

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

Datum 15.03.2025

Gutachten

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



Aktenzeichen	K 116/23
Bewertungsobjekt	Wiesenweg 4, 86508 Rehling
Katasterbezeichnung	Gemarkung Rehling, Flurstücksnummer 881/1
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Rehling Band 32, Blatt 1438
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Wertermittlungstichtag	15.02.2025
Verkehrswert	630.000 €

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.	10
4.4	Privatrechtliche Situation.....	12
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
4.5.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	12
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	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	16
5.3	Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes	17
5.4	Energetische Eigenschaften.....	17
5.5	Nebengebäude.....	17
5.6	Außenanlagen	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Bewertungsverfahren	19
6.2	Verfahrensauswahl.....	19
6.3	Bodenwertermittlung	19
6.4	Sachwertverfahren	23
6.5	Ertragswertverfahren.....	27

6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
6.6.1	Instandhaltungsstau	29
6.6.2	Ergebnis	29
6.7	Verkehrswert (Marktwert)	30
7	Anlage	32
7.1	Übersichtskarten Lage	32
7.2	Flurkartenauszug.....	33
7.3	Grundbuchauszug.....	34
7.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	36
7.5	Bebauungspläne	37
7.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	38
7.7	Auszug aus den Bauakten	39
7.8	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	43
7.9	Hochwassersituation	44
7.10	Naturschutz	45
7.11	Denkmalschutz.....	46
7.12	Lärmkarte	46
7.13	Fotodokumentation.....	47

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gebäudeart	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach
Wertermittlungstichtag	15.02.2025
Qualitätstichtag	15.02.2025
Ortstermin	15.02.2025
Baujahr	1961
Bewertungsrelevantes Baujahr	1989
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	277 m ²
unbelasteter Sachwert	695.000 €
unbelasteter Ertragswert	795.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- -65.000 €
belasteter Verkehrswert	630.000 €

2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 5.2 und 5.3
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	keine bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung von außen nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Zuständiger Kaminkehrer	Thomas Bergmüller Brunnenbachstraße 17 86157 Augsburg
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	nicht bekannt
Mieter bzw. Pächter	Das Wohnhaus ist vom Eigentümer bewohnt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	entfällt
Vorhandener Gewerbebetrieb	nein
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	keine
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	nein bzw. nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach
Objektadresse	Wiesenweg 4 86508 Rehling
Grundbuchangaben	Grundbuch von Rehling, Band 32, Blatt 1438
Katasterangaben	Gemarkung Rehling, Flurstück 881/1

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 09.01.2025 beauftragt eine Wertfortschreibung zum bereits vorhandenen Gutachten zu erstellen.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung	Im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag	15.02.2025
Qualitätsstichtag	15.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung	15.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin	der Schuldner und dessen Bruder der Sachverständige die betreibenden Gläubiger 1 bis 3 fehlten entschuldigt

verwendete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	- keine Unterlagen
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 - Auskunft zur Stromversorgung - Auskunft zur Gasversorgung - Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung - Auskünfte des Bauamtes der VG - Auskünfte der Gemeinde - Auskünfte des Landratsamts - Auskünfte zum Umwelt- und Naturschutz - Auskünfte zum Hochwasserschutz - Auskunft vom Staatsarchiv München

3.4 Grundbuchangaben

Nachfolgend werden die Grundbuchangaben stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

Bewertungsobjekt

Amtsgericht: Aichach
Grundbuch von: Rehling
Band: 32
Blatt: 1438

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Rehling
Flurstück-Nr.: 881/1
Lage: Wiesenweg 4
Nutzungsart: Wohnhaus, Gebäude- und Freifläche
Größe: 2.352 m²

Erste Abteilung: **Eigentümer**
Keine Angaben

Zweite Abteilung: **Lasten und Beschränkungen**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 116/23), eingetragen am 12.12.2023

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 zugestimmt.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Rehling ist eine Gemeinde im Landkreis Aichach-Friedberg im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben, östlich dem Lech. Sie besteht aus 11 Ortsteilen (Allmering, Au, Gamling, Oberach, Rehling, Unterach, St. Stephan, Kagering, Sägmühl, Rohrbach und Scherneck).

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Einwohnerzahl der Gemeinde recht unterschiedlich. Von 1950 bis 1970 erhöhte sich die Einwohnerzahl von 1.407 auf 1.471 um gerade einmal 4,5 %. Ab 1970 gab es deutliche Anstiege bei der Bevölkerungsentwicklung im Ort. Von 1970 bis 1988 erhöhte sich diese von 1.471 auf 2.034 um ca. 38,3% und von 1988 bis 2024 um noch einmal 29,6% auf ca. 2.637 Einwohner. Der Ortsteil Oberach hat ca. 660 Einwohner. Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 42,5 Jahren (Stand 2021) und damit etwas unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern von 45,5 Jahren.

Rehling verfügt über einen schönen Ortskern. Den Mittelpunkt des Ortes bildet die im Jahre 1793 erbaute, dem hl. Vitus und der hl. Katharina geweihte Pfarrkirche. Neben dem Rathaus befinden sich Kirche, Bank und Gastwirtschaft in unmittelbarer Umgebung von diesem. Zurzeit prägen noch landwirtschaftlichen Höfe das Ortsbild. Es gibt einige Handwerksbetriebe in Rehling und Umgebung, sowie eine sehr gute medizinische Versorgung mit mehreren Arztpraxen. Ein beliebtes und bekanntes Ausflugsziel ist das Schloss Scherneck, das in den Jahren 1844/45 erbaut wurde.

In Rehling gibt es eine Grundschule, die von den ortsansässigen Kindern besucht werden. Eine Mittelschule befindet sich in Aindling, weiterführende Schulen finden sich in der näheren Umgebung.

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

Die nächstgelegene größere Stadt ist Augsburg im Südwesten mit ca. 310.000 Einwohnern und Aichach im Osten mit ca. 22.000 Einwohner. Die Markt Meitingen mit ihren ca. 12.000 Einwohner liegt nordwestlich vom Ort.

Zur Autobahn A8 (Anschlussstelle Augsburg Ost und West) sind es ca. 10 km und zur Bundesstraße B2 ca. 6 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Rehling mit Bussen erreichbar. Zum Flughafen Augsburg – Mühldorf sind es ca. 8 km.

Makro-Lage

Bundesland	Bayern 70.542 km ² ca. 13.400.000 Einwohner
Landeshauptstadt	München ca. 1.500.000 Einwohner
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Aichach-Friedberg 780 km ² ca. 134.000 Einwohner
Gemeinde	Rehling
Einwohner	ca. 2.600 Einwohner
Nächstgelegene Städte / Gemeinden	größere Städte: Südwesten – Augsburg ca. 15 km Osten - Aichach ca. 20 km weitere größere Städte / Gemeinden Nordwesten – Meitingen ca. 10 km
Anbindung / Verkehrsnetz	Bundesstraße Westlich – B 2 – Augsburg - Donauwörth Autobahn Süden – A 8 München – Augsburg – Stuttgart

	Flughafen Augsburg ca. 8 km München ca. 90 km
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)	Bahnhof Langweid am Lech
	Bus tägliches Linienverkehr

Mikro-Lage

Lage der Gemeinde im Landkreis	Nordwestlich im Landkreis
Lage des Grundstücks im Ort	westlich im Ort
Schulen	Grundschule in Rehling, Mittelschule in Aindling, alle weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort und näheren Umgebung
ärztliche Versorgung	Allgemeinmediziner und Fachärzte im Ort und näheren Umgebung Krankenhaus in Augsburg und Aichach

4.2 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Ortsteil Oberach von Rehling, in einer Seitenstraße. Es ist trapezförmig geformt. Die nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen verlaufen zueinander parallel mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 32 m. Die nördliche Grundstückslänge beträgt ca. 77 m, die Südliche ca. 70 m. Die Größe des Flurstücks wird im Grundbuch mit 2.352 m² angegeben.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Dorfgebiet von Rehling. Die nähere Umgebung ist ländlich geprägt. Im Westen grenzt das Flurstück an den Wiesenweg. Die anderen Grundstücksseiten werden von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

Der westliche Teil des Grundstücks wird als Gebäude- und Freifläche mit ca. 1.000 m² und der östliche Teil als Grünland mit ca. 1.352 m² genutzt.

Der Lech und der Lechkanal befindet sich ca. 3 km westlich von Rehling. Durch den Ort fließt östlich vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 m die Friedberger Ach und ca. 300 m westlich der Flutkanal.

Im Nordwesten am Ortseingang von Rehling befindet sich das Gewerbegebiet „Am Umspannwerk“. Im Südwesten ist die Heimstätte des TSV Rehling mit Sport- und Tennisanlage.

Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während der Ortstermine nicht wahrgenommen werden.

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Das Bewertungsgrundstück liegt an dem ausgebauten Wiesenweg. Die Straße besteht aus bituminösem Belag ohne Gehweg oder Standstreifen mit einseitiger Straßenbeleuchtung.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz über Ständer. In der Wiesenstraße gibt es zudem Erdverkabelung, an dem das Bewertungsgrundstück nicht angeschlossen ist.

Nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin ist für Rehling die Versorgung mit Fernwärme geplant.

In der Straße liegt die Trinkwasserversorgung- und die Abwasserentsorgung. Die Erschließung zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die Straße. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen sowie aus den befestigten Oberflächen wird in die Kanalisation des Ortes eingeleitet.

Der Telefon- und Fernsehempfang erfolgt über das öffentliche Netz.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in näherer Umgebung eines Fauna-Flora-Habitat-Gebiets. Diese Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in der EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietenetz. 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.

Entlang des Lechs sind Hochwasser-Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Für die sich in der angrenzenden Umgebung befindenden Friedberger Ach und Flutkanal sind keine 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 der Gemeinde sind keine Maßnahmen des Hochwasserschutzes bekannt. Ob welche geplant sind, wurde dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.

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.

Während des schweren Unwetters mit Hochwasser in der Region Anfang Juni 2024, hat die Kanalisation in der Straße, die Wassermengen nicht mehr aufnehmen können. Die Straße ist dabei im Bereich vor dem Bewertungsobjekt über die Schächte in der Straße überflutet worden. In den angrenzenden Grundstücken ist zudem teilweise Grundwasser in die Keller eingedrungen. Im südlichen Bereich des Wiesenwegs sind vereinzelt Anwohner evakuiert worden. Der Sachverständige hat sich mit Hilfe der Anwohner des Wiesenwegs bei der Erstellung des Gutachtens vom 07.07.2024 ein Überblick über die entstandenen Schäden machen können.

Auf dem Grundstück und am Wohngebäude des Bewertungsgrundstücks konnten augenscheinlich keine größeren Schäden durch das Hochwasser festgestellt werden. Am behinderten gerechten Kellerabgang sind an den Außenwänden leichte Spuren von stehendem Wasser zu erkennen. Im Keller ist das Wasser bis zu einer Höhe von ca. 1,2 m eingedrungen. Hier waren auch während der Ortsbesichtigung im Kellergeschoss noch sichtbare Schäden am Kellerinventar erkennbar. Feuchtigkeit im Mauerwerk konnte nicht festgestellt werden.

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 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 Rehling, Band 32, Blatt 1438, geändert am 12.12.2023, Ausdruck vom 20.01.2025 vor.

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 116/23); eingetragen am 12.12.2023

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 und dem Teilnehmer am Ortstermin sind keine Eintragungen über Baulasten bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Eine Eintragung des Denkmalschutzes ist der Gemeinde nicht bekannt. 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 Gemeinde Rehling liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsobjekt ist für das Einzelgrundstück Wiesenweg Nr. 3 ein einfacher und qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt worden. Dieser ist seit 19.08.2023 rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich der Gemeinde Rehling. Die Art der baulichen Nutzung für den westlichen Teil des Grundstücks ist als Dorfgebiet und der östliche Teil als Grünflächen dargestellt. Südlich des Wiesenweg 4 setzt sich die Nutzung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet in einen Streifen von ca. 35 m entlang des Wiesenwegs fort und schließt am Ortsteil Rehling an. Im nördlichen Bereich ändert sich die Nutzung von Dorfgebiet in Wohnbaufläche in einen Streifen von ca. 35 m bis 40 m entlang des Wiesenwegs bis zum Ende des Innenbereichs der Gemeinde.

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. 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 Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach und einer Doppelgarage bebaut.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses wird zurzeit ausgebaut und ist nicht bewohnt.

Im Obergeschoss des Wohnhauses wohnt der Bruder des Eigentümers.

Das Dachgeschoss wird vom Eigentümer bewohnt.

Die Doppelgarage ist nicht vermietet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

- vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- versteckte Baumängel/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 15.02.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach und einer Doppelgarage mit Sitzecke. Der Bauakt für die Errichtung des Wohnhauses von 1961 liegt vor. Bei den Ortsbesichtigungen wurden Abweichungen von der vorliegenden Baugenehmigung festgestellt. Es wurde der Eingangsbereich vergrößert, die Einzelgarage als Doppelgarage errichtet und das Dachgeschoss ausgebaut. Eine Anfrage bezüglich weitere Bauunterlagen an die Bauverwaltung in Rehling, dem Bauamt im Landratsamt Aichach-Friedberg und das Staatsarchiv in München wurde negativ beschieden.

Grundsätzlich sind alle Umbauten in der die Statik, die Nutzung oder das äußere Erscheinungsbild einer Immobilie verändert wird, genehmigungspflichtig. Da dieses für den tatsächlich Umbau des Wohnhauses, mit Ausnahme des Hauseingangsbereichs und der Doppelgarage, nicht zutrifft, ist eine Genehmigungspflicht nicht notwendig. Es wird daher die Legalität des Innenausbaus unterstellt. Für den geänderten Hauseingangsbereich sowie die errichtete Doppelgarage kann nachträglich ein Bauantrag beim zuständigen Bauamt eingereicht werden. Der Sachverständige berücksichtigt das unter dem Punkt 6.6 besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Das Wohnhaus verfügt über eine große Terrasse und sehr großen Balkon im Obergeschoss. An der westlichen Giebelseite des Wohngebäudes befindet ein Witterungsschutz.

Vom Flur im Keller gelangt man in alle weiteren Räume der Etage und dem Hausaufgang. Der Keller verfügt über eine Waschküche, einem Kellerraum mit Öl-Lager und Ausgang zum Kellerabgang, einen Technikraum und drei weiteren Kellerräume. Der Boden ist ohne Belag mit Beton-Estrich versehen. Die Wände und Decken sind gestrichen. In der Waschküche sind die Wände halbhoch gefliest. Im Technikraum befindet sich die Heizungsanlage und der Luftherhitzer. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit separatem Durchlauferhitzer in den einzelnen Etagen. Die Heizung im Dachgeschoss hat eine eigene Öl-Zufuhr (Metall-Tanks) im Keller stationiert wie die des Erd- und Obergeschosses (PVC-Tanks). Die Fenster sind durch Kunststofffenster ersetzt worden. Die Kelleraußentür ist noch die Originaltür aus Holz. Die alte Heizungsanlage ist, nach Auskunft des Bezirkskaminkehrer, durch eine Warmluftheizung ersetzt worden, die das Erdgeschoss und Obergeschoss beheizt. 1990 erfolgte der Einbau eines neuen Luftherhitzer und 1994 eines Öl-Gebläse-Brenners.

Nach dem Hochwasser letzten Jahres stand das Wasser bis zu ca. 1,2 m hoch in den Räumen. Sämtliches bewegliches Inventar im Kellergeschoss ist unbrauchbar. Die Öl-Tanks hat es aus den vorgesehenen Standorten verschoben. Die Heizungsanlage ist komplett ausgefallen und defekt. Inwieweit diese tatsächlich noch nutzbar ist oder ob eine neue Anlage installiert werden muss, konnte während des Ortstermins nicht abschließend geklärt werden. Die Wasserpumpe in der Waschküche ist auch defekt. Es sind diverse Aufräumarbeiten im Kellerbereich notwendig. Der Sachverständige berücksichtigt das unter dem Punkt 6.6 besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Vom Treppenaufgang gelangt man in den Flur des Erdgeschosses. Die Wohnung hier ist eine 4 Raumwohnung mit Küche Bad und WC. Vom Flur aus gelangt man in alle Wohn- und Nutzzimmer der Wohnung. Seit 2017 befindet sich die Wohnung, gemäß Beteiligten am Ortstermin, im Umbau. Die Fenster und Balkontür wurden durch Kunststofffenster mit Rollläden ersetzt. Die Arbeiten für die Elektroleitungen sind abgeschlossen. Die Leitungssysteme für Trink- und Abwasser müssen, so die Aussage des Eigentümers, nicht erneuert werden. Die Vorarbeiten für die Tapezierarbeiten wurden größtenteils abgeschlossen. Es sind also abschließen die Böden, Wände, Decken und die Nassräume zu erneuern. Zudem müssen die Abschlussarbeiten (Steckdosen und Lichtschalter) für die Elektroinstallation beendet werden. Der Bauschutt auf der Terrasse muss beseitigt und dieselbe saniert werden. Der Sachverständige berücksichtigt das unter dem Punkt 6.6 besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale. Der fertiggestellte Ausbau der Wohnung im Erdgeschoss wird bei der Bewertung entsprechend unterstellt.

Die Wohnung im Obergeschoss ist symmetrische wie die im Erdgeschoss eine 4 Raumwohnung. Zu ihr gehören ein großer Flur, ein Wohn- und Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, eine Wohnküche, ein Bad und WC. In den meisten Wohnräume ist Fußbodenbelag ausgelegt. Das Schlafzimmer hat ein Paketfußboden und die Nassräume sind gefliest. Die Wände und Decken in den Wohn- und Nutzräumen sind entweder tapeziert oder gestrichen, in den Nassräumen sind die Wände halbhoch gefliest. Alle Fenster im Obergeschoss wurden durch Kunststofffenster mit Rollläden erneuert. Die Innentüren sind Futter- oder Speerholztüren, teilweise auch mit Glaseinsatz. Das Bad ist mit einer gefliesten Badewanne, einer Duschkabine und Waschbecken ausgestattet. Das WC verfügt nur über eine Toilette ohne Waschbecken.

