

**Bewertungsobjekt:** Grundstück Flst. 198/6 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde im Jahr 1984 als Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage in massiver Bauweise baubehördlich genehmigt. Es umfasst – soweit anhand der vorliegenden Genehmigungsunterlagen ersichtlich – ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss nebst Spitzboden.

Die, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, in massiver Bauweise errichtete Doppelgarage positioniert sich als Grenzbaukörper an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zwischen dem Wohnhaus und der angrenzenden Nachbarbebauung.

**Lage:** Gartenstraße 9 | 86494 Emersacker (Lkr. Augsburg)

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

**Detailangaben:**

**Baujahr:** Ca. 19984 (lt. Baugenehmigung)

BGF/Wfl./Nfl.:

<b>Wohnhaus</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 161 m <sup>2</sup>	-	ca. 101 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 156 m <sup>2</sup>	ca. 112 m <sup>2</sup>	-
Dachgeschoss	ca. 156 m <sup>2</sup>	ca. 53 m <sup>2</sup>	-
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 473 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 101 m<sup>2</sup></b>

<b>Doppelgarage</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 48 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 48 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>

**Derzeitige Nutzung:** Soweit bekannt, war das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag vermutlich bewohnt.

Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

**Besonderheiten:** **Fehlende Innenbesichtigung:**

Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht ermöglicht. Ferner war eine eingehende Inaugenscheinnahme des rückwärtigen Grundstücksbereiches resp. der von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksflächen nicht möglich.

Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, insbesondere den Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung überwiegend den Bestandsplänen entspricht.

Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 8.4).

**Überbau:**

Soweit von der Straße aus einsehbar, schließt das über die gemeinsame Grundstücksgrenze hinausragende Satteldach des Nachbargebäudes an die nordwestliche Dachfläche der Doppelgarage auf dem Bewertungsgrundstück baulich an. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten Überbau, ausgehend von dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst 198/5, Gartenstraße 7.

Eine eingehende Inaugenscheinnahme war nicht möglich, insofern war der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene

Grundstückszustand, sowie die genauen Gegebenheiten und Vereinbarungen einer Überbausituation nicht feststellbar. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 3.3 verwiesen. Einem interessierten Erwerber können weitere Recherchen empfohlen werden.

**Baubeschreibung:****Wohnhaus**

Gebäudetyp: Soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen erkennbar, EFH in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht, soweit ersichtlich und bekannt – aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss nebst Spitzboden.

**Konstruktion**

Fundament: Lt. BB (Baubeschreibung), Beton

Außenwände: Lt. BB, KG: Betonsteinmauerwerk; aufgehende Geschosse: porosierter Ziegel, d= 36,5 cm,

Innenwände: Lt. BB, Hochlochziegelmauerwerk

Böden/Decken: Lt. BB, Stahlbetondecken

Dach: Satteldach, Lt. BB, in Holzkonstruktion; Dachhaut: Flachdachpfannen

Dachentwässerung: Soweit von der Straße aus ersichtlich vorhanden

Eingangsbereich an NW-Fassade: Soweit ersichtlich und bekannt – zweistufiges Treppen-Eingangspodest, Hauseingangstüre aus Holz mit Seitenteil und Glasausschnitten, Klingeltaster mit Sprechanlage, Außenbeleuchtung vorhanden

---

Treppen/-haus:	Nicht genau bekannt; lt. BB und den Bauzeichnungen der Genehmigungsplanung, viertel-gewendelte Treppe in Stahlbeton
Heizung/WW:	Lt. BB, Ölzentralheizung vorhanden
Zustandsmerkmale:	Soweit von der Straße aus ersichtlich, dem Alter entsprechender, in Teilbereichen instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand

**Ausstattung:**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich.

Böden:	Nicht bekannt
Decken:	Nicht bekannt
Wände:	Nicht bekannt
Fenster:	Lt. BB, Holzfenster mit Isolierverglasung; Außenverschattung vorhanden
Balkon und Terrasse:	Soweit von der Straße aus ersichtlich, vorhanden (s. a. Planunterlagen und Fotodokumentation)
Innentüren:	Lt. BB, furnierte Holztüren
Heizung / WW:	Soweit ersichtlich, befinden sich auf der südöstlichen Dachfläche Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung
Elektro:	Soweit von außen ersichtlich, Stromständer und Parabolantenne auf dem Wohngebäudedach vorhanden
Sanitär:	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt mittleren, zweckmäßigen Standards
Zustand:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

**Doppelgarage**

Konstruktionsart:	Soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen ersichtlich, massive Bauweise,-Grenzbaukörper; durch auskragende Garagendecke ü. EG und Wandscheiben an WH baulich angeschlossen
Boden / Decke:	Lt. Baugenehmigungsunterlagen, Stahlbeton
Wände:	Lt. Baugenehmigungsunterlagen, Mauerwerk
Dach:	Soweit bekannt und ersichtlich, Satteldach in Holzkonstruktion
Tor/Tür/Fenster:	Lt. Baugenehmigungsunterlagen, Tor, Fenster und Türe vorhanden
Ausstattung:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, zweckmäßigen Standards

Zustandsmerkmale: Nicht bekannt  
Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

### **Nebengebäude**

Neben dem Garagengebäude sind - soweit von der Straße aus einsehbar - weitere Nebengebäude nicht bekannt.

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

Das gegenständliche Grundstück ist - soweit bekannt und ersichtlich - mit einem Wohngebäude und einem Garagengebäude bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein weitgehend freistehendes Einfamilienwohnhaus. Die Doppelgarage steht als Grenzbaukörper auf der Grundstücksgrenze NW und ist von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um etwa 16 Meter Richtung NO zurückgesetzt.

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:**

Da die Baulichkeiten des Bewertungsgrundstücks von innen nicht besichtigt werden konnten, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Gebäude anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein angemessener Risikoabschlag wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung, lediglich eingeschränkt von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters, teilweise einen pflegebedürftigen Eindruck. Es waren übliche alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie in Teilbereichen Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernisse (z. B. Außenfassade, Haustüre, Gartenzaun) ersichtlich.

### **Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:**

Im vorliegenden Fall findet der Aufwand o. g. baulicher Auffälligkeiten im Rahmen eines angepassten pauschalen Abschlags innerhalb des Risikoabschlags wegen fehlender eingehender Inaugenscheinnahme Berücksichtigung.

Die **fehlende umfassende Besichtigung** - im vorliegenden Fall weitgehend auch die Außenbereiche betreffend - ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen Baulichkeiten dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen und soweit ersichtlich äußeren Erscheinungsbild einen **Abschlag von rund 7 %** für angemessen und gerechtfertigt. Die Wertminderung wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale werden folgende unbelastete Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage bebaute Grundstück für angemessen gehalten (vorstehender Abschlag ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt):

<p><b>Verkehrswert</b></p> <p>für das i. S. d. § 74a ZVG unbelastete Grundstück Flst. 198/6</p>	<p><b>rd. 474.000 €</b></p> <p>(i. W.: vierhundertvierundsiebzigttausend Euro)</p>
---	--

Objektfotos:



Blick auf SW Fassade des Bewertungsobjektes



Blick entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze



SW Ansicht - Hofeinfahrt, Überbau markiert



Ansicht Doppelgarage

Auszug Bauakte Genehmigungsplanung (verkleinert, nicht maßstabsgetreu):







