

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

Datum 07.08.2025

## Exposé zum Verkehrswertgutachten

**Amtsgericht Augsburg**  
**Aktenzeichen: K 28/25**



### Bewertungsobjekt

Lage:	Am Weiher 18, 86573 Obergriesbach
Gebäudebeschreibung:	Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus mit ausgebauten Dach, Lage - Kellergeschoss
Baujahr	1978
Wohn-/Nutzfläche	ca. 46 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Beurteilung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 21.06.2025. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2016 ausgebaute 2. Raum Wohnung mit Küche, Bad und Ankleidezimmer im Kellergeschoss. Die Wohnung machte am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.
Wertermittlungsstichtag	21.06.2025
belasteter Verkehrswert	159.000 €

## 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.

## Gebäudekonstruktion

<i>Fundamente, Kellerwände</i>	Streifenfundament mit Betonboden
<i>Außenwände einschl. Putz</i>	Hochlochziegel, Wetterschutz an der Westseite
<i>Tragende Wände</i>	Hochlochziegel
<i>Trennwände</i>	Ziegel
<i>Decken</i>	Stahlbetondecken
<i>Fußbodenaufbau</i>	Betondecke, Isolierung mit Anhydr. Estrich
<i>Tragwerk des Daches</i>	Holzdachstuhl, Kehl balkendach
<i>Dachhaut, Dämmstoffe</i>	Ziegeldach, Glaswolle matten
<i>Treppe</i>	Stahlbeton
<i>Treppenraumwände</i>	Mauerwerk, Putz
<i>Wände notw. Flure</i>	Mauerwerk, Putz
<i>Fenster</i>	Naturholzfenster mit Isolierverglasung
<i>Dachgaube</i>	Holzbalkenkonstruktion, Zinkblech

### Hinweis:

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

## Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

### Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	2016, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus	
Fenster und Außentüren	2016/2022 Rollläden und Außentür, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus	
Leitungssysteme	Strom	2016, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
	Wasser	2016, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
	Abwasser	2016, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
	Telefon/Internet	nein, 2024 im Ausbau im öffentlichen Raum
Heizungsanlage	2024	
Wärmedämmung der Außenwände	nein	

Modernisierung Sanitär	2016/2022, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
Modernisierung des Innenausbaus	2016/2022, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
Grundrissgestaltung	2016/2022, im Zuge des Dach- und Kellerausbaus
Sonstiges	2022 Errichtung Dachgaube

#### Hinweis:

Die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der Auskünfte beim Ortstermin, dem Bauakten und den Angaben des Eigentümers.

### Wohnungsausstattung

Die Grundausstattung der Wohnung ist gemäß der Baubeschreibung zeitgemäß.

Bodenbeläge		Laminat, Fliesen, Bodenbeläge
Innenwände		gestrichen
Decken		gestrichen
Fenster		Holzfenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden
Türen	Wohnungseingang	Holztür
	Wohnbereich	Holztüren
Sanitäre Installation	Bad	Badewanne mit Badewanne, WC und Waschbecken
	Gäste-WC	nein
Elektroinstallation	Steckdosen	zeitgemäß
	Lichtschalter	zeitgemäß
	Sicherung	zeitgemäß
	Telefon	zeitgemäß, Glasfaserkabel im Ausbau
	Internet	zeitgemäß, Glasfaserkabel im Ausbau
Lüftung		Fenster
Besondere Bauteile		Terrasse, noch nicht fertig gestellt
Sonstiges		nicht bekannt

### Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt gemäß Eigentümer vor, wurde dem Sachverständigen aber nicht vorgelegt. Andere Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt. Es wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

### Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen. Dazu zählen zum Bsp. die Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. der Hausanschlüsse, Befestigungen von der baulichen Anlage und Einfriedungen des Grundstücks etc.

Einige bauliche Maßnahmen für das Wohnhaus wurden noch nicht abgeschlossen. Teilweise liegen die Baumaterialien noch an der östlichen Giebelseite auf den Flächen der PKW-Stellplätze bzw. Carport. Die Befestigungen für einen Weg zu dem Hauseingang und dem Mülltonnenstellplatz und der Auffahrt zur Doppelgarage fehlen noch gänzlich. Die PKW-Stellplätze sind ebenfalls noch nicht ausgebaut bzw. befestigt.

Für das Grundstück gibt es keine Einfriedungen. Es werden die natürlichen Ressourcen wie zum Bsp. Hecken, Böschungen etc. genutzt.

### **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.

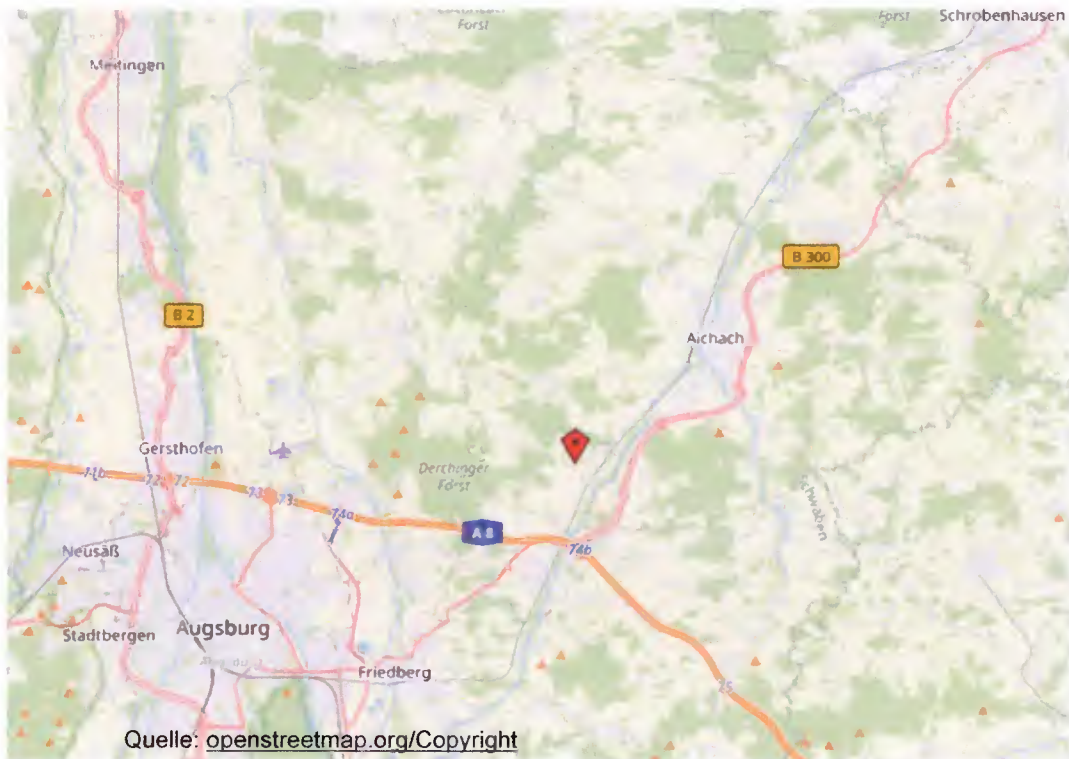
Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- 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



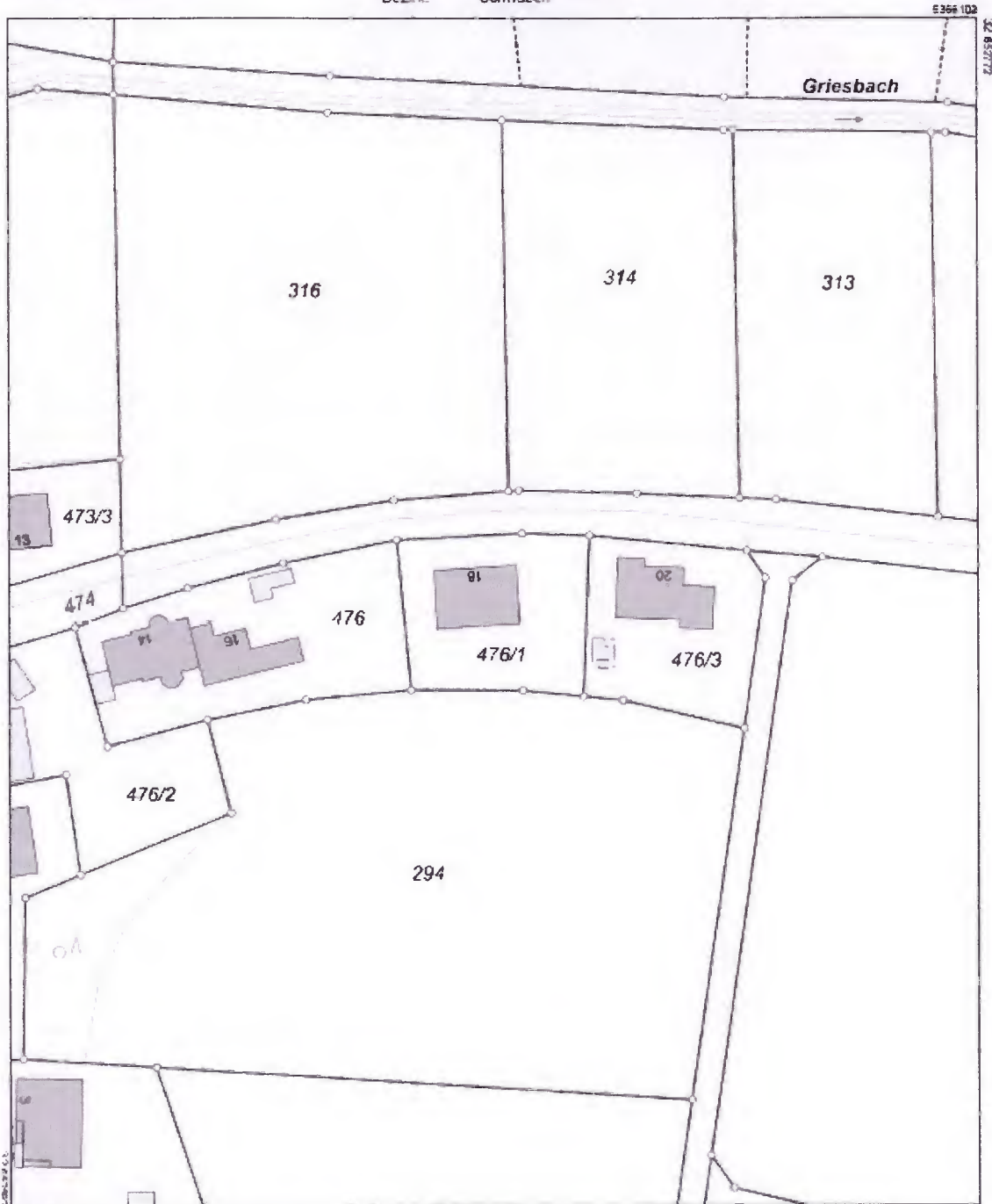
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Aichach  
Münchener Straße 7  
86551 Aichach

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

Erstellt am 02.05.2025

Flurstück: 476/1  
Gemarkung: Obergriesbach

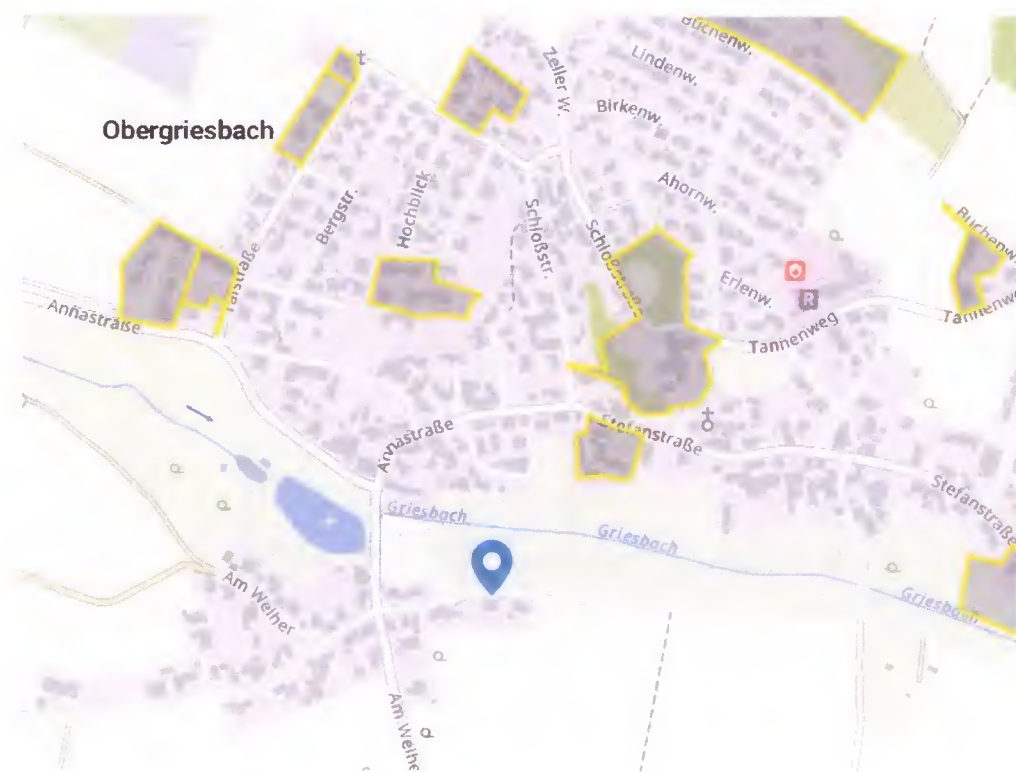
Gemeinde: Obergriesbach  
Landkreis: Aichach-Friedberg  
Bezirk: Schwaben



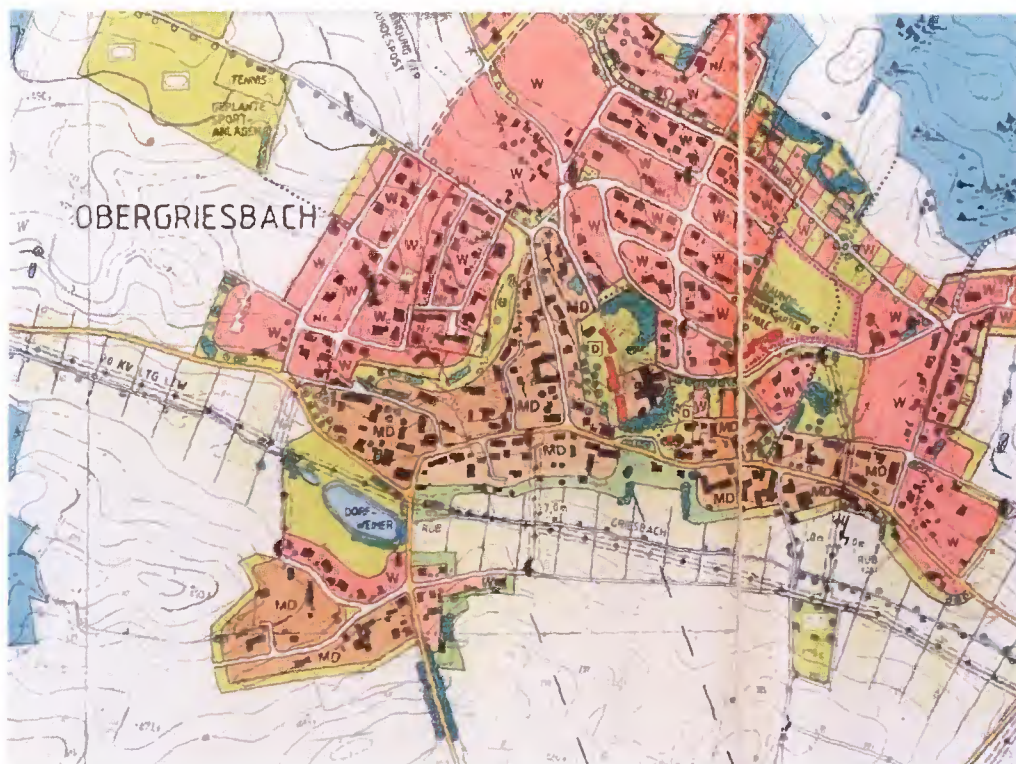
Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

