

**Bewertungsobjekt:** Wohnbaugrundstück Flst. 712/15 bebaut mit einer Doppelhaushälfte (DHH)

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

An der Nordwest-Fassade des Wohnhauses schließen jeweils zwei unmittelbar aneinandergebaute Fertiggaragen als Grenzbaukörper an. Auf dem Nachbargrundstück befinden sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zwei weitere Garagen in etwa ähnlicher Dimension und Bauweise.

**Besonderheiten:** **1. 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 der Garage. Teilweise sind Abweichungen gegeben, wie z. B. das zum Bewertungsstichtag ausgebauten Dachgeschoss. Spätere, sonstige baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.

**2. Erschließungssituation Grundstück Flst. 712/11**

Bei dem unmittelbar nördlich des Bewertungsgrundstücks verlaufenden Grundstück (unbefestigte, lediglich gekieselte Oberfläche), als notwendiger Erschließungsweg Flst. 712/11, handelt es sich um keine öffentliche Zuwegung. Ein Herrschvermerk, insbesondere hinsichtlich eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Bewertungsobjekts, ist zum Bewertungsstichtag im Bestandsverzeichnis des Grundbuches Blatt 21304 nicht eingetragen. Sonstige etwaige schuldrechtlichen oder dinglichen Vereinbarungen waren dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden in diesem Gutachten nicht weiter untersucht. Auftragsgegenstand ist die Bewertung von Flurstück 712/15, welches mit einer DHH bebaut ist. Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Im Rahmen der Bewertung des vorliegenden Gutachtens, wird eine baurechtlich gesicherte Erschließungssituation unterstellt. Einem interessierten Verwerter des Gutachtens wird eine eigenständige Recherche diesbezüglich empfohlen. Haftung wird ausgeschlossen.

**Lage:** Landsberger Straße 86a | 86343 Königsbrunn

**Grundstücksgröße:** 345 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)

**Detailangaben:**

Baujahr: ca. 2018

Bruttogrundfläche: ca. 319 m<sup>2</sup> (Wohnhaus)  
ca. 36 m<sup>2</sup> (Zwei Garagen)

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 86 m<sup>2</sup>

Derzeitige Nutzung: Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Bewertung bewohnt. Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

**Baubeschreibung:****Wohnhaus**

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

**Konstruktion**

Fundament: Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Stahlbeton-Bodenplatte

Außenwände: Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Stahlbeton

Innenwände: Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Stahlbeton und Mauerwerk

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

Dach: Soweit bekannt Satteldach in Holzkonstruktion; Dachhaut Dachpfannen

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich an NO-Fassade: Nicht barrierefreies Treppenstufen-Eingangspodest, Überdachung, Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingeltaster mit Sprechanlage und Briefkasten nahe Haustüre vorhanden

Treppen/-haus: Halbgewendelte Holztreppe KG – DG

Heizung/WW: Laut Auskunft Gasbrennwertheizung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie für WW-Bereitung

Zustandsmerkmale: Überwiegend dem Baujahr entsprechender, gepflegter Zustand mit vereinzeltem Instandsetzungsbedarf (Hagelschaden)

**Ausstattung:**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich;  
**Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden: -

Decken: -

Wände: -

Fenster: Kunststofffenster, isolierverglast; Wohnzimmer Schiebetürelement

Balkon/Terrasse  
Wintergarten: -

Innentüren: -

Heizung / WW: Laut Auskunft der Eigentümer Fußbodenheizung EG bis DG; KG: Hobbyraum

Elektro: Baujahresgemäße gute Ausstattung; lt. Auskunft Eigentümer, automatisch gesteuerte Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; elektrisch steuerbare Rollläden; Parabolantenne vorhanden; Starkstromanschluss im Boden Küche vorhanden

Sanitär: EG: Tageslicht-WC mit Waschbecken, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten  
OG: Tageslicht-Bad mit Waschtisch, Badewanne, bodengleicher Dusche mit Duschkabine, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Bidet  
DG: Tageslicht-Bad (DFF) mit Waschtisch, flacher Duschtasse ohne Duschtrennung, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten

Ausstattungsstandard: Insgesamt baujahreszeitlicher durchschnittlicher, tlw. gehobener Standard

Zustand: Insgesamt dem Alter entsprechender gepflegter Zustand, tlw. mit kleinen Instandhaltungserfordernissen (z.B. zu schließende Bauteil-Anschlussfugen Wand/Decke, Leibung DFF im DG)

### **Zwei Garagen**

Konstruktionsart: Fertigteilbauweise; Garagen miteinander räumlich verbunden

Boden: Rohfußboden

Dach: Flachdach

Tor/Tür/Fenster: Linke (östliche) Garage mit elektrisch betriebenem Kipptor und gegenüberliegend Türe in den Garten

Ausstattung: Zweckmäßige, durchschnittliche Ausstattung; Strom, Licht vorhanden

Zustandsmerkmale: Überwiegend dem Baujahr entsprechender, gepflegter Zustand

### **Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befanden sich außer dem Wohnhaus und den beiden Fertiggaragen keine weiteren Gebäude.

### **Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks**

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohnhaus und zwei miteinander verbundenen Fertiggaragen bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein einseitig an das Nachbargebäude angebautes Einfamilienwohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte (DHH). An der Northwest-Fassade des Wohnhauses schließen jeweils zwei unmittelbar aneinandergebaute Fertiggaragen als Grenzbaukörper an.

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 mit den beiden Garagen nebst Außenanlagen in einem dem Alter entsprechenden überwiegend guten Gesamteindruck. Es waren kaum alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen gegeben. In Teilbereichen besteht aufgrund eines unmittelbar dem Bewertungsstichtag vorangegangenen Hagelschadens vereinzelt Instandsetzungsbedarf (z.

B. Fallrohr Dachentwässerung, Rollläden, Eindellungen sowie Putzabplatzungen im Leibungsbereich Anschluss Wand /Rollladenführung aufgrund eines Hagelschadens;)

**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 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, oben genannten baulichen Auffälligkeiten, nebst Risikoabschlag eines möglichen Legalisierungsaufwands für das zum Bewertungsstichtag tatsächlich ausgebaute Dachgeschoss abweichend vom baurechtlich genehmigten Zustand hält der Sachverständige nach freier Schätzung folgenden pauschalen Abschlag (im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt) für angemessen und gerechtfertigt:

Wohnhaus: ca. 10.000 € (= rd. 77 €/m<sup>2</sup> bei 130 m<sup>2</sup> Wfl)

<b>Verkehrswert</b> für das unbelastete Wohnhausgrundstück Flst. 712/15	<b>rd. 600.000 €</b> (i. W.: sechshunderttausend Euro)
---	---

**Objektfotos:**



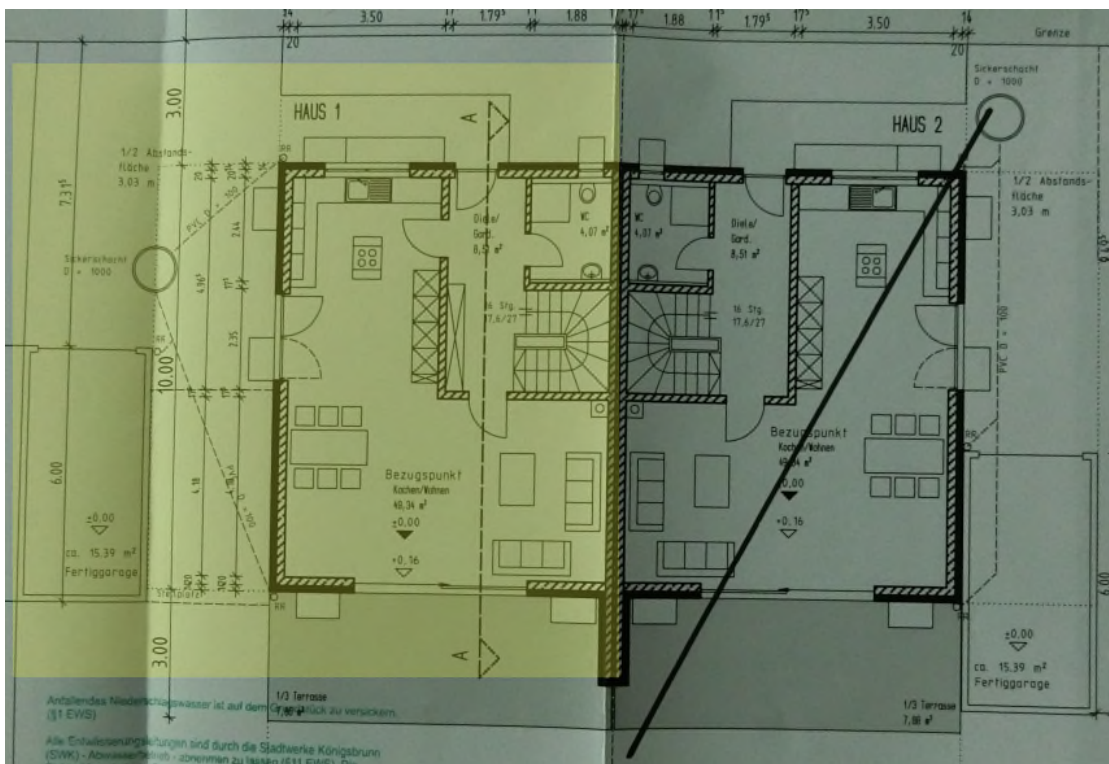
Bewertungsobjekt DHH aus nordöstlicher Richtung ...



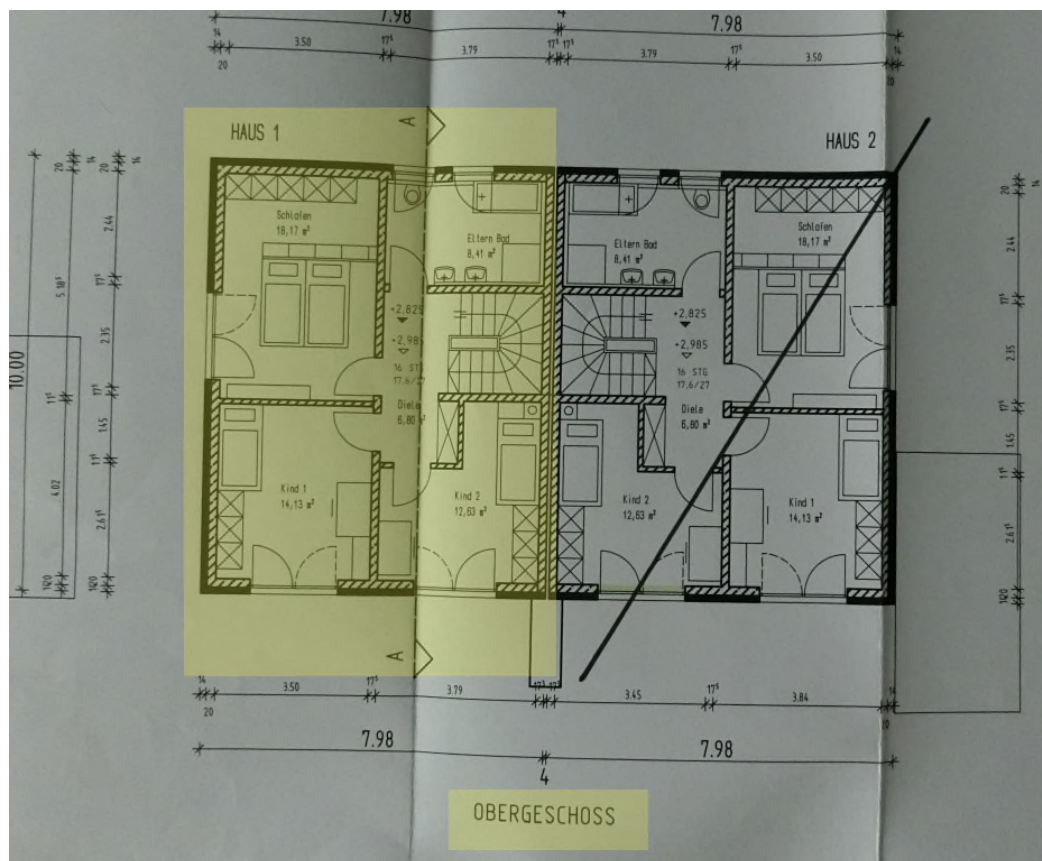
... und aus nordwestlicher Richtung, im Vordergrund  
Zufahrt über unbefestigten Weg Flst. Nr. 712/11

**Grundrisspläne (verkleinert, nicht maßstabsgetreu):**

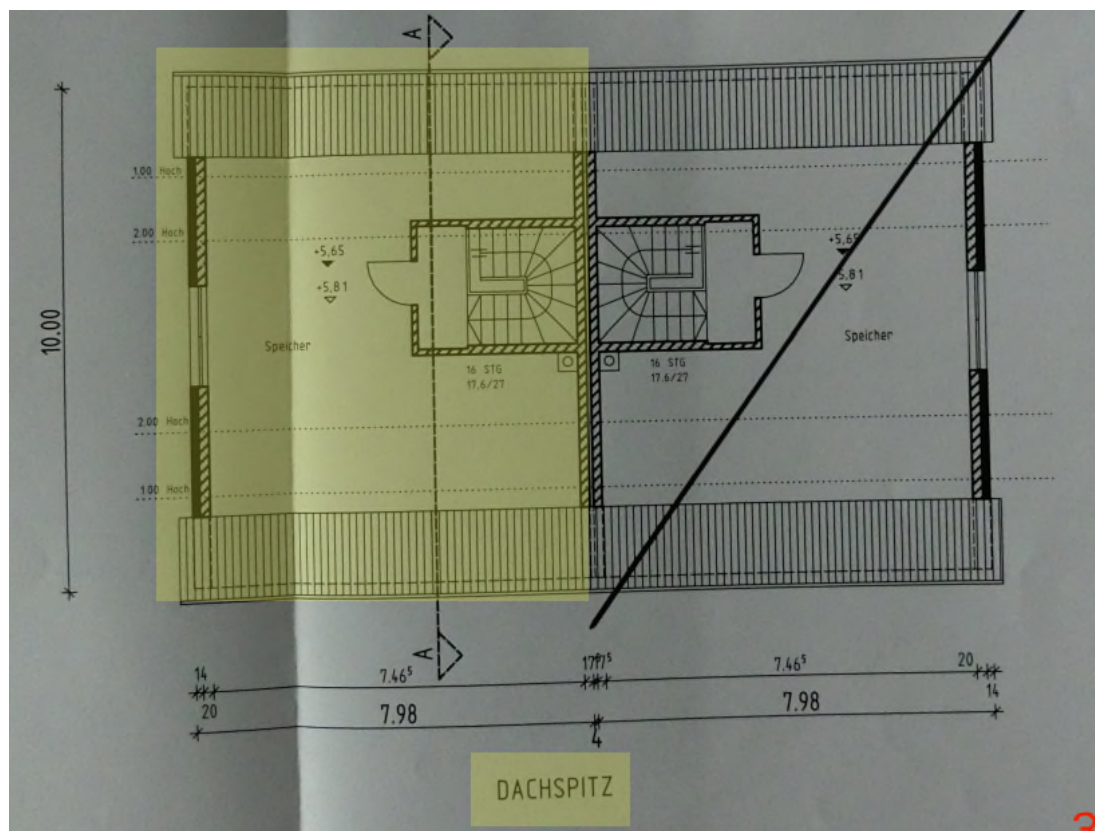
**Erdgeschoss**



## Obergeschoss

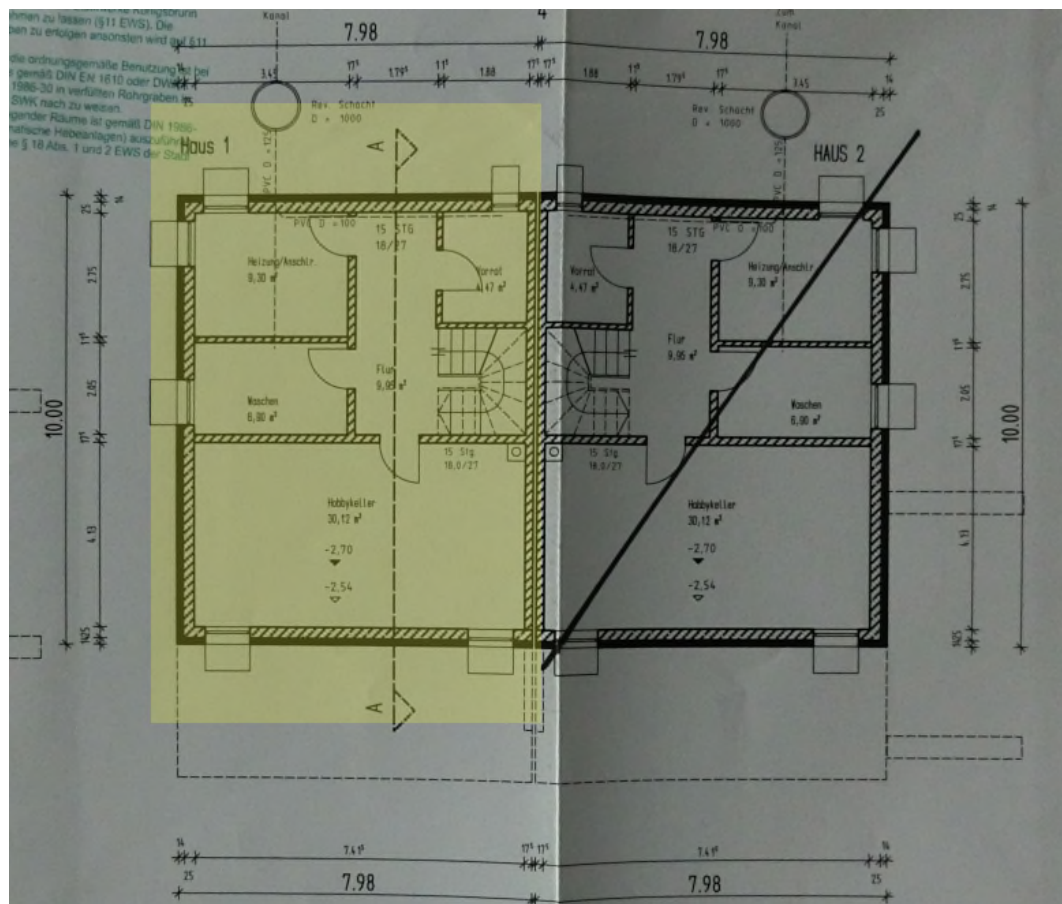


## Dachgeschoss





## Kellergeschoss



## Schnitt

