

Bewertungsobjekt: Wohnbaugrundstück Flst. 1221/2 bebaut mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus umfasst - soweit ersichtlich und bekannt - ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss (Satteldach). Lt. den Genehmigungsunterlagen ist das Gebäude nicht unterkellert. Im Wohngebäude-Anbau befindet sich eine integrierte Garage.

Im nordwestlichen Grundstückseck positioniert sich ein erdgeschossiges, seinerzeit als Holzlege baurechtlich genehmigtes Gebäude. Soweit anhand der Genehmigungsunterlagen ersichtlich, handelt es sich um ein teils in Massiv- und teils in Holzkonstruktion errichtetes Nebengebäude mit Satteldach.

Lage: Greuter Straße 2 | 86497 Horgau (Lkr. Augsburg)

Grundstücksgröße: 690 m² (lt. Grundbuch)

Detailangaben:

Baujahr: Ursprungsbaujahr nicht bekannt
Etwa 1962/63 Umbau bestehendes Wohnhaus
Etwa 1967 Neubau einer Holzlege

Bruttogrundfläche: Ca. 256 m² (Wohnhaus)
Ca. 18 m² (Holzlege)

Wohnfläche: Ca. 165 m² (im EG ca. 77 m² + DG ca. 88 m²)

Derzeitige Nutzung: Nicht genau bekannt. Das Wohnhaus war 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 - nur teilweise vorhandenen - Bestandsplänen entspricht.

Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschluss wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Baubeschreibung:

Wohnhaus

Gebäudetyp: Wohngebäude (vmtl. EFH) in vmtl. massiver Bauweise. Das Gebäude besteht, soweit anhand der Genehmigungsunterlagen ersichtlich und bekannt, aus Erdgeschoss und Dachgeschoss, eine Unterkellerung ist gem. den Planunterlagen nicht vorhanden. Im Wohngebäude-Anbau befindet sich eine integrierte Garage.

Konstruktion

Fundament:	Nicht bekannt
Außenwände:	Nicht bekannt
Innenwände:	Nicht bekannt
Böden/Decken:	Nicht bekannt
Dach:	Satteldach, vmtl. in Holzkonstruktion, Dachhaut Dachpfannen, Stromdachständer, Parabolantenne vