

5. BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bei der Stadt Holzgerlingen ist für das Bewertungsobjekt keine Bauakte vorhanden.
Bauakten aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg wurden bei einem Rathausbrand im Krieg vernichtet.
Wie bereits angegeben, konnte keine ordnungsgemäße Besichtigung durchgeführt werden.

Das Grundstück ist mit einem älteren Wohnhaus bebaut.
Laut Liegenschaftskarte beträgt die bebaute Fläche ca. 76 m² (ca. 8 m x 9,5 m).
Das Gebäude hat ein Vollgeschoss, ein Dachgeschoss und einen Dachraum (Satteldach).
Vermutlich ist es auch unterkellert.
Nordwestlich des Wohnhauses steht ein Holzschuppen (siehe Foto in der Anlage).
Auf dem gesamten Grundstück ist sehr starker und dichter Bewuchs vorhanden.

Das Wohnhaus macht nach dem äußeren Augenschein einen technisch und wirtschaftlich überalterten Eindruck.
Hinzu kommt, dass durch das Wohnhaus die zulässige Überbauung des Grundstücks nur zu ca. 40 % ausgenutzt ist.
Ob eine Bebauung mit mehr als einem Vollgeschoss möglich ist, muss durch ein förmliches Bauantragsverfahren geklärt werden.

Nach meiner derzeitigen Einschätzung, d.h. ohne Innenbesichtigung und ohne eingehende Außenbesichtigung, halte ich das Bewertungsobjekt für ein Liquidationsobjekt, weil ich den Wert des Grundstücks ohne Bebauung höher einschätze als mit dem vorhandenen Wohnhaus. Die Bebauung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit unrentierlich, d.h., der mögliche Mietertrag reicht nicht aus, um die marktgerechte Bodenverzinsung zu gewährleisten.

Die Bewertung erfolgt daher als Baugrundstück für eine Neubebauung abzüglich der Kosten für die Baureifmachung des Grundstücks.