

Bewertungsobjekt: Grundstück Flurstück 34/1 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Garagengebäude.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss (Satteldach) und ist - soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich - teilunterkellert. Gemäß den Unterlagen der Bauakte aus dem Staatsarchiv wurde das Ursprungsgebäude mit den Außenmaßen von 7 x 4 Metern etwa im Jahre 1949 als sog. Behelfsheim baubehördlich genehmigt und errichtet. Etwa im Jahre 1952 erfolgte an der Fassade NO (straßenseitig) ein Anbau - eine Erweiterung um ca. 1/3 der Fläche des Gebäudebestands. Soweit am Ortstermin von der Straße aus ersichtlich in Verbindung mit den vorliegenden Baugenehmigungsplanunterlagen des Jahres 1960 zur „Erweiterung und zum Umbau des Wohnhauses ...“, dürften die zum Bewertungsstichtag vorhandenen Außendimensionen des Baukörpers der Baugenehmigung entsprechen.

Die Bauzeit der Garage - soweit von der Straße aus ersichtlich, als Fertiggaragengebäude mit Flachdach an der Grundstücksgrenze NW errichtet - ist nicht genau bekannt. Soweit vor Ort sowie anhand der Lagepläne der vorgenannten Baugenehmigungen des Wohnhauses erkennbar, dürfte es sich um ein Baujahr jüngerer Datums handeln. Baugenehmigungsunterlagen konnten für das Garagengebäude nicht recherchiert werden. Nach baubehördlicher, schriftlicher Auskunft wird das Baujahr mit etwa 1992 angegeben.

Lage: St.-Gallus-Straße 43 | 86459 Gessertshausen (Lkr. Augsburg)

Grundstücksgröße: 323 m² (lt. Grundbuch)

Detailangaben:

Baujahr: Ca. 1949: Ursprungsgebäude Behelfsheim
Ca. 1952: Behelfsheim - Anbau
Ca. 1960: Erweiterung und Umbau Wohnhaus
Ca. 1992: Garagengebäude

Bruttogrundfläche: ca. 175 m² (Wohnhaus)
ca. 18 m² (Garage)

Wohnfläche: ca. 111 m²

Derzeitige Nutzung: Nicht genau bekannt. Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag vermutlich bewohnt.

Mietverhältnisse waren dem SV nicht bekannt.

Baubeschreibung:

Wohnhaus

Gebäudetyp: Soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen erkennbar, Einfamilienwohnhaus (EFH) in - lt. Planunterlagen - teilweise massiver Bauweise die Erweiterung betreffend; Ursprungsbau Behelfsheim - lt. Planunterlagen - in ausgemauertem Fachwerkbauweise. Das Gebäude besteht, soweit bekannt - aus Erdgeschoss und Dachgeschoss und ist - gemäß der Planunterlagen - lediglich teilunterkellert.

Konstruktion

Fundament:	Nicht bekannt
Außenwände:	Nicht bekannt
Innenwände:	Nicht bekannt
Böden/Decken:	Nicht bekannt
Dach:	Satteldach, vmtl. in Holzkonstruktion; Dachhaut Biberschwanzdeckung; Dachgauben (Schleppgauben auf Dachflächen beidseitig); Parabolantenne; Stromdachständer vorhanden
Dachentwässerung:	Vorhanden
Eingangsbereich an SO-Fassade:	Zweiseitig begehbare, 4 bzw. 5-stufiges, massives, gefliestes Eingangstreppenpodest; Hauseingangstüre, Klingeltaster, Außenbeleuchtung vorhanden,
Treppen/-haus:	Nicht genau bekannt; gemäß Grundriss halb-gewendelte Treppe mit einseitig längerem (asymmetrischem) Treppenanlauf
Heizung/WW:	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale:	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter und der Baujahreszeit entsprechender, in Teilbereichen sanierungs- und modernisierungswürdiger Zustand.

Ausstattung:

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

Böden:	Nicht bekannt
Decken:	Nicht bekannt
Wände:	Nicht bekannt
Fenster:	Nicht bekannt
Balkon/Terrasse:	Nicht bekannt
Innentüren:	Nicht bekannt
Heizung / WW:	Nicht bekannt
Elektro:	Nicht genau bekannt, soweit von außen ersichtlich, Stromdachständer 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

Garage

Konstruktionsart:	Soweit anhand von der Straße aus ersichtlich, Fertiggarage mit Flachdach als Grenzbaukörper
Boden:	Nicht bekannt
Wände:	Nicht genau bekannt; soweit ersichtlich Außenwände vmtl. Betonfertigteile
Dach:	Nicht genau bekannt; soweit ersichtlich Flachdachkonstruktion
Tor/Tür/Fenster:	Nicht genau bekannt; soweit ersichtlich Garagentor als Metall-Schwingtor
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 ersichtlich - andere 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 freistehendes Einfamilienwohnhaus. Die Garage steht als Grenzbaukörper auf der Grundstücksgrenze NW und ist von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um etwa 6 Meter Richtung SO 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:

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

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 einen teilweise sanierungs- / modernisierungsbedürftigen Eindruck. Es waren übliche alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an den Fassaden sowie Sanierungs- / Modernisierungsbedarf (z. B. Sockelbereich an der Außenfassade, Dachbereich / Dachentwässerung, Haustüre, Fenster), teils Instandsetzungserfordernisse an den Außenanlagen (z. B. an den befestigten Bereichen der Zuwegungen des Hauszugangs, Belag Treppeneingangspodest) 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 8 %** 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.

Verkehrswert für das unbelastete Grundstück Flst. 34/1	rd. 190.000 € (i. W.: einhundertneunzigtausend Euro)
---	--

Objektfotos:



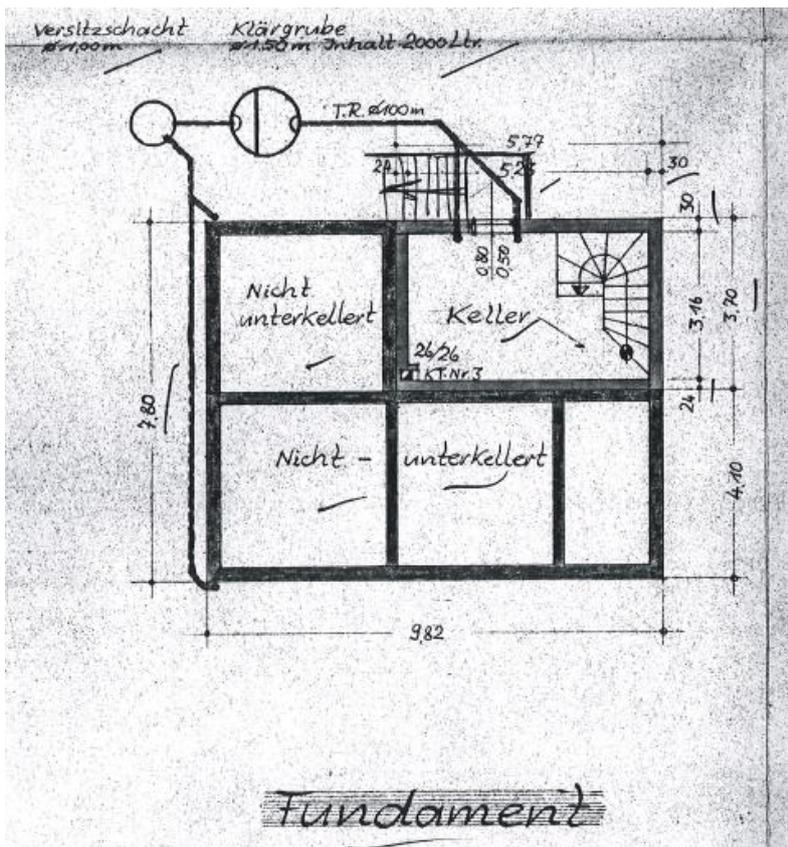
Blick in die St.-Gallus-Straße Richtung NW mit Straßenabzweig
rechts in die Freiherr-von-Zech-Straße ...



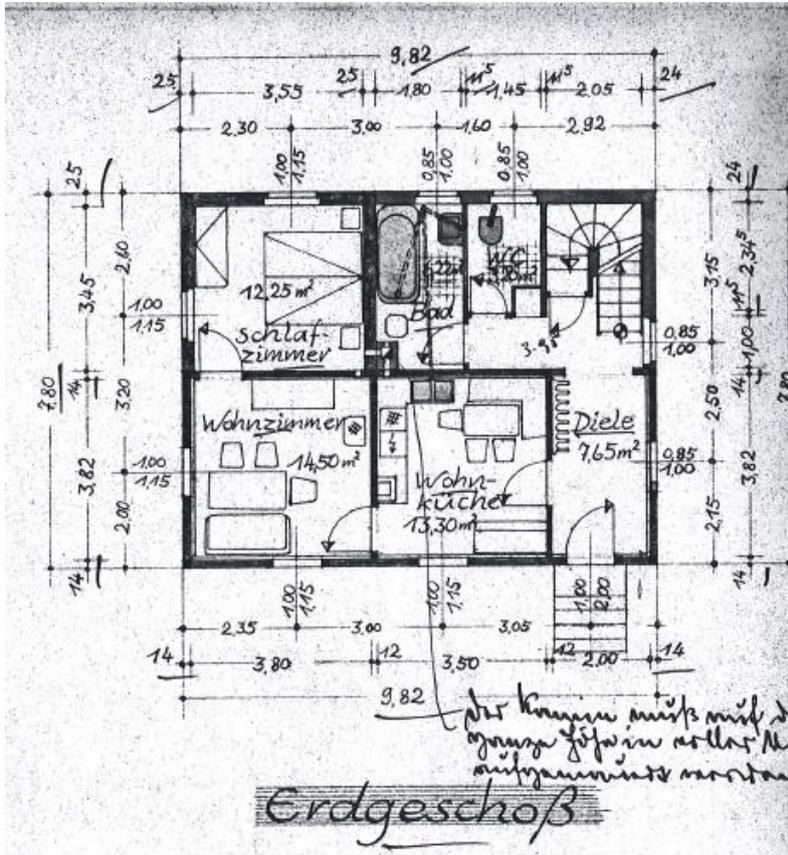
... Straßenverkehrssituation: Bewertungsgrundstück links im
Bild, rechts im Bild Gewerbegrundstück

Vorliegende Planunterlagen (verkleinert, nicht maßstabsgetreu):

Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



Dachgeschoss:

