

Bewertungsobjekt: Wohnbaugrundstück Flst. 459/5 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage.

Das bewertungsgegenständliche großzügige Wohnhaus wurde als Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage in massiver Bauweise baubehördlich genehmigt und erstellt. Es besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert. Im Garten des südöstlichen Grundstücksbereichs positioniert sich ein **Außenschwimmbecken** sowie ein nahe der südlichen Grundstücksgrenze befindliches **Gartenhaus**.

Lage: An der Steig 9 | 86482 Aystetten

Grundstücksgröße: 1.512 m² (lt. Grundbuch)

Detailangaben:

Baujahr: Ca. 2008

Bruttogrundfläche: ca. 919 m² (Wohnhaus)
ca. 54 m² (Garage)

Wohnfläche: ca. 339 m²

Derzeitige Nutzung: Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag nicht mehr bewohnt.
Mietverhältnisse waren dem SV nicht bekannt.

Baubeschreibung:

Wohnhaus

Gebäudetyp: Das großzügig dimensionierte Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert.

Konstruktion

Fundament,
Kellerwände: Nicht genau bekannt, lt. BB Stahlbeton

Außenwände: Lt. BB Ziegelmauerwerk gem. EnEV, Natursteinverkleidung im EG, sonst Putzfassade

Innenwände: Nicht genau bekannt, lt. BB tragende Wände, Pfeiler, Stützen: Ziegelmauerwerk, Stahlbeton

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, lt. BB Stahlbeton

Dach: Zeltdach, Konstruktion nicht genau bekannt, lt. BB Leimholz, Nadelholz; Dachhaut: Tondachstein; Traufbereich umlaufend auskragend mit Einbaustrahlern (Loggia-Bereich) in Untersicht des Dachvorsprungs

Dachentwässerung: Vorhanden

Haupt-
Eingangsbereich EG
an N-Fassade: Barrierefrei, Überdachung mit integrierter Außenbeleuchtung an Deckenuntersicht, Bewegungsmelder; raumhohes Hauseingangstür-Element bestehend aus Holzeingangstüre mit zwei seitlichen feststehenden Elementen mit Glasfüllung; Videotürsprechanlage mit Fingerprint-Türöffner

Neben-Eingangsbereich EG an N-Fassade zwischen WH und Garage, östlicher Zugang:	Nicht barrierefrei, nicht überdacht, Außenbeleuchtung vorhanden; raumhohes Hauseingangstür-Element: Holzeingangstüre mit seitlich feststehendem Element mit Glasfüllung; Außenkamera vorhanden
Außentreppe:	-
Freisitz/ Balkon/Loggia:	EG: Freisitz mit Metallrankgerüst im nördlichen Gartenteil nahe Hauseingangsbereich; Terrasse an Fassade S teilw. überdacht, an Teilbereich Fassade O (nicht überdacht) umlaufend mit Anschluss an Sonnendeck (Außenschwimmbecken) SO OG: je eine Loggia an Fassade W, S, O mit Entwässerung über Wasserspeier im Brüstungsbereich DG: Dachterrasse, Dacheinschnitt, nicht überdacht an Fassade S
Treppen/-haus:	EG-OG: Vom zentralen Eingangs-Dielenbereich geradläufige Massiv-Treppe mit Holzoberbelag als Verbindung zwischen EG und OG; EG-KG: Seitlich des Haupt-Eingangsbereichs, in räumlich separiertem Dielenbereich zwischen Neben- und Haupteingang, geradläufige (viertelgewandelt im Treppenantrittsbereich KG) Massiv-Treppe als Kellerzugang OG-DG: Westlich der zentralen Treppendielen-Galerie befindliche zweiläufige Massiv-Treppe mit Holzoberbelag mit Zwischenpodest
Heizung/WW:	Nicht genau bekannt, vermtl. Wärmepumpe (Außengeräte im Gartenbereich SW)
Sonstiges:	-
Zustandsmerkmale:	Der Baujahreszeit entsprechender, überwiegend gepflegter Zustand, in Teilbereichen vereinzelt instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand

Ausstattung:

Insgesamt hochwertige Ausstattung, dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	-
Decken:	Einbaustrahler vorhanden
Wände:	Tlw. mit Verblender- /oder Riemchen-Wandbelag
Fenster:	Soweit ersichtlich isolierverglaste Holzfenster-/Fenstertüren (vmtl. dreifachverglast), tlw. Schiebetürelemente; Außenverschattung vorh. (vmtl. meist elektrisch steuerbar), EG: Raffstore
Freisitz/Dachterrasse /Loggia:	Mehrere unterschiedliche Freisitze vorhanden, siehe detail. Ausführung oben
Innentüren:	Überdurchschnittlich groß dimensionierte, raumhohe Türöffnungen, tlw. mit feststehendem Seitenteil; tlw. Glastürausschnitte; tlw. rahmenlose Glastürflügel