Durch den Ausfall der Heizungsanlage 2024, wird die Wohnung mit einem transportablen Gasheizkörper zimmerweise und zeitlich begrenzt beheizt. Es habe sich in den Wintermonaten an den Wänden und Decken vereinzelt Schimmelflecken gebildet. Durch die Reparatur der Heizung und ausreichende Belüftung sollten hier gute Ergebnisse zu erzielen sein. Ansonsten ist das Obergeschoss ist in einen äußerlich guten Zustand. Es müssen Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten durchgeführt werden. Der Sachverständige berücksichtigt das unter dem Punkt 6.6 besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss. Dieses wurde 2007 zu einer Wohnung ausgebaut und ist über einem verlängerten Treppenaufgang erreichbar. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer und einem Bad. Der Fußboden ist in den Wohnräumen mit Laminat ausgelegt, das Bad ist gefliest. Die Wände und Decken sind tapeziert, das Bad halbhoch gefliest. Die Giebelfenster sind noch mit den Original-Doppelholzfenster ausgestattet. Die anderen Dachfenster wurden durch Kunststofffenster ersetzt. Das Bad ist sehr geräumig und verfügt über eine große Eckbadewanne, eine Eckduschkabine, eine Toilette und ein Waschbecken. Das Dachgeschoss wird durch eine separate Öl-Heizung beheizt. Durch den Ausfall der Öl-Zufuhr aus dem Kellergeschoss, wird die Wohnung ebenfalls mit einem transportablen Gasheizkörper beheizt. Die Wohnung ist in einem guten Zustand. Es müssen jedoch Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten durchgeführt werden. Der Sachverständige berücksichtigt das unter dem Punkt 6.6 besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Anmerkung: Die Heizungsanlage ist zum Wertermittlungsstichtag veraltet und nicht mehr zeitgemäß. Der Sachverständige verweist auf § 72 GEG wonach Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen bestückt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr 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 Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Mit Inkrafttreten des neuen Heizungsgesetz (GEG 2024) gelten zudem Übergangsregelungen. Sollten Heizungsanlagen noch funktionieren oder lassen sich noch reparieren, können diese noch weiter betrieben werden. Ist die Heizung defekt und lässt sich nicht mehr reparieren, gelten pragmatische Übergangsregelungen. Es bietet sich hier an, auf Heizungen mit erneuerbaren Energien zu setzen und die noch vorhandenen staatlichen Förderungen zu nutzen. Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung.

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

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Fundament	Streifenfundament	
Außenwände	Kellerwände	vermutlich Ziegelmauerwerk
	Außenwände	vermutlich Ziegelmauerwerk
Dach	Spitzdach, Pfannendach	
	Rinnen und Fallrohre aus Blech	
Fenster und Außentür	Fenster	Kunststoff, Holz
	Außentür	Metall und Gas, Sicherheitstür
Innenwände und -türen	Innenwände	Ziegelmauerwerk
	Innentüren	Futter und Speerholz
Decke und Treppe	Decken	Betondecken
	Innentreppe	Beton mit Terrazzoplatten
Fußböden	Bodenbelag, Laminat, Paket- und Fliesen	
	einfacher bis gute Art und Ausführung	
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss	im Ausbau
	Obergeschoss	gefliesten Badewanne, einer Duschkabine und Waschbecken
	Dachgeschoss	große Eckbadewanne, eine Eckduschkabine, eine Toilette und ein Waschbecken
Heizung	Warmluftheizung, Öl-Ofen	
techn. Ausstattung	normale Anzahl von Steckdosen und Schalter Sicherungskasten im EG und OG veraltet, DG zeitgemäß	

Hinweis:

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

5.3 Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung		vermutlich 2007
Fenster und Außentüren		Fenster vermutlich 2015 Hauseingangstür vermutlich 2015
Leitungssysteme	Strom	EG 2024, OG 2007, DG 2007
	Wasser	DG 2007
	Abwasser	DG 2007
	Telefonanschluss	nein bzw. nicht bekannt
Modernisierung Heizung		1990/1994
Wärmedämmung der Außenwände		nein bzw. nicht bekannt
Modernisierung Bäder		EG 2024, OG 1990, DG 2007
Modernisierung des Innenausbau	Decken	EG 2024, OG nach Bedarf, DG 2007
	Fußböden	EG 2024, OG nach Bedarf, DG 2007
	Treppen	nein bzw. nicht bekannt
Grundrissgestaltung		nein bzw. nicht bekannt

Hinweis:

Der Ausbau des Erdgeschosses ist beim Modernisierungsgrad bereits berücksichtigt. Die Bauausführung wird unterstellt. Die zu erwartenden Baukosten berücksichtigt der Sachverständige unter dem Punkt 6.6 besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale.

5.4 Energetische Eigenschaften

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

5.5 Nebengebäude

Seitlich am Wohnhaus befindet sich eine Doppelgarage mit überdachtem Hauseingang mit Treppe und Sitzecke. Das Baujahr der Doppelgarage ist nicht bekannt, vermutlich Mitte der 70-ziger Jahren. Das Bauwerk machte am Tag der Ortsbesichtigung einen zeitgemäßen guten Eindruck. Es wurde in massiver Bauweise ausgeführt. An der Rückseite des Bauwerks befindet sich ein Fenster aus Glasbausteinen. Bauschäden bzw. Baumängeln konnten während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Die Seitenwände sind durch Efeu etwas verwachsen.

Von der Eingangstreppe sind einige Stufen beschädigt und müssen ausgebessert werden. Die Terrasse ist durch die Baumaßnahmen beschädigt worden und muss ausgebessert werden. Der Sachverständige berücksichtigt dieses unter dem Punkt 6.6 besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

Auf dem Grundstück befindet sich an der südlichen Grenze ein großer Holzschuppen. Das Baujahr geben die Teilnehmer am Ortstermin vor 2003 an. In ihm befinden sich eine gut ausgestattete Werkstatt, eine zusätzliche Garage und ein ehemaliger Stall. Auf Grund der einfachsten Ausführung des Bauwerks erfolgt die Wertermittlung mit einem pauschalen Wertansatz.

5.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstück befinden sich in einem zeitgemäß guten, aber etwas vernachlässigten Zustand. Die Pflasterungen auf dem Grundstück sind zeitgemäß mit Kleinpflaster ausgeführt. Das Ausführungsjahr konnte nicht ermittelt werden. Einige Borde müssen gerichtet werden.

Der Zaun zur Straße besteht aus einem Holzzaun mit Hochfundament. In einigen Bereichen des Fundaments haben sich Steine herausgelöst und müssen ausgebessert werden. Die Grundstücksauffahrt wird durch zwei große Metalltüren verschlossen. Der Holzzaun ist augenscheinlich in einem guten Zustand. Die nördliche, östliche und westliche Grenze wird durch einen Maschendrahtzaun mit Fundament begrenzt. Dieser ist augenscheinlich in einem guten Zustand.

Der Bewuchs auf dem Grundstück macht einen etwas vernachlässigten Eindruck. Die Sträucher vor dem Wohnhaus wachsen unkontrolliert und nehmen dem Wohnhaus im Erd- und teilweise Obergeschoss das Tageslicht. Der Efeu an der Garage wächst ebenfalls unkontrolliert und sollte teilweise zurückgeschnitten werden.

Das Wohnhaus wird über die Außenfassade vom Keller zum Obergeschoss mit einem zusätzlichen Kabeln versorgt. Es war bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar um welche Art Versorgungskabel es sich hier handelt. Die Außenfassade mit dem Wetterschutz wurde dadurch teilweise beschädigt. Hier ist ein Rückbau, eine Neuverlegung des Kabels im Haus und die Beseitigung der entstandenen Schäden zu empfehlen. Der Sachverständige berücksichtigt dieses 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 2021) zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese auch zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV 2021) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. In Ermangelung geeigneter Vergleichskaufpreisen wird hier auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die auch in der deutschen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.

Grundlage der Bodenrichtwerte sind hauptsächlich alle der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg übersendeten und analysierten Kaufverträge im Betrachtungszeitraum nach § 195 BauGB unter Berücksichtigung des § 14 der ImmoWertV 2021.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (gemischte Baufläche)

Der **Bodenrichtwert** beträgt **430,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Anmerkung zum Bodenrichtwert (Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft)

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach 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 Bewertungsgrundstück liegt am äußeren Rand der Bodenrichtwertzone umschlossen von landwirtschaftlichen genutzten Flächen und etwas abgelegen vom eigentlichen Dorfgebiet. Der Sachverständige berücksichtigt dieses im sachverständigen Ermessen mit -5% des Bodenwerts.

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. Das Grundstück wurde in unterschiedlich genutzte Teilflächen aufgeteilt und einzeln bewertet.

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

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

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

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

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

Boderwertermittlung zum Stichtag		15.02.2025	
Grundstücksgröße			
Flurstück	881/1	Gebäude- und Freifläche	1.000 m ²
Gesamte Grundstücksgröße			1.000 m ²
Bodenrichtwert			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	<input type="text" value="Wohnbaufläche"/>	Erschließungssituation	<input type="text" value="ebf"/>
Stichtag	<input type="text" value="01.01.2024"/>		
Bodenrichtwert (BRW)	<input type="text" value="430 €/m<sup>2</sup>"/>	Sonstige:	
WGFZ:	<input type="text"/>		
WGFZ-Anpassung			
Anpassung der WGFZ			
WGFZ des Bodenrichtwerts	<input type="text"/>	Umrechnungskoeffizient	<input type="text"/>
WGFZ des Grundstücks	<input type="text"/>	Umrechnungskoeffizient	<input type="text"/>
		Umrechnungsfaktor	<input type="text" value="1,00"/>
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung			<input type="text" value="430 €"/>
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:			<input type="text" value="0,0%"/>
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung			<input type="text" value="430,00 €"/>
Sonstige Anpassungen			
Lage	-5,0%		-21,50 €
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	-5,0%		-21,50 €
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen (BRW)			<input type="text" value="408,50 €"/>
Bodenwert Gebäude- und Freiflächen	Teilfläche 1	<i>BRW x Grundstücksgröße</i>	408.500 €
Bodenwert Gartenland	Teilfläche 2	<i>Übertrag</i>	40.560 €
Bodenwert des Grundstücks			449.060 €

Bodenrichtwert für Gartenland

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

Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg hält der Sachverständige einen Bodenwert von 30,00 €/m² für Gartenland für angemessen. Auf eine konjunkturelle Anpassung wird verzichtet.

