

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 m² 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.

Gebäudemerkmale 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 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.

Anmerkung:

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

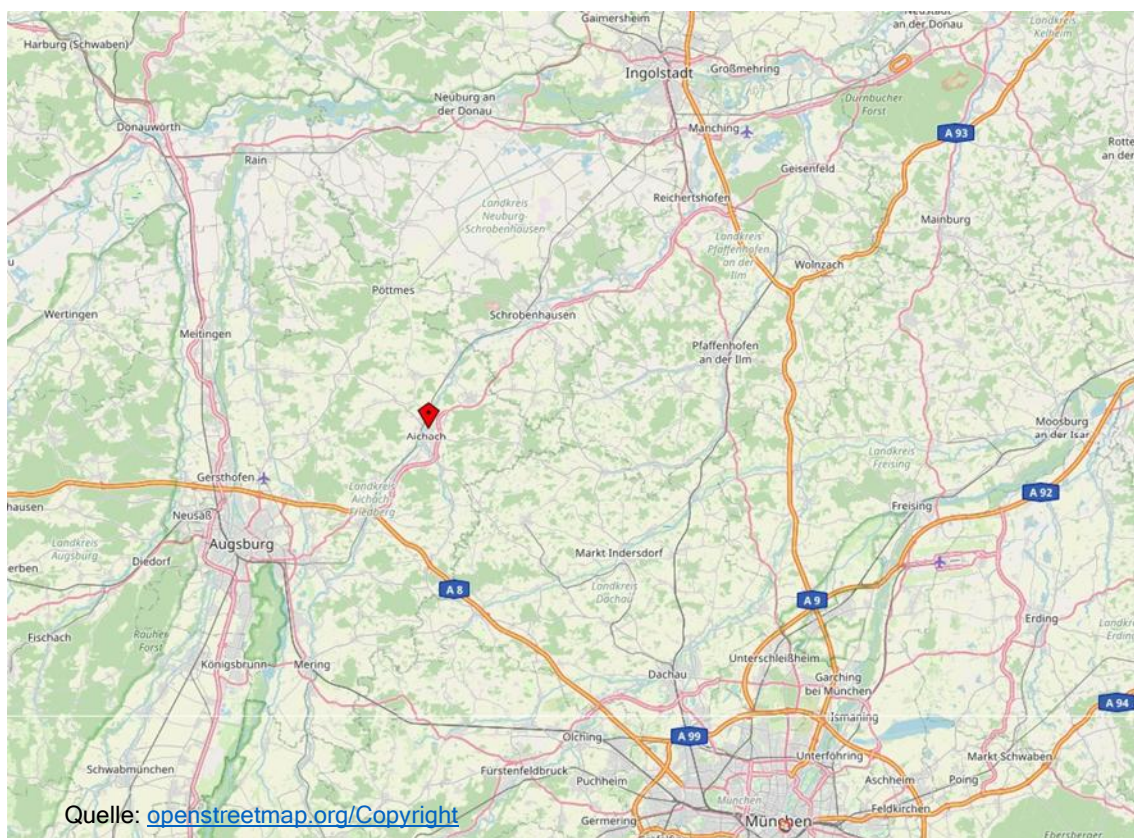
Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

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

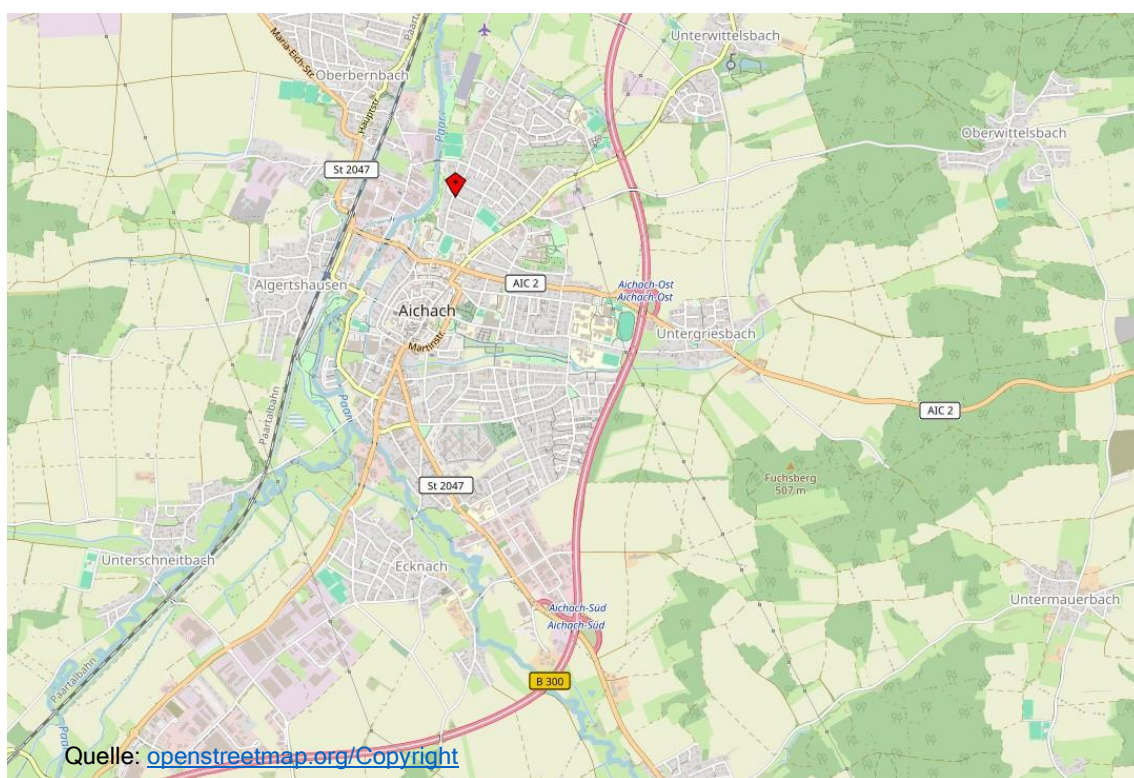
Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder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

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

Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

Flurkartenauszug



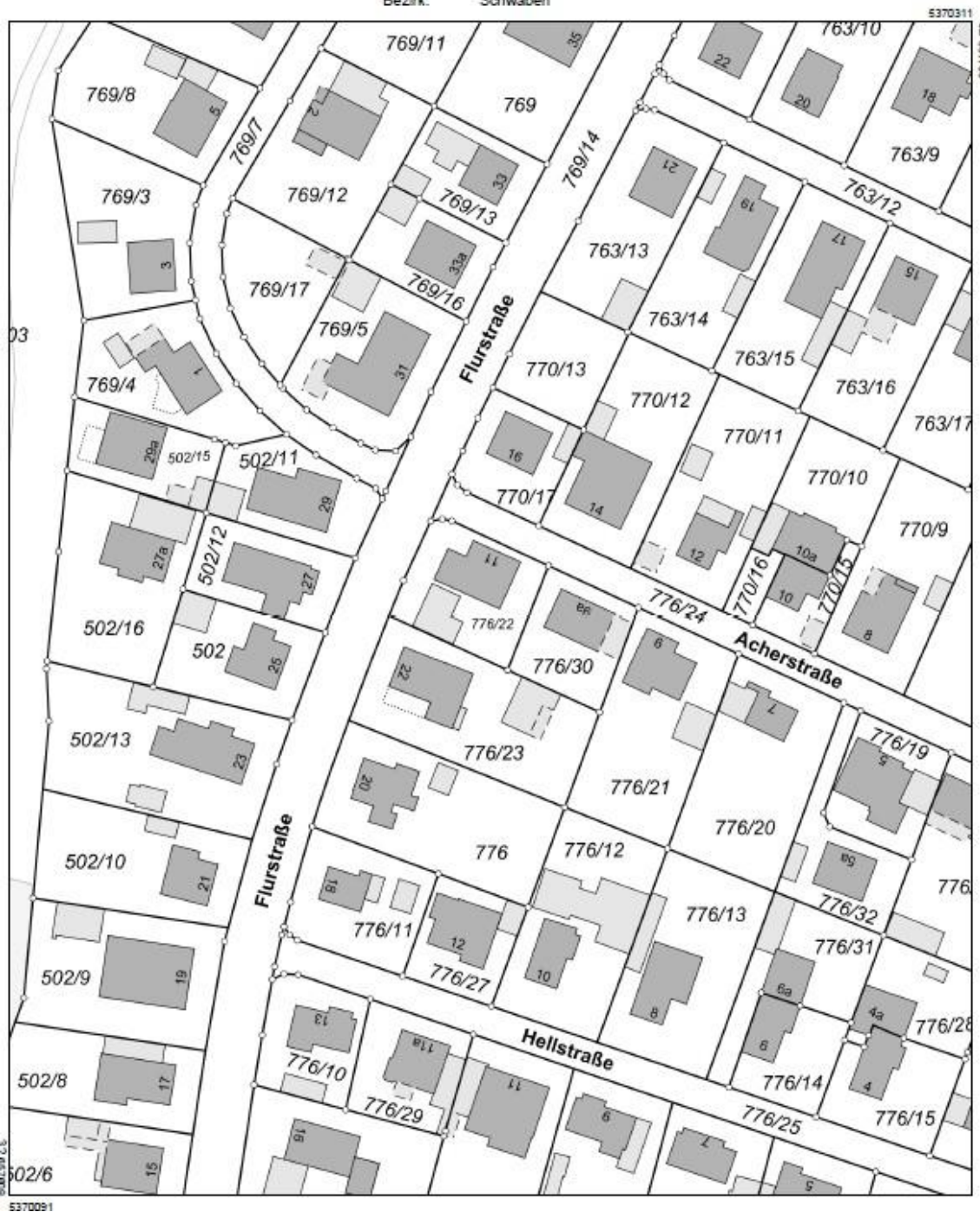
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach**
Münchener Straße 7
86551 Aichach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 20.11.2024

Flurstück: 776/22
Gemarkung: Aichach

Gemeinde: Aichach
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



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
	sozialen Zwecken dienendes Gebäude oder Einrichtung
	Bürger- und Jugendzentrum
	Feuerwehr
	Krankenhaus
	Siedlungsbaumaßnahmen mit negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit Eingriffsnummer
	S1 - S20

Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Ortsbildes:	
	Durchgrünung von Bauflächen und Minimierung der Oberflächenversiegelung
	Eingrünung von Baugebieten, Ortsrandeinguinung
	ökologisch und/oder gestalterisch notwendige Begrenzung von Bauflächen
	Grünzug mit besonderer Bedeutung für das Siedlungsgewebe 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
	Spielfeld
	Obstgarten/-wiese mit Bedeutung für die Siedlungsgliederung und Ortsrandeinguinung
	Fuß- und Radweg, Bestand

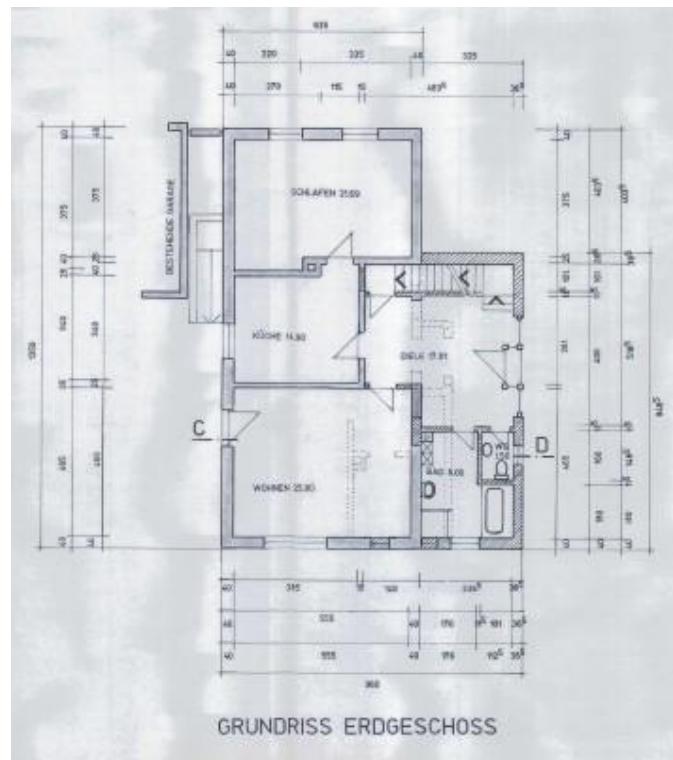
FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
Flächen mit Schutzstatus:	
	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
	Naturschutzgebiet, Art. 7, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Landschaftsschutzgebiet, Art. 10, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Geschützter Landschaftsbestandteil, Art. 12, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Naturdenkmal, Art. 9, BayNatSchG (Bestand / Vorschlag)
	Fläche bzw. Teilfläche nach Art. 6d1, BayNatSchG
Biotope der Biotopkartierung Bayern:	
	Biotope mit Nummer der Biotopkartierung Bayern (N: 100-150 Kartensatz 7500 A/B/C/D; N: 100-150 Kartensatz 7500 K/L/M/N)

Auszug aus den Bauakten

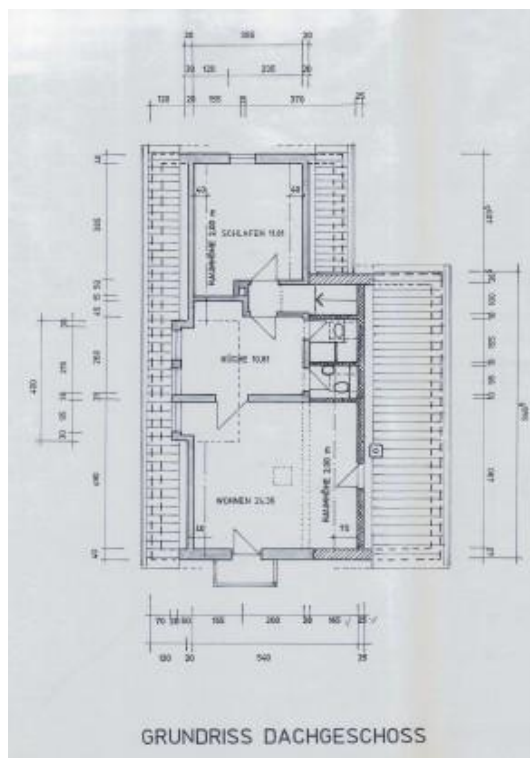
Wohnhaus



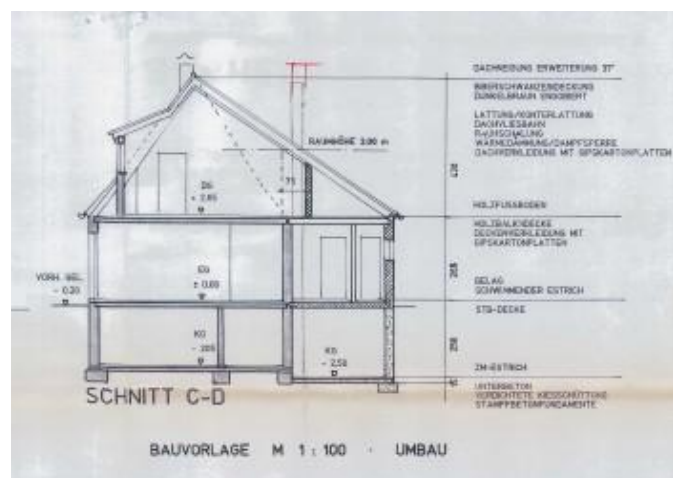
Kellergeschoss



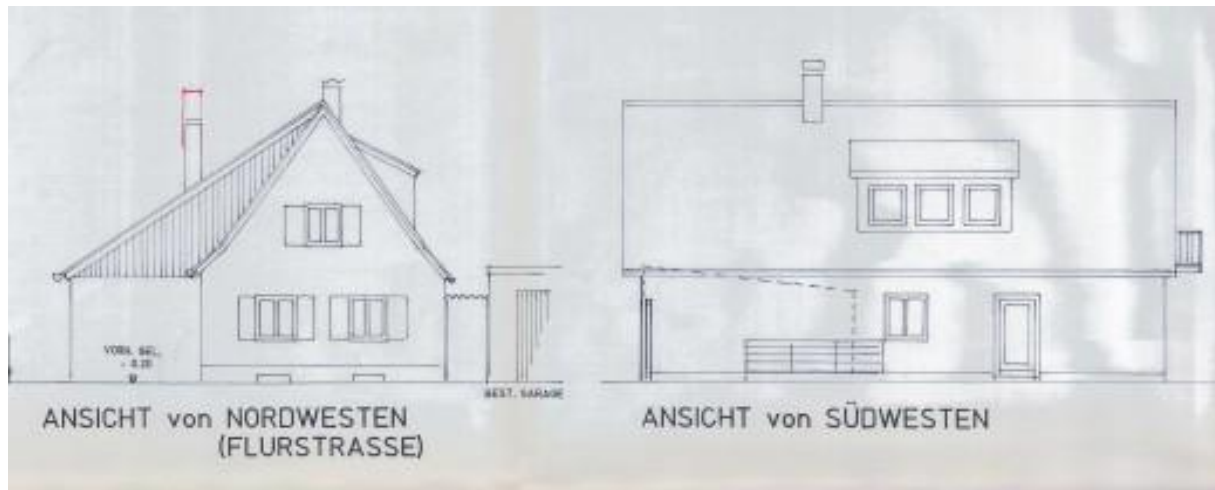
Erdgeschoss



