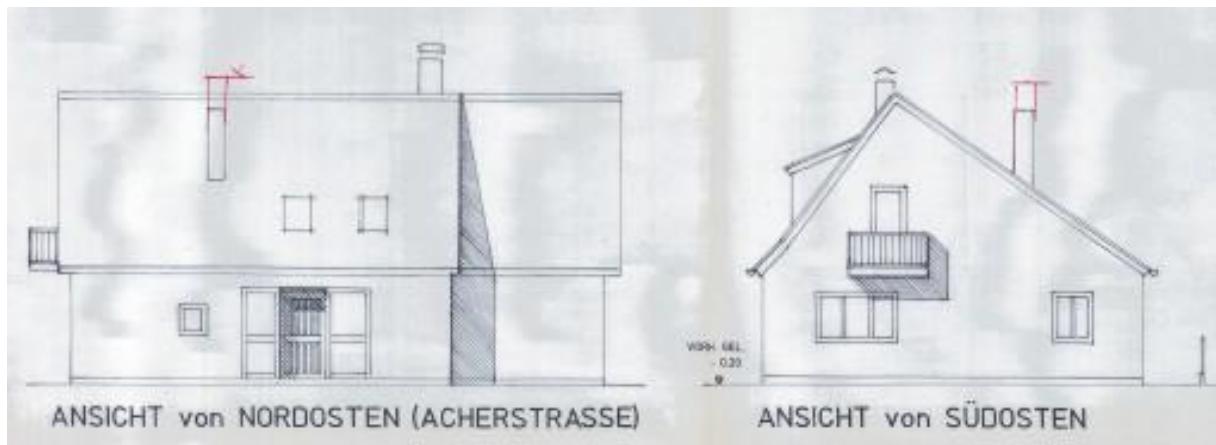
Dachgeschoss



Vertikalschnitt



Gebäudeansicht Nordwesten und Südwesten

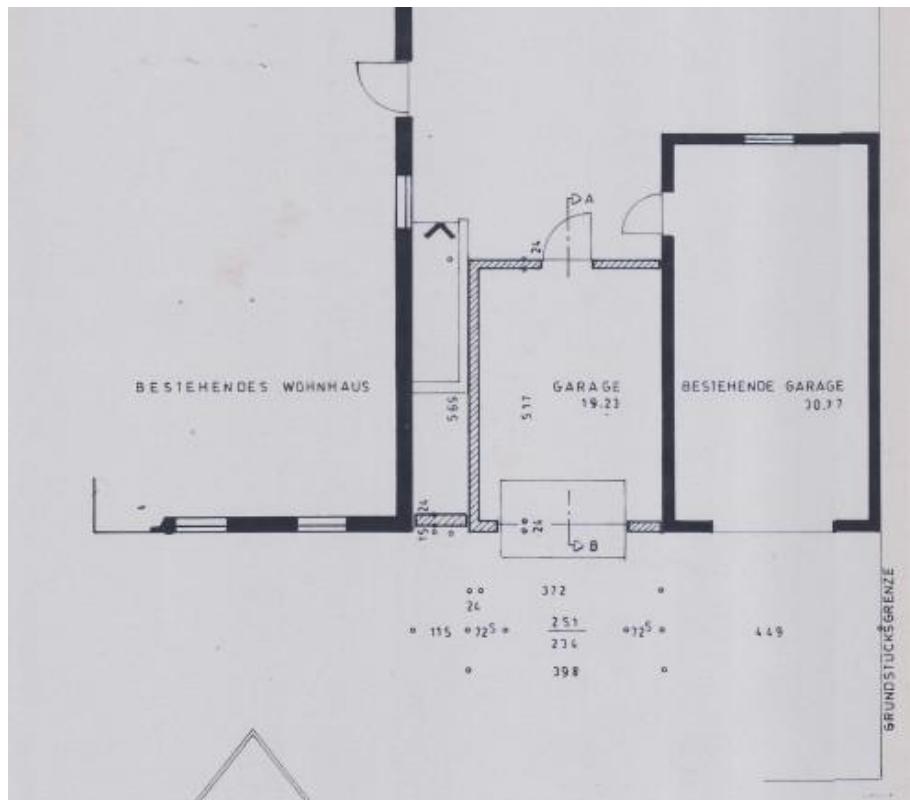


Gebäudeansicht Nordosten und Südosten

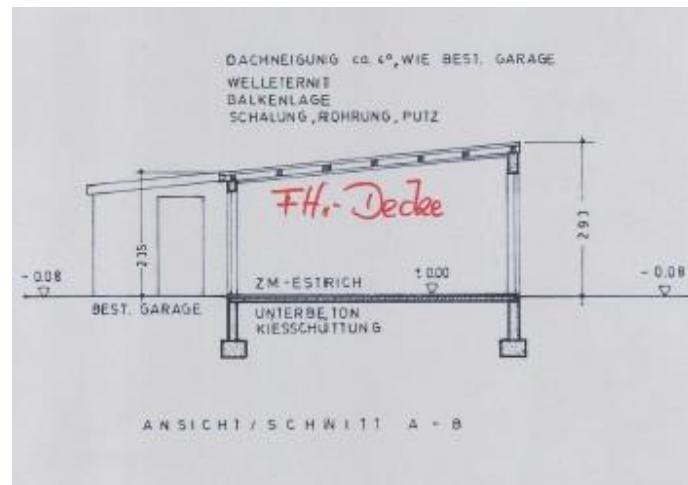
Doppelgarage



Lageplan zum Bauantrag



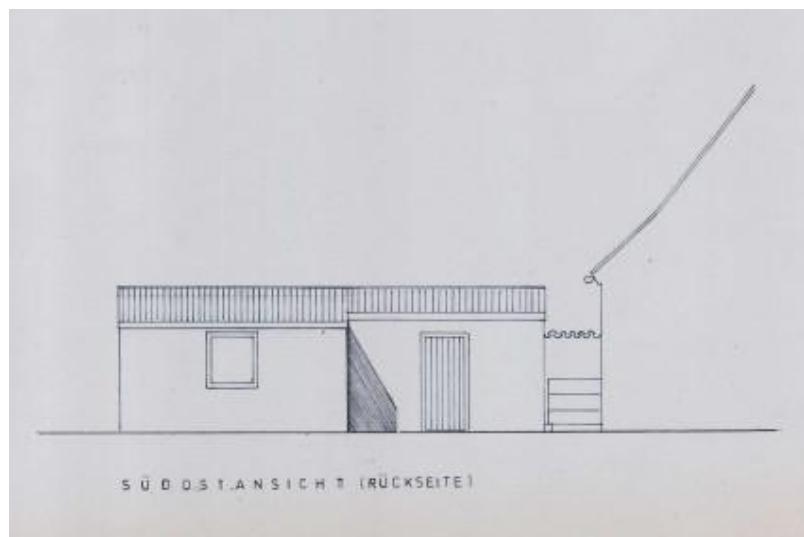
Grundriss Erdgeschoss



Vertikalschnitt



Ansicht Nordwesten



Ansicht Südosten

Fotodokumentation



Flurstraße - Blickrichtung Süden



Flurstraße - Blickrichtung Norden



Acherstraße - Blickrichtung Osten



Acherstraße - Blickrichtung Westen (Vogelherd)



Wohnhaus - Westansicht



Wohnhaus - Nordansicht



Wohnhaus mit Balkon - Ostansicht



Wohnhaus mit Dachgaube - Südansicht



Wohnhaus - Eingangsbereich



Kellerabgang mit Außen-WC



Vorgarten Flurstraße



Pflasterung vor dem Eingangsbereich



Garten an der Ost-Giebelseite mit Gehweg



Terrasse



Doppelgarage - Ansicht Flurstraße



Auffahrt Doppelgarage



Rückseite Garage mit Garten



Rückseite Garage mit Kellerabgang