Boderwertermittlung zum Stichtag		15.02.2025	
Grundstücksgröße			
Flurstück	881/1	Gartenland	1.352 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		1.352 m ²	
Bodenrichtwert			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	<input type="text" value="Wohnbaufläche"/>	Erschließungssituation	<input type="text" value="ebf"/>
Stichtag	<input type="text" value="01.01.2024"/>		
Bodenrichtwert (BRW)	<input type="text" value="30 €/m<sup>2</sup>"/>	Sonstige:	
WGfZ:	<input type="text"/>		
WGfZ-Anpassung			
Anpassung der WGfZ			
WGfZ des Bodenrichtwerts	<input type="text"/>	Umrechnungskoeffizient	<input type="text"/>
WGfZ des Grundstücks	<input type="text"/>	Umrechnungskoeffizient	<input type="text"/>
		Umrechnungsfaktor	<input type="text" value="1,00"/>
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung			<input type="text" value="30 €"/>
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:			<input type="text" value="0,0%"/>
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung			<input type="text" value="30,00 €"/>
Sonstige Anpassungen			
Lage	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Bodenbeschaffenheit	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Immissionen	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Orientierung	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Größe	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Zuschnitt	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Erschließungszustand	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Sonstige	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Summe sonstige Anpassungen	<input type="text" value="0,0%"/>		<input type="text" value="0,00 €"/>
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen (BRW)			<input type="text" value="30,00 €"/>
Bodenwert Gartenland	<i>BRW x Grundstücksgröße</i>		40.560 €
Bodenwert des Grundstücks	Teilfläche 2	40.560 €	

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 1.11 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-	KW in
Typ 1.11	1	2	3	4	5	anteil	€/m ²
Außenzwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23%	167
Dach	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	15%	125
Fenster und Außentüren	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	92
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	0,5	0,5	0,0	0,0	9%	70
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%	791

Für das freistehende Zweifamilienhaus wird ein Kostenkennwert von 791 €/m² angesetzt. Es wurde die Standardstufe 2,6 ermittelt. Der Korrekturfaktor von 1,05 für Zweifamilienhäuser wurde berücksichtigt.

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 Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss beträgt 578 m², für die Doppelgarage 65 m².

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
Bruttogrundfläche Wohnhaus			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m ²
Kellergeschoss	13,50	10,70	144,45
Erdgeschoss	13,50	10,70	144,45
Obergeschoss	13,50	10,70	144,45
Dachgeschoss	13,50	10,70	144,45
Summe Bruttogrundfläche			577,80

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
Bruttogrundfläche Doppelgarage mit Sitzecke			
Geschoss / Bauteil	Maß in m	Maß in m	BGF in m ²
Erdgeschoss	64,98	1,00	64,98
Summe Bruttogrundfläche			64,98

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)

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 44 Jahre bestimmt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	ermittelte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung von z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	12

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 2021).

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 0,76 ermittelt und den Regionalfaktor mit 1,00 festgelegt.

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

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag von 0,70 für angemessen.

Marktanpassungsfaktor: 0,70

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 des Zweifamilienhauses

Sachwertermittlung		
Angaben zum Gebäude		
Baujahr der Gebäude	1961	Jahre
Gebäudealter zum Stichtag	64	
Modernisierungspunkte	12	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.	44	Jahre
Gebäudetyp nach NHK 2010	freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.11	
Ausstattungsstandard Stufe	2,6	
Bruttogrundfläche (BGF)	577,80	m ²
Anzahl Stellplätze	2	Stück
Kostenkennwert gem. NHK 2010	791 €	
Kostenkennwertkorrektur für Zweifamilienhäuser	1,050	
Baupreisindex (2010=100)	1,845	
Angepasster Kostenkennwert (KW)	1.532 €	
Herstellungskosten	885.400 €	885.400 €
Alterswertminderungsfaktor	0,55	
Zeitwert der baulichen Anlagen		486.970 €
zzgl. Außenanlagen 5,0%		24.349 €
Gebäudesachwert		511.319 €
Sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert):	Doppelgarage mit Sitzecke	18.413 €
	Holzschuppen	4.000 €
<i>Der Zeitwert der baulichen Anlagen</i>	Kellerabgang (behindertengerecht)	3.000 €
<i>wurde vom Sachverständigen sachgemäß</i>	Balkon	4.000 €
<i>ermittelt oder geschätzt.</i>	Terrasse	3.000 €
zzgl. Bodenwert		449.060 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		992.792 €
Marktanpassungsfaktor	0,70	-297.837 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
unbelasteter Sachwert		694.954 €

Sachwertermittlung der Doppelgarage mit Sitzecke

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

Kategorisierung der baulichen Anlagen: Die Doppelgarage wird nach NHK 2010 in die Kategorie „Einzelgaragen/Mehrfachgaragen“ Typ 14.1 eingestuft.

Kostenkennwerte: Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandard und den vorhandenen Bauakten wurde der Kostenkennwert in der Standardstufe 4 mit 485 €/m² festgelegt.

Baupreisindex: Die Baupreisentwicklung ausgehend von Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes angezeigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex bezogen auf das II. Quartal 2024 (2015=100), um basiert auf das Basisjahr 2010 = 100, mit 184,5 (Wohngebäude) an.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt 65 m².

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

Restnutzungsdauer: Unter Berücksichtigung des im sachverständigen Ermessen geschätzten Modernisierungsgrades wird für die Garage eine Restnutzungsdauer von 19 Jahre bestimmt.

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

Marktanpassung: Die Marktanpassung erfolgt im Ergebnis zusammen mit der Sachwertermittlung des Wohnhauses.

Sachwertermittlung Doppelgarage

Sachwertermittlung		
Angaben zum Gebäude		
Doppelgarage mit Sitzecke (massiv)		
Baujahr der Gebäude	1975	ca.
Gebäudealter zum Stichtag	50	Jahre
Modernisierungspunkte	4	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	60	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.	19	Jahre
Gebäudetyp nach NHK 2010	Einzelgarage Typ 14.1	
Ausstattungsstandard	Stufe 4	
Bruttogrundfläche (BGF)	64,98	m ²
Kostenkennwert gem. NHK 2010	485 €	
Kostenkennwertkorrektur	1,000	
Baupreisindex (2010=100)	1,845	
Angepassster Kostenkennwert (KW)	895 €	
Herstellungskosten	58.146 €	58.146 €
Alterswertminderungsfaktor	0,32	
Zeitwert der baulichen Anlagen	18.413 €	18.413 €
zzgl. Außenanlagen	0 €	
Gebäudesachwert		18.413 €
zzgl. Bodenwert		0 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		18.413 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	0 €
Regionalfaktor	1,00	0 €
unbelasteter Sachwert		18.413 €

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 Wertermittlungsstichtag 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 7,50 €/m² Wohnfläche und 30 € je PKW-Stellplatz angesetzt. Es ergibt sich eine Nettokaltmiete von gesamt ca. 2.140 € 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 1,7% 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 leicht Rückgänge bzw. leichte Anstiege in den einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag von 1,96 % für angemessen.

Liegenschaftszinssatz: 1,96 %

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

Restnutzungsdauer (RND): Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 44 Jahre festgesetzt. (siehe Sachwertermittlung)

Wohnfläche (WF): Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten ermittelt und Auskünfte des Eigentümers während des Ortstermins angehalten. Die Gesamtwohnfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 277 m².

Ermittlung der Wohnflächen			
Wohnfläche			
Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt
EG	Wohnfläche	100,00	100,00
OG	Wohnfläche	100,00	100,00
DG (*)	Wohnfläche	77,00	77,00
Gesamt			277,00

(*) Angaben des Eigentümers

Barwertfaktor (RBF): Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind den entsprechenden §34 ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Siehe hierzu den Punkt 6.6.

Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche	277,00	m ²		
Anzahl der Wohneinheiten	1	WE		
Baujahr der Gebäude	1961			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	44	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit	277 m ²	7,50 € / m ²	97,19%	24.930 €
Garagen	2 Stück	30,00 €	2,81%	720 €
Jahresrohertrag (RoE)				25.650 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	359,00 € / WE		1,40%	359 €
Garage	47,00 € / Stück		0,37%	94 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 € / m ²		15,12%	3.878 €
Garage	106,00 € / Stück		0,83%	212 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	513 €
Bewirtschaftungskosten			19,71%	-5.056 €
Jahresreinertrag				20.594 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		<i>BW x LZ</i>		-8.802 €
Bodenwert (BW)		449.060 €		
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)		1,96		
Gebäudeertragsanteil (GEA)				11.792 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		29,3018		
Gebäudeertragswert		<i>GEA x V</i>		345.540 €
zzgl. Bodenwert				449.060 €
Vorläufiger Ertragswert				794.600 €

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 Erstellung die fehlende Baugenehmigung für die Doppelgarage und Hauseingangsbereich auf ca. 5.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Aufräumarbeiten, Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten sowie die Reparatur der Heizungsanlage im Kellergeschoss auf ca. 20.000 €.

