

**Bewertungsobjekt:** Wohnbaugrundstück Flst. 184/12 bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst Doppelgarage.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde seinerzeit ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage in massiver Bauweise baubehördlich genehmigt und erstellt. Wie den Unterlagen der Bauakte aus dem Jahre 1961 nebst der Tektur von 1962 zu entnehmen ist, umfasste die seinerzeitige Genehmigungsplanung jeweils eine Wohnung im Erd- und im Obergeschoss des Wohnhauses. Das Wohnhaus besteht zum Bewertungsstichtag aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

**Lage:** Weidenweg 11 | 86424 Dinkelscherben

**Grundstücksgröße:** 780 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)

**Detailangaben:**

Baujahr: Ca. 1964

Bruttogrundfläche: Ca. 399 m<sup>2</sup> (Wohnhaus)  
Ca. 33 m<sup>2</sup> (Doppelgarage)

Wohnfläche: Ca. 139 m<sup>2</sup> (im EG ca. 70 m<sup>2</sup> + OG ca. 68 m<sup>2</sup>); Nutzfläche im DG: ca. 51 m<sup>2</sup> (*Ausweisung der Fläche DG als Nutzfläche mangels vorl. Baugenehmigung*)

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

**Besonderheiten: Nicht vollumfängliche Inaugenscheinnahme der Innenräumlichkeiten**

Der Maßgabe des Eigentümers, die Wohnung im Obergeschoss nicht zu besichtigen, wurde entsprochen. In der weiteren Bewertung werden die seitens des Eigentümers am Ortstermin gemachten Angaben zu den vorhandenen Gegebenheiten (Grundriss, Ausstattung, Zustand) unterstellt. Laut Antragsteller ist der Grundriss der Wohnung im OG ähnlich dem der Wohnung im EG, hinsichtlich der Ausstattung sind teilweise Unterschiede vorhanden.

**Keine Baugenehmigungsunterlagen des ausgebauten Dachgeschosses**

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten überwiegend den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen nebst der Tekturplanung. Teilweise sind Abweichungen gegeben, wie z. B. das zum Bewertungsstichtag ausgebaute Dachgeschoss und die Terrassenüberdachung an der Fassade SO im Erdgeschoss. Spätere, sonstige baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt bzw. konnten nach Rücksprache mit der Bauverwaltung nicht in Erfahrung gebracht werden.

**Baubeschreibung:**

**Wohnhaus**

Gebäudetyp: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss.

**Konstruktion**

Fundament: Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundament

Außenwände: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen, Beton und Mauerwerk, lt. Auskunft Eigentümer an zwei WH-Fassaden nachträglich - etwa vor 30 Jahren – angebrachtes WDVS

Innenwände: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Mauerwerk

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Decken ü. KG, EG, OG: Stahlbeton

Dach: Soweit bekannt u. ersichtlich Satteldach in Holzkonstruktion, lt. Auskunft Eigentümer etwa im Jahre 2013 saniert, gedämmt; Dachhaut Dachpfannen; Schneefanggitter vorhanden

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich EG an NO-Fassade: Nicht barrierefrei, zweistufiges Eingangspodest, Überdachung mit Wasserspeier, Hauseingangstüre aus Holz mit Glasausschnitten; Außenbeleuchtung vorhanden, Sprechanlage und Klingeltaster an Leibung Hauseingangstüre

Außentreppe: An WH-Fassade SO, überdacht

Freisitz/Balkon/  
Dachterrasse /Loggia: EG: Überdachte Terrasse an WH-Fassade SO; nicht überdachter Freisitz an WH-Fassade SW  
OG: Balkon

Treppen/-haus: Unmittelbar am Hauseingangsbereich befindliche und in alle Geschosse führende zweiläufige Massivtreppe mit Zwischenpodest; Tritt- und Setzstufen Natursteinbelag; Metallstabgeländer mit Kunststoff-Handlauf im Treppenauge

Heizung/WW: Brennwert-Gaszentralheizung von Buderus, lt. Auskunft Eigentümer Einbau etwa im Jahr 2004; zwei getrennte Heizkreisläufe für Fußbodenheizung und Heizkörper

Sonstiges: Solarthermie für WW-Bereitung vorhanden; Außenwasseranschluss vorhanden

Zustandsmerkmale: Insgesamt zumeist dem Alter entsprechender, baujahresgemäßer überwiegend gepflegter baulicher Grundzustand mit teils erfolgten vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen; in Teilbereichen erforderlicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf

**Ausstattung:**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich;

**Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	Teilweise Naturstein- und Parkettbodenbelag
Decken:	Teilweise Holzdecken
Wände:	-
Fenster:	Fenster bereits ausgetauscht, lt. Auskunft Eigentümer und soweit ersichtlich etwa im Jahre 2002
Freisitz/Balkon/ Dachterrasse /Loggia:	EG: Überdachte, verschattbare Terrasse, Metall-Glas-Konstruktion mit Windschutz als Schiebeelemente an SW-Seite WH OG: Balkon an eingezogener WH-Fassade SW; Markise vorhanden
Innentüren:	-
Heizflächen:	Tlw. Rippen- tlw. Flachheizkörper, tlw. bereits ausgetauscht; im EG lt. Auskunft zusätzlich Fußbodenheizung vorhanden mit Ausnahme Wohn-/Esszimmer; lt. Auskunft Eigentümer in OG-Wohnung komplett Fußbodenheizung, keine zusätzlichen Heizkörper vorhanden, DG: Flachheizkörper
Elektro:	Strom-Dachständer, Satellitenschüssel vorhanden
Sanitär:	EG: Tageslicht-Duschbad mit Waschtisch; Duschtasse mit Duschtrennung; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten (tatsächlich vorhandene Räumlichkeiten Bad und WC als ein Raum abweichend vom Grundriss) OG: Nicht genau bekannt, wurde nicht besichtigt DG: Tageslicht-Duschbad mit Waschtisch; Duschtasse mit Duschtrennung; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Ausstattungsstandard:	Überwiegend baujahresgemäßer durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Zustand:	Insgesamt zumeist dem Alter entsprechender, baujahresgemäßer überwiegend gepflegter baulicher Grundzustand mit teils erfolgten vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen; in Teilbereichen erforderlicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf

**Doppelgarage**

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, Außenwände verputzt und gestrichen
Boden:	Rohfußboden
Dach:	Flachgeneigtes Pultdach; Dachentwässerung vorhanden
Tor/Tür/Fenster:	Zwei verschließbare Holz-Schwingtore, davon eines mit elektrischer Steuerung, das zweite mit Handbedienung in Fassade NO
Ausstattung:	Zweckmäßige Ausstattung, Strom / Licht, Wasseranschluss vorhanden
Zustandsmerkmale:	Das Gebäude machte einen weitgehend baujahresgemäßen, in Teilbereichen sanierten sowie teilw. instandhaltungs- /instandsetzungsbedürftigen Eindruck (z. B. Feuchtigkeitsspuren an Wandinnenseite)

**Nebengebäude**

Neben dem Wohnhaus und der Doppelgarage befand sich neben einem Gartenhaus in Holzkonstruktion ein kleines Gewächshaus im südlichen Bereich des Grundstücks.

**Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks**

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienwohnhaus, das Gargengebäude ist ebenfalls freistehend und positioniert sich nahe der nordöstlichen Gebäudeecke des Wohngebäudes. Weiter befindet sich neben einem Gartenhaus in Holzkonstruktion ein kleines Gewächshaus im südlichen Bereich des Grundstücks.

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.

**Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:**

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich das Wohnhaus mit Doppelgarage nebst Außenanlagen in einem weitgehend dem Alter entsprechenden, baujahreszeitlichen und überwiegend gepflegten baulichen Grundzustand, teilweise mit bereits einige Jahre zurückliegend erfolgten Modernisierungsmaßnahmen.

Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren in üblichem Maße ersichtlich. Ein negativer Werteinfluss aufgrund baulicher Auffälligkeiten ist im Kontext zum aktuellen Marktgeschehen im Wesentlichen dem nicht mehr vollumfänglich zeitgemäßen energetischen Gebäudezustand geschuldet. In naher Zukunft dürfte mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen sein (z. B. Heizung, Dämmung der Gebäudehülle).

Anmerkung: Sowohl die baulichen (Zustand, Ausstattung) als auch die baugenehmigungsrechtlichen Besonderheiten des Dachgeschosses sind im Ansatz des Kostenkennwertes zur Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten) entsprechend gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag darüber hinaus ist insofern nicht erforderlich.

**Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:**

Im Rahmen der weiteren Bewertungsschritte wird zunächst von einem dem Alter entsprechenden, weitgehend schadensfreien Zustand der baulichen Anlage ausgegangen. Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen.

Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten im Kontext zum aktuellen Marktgeschehen hält der Sachverständige zur Sicherung der Erträge einen Abschlag (im untenstehenden Verkehrswert berücksichtigt) in freier Schätzung von überschlägig und pauschal in Höhe von

**rund 10.000 €**

Wohnhaus: rd. 10.000 € (= rd. 72 €/m<sup>2</sup> bei rd. 139 m<sup>2</sup> Wfl.)

für angemessen und gerechtfertigt.

<b>Verkehrswert</b> für das unbelastete Wohnhausgrundstück Flst. 184/12	<b>rd. 500.000 €</b> (i. W.: fünfhunderttausend Euro)
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Objektfotos:



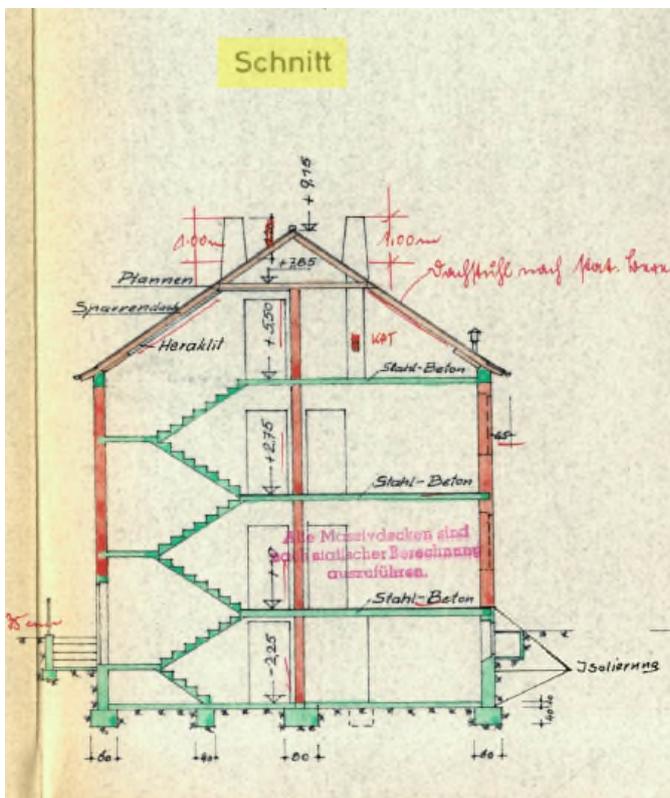
Bewertungsgrundstück, Blick vom Weidenweg aus Richtung NO



SW-Ansicht ...

Vorliegende Planunterlagen (verkleinert, nicht maßstabsgetreu):

Schnitt:



Grundrisse:

