

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

Datum 16.03.2025

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 116/23



Bewertungsobjekt

Lage:	Wiesenweg 4, 86508 Rehling
Gebäudebeschreibung:	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach und Doppelgarage zweigeschossig mit Spitzdach voll unterkellert
Baujahr	1961
Wohn-/Nutzfläche	ca. 277 m ² Wohnfläche
Beurteilung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 15.02.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einen dem Alter entsprechenden baulichen Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren sind vorhanden.
Wertermittlungstichtag	15.02.2025
Verkehrswert	630.000 €

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

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	Wärmeluftheizung, 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.

Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Wohngebäudes

Es wurden folgende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen 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 Innenausbaus	Decken	EG 2024, OG nach Bedarf, DG 2007	
	Fußböden	EG 2024, OG nach Bedarf, DG 2007	
	Treppen	nein bzw. nicht bekannt	
		nein bzw. nicht bekannt	
Grundrissgestaltung		nein bzw. nicht bekannt	

Hinweis:

Der Ausbau des Erdgeschosses ist beim Modernisierungsgrad bereits berücksichtigt. Die Bauausführung wird unterstellt.

Energetische Eigenschaften

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

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-iger 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. 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.

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 Bordsteine 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.

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.

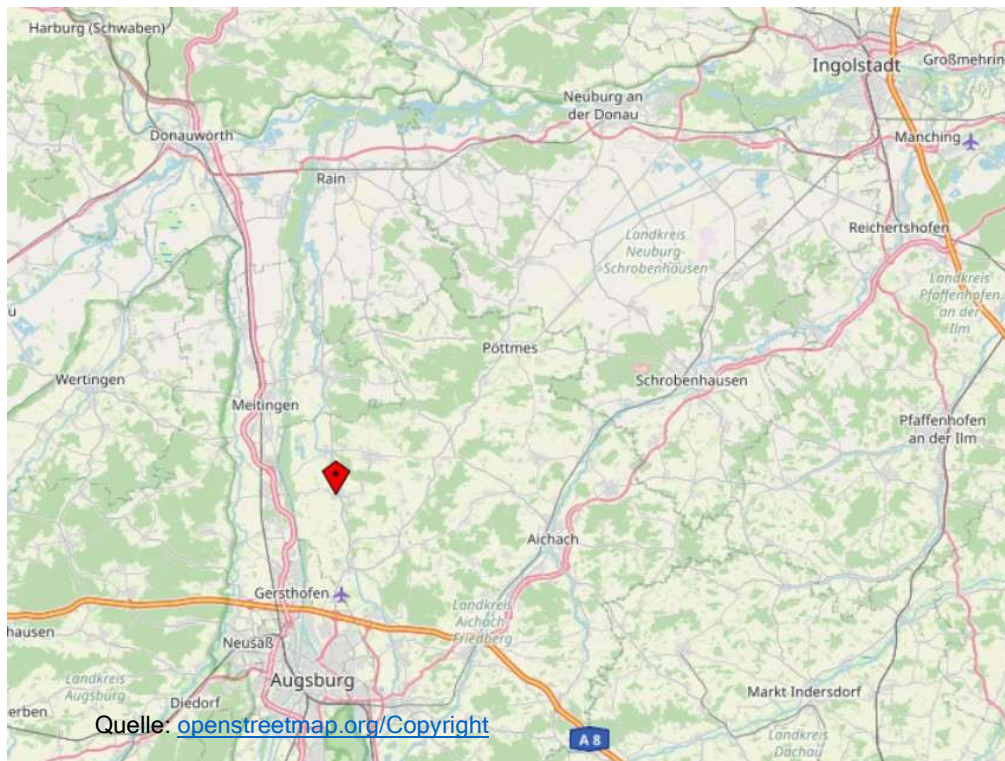
Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- 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.

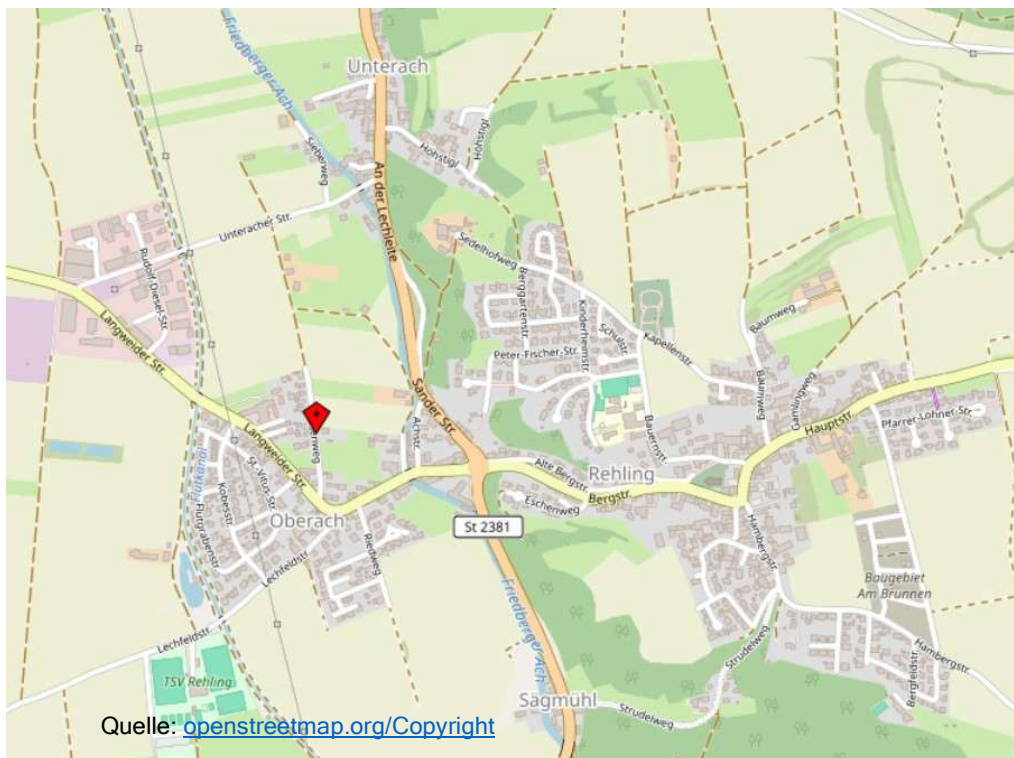
Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder 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

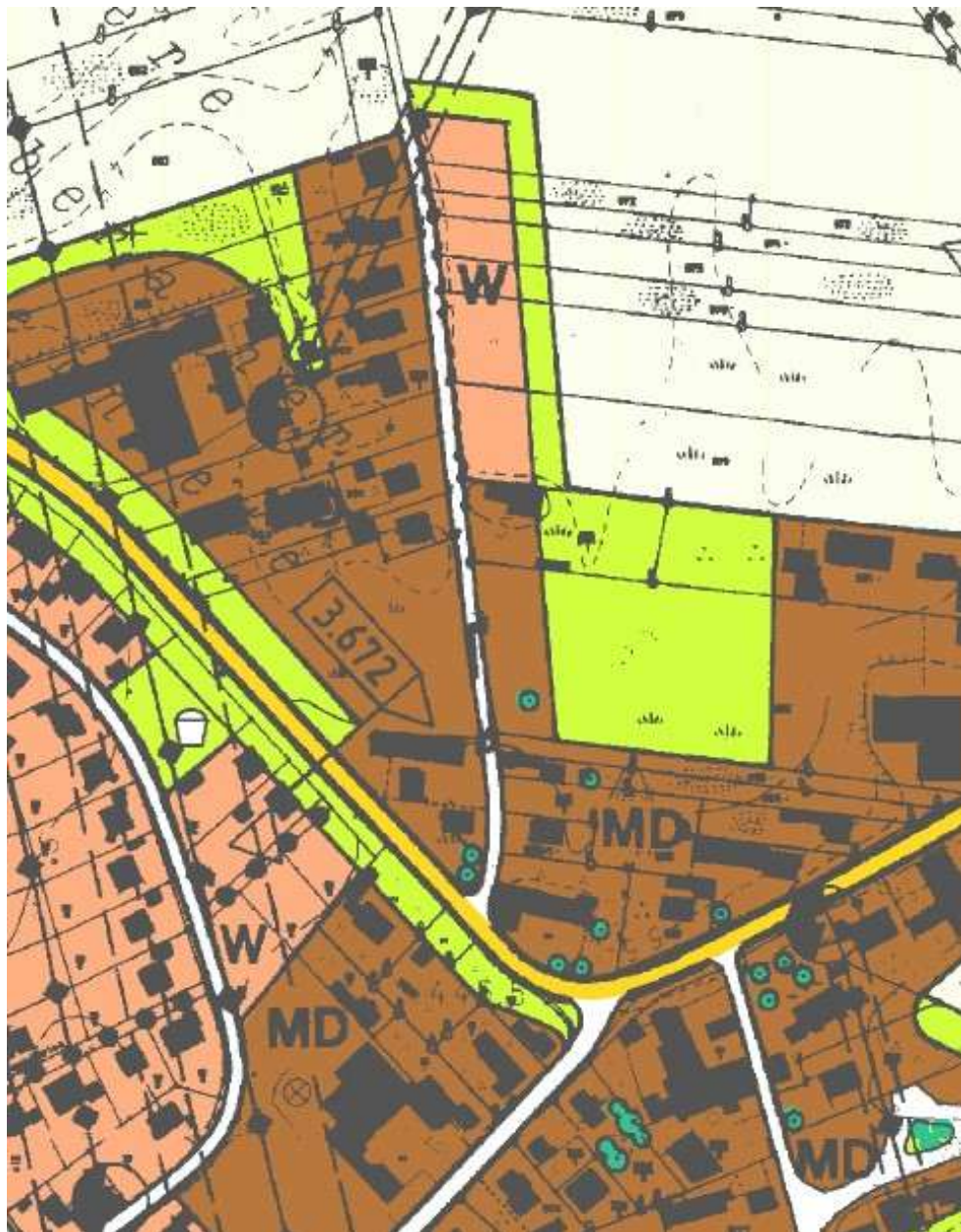
Erstellt am 20.01.2025

Flurstück: 881/1
Gemarkung: Rehling

Gemeinde: Rehling
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

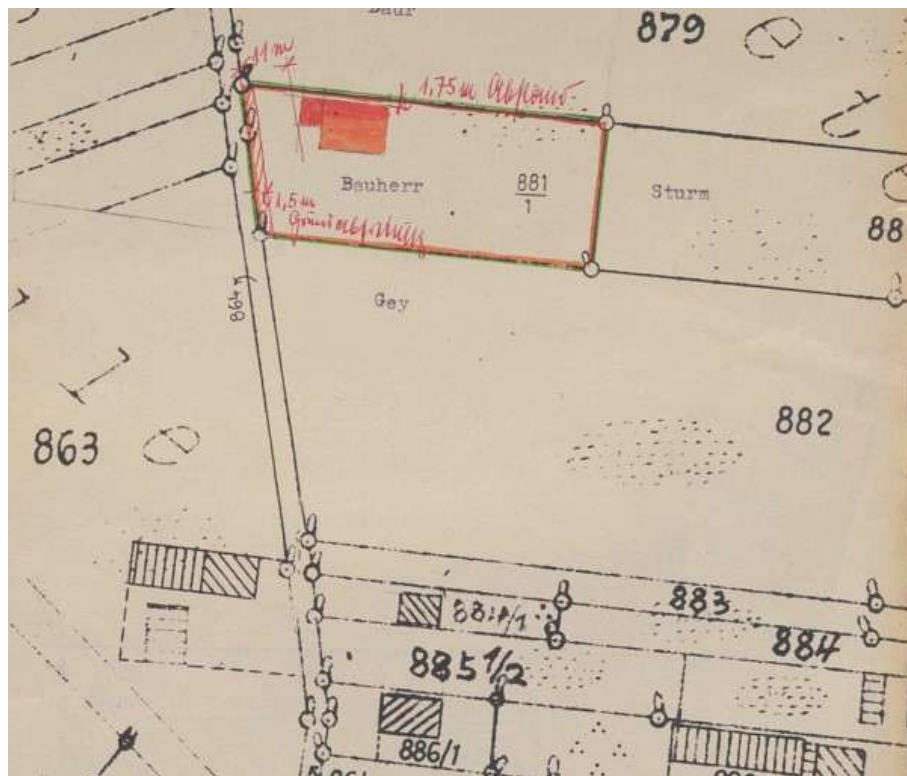


ZEICHENERKLÄRUNG

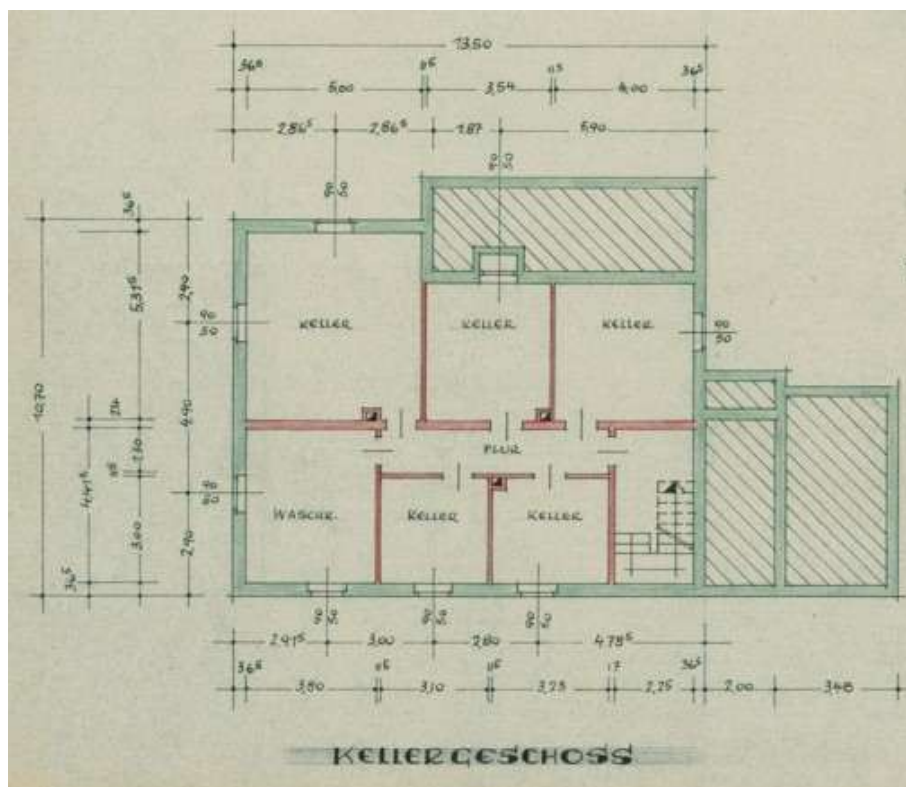
	LANDKREISGRENZE
	GEMEINDEGRENZE
	WOHNBAUFLÄCHEN
	DORFGEBIETE
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	ÖFFENTLICHE GEBÄUDE MIT BEZEICHNUNG
	KIRCHE, KAPELLE
	HAUPTVERKEHRSTRASSEN MIT ANBAUFREIEN STREIFEN, ORTSDURCHFARTSGRENZEN

	SONSTIGE STRASSEN
	GEPLANTE STRASSEN
	PARKPLATZ
	FUSS- UND RADWEGE
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN Z. B. KLÄRANLAGE
	TRAFOSTATION
	ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN SPANNUNGSANGABE UND BEZEICHNUNG DES BETREIBERS
	UNTERIRDISCHE LEITUNG
	GRÜNFLÄCHEN

