

Bewertungsobjekt: Wohnbaugrundstück Flst. 304/3 bebaut mit einer Doppelhaushälfte (DHH) nebst Garagengebäude.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde seinerzeit als einseitig an das Nachbargebäude angebautes Wohnhaus (DHH) in massiver Bauweise erstellt. Es besteht aus einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss nebst ausgebautem Spitzboden und ist gesamt unterkellert.

Lage: Schulstraße 8 | 86462 Langweid am Lech (Lkr. Augsburg)

Grundstücksgröße: 505 m² (lt. Grundbuch)

Detailangaben:

Baujahr: Wohngebäude: ca. 1959
 Garagengebäude: ca. 1966

BGF/Wfl./Nfl.:

Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 67 m ²	-	ca. 46 m ²
Erdgeschoss	ca. 71 m ²	ca. 50,00 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 67 m ²	ca. 46,00 m ²	-
Gesamt:	ca. 205 m²	ca. 96,00 m²	ca. 46 m²

Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 36 m ²	ca. 30 m ²
Gesamt:	ca. 36 m²	ca. 30 m²

Derzeitige Nutzung: Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag bewohnt, Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

Besonderheiten: Keine Fotodokumentation der Innenräume:

Der Maßgabe der Antragsgegnerin Fotoaufnahmen der Innenräume im Gutachten nicht abzubilden wurde entsprochen.

Abweichungen von Genehmigungsplanunterlagen:

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten nicht vollumfänglich den vorliegenden baubehördlich genehmigten Planunterlagen. Geringfügige Abweichungen der tatsächlich angetroffenen Gegebenheiten zu den vorliegenden Genehmigungsplanunterlagen des Wohnhauses aus dem Jahr 1957 waren am Ortstermin im Grundriss des Erdgeschosses (z. B. baulich vollständig umschlossener Windfang-Anbau; entfernte Trennwand zwischen den beiden Zimmern an der SO-Fassade) und im Bereich Kellerabgang (zusätzliche Hauseingangstüre Bereich Treppenhaus auf dem Niveau des Zwischenpodests KG-EG) vom Erdgeschoss aus ersichtlich. Der Spitzboden war zum Bewertungsstichtag ausgebaut und über eine hierfür errichtete Metall-

Spindeltreppe mit Holztrittstufen erschlossen. Die dem Sachverständigen vorliegenden baubehördlich genehmigten Planunterlagen beinhalten den vorgenannten baulichen Zustand nicht.

Die zum Bewertungsstichtag vorhandene bauliche Dachauskragung (Carport) mit ersichtlichen Instandhaltungs- / Instandsetzungserfordernissen an der SO-Fassade der Garage entstammt nicht der Ursprungsbaujahreszeit, sie wurde offensichtlich mehrere Jahre später errichtet. Planunterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Ob das Bauwerk innerhalb des relevanten Bauplanungsrechts in der vorhandenen Ausführung zulässig ist, wurde seitens des SV nicht überprüft.

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Das in dem betreffenden Grundbuch in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 eingetragene Recht ist gemäß dem Gerichtsauftrag hinsichtlich möglicher Wertminderung gesondert zu betrachten. Etwaige Wertnachteile durch dieses Recht sind in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert auftragsgemäß nicht enthalten und werden nachfolgend gesondert ausgewiesen (nähere Angaben siehe unter Ziffer 4.1 „Grundbuch“).

Wertnachteil durch die Belastung in Abt. II, lfd. Nummer 1:

Gesamt rund 4.000 €

Baubeschreibung

Wohnhaus

Gebäudetyp: Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte (DHH) in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden und ist gesamt unterkellert.

Konstruktion

Fundament: Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundament oder Stampfbeton

Außenwände: Nicht genau bekannt, vmtl. Mauerwerk oder Beton

Innenwände: Nicht genau bekannt, vmtl. Mauerwerk

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, vmtl. Massivdecke ü. KG; Decke ü. EG und DG vmtl. Holzbalkendecke

Balkon: Vorhanden

Dach: Soweit bekannt Satteldach in Holzkonstruktion; Dachhaut Dachpfannen; Schleppgauben vorhanden; Stromdachständer

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich an SW-Fassade: Treppenstufen-Eingangspodest, Überdachung, Hauseingangstüre, Klingeltaster, Außenbeleuchtung vorhanden, Briefkasten am Pfeiler des Gartentors vorhanden

Treppen/-haus: Halbgewendelte Holzwangentreppe EG – DG mit Zwischenpodest; Zugang Spitzboden im DG über Metallspindeltreppe mit Holztrittstufen; Massivtreppe EG – KG teils mit Naturstein-, teils mit Fliesenbelag; Türe im Bereich des Zwischenpodests als zusätzlicher rückwärtiger Haus- (neben-) Eingang

Heizung/WW: Ölzentralheizung, (Austausch / Einbau lt. Auskunft vor Ort ca. 2004); der Öltank befindet sich lt. Auskunft des Eigentümers in einem nachträglich errichteten Raum unter der Terrasse NW; der Öltank (ca. 5.500 Liter) wurde etwa Ende Dezember 2023 voll betankt. Laut Auskunft der Antragsgegnerin ist die Tankfüllung in deren Eigentum.

Zustandsmerkmale: In Teilbereichen instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger und teils dem Ursprungsbaujahr entsprechender Zustand mit bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, die jedoch bereits einige Jahren zurückliegen.

Ausstattung:

Dem Baujahr bzw. den Jahren der Modernisierung und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden: -

Decken: Tlw. Holzdecken, Paneeldecken mit Holzoptik, tlw. mit Einbaustrahlern

Wände: -

Fenster: Lt. Auskunft Eigentümerin Fenster meist aus etwa Mitte der 1990er Jahre, Außenverschattung und Fensterbänke vorhanden; teilweise Funktionsmängel vorhanden, teils verbrauchte Fenster

Balkon/Terrasse
Wintergarten: -

Innentüren: -

Heizung / WW: Flachheizkörper mit Thermostatventil

Elektro: Etwa Mitte der 1990er-Jahre erneuert; Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter vorhanden; Parabolspiegel vorhanden

Sanitär: EG: Tageslicht-Bad (bereits modernisiert, vmtl. 1990er Jahre) mit Waschbecken, Badewanne, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Handtuchheizkörper korrodiert mit Lackabplatzungen; Bodengully vorhanden
DG: Tageslicht-Bad (bereits modernisiert, vmtl. 1990er Jahre) mit Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Handtuchheizkörper

Ausstattungsstandard: Insgesamt der Baujahres- und den Jahren der tlw. Modernisierungsmaßnahmen durchschnittlicher bis einfacher Standard

Zustand: Insgesamt dem Alter entsprechender, in verschiedenen Teilbereichen sanierungsbedürftiger Zustand

Garagengebäude

Konstruktionsart: Massivbauweise, erdgeschossig; östlicher Garagenteil lt. Auskunft Eigentümerin mit Arbeitsgrube

Boden: Rohfußboden

Dach: Pultdach; Dachhaut Trapezblech überwiegend bereits erneuert

Tor/Tür/Fenster: Metallschwingtor, zwei Türen (NO- und SO-Fassade)

Ausstattung: Zweckmäßige Ausstattung; Strom vorhanden

Zustandsmerkmale: Überwiegend dem Baujahr entsprechender, teils instandhaltungs- und teils instandsetzungsbedürftiger Zustand

Anbau NW-Fassade:	Freisitz in Holzkonstruktion, Dachhaut PVC-Wellplatten
Auskragung Dach SO-Fassade:	Carportähnliche Dachauskragung an ursprünglichem Garagengebäude mit Stahlstützen und Stahlunterzug

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befanden sich außer dem Wohnhaus und dem Garagengebäude mit einem Anbau in Form einer überdachten Holzkonstruktion an der NW-Fassade der Garage, keine weiteren Gebäude.

Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Garagengebäude bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein einseitig an das Nachbargebäude angebautes Einfamilienwohnhaus) in Form einer Doppelhaushälfte (DHH). Die Garage wurde seinerzeit als Doppelgarage baubehördliche genehmigt. Zum Bewertungsstichtag war an der Südostfassade der Garage eine carportähnliche ausladende Dachauskragung mit Stahlunterzug und zwei Stahlstützen vorhanden.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts ist für eine derartige Bebauung / Nutzung ausreichend bemessen und als ortsüblich anzusehen. Die Erschließung ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit gemäß ihren genehmigten Nutzungen nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich das Wohnhaus nebst Außenanlagen in einem überwiegend dem Alter entsprechenden, baujahreszeitlichen, in verschiedenen Teilbereichen sanierungswürdigen baulichen Zustand. Die teilweisen erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen bereits einige Jahre zurück. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren in üblichem Maße ersichtlich. In Ergänzung zu den Ausführungen unter Ziff. 6.1 im Gutachten waren zum Bewertungsstichtag u. a. folgende dominierende Auffälligkeiten soweit ersichtlich gegeben:

Wohnhaus allgemein:

- Tlw. Verfärbungen an Außenfassadenflächen sowie Farbabblätterungen und Putzabplatzungen; Rissbildungen, Abbröselungen des Sockelputzes und Spuren aufsteigender Feuchtigkeit in den Sockelbereichen
- Tlw. diverse Restfertigstellungsarbeiten, z. B. nicht fertig gestellte sowie unfachmännisch erstellte und schadhafte Bauteilanschlussbereiche an der Wohnhaus-Außenfassade (Leibungen, vertikaler Übergang und Anschlussbereich Wand Tür bzw. Fenster)
- Verschiedene Instandhaltungserfordernisse an Holzbauteilen der Außenfassade
- Hauseingangstreppenpodest, partielle Stufen-Einblechung mit Korrosionsspuren

Wohngebäude innen:

- Tlw. diverse Restfertigstellungsarbeiten, z. B. nicht fertig gestellte sowie unfachmännisch erstellte und schadhafte Bauteilanschlussbereiche an verschiedenen Leibungen im Gebäudeinnenbereich, vertikaler Übergang und Anschlussbereich Wand Tür bzw. Fenster, DG: Dachflächenfenster; horizontaler Übergang, verschiedene Fußbodenanschlussbereiche)
- Korrodierender Handtuchheizkörper im Bad EG
- Rissbildungen in Arbeitsfugen
- Fehlende Sockelleisten
- Teilweise abgewohnte Innentüren, Türrahmen
- Tlw. Schimmelspuren an Fenstern (DFF im DG)

- Tlw. unvollendete Elektroarbeiten, Öffnungen ohne Dosen bzw. Abdeckungen mit heraushängendem Kabelmaterial
- Tlw. unverputzte Wandschlitze bzw. Öffnungen

Garagengebäude:

- Außenfassade: Ablätterungen des Sockelputzes und Spuren aufsteigender Feuchtigkeit in den Sockelbereichen
- Garageninnenraum kaum einsehbar aufgrund der Vielzahl abgestellter Sachen
- Unvollendeter / nicht fachgerechter Bauteilanschluss / Übergang Auflager Sparren der Carport-überdachung auf ursprünglichen Garagenfirst
- An Dachuntersicht der Dachauskragung Feuchtigkeitsspuren an Holzlattung ersichtlich

Außenanlagen:

- Teils Pflege- Instandsetzungsbedarf an Zuwegungen, Gehwegen und an befestigten Flächen
- Instandhaltungsbedarf an straßenseitiger Einfriedung, Massivsockel und Holzlattenzaun
- Überdachter Freisitz: Holzkonstruktion, Dachhaut: PVC-Wellplatten gesamt überwiegend instandsetzungsbedürftig

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:

Die aufgeführten baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes, den Kostenkennwerten zur Schadensbeseitigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Die Wertminderung aufgrund der diversen Restfertigstellungs- bzw. Nachbesserungsarbeiten, z. B. nicht fertig gestellte und unfachmännisch erstellte und schadhafte Bauteilanschlussbereiche, wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen. Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung folgende pauschale Abschläge für angemessen und gerechtfertigt:

Gesamt: ca. 15.000 €
(im unten ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Verkehrswert für das unbelastete Wohnhausgrundstück Flst. 304/3	rd. 363.000 € (i. W.: dreihundertdreißigtausend Euro)
--	---

Objektfotos:



Blick in die Schulstraße Richtung SW



Am rechten Bildrand Bewertungsgrundstück (Pfeil),
gegenüber Schulgebäude



SO-Fassade DHH auf Bewertungsgrundstück Flst. 304/3



Garagegebäude mit nachträglich errichteter carportähnlicher
Konstruktion



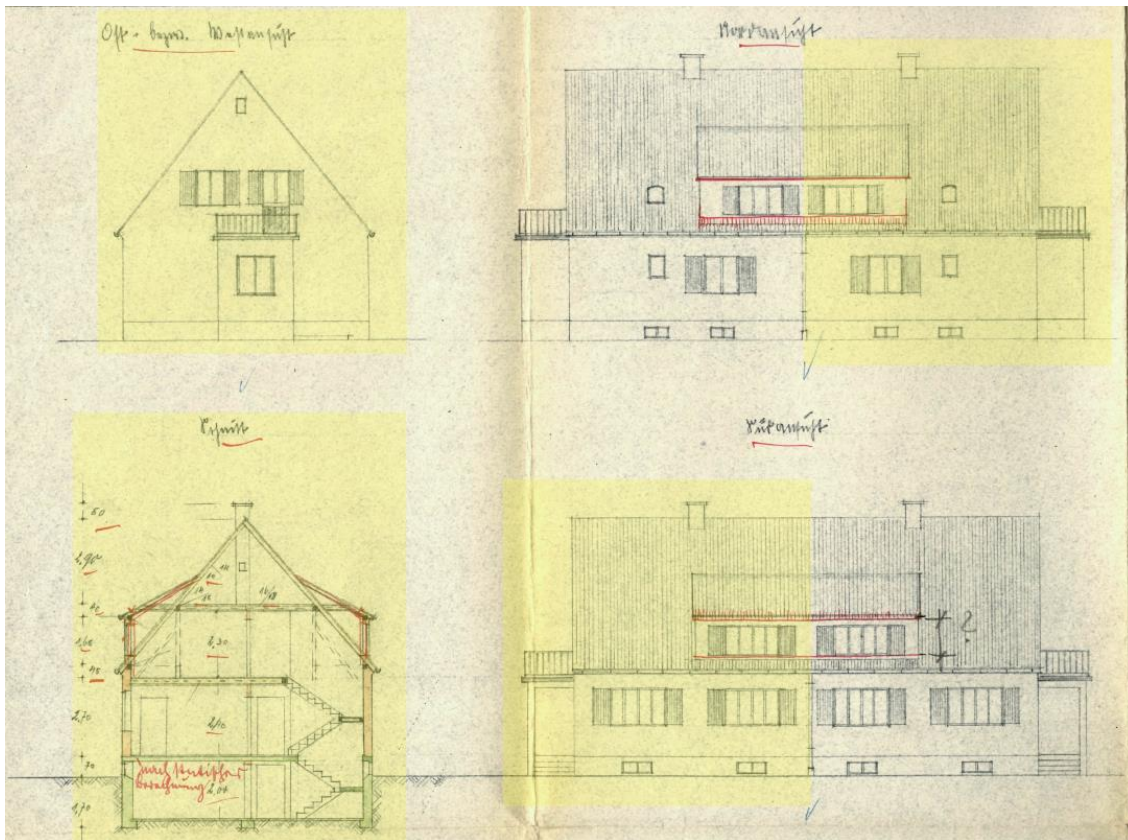
Durchgang zwischen WH und Garagegebäude ...



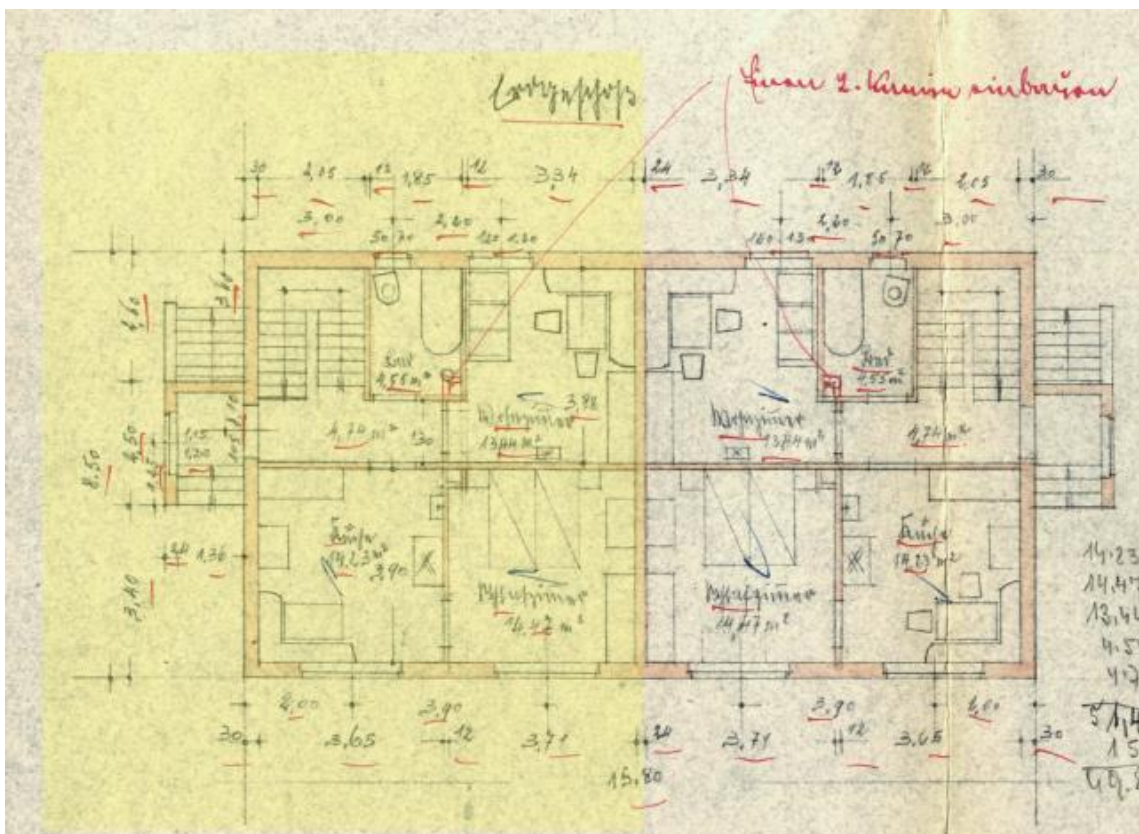
... in den rückwärtigen Grundstücksbereich, Garten

Auszug Bauakte Genehmigungsplanung (verkleinert, nicht maßstabsgetreu):

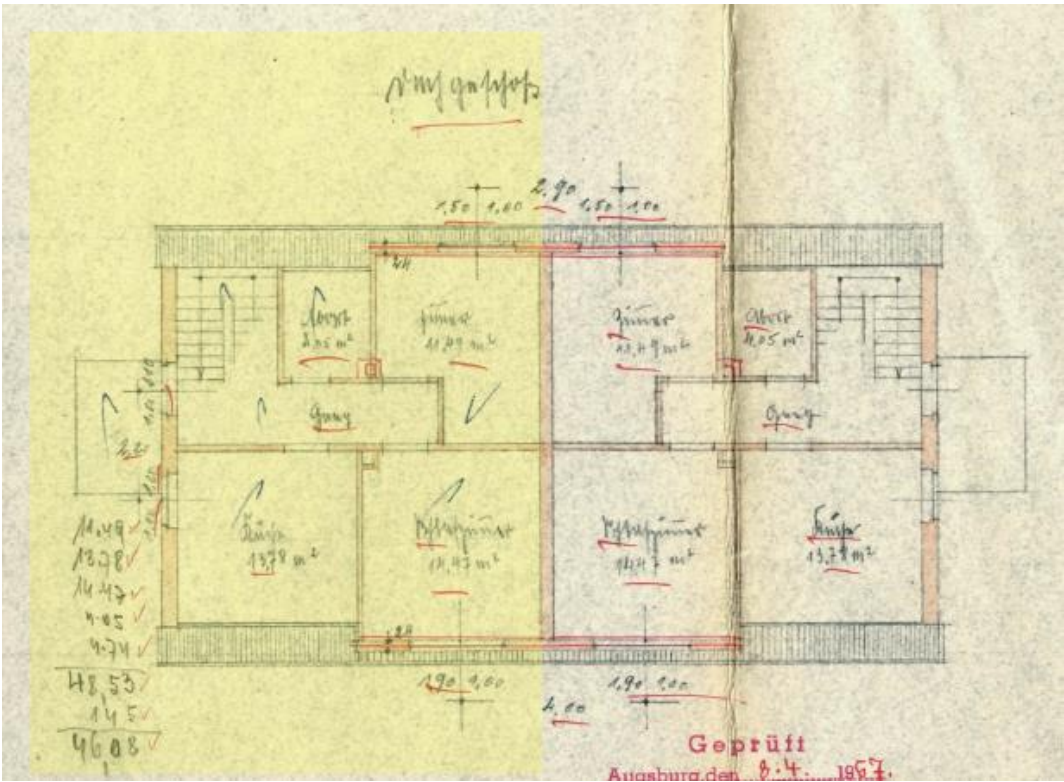
Ansichten, Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