Der Sachverständige schätzt die noch fehlenden Ausbauarbeiten im Erdgeschoss mit Ausbau des Bades und WC in einfacher Ausführung auf ca. 30.000 €

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten im Ober- und Dachgeschoss auf ca. 5.000 €.

Der Sachverständige schätzt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten an der Hauseingangstreppe der Terrasse, an den Außenanlagen und der Verlegung des Kabels auf ca. 5.000 €.

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 **-65.000 €** 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	694.954 €
unbelasteter Ertragswert (nachrichtlich)	794.600 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren <i>(zulässige Abweichung +/- 15%)</i>	-12,5%
unbelasteter Verkehrswert	694.954 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-65.000 €
belasteter Verkehrswert	629.954 €
belasteter Verkehrswert des bebauten Grundstücks	rd 630.000 €

Der Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks beträgt rd. 630.000 €.

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

Verkehrswert des bebauten belasteten Grundstücks

Gemarkung. Rehling - Flurstücksnummer 881/1
(Anschrift: Wiesenweg 4, 86508 Rehling)

zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2025

festgelegt mit

rd. 630.000 €

=====

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

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 4-facher Ausfertigung erstellt.

Meitingen, den 15.03.2025

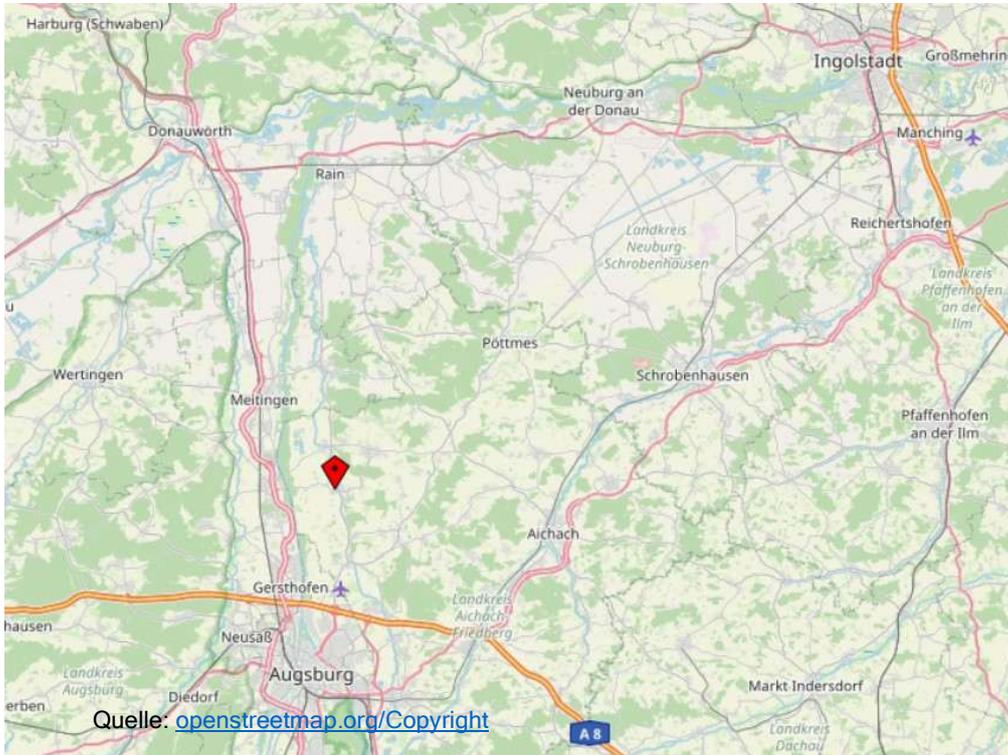


Ron Hinz Dipl.-Ing (FH)
Sachverständiger für die Bewertung
von unbebauten und bebauten Grundstücken



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 20.01.2025

Flurstück: 881/1
Gemarkung: Rehling

Gemeinde: Rehling
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben

5372374



5372154

Maßstab 1:1000  Meter

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Aichach Rehling		Band 32 Blatt 1438	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (muss bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück a / b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	881/1	Am Wiesenweg, Grünland, Grünland-Acker, Innere Oberach, Gemeindeteile, Grünland Mittl.	-	24	00
2	-	741	Innere Gschweiberwiesen, Grünland	-	66	09
3	1	881/1	Oberach, Wiesenweg 4, Wohnhaus, Gebäude- und Freifläche	-	23	52

GS 122 Bay. 5. 1969

Aichach Rehling 1438 · Geändert am 12.12.2023 · Ausdruck vom 20.01.2025 · Seite 2 von 11

7.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Rehling (), Wiesenweg 4

**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

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

100 Bodenrichtwert in €/m²

Entwicklungszustand

- B** Baureifes Land
- LF** Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF** sonstige Flächen

Z.B. - Zonennummer
(2015) siehe Erläuterung zur Zonennummer

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
siehe Erläuterungsschritte und kostenrechnerische Belegblätter

Art der Nutzung

- A** Acker
- CA** Campingplatz
- FP** Flugplatz
- G** Gewerbliche Baufläche
- GR** Grünland
- M** Gemischte Baufläche
- KGA** Kleingartenfläche
- SE** Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
- SO** sonstige Sondergebiete
- W** Wohnbaufläche

Ergänzung zur Nutzungsart

- ASB** Außenbereich
- EFH** Einfamilienhäuser
- MFW** Mehrfamilienhäuser
- WO** Wochenendhäuser
- LAD** Laden

Weitere Merkmale

- Mo** Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindefisch-Ritzmes für die Lage im Denkmalschutz



Zone 11581057

Bodenrichtwert: 430 €/m²

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Art der Nutzung: **W**

Ergänzung zur Art der Nutzung: **EFH**

Bauweise: -

Geschosszahl: -

Wertrelevante Geschossflächenzahl: -

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: -

Breite: -

Fläche: -

Ackerzahl: -

Grünlandzahl: -

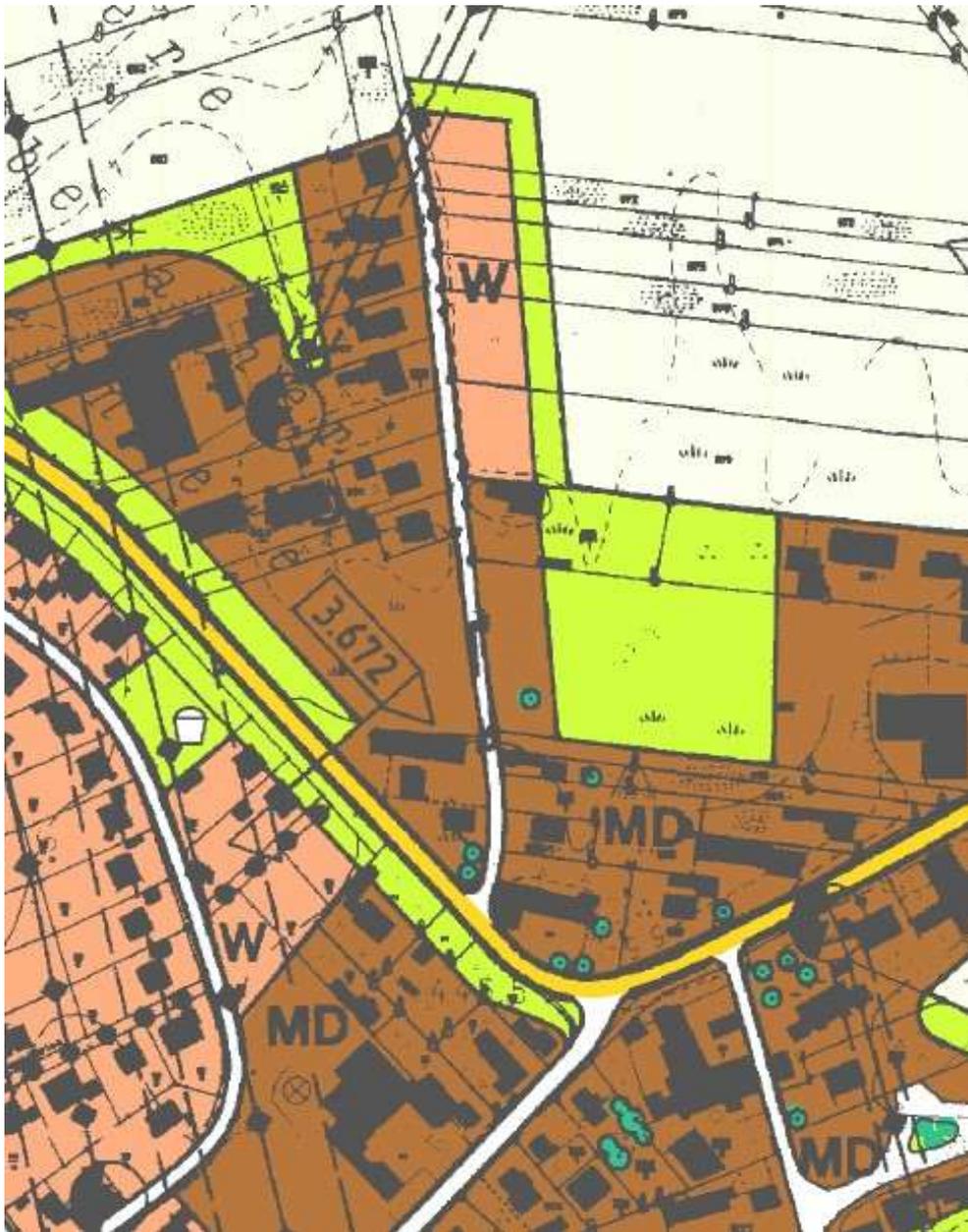
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7