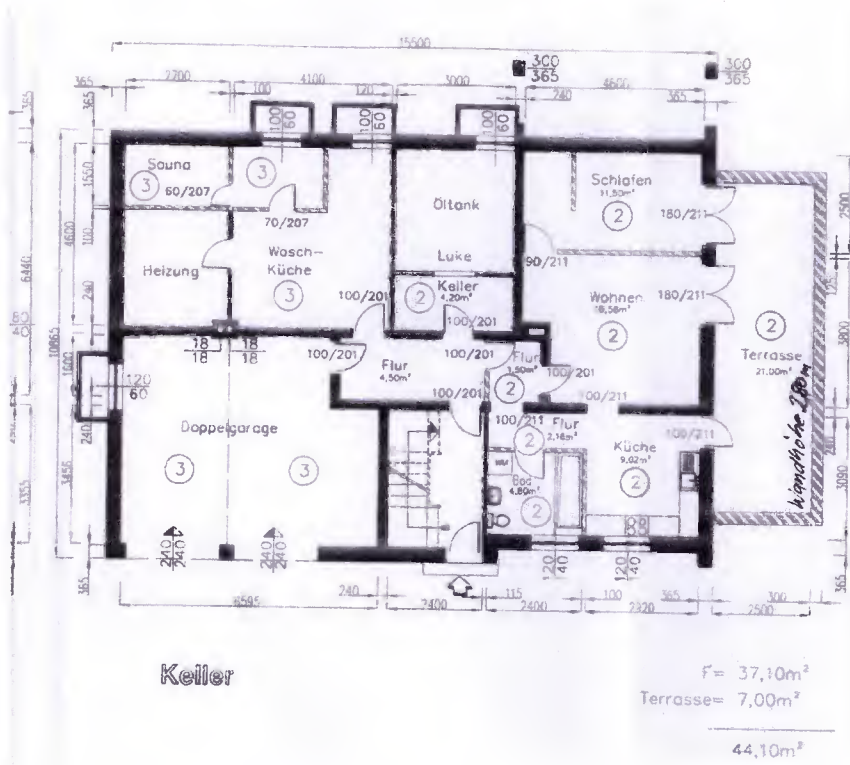
## Übersicht rechtkräftiger Bebauungspläne