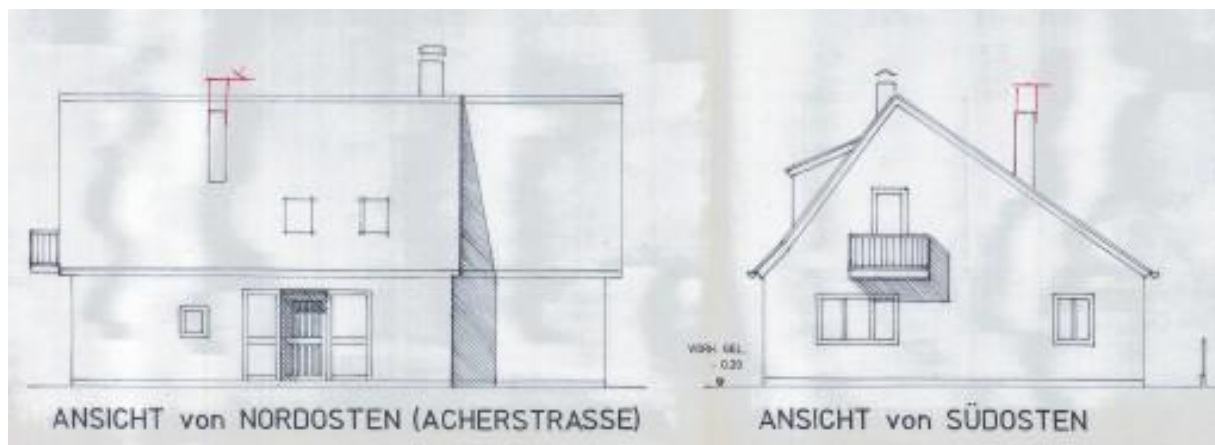
Dachgeschoss



Vertikalschnitt



Gebäudeansicht Nordwesten und Südwesten

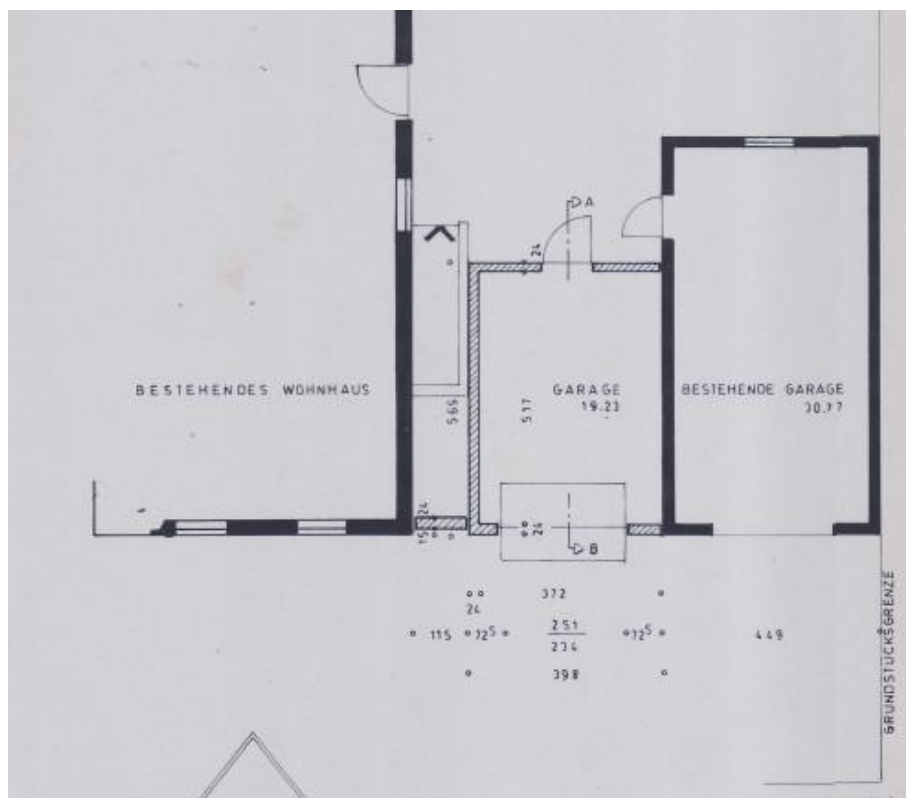


Gebäudeansicht Nordosten und Südosten

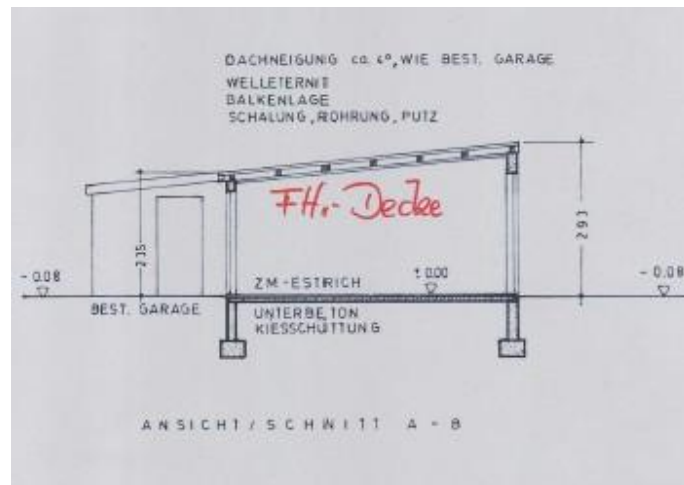
Doppelgarage



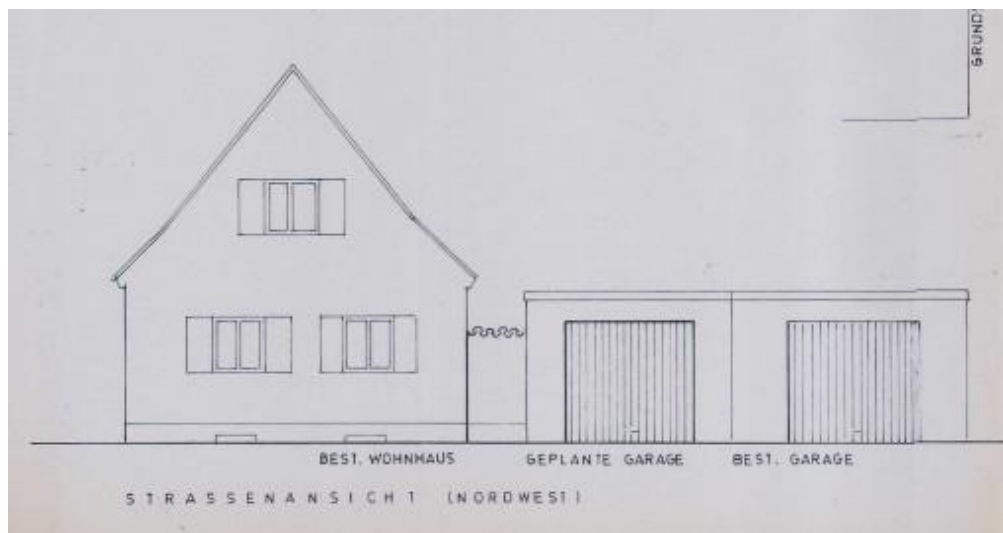
Lageplan zum Bauantrag



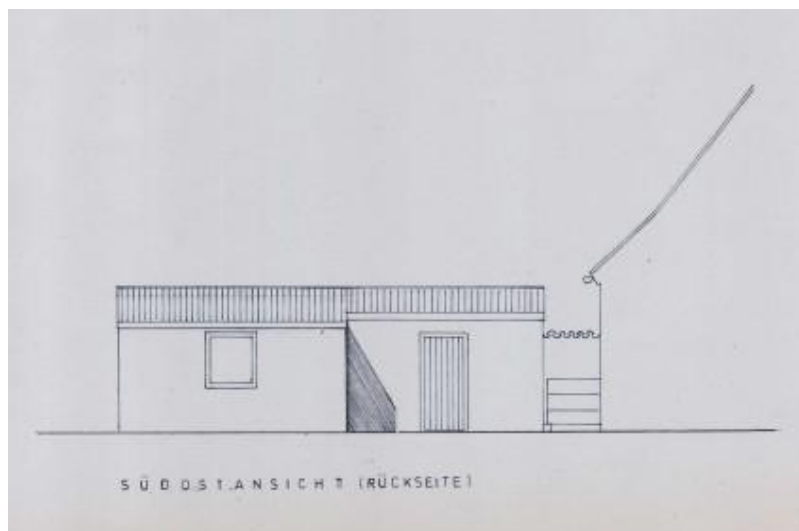
Grundriss Erdgeschoss



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