7.5 Bebauungspläne



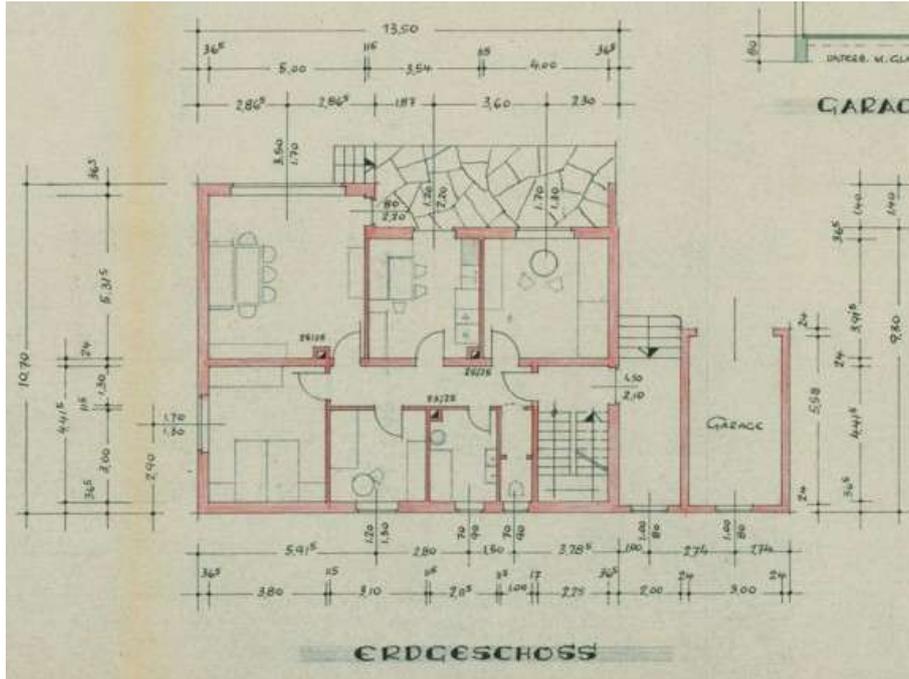
Übersicht angrenzender Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsgrundstück
(Quelle BayernAtlas)

7.6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

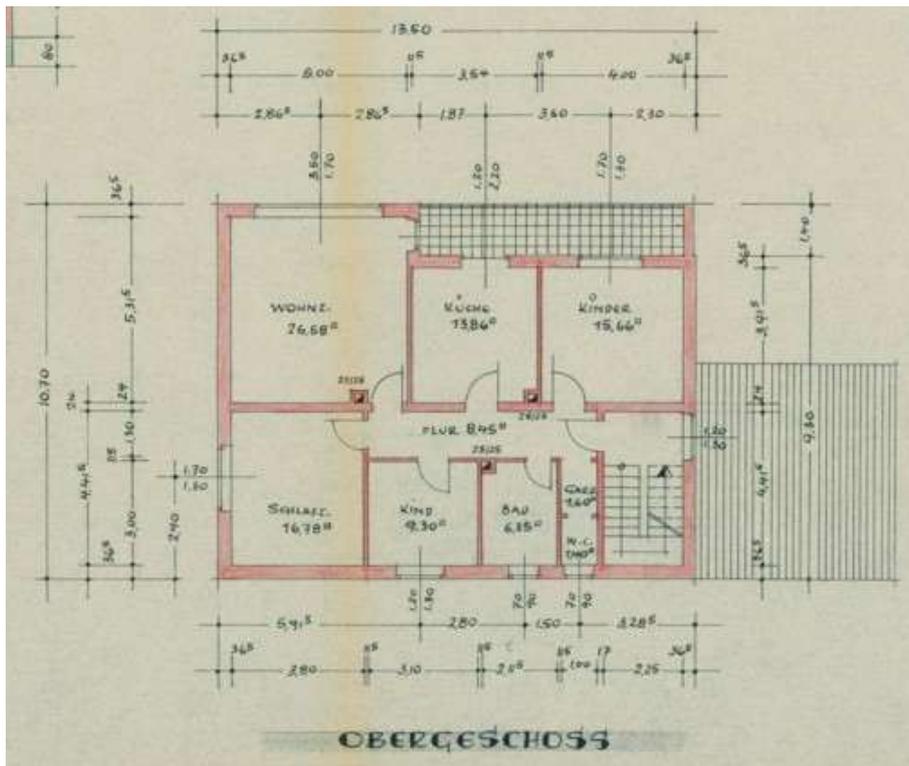


ZEICHENERKLÄRUNG

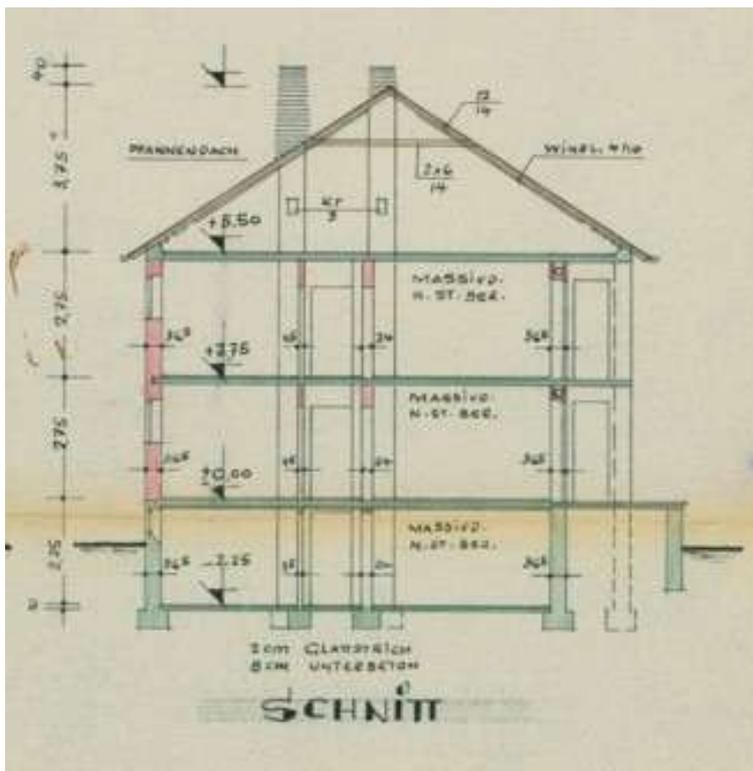
	LANDKREISGRENZE		SONSTIGE STRASSEN
	GEMEINDEGRENZE		GEPLANTE STRASSEN
	WOHNBAUFLÄCHEN		PARKPLATZ
	DORFGEBIETE		FUSS- UND RADWEGE
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN Z. B. KLÄRANLAGE
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		TRAFOSTATION
	ÖFFENTLICHE GEBÄUDE MIT BEZEICHNUNG SCHULE		ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN SPANNUNGSANGABE UND BEZEICHNUNG DES BETREIBERS
	KIRCHE, KAPELLE		UNTERIRDISCHE LEITUNG
	HAUPTVERKEHRSTRASSEN MIT ANBAUFREIEN STREIFEN, ORTSDURCHFARTSGRENZEN		GRÜNFLÄCHEN



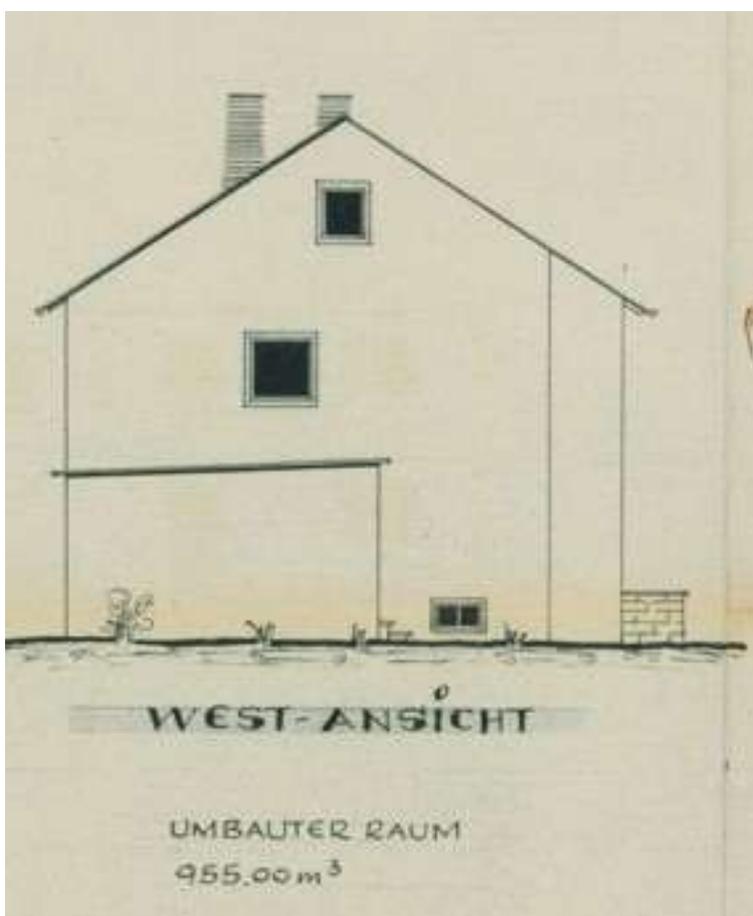
Grundriss Erdgeschoss



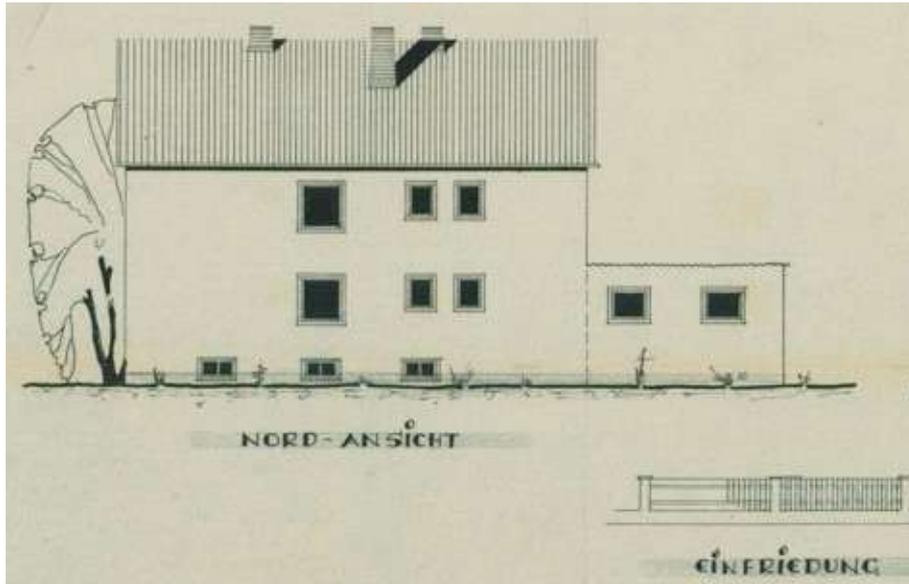
Grundriss Obergeschoss



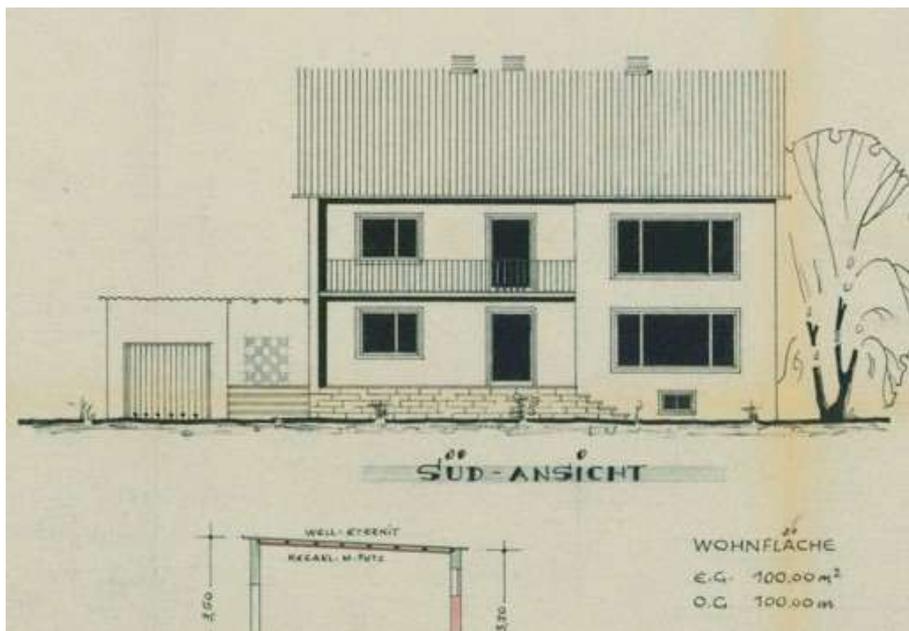
Vertikalschnitt



Ansicht Westseite

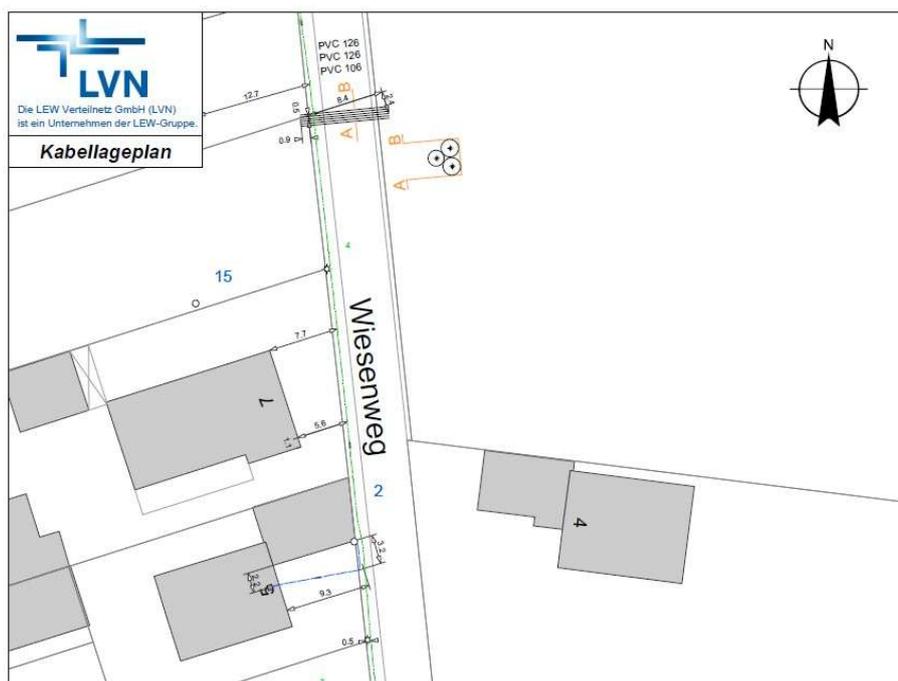


Ansicht Nordseite

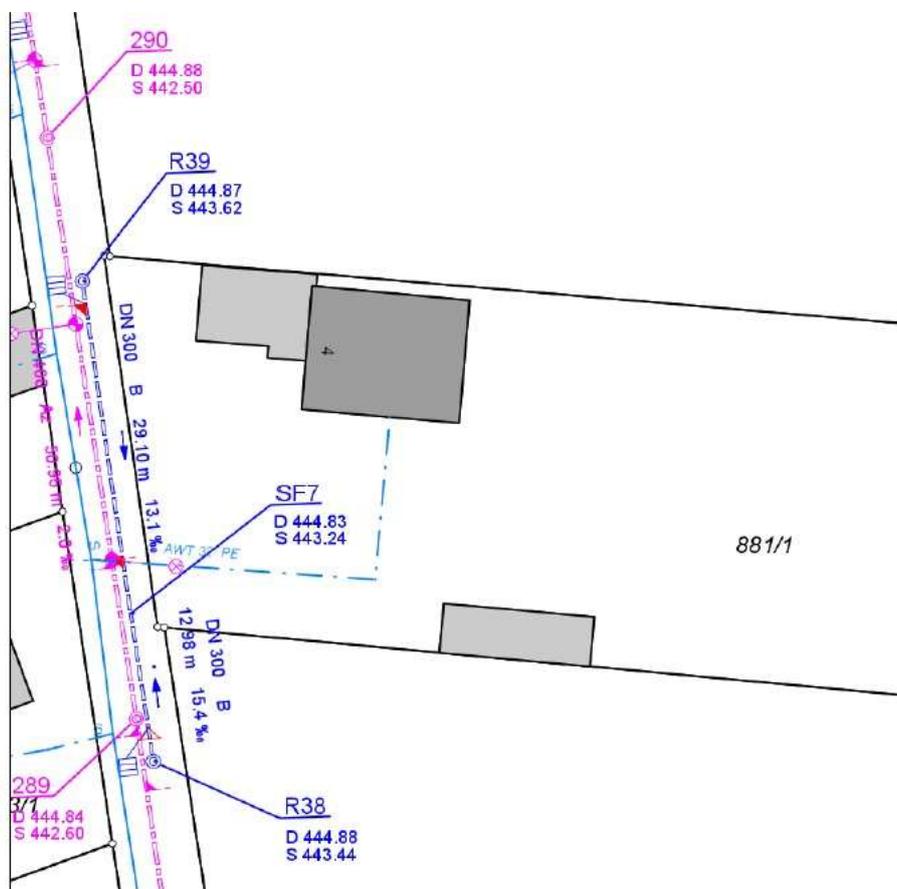


Ansicht Südseite

7.8 Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)

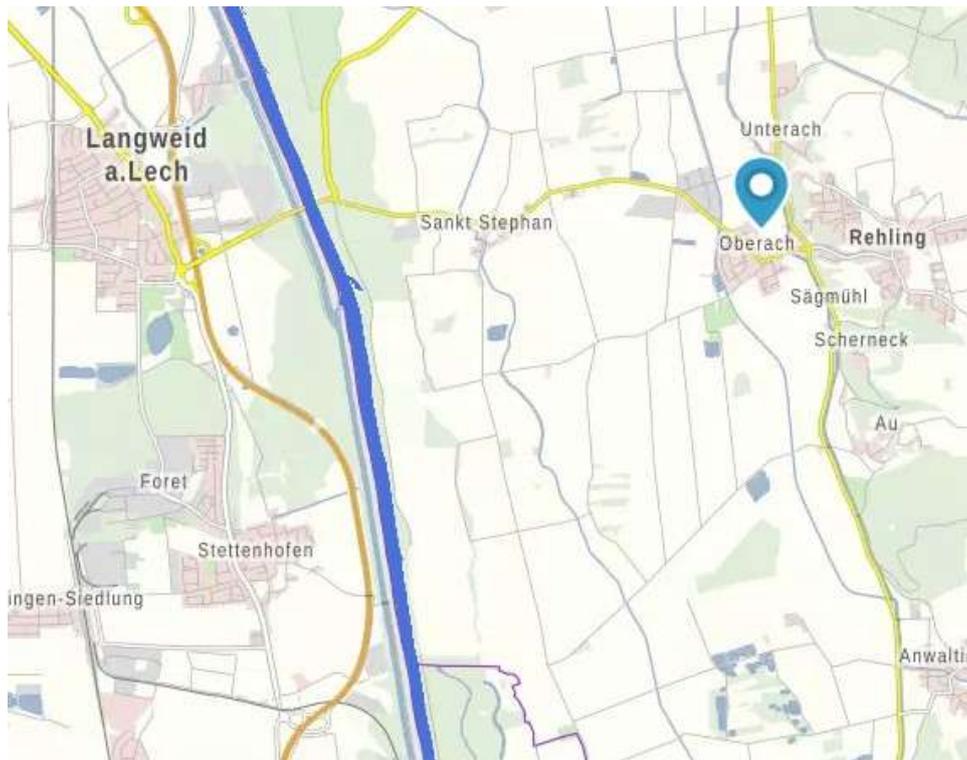


Stromversorgung

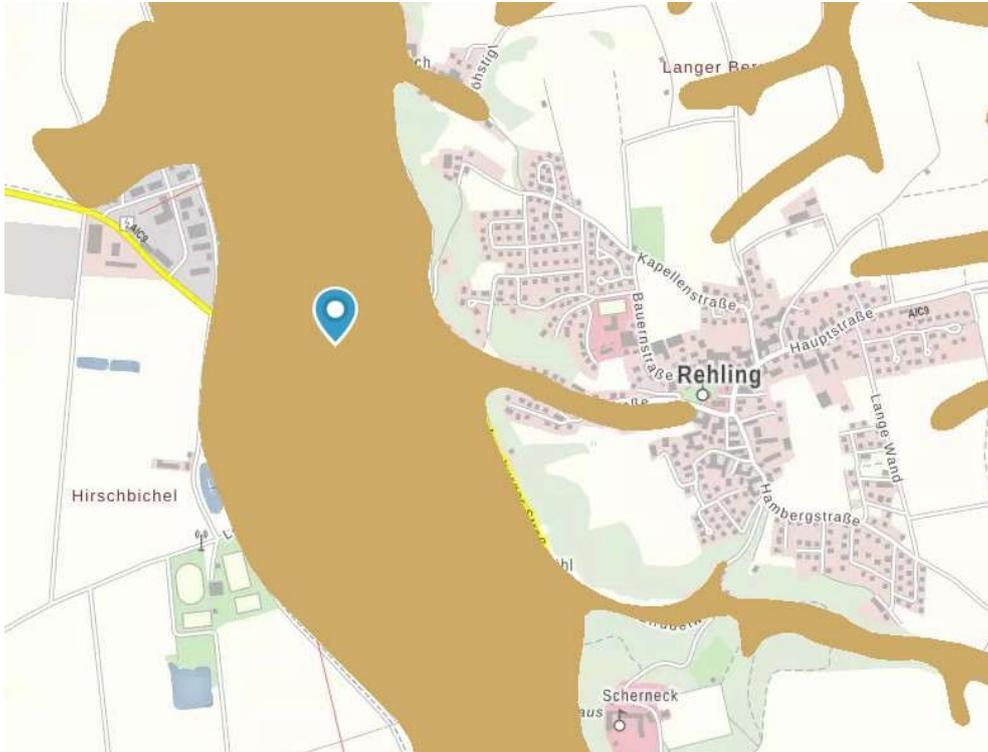


Trinkversorgung und Abwasserentsorgung

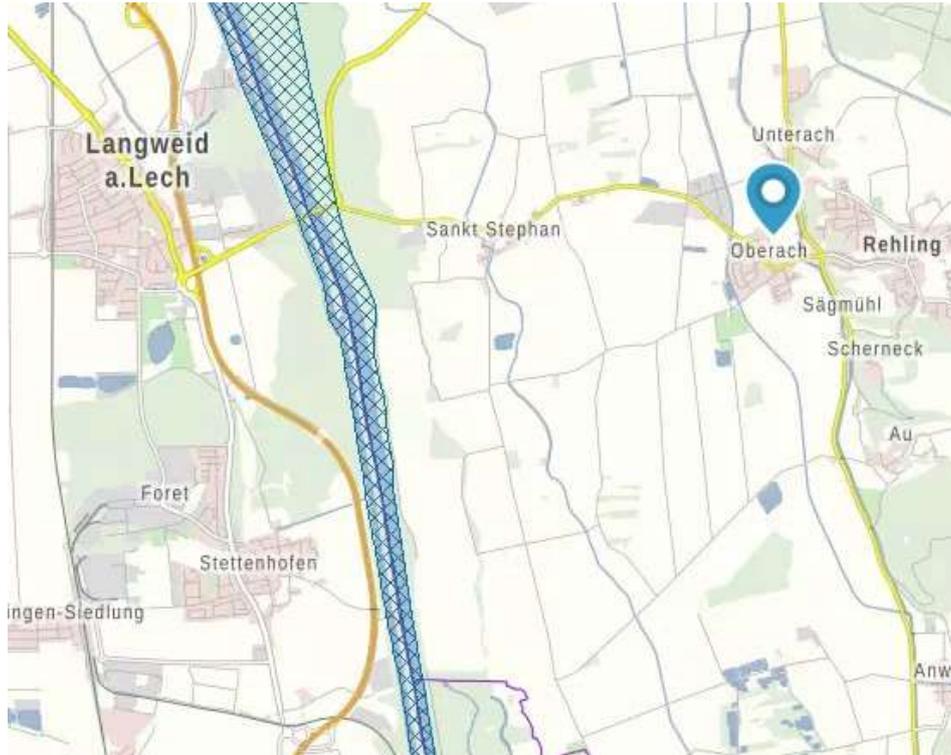
7.9 Hochwassersituation



*Hochwassergefahrengbiet häufig
(Quelle BayernAtlas)*

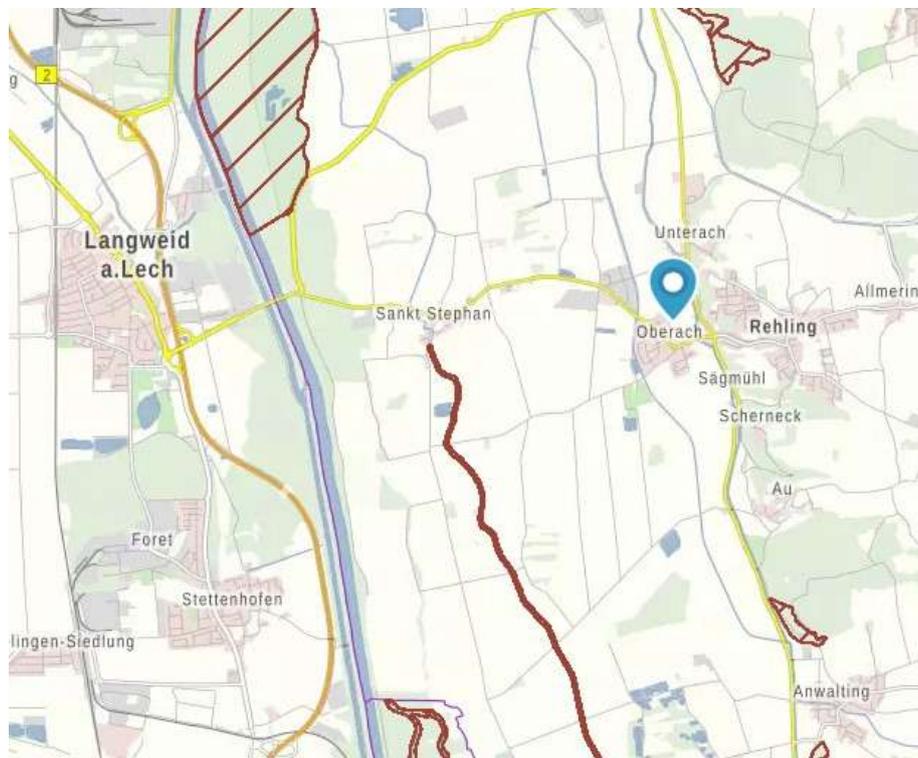


*Wassersensible Bereiche
(Quelle BayernAtlas)*



*festgesetzte Überschwemmungsgebiete
(Quelle BayernAtlas)*

7.10 Naturschutz



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