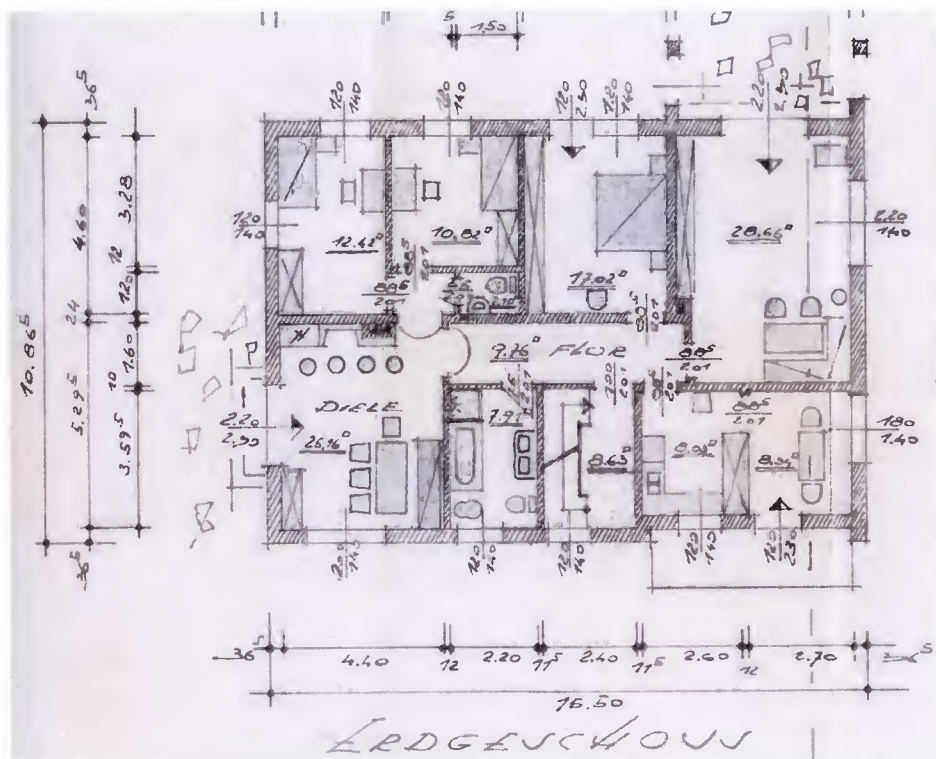
## Auszug aus dem Flächennutzungsplan



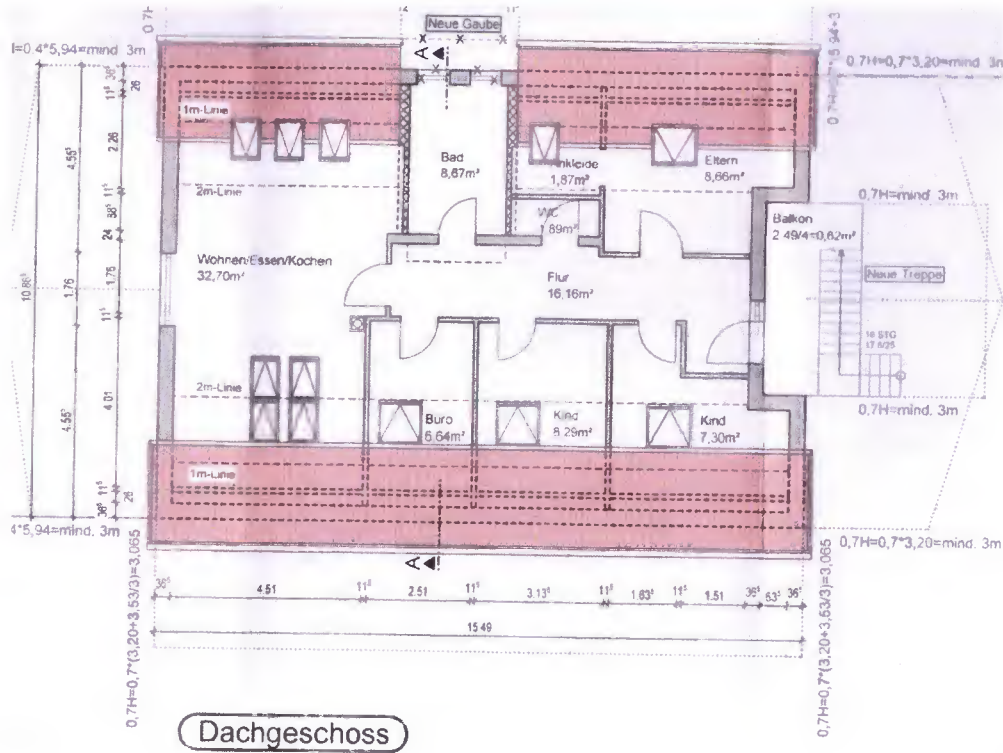
Auszug aus den Bauakten



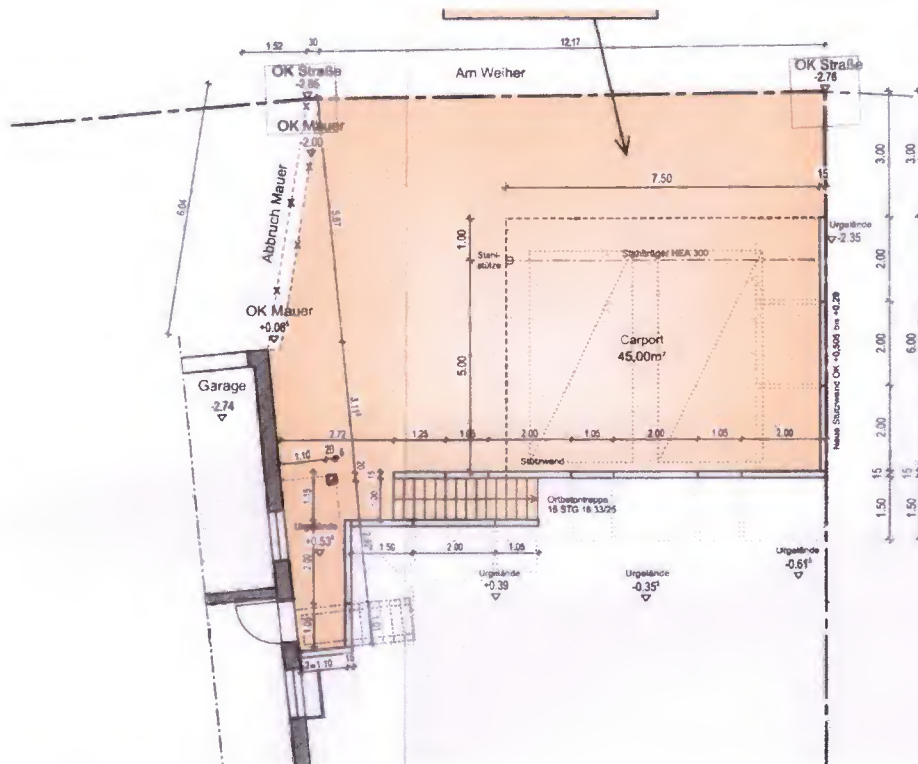
Grundriss Wohnhaus - Kellergeschoss



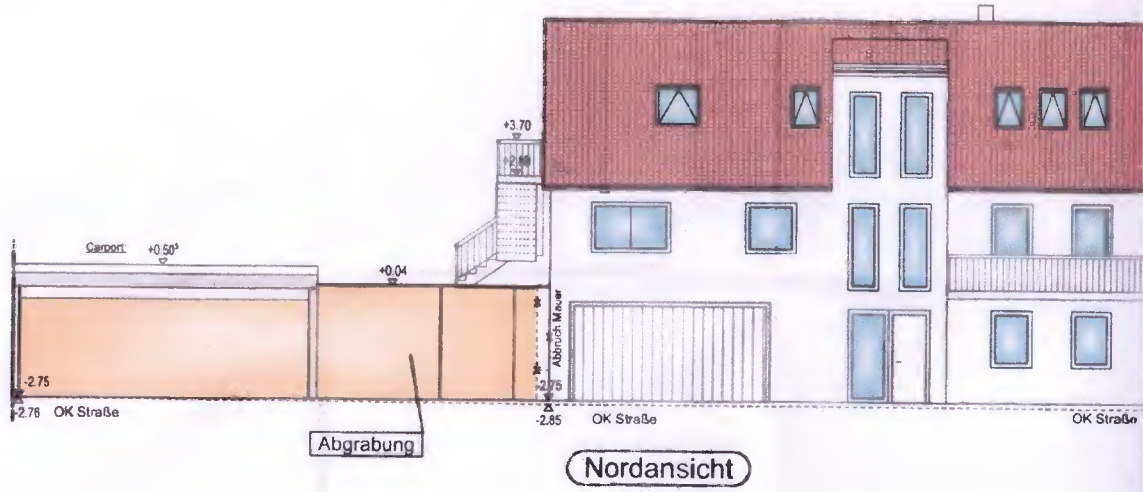
Grundriss Wohnhaus - Erdgeschoss



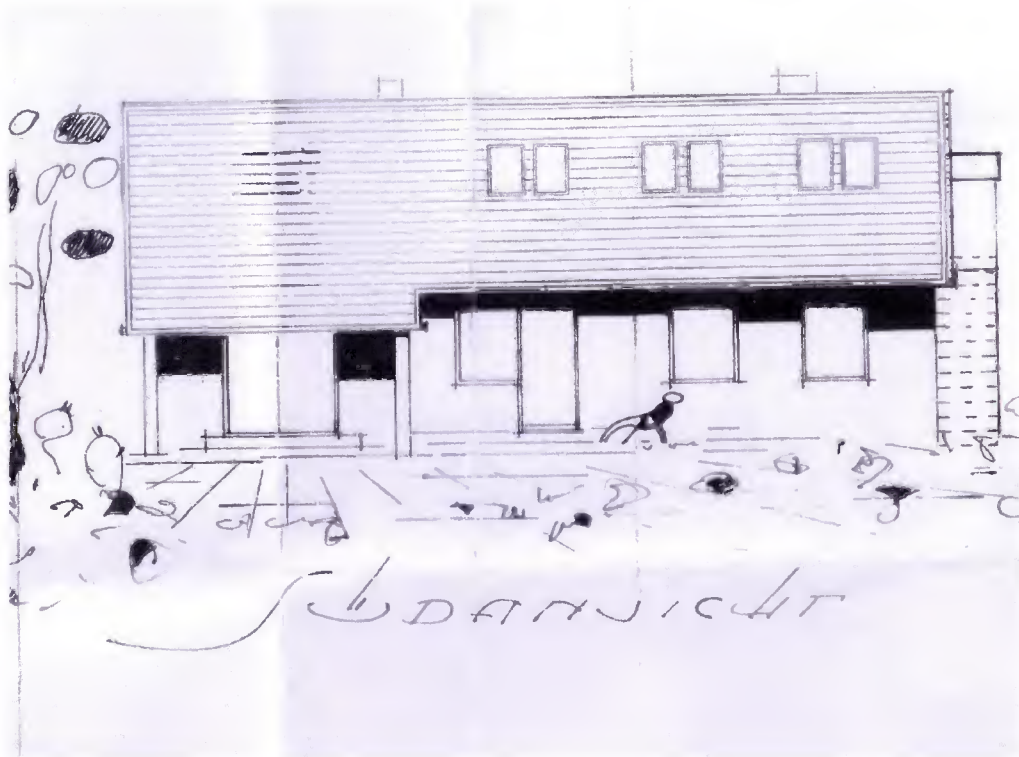
Grundriss Wohnhaus - Dachgeschoss



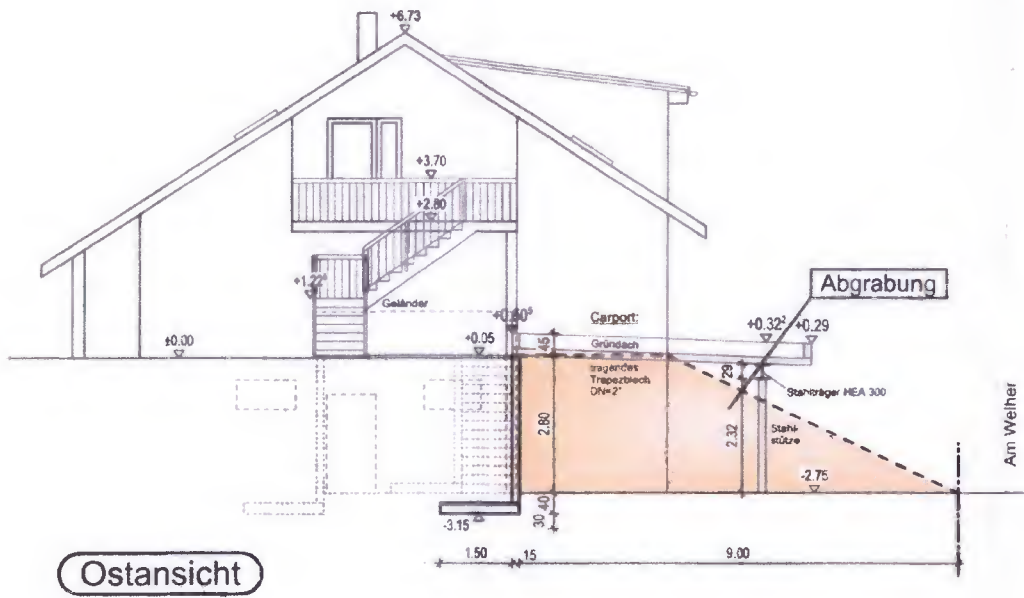
Grundriss Carport



Ansicht Norden

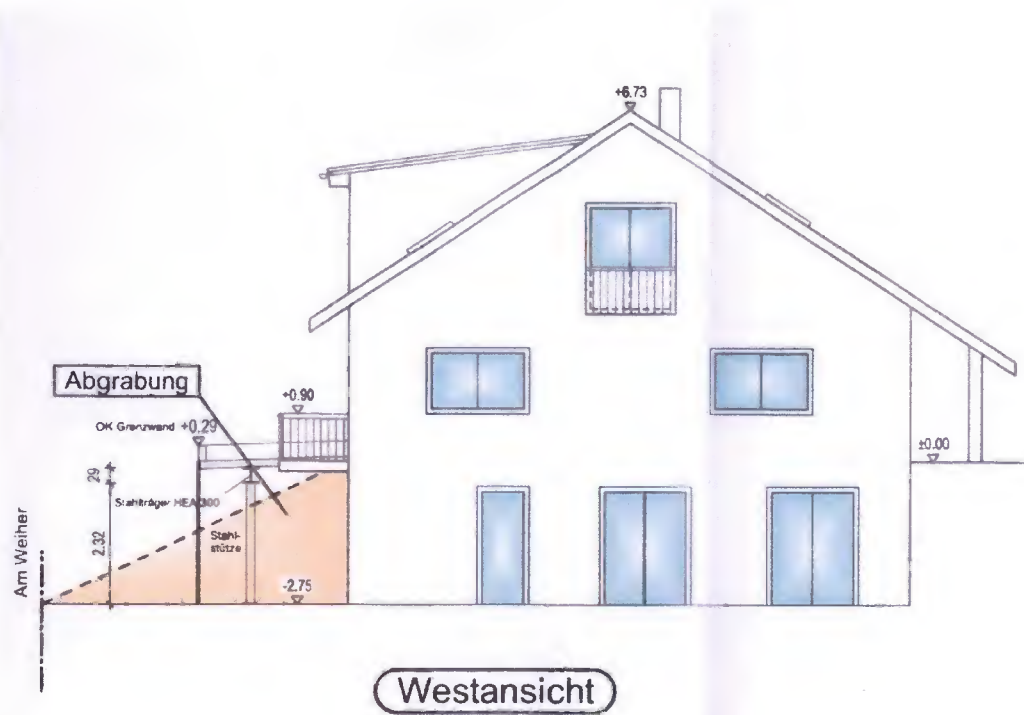


Ansicht Süden



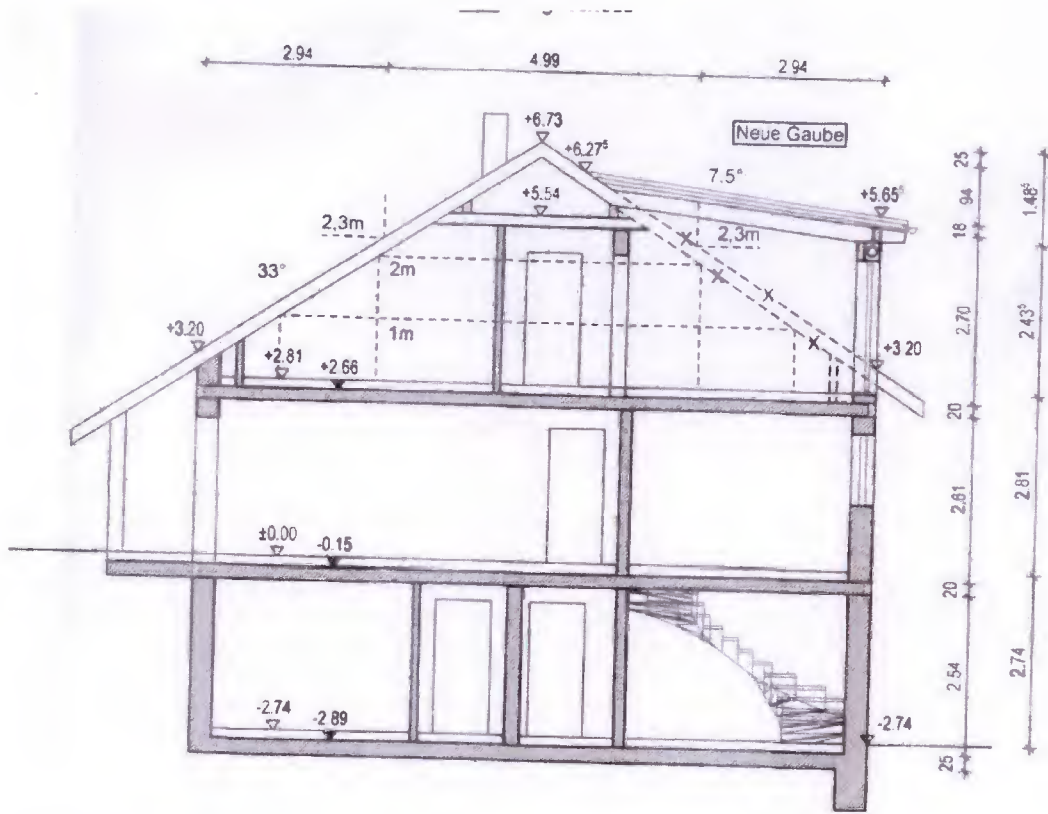
Ostansicht

Ansicht Osten

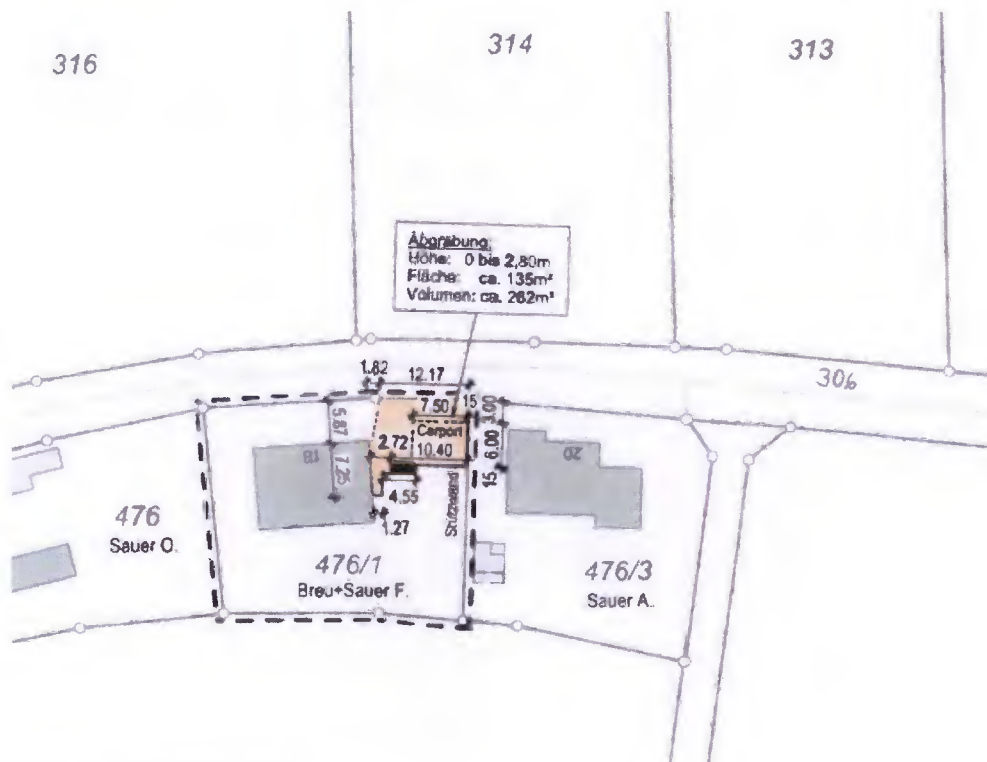


Westansicht

Ansicht Westen



Vertikalschnitt



Lageplan zum Bauantrag

## Fotodokumentation



*Am Weiher - Blick Westen t*



*Am Weiher - Blick Osten*



*Wohnhaus – Nordseite*



*Wohnhaus - Südseite*



*Wohnhaus – Westseite*



*Wohnhaus - Ostseite*



*Bewertungsobjekt fehlende Terrasse*



*Bewertungsobjekt fehlende Terrasse mit vorhandene Stützwände*



*Auffahrt Doppelgarage*



*Hauseingang mit Bewertungsobjekt im Kellergeschoss*



*Fläche für PKW-Stellplatz und Carport*



*PKW-Stellplatz mit Baumaterial*



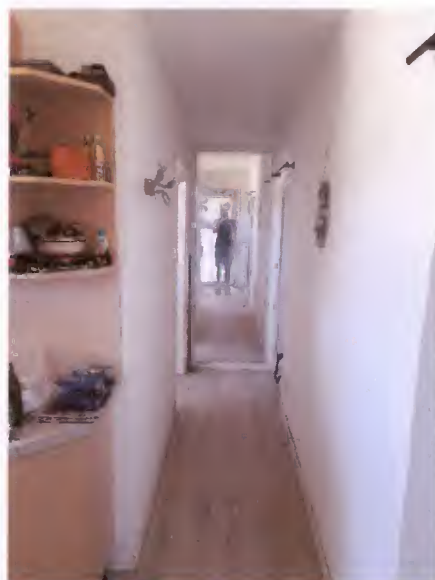
Wohnung – Diele



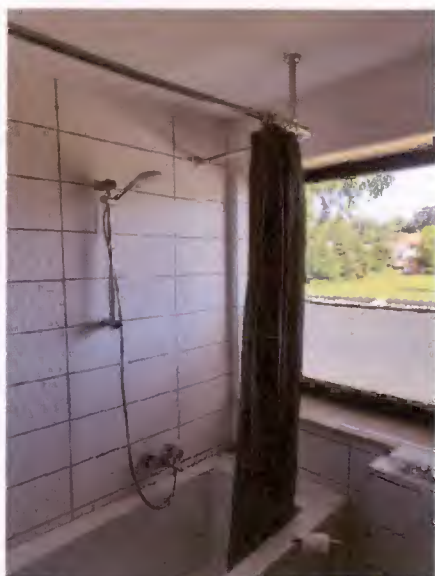
Wohnung – Diele - Bodenbelag



Wohnung - Flur



Wohnung - Flur



Wohnung – Bad



Wohnung – Bad



Wohnung – Bad



Wohnung - Bad



Wohnung – Küche



Wohnung - Küche



Wohnung – Wohnzimmer



Wohnung – Wohnzimmer