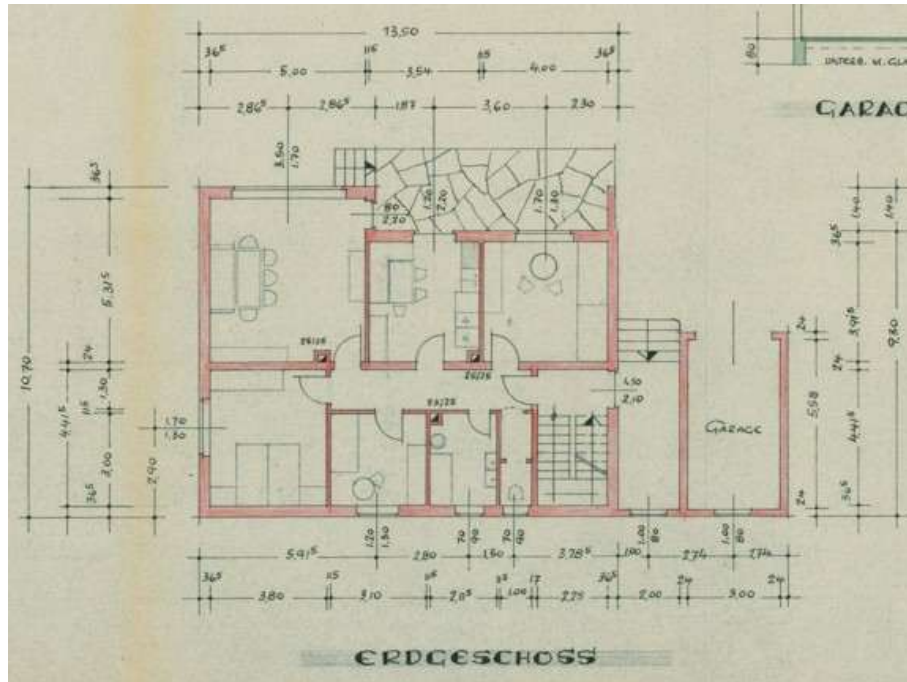
Auszug aus den Bauakten



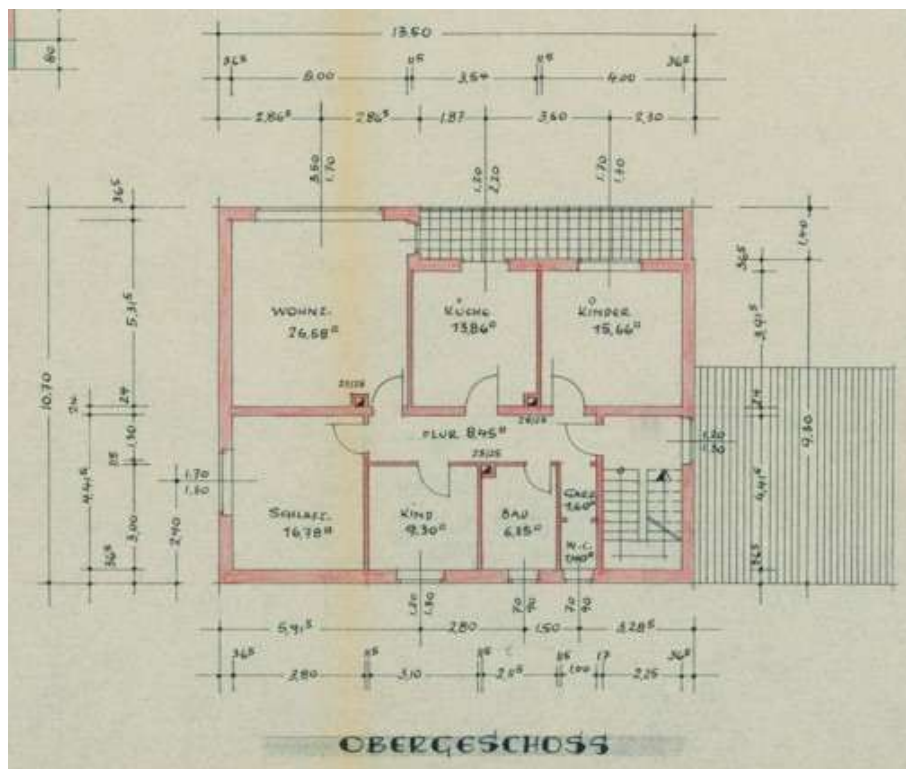
Lageplan zum Bauantrag



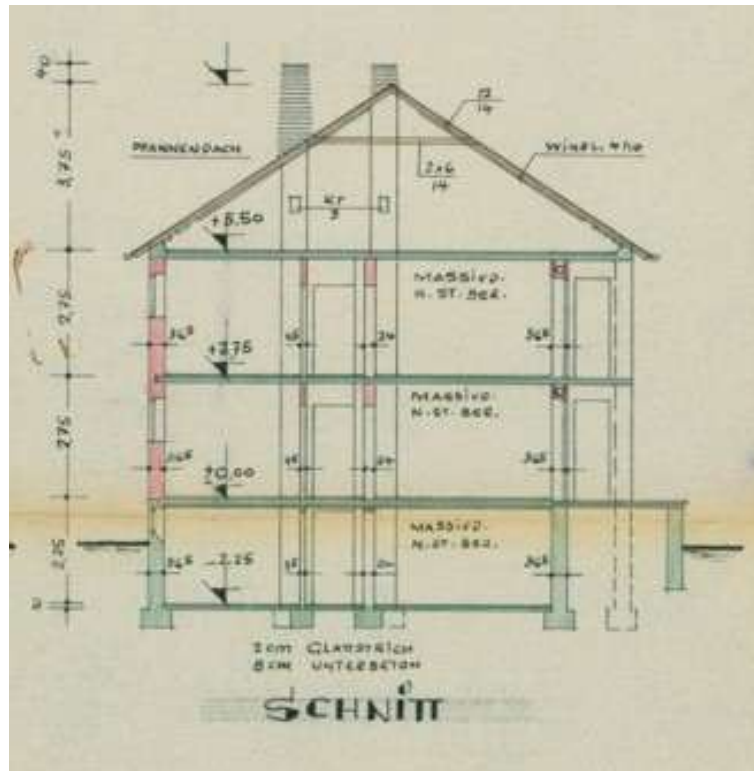
Grundriss Kellergeschoss



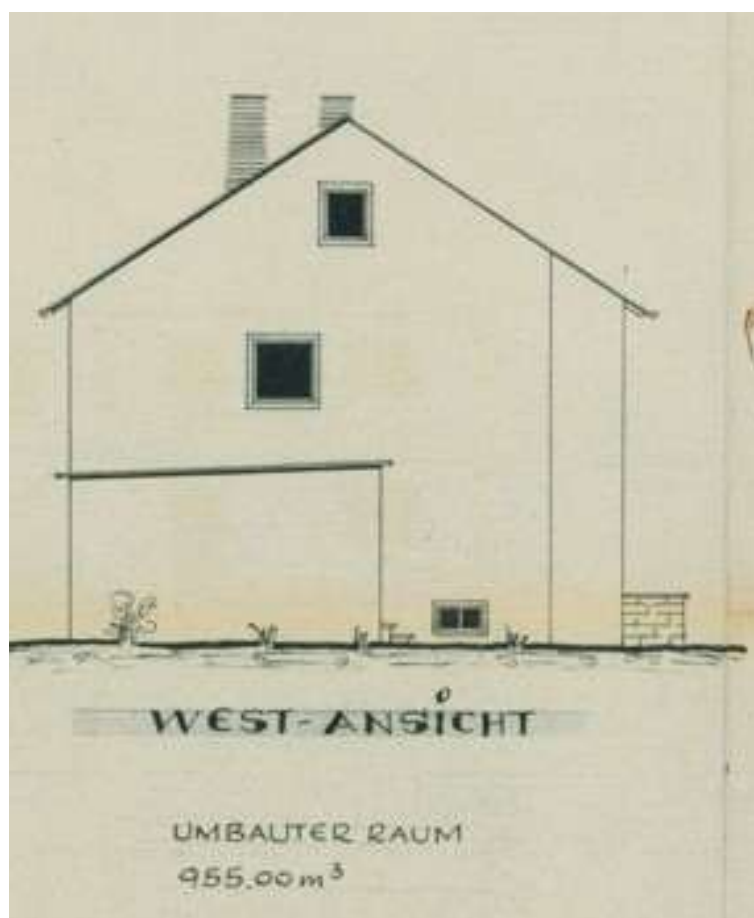
Grundriss Erdgeschoss



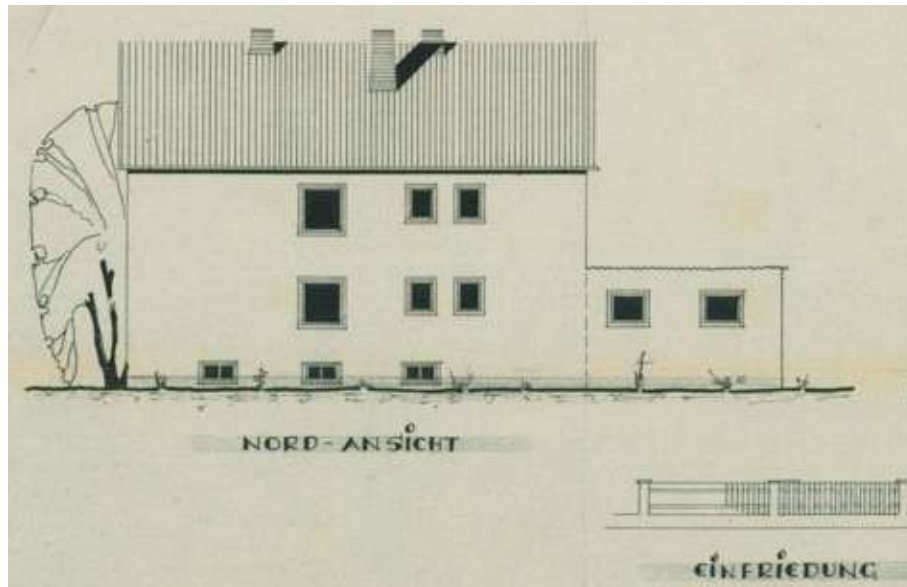
Grundriss Obergeschoss



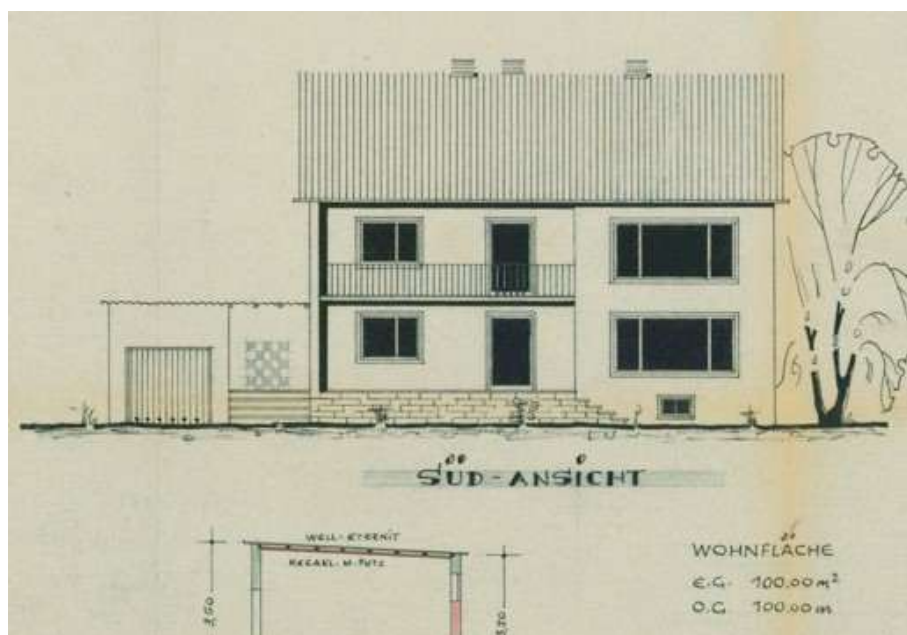
Vertikalschnitt



Ansicht Westseite



Ansicht Nordseite



Ansicht Südseite

Fotodokumentation



Wiesenweg – Blick Norden



Wiesenweg – Blick Süden



Wohnhaus - Westansicht



Wohnhaus – Nordansicht



Wohnhaus - Ostansicht



Wohnhaus Südansicht



Kellerabgang



Terrasse



Doppelgarage



Sitzecke mit Hauseingang



Straßenauffahrt Grundstück



Straßenfront Grundstück mit Zaun



Auffahrt Grundstück



Zufahrt Doppelgarage



Garten mit Holzschuppen



Holzschuppen



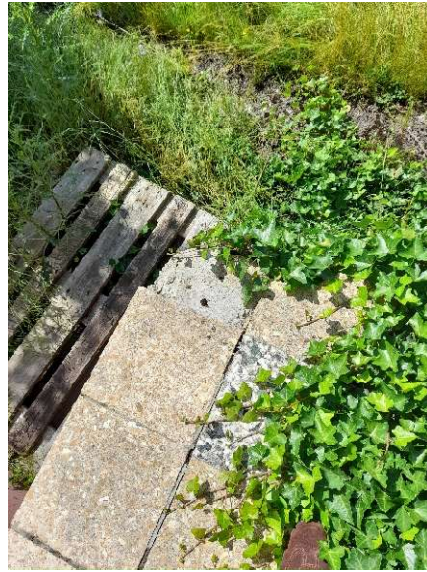
Garten – Südseite



Garten – Nordseite



Terrasse mit Bauschutt



beschädigte Terrasse



beschädigte Treppe Hauseingang



beschädigtes Zaunfundament



Nach Außen verlegte Leitung zum Obergeschoss



Wasserflecken an der Stützmauer Kellerabgang