Heizung / WW:	Vmtl. Fußbodenheizung; WW vmtl. zentral gesteuert
Elektro:	Installationen für Einbruchschutz vorhanden, Außenkamera, Videosprechanlage, umfangreiche Anzahl Bewegungsmelder; Fingerprint-Türöffner, Zentralstaubsauger, Parabolantenne
Sanitär:	OG: Masterbad mit Sauna, zwei Kinderbäder im jeweiligen Kinderzimmeranschluss KG: Gäste-Duschbad Außenschwimmbecken, Gartenhaus: WC-Raum, überdachte Gartendusche an Außenwand vorhanden Wäscheabwurfschacht vorhanden
Sonstiges:	
Ausstattungsstandard:	Baujahreszeitliche, gehobene Ausstattung
Zustand:	Überwiegend gepflegter Zustand, in Teilbereichen mit Instandhaltungsbedarf sowie vereinzelt tlw. Instandsetzungserfordernisse

Doppelgarage

Konstruktionsart:	Massive Bauweise; Außenwände teils holzbeplankt, teils verputzt und gestrichen
Boden:	Rohfußboden mit Beschichtung
Dach:	Flachdach mit Auskragung / Überdachung im Garagenzufahrtbereich sowie tlw. über Grundstückszugang (Gartentor) auslaufend, über einen kleinen Zwischenbaukörper (Schleuse) an das Wohngebäude angebunden
Tor/Tür/Fenster:	Elektrisch betriebene Kipptoranlage, holzbeplankt; Fenster, Türe in den Garten, Türe / Anbindung in den Zwischenbaukörper (Schleuse) zum Wohnhaus
Ausstattung:	Zweckmäßige, tlw. überdurchschnittliche Ausstattung; Strom, Licht, Außenbeleuchtung über Einbaustrahler in Zufahrtsüberdachung /Auskragung; Fingerprinttüröffner, Wasseranschluss mit Ausgussbecken vorhanden
Zustandsmerkmale:	Baujahreszeitlicher gepflegter Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen sowie vereinzelt tlw. Instandsetzungserfordernisse (z. B. an Holzbeplankung Außenfassade; tlw. Gebrauchsspuren /Abplatzung der FB-Beschichtung)

Nebengebäude

Neben dem Wohnhaus und der Doppelgarage befand sich im südwestlichen Grundstücksbereich ein - vermutlich in Massivbauweise errichtetes - modern gestaltetes und beheizbares Gartenhaus. Die Räumlichkeit war am Bewertungsstichtag verschlossen und konnte von außen nur über die Fenster der Außenfassade eingesehen werden.

Ostfassade: Zugang zu einem WC

Südfassade: Zugang zu einem Abstell- /Geräteraum; Edelstahlkamin vorhanden

Soweit bekannt, war das Gebäude nicht Inhalt der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen (zum Gartenhaus siehe Besonderheiten unter Punkt 1 im Gutachten).

Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus nebst Doppelgarage bebaut. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück - südlich des Wohngebäudes - ein Außenschwimmbaden und weiter südlich, im Anschluss daran, ein modern gestaltetes beheizbares Gartenhaus (zum Gartenhaus siehe Besonderheiten unter Punkt 1).

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 seinen genehmigten Nutzungen nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Wie ausgeführt zeigte sich das Wohnhaus mit Doppelgarage nebst Außenanlagen am Ortstermin in einem dem Alter entsprechenden überwiegend guten Gesamteindruck. Vereinzelt waren alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Instandhaltungserfordernisse gegeben (z. B. Holzfassadenverkleidung Doppelgarage, tlw. Gebrauchsspuren/Abplatzung der FB-Beschichtung Garageninnenraum, Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernisse am Außenschwimmbaden, Pflegebedarf z. B. Unkraut in Fugen an Grundstücksbefestigungen der Zuwegung und Zufahrt sowie an unbefestigten, gekieselten Freiflächen.

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 Wertermittlungstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Die Wertminderung aufgrund der baulichen Auffälligkeiten 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:

Wohnhaus:	-
Doppelgarage:	ca. 1.000 €
Außenanlagen nebst Außenschwimmbaden:	ca. 4.000 €
Gesamt:	ca. 5.000 €

Verkehrswert für das unbelastete Wohnhausgrundstück Flst. 459/5	rd. 2.085.000 € (i. W.: zweimillionenfünfundachtzigtausend Euro)
--	--

Anmerkung: Im Verkehrswert ist die oben aufgeführte Wertminderung berücksichtigt.

Objektfotos:



Südlicher Grundstücksteil, Wohnhaus ...



... mit überdachter Terrasse ...



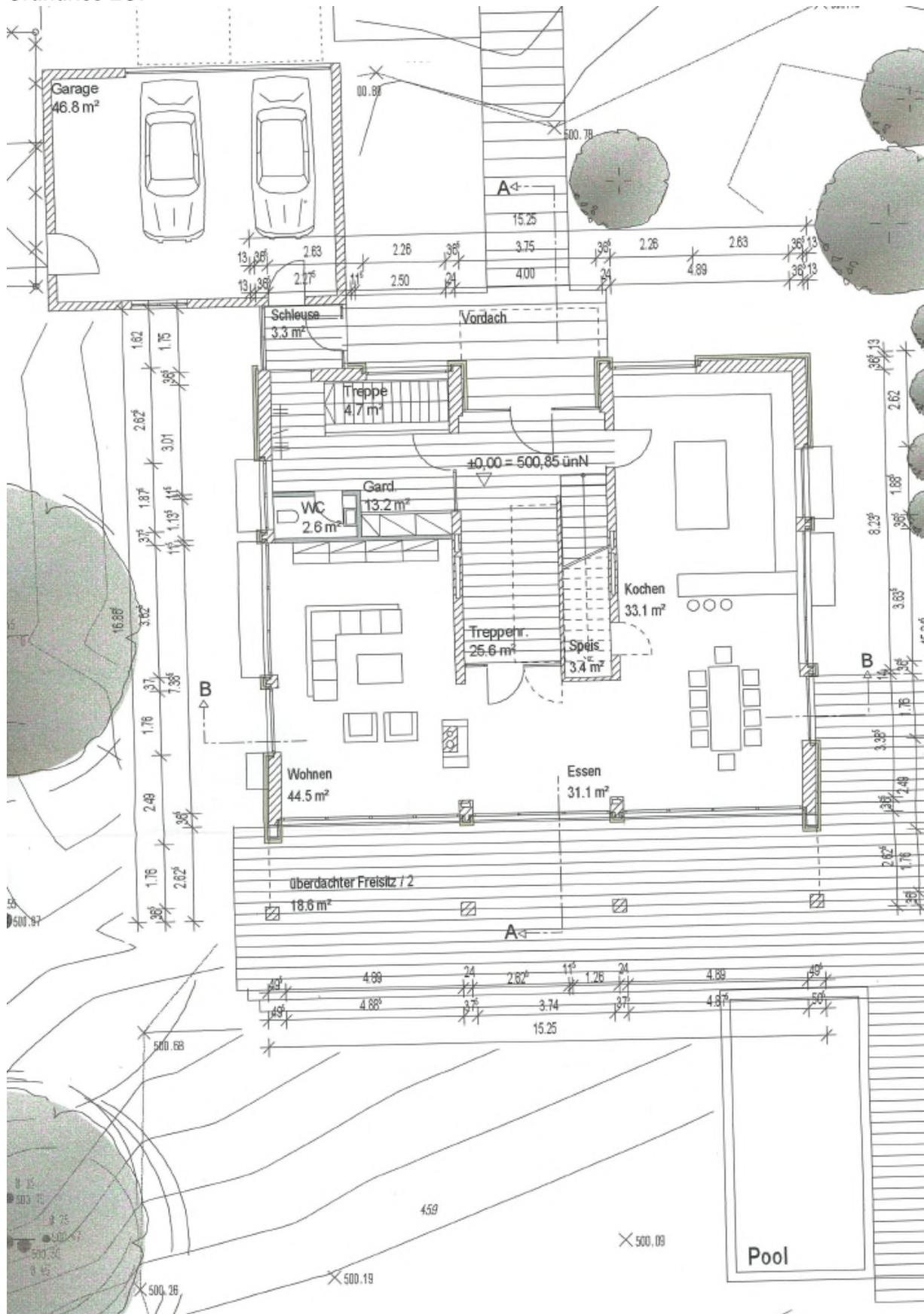
... und an den Terrassenbereich anschließendes
Außenschwimmbecken



Zustand Beckenanlage

Auszug vorliegender Planunterlagen (verkleinert, zur Maßentnahme nicht geeignet):

Grundriss EG:



Grundriss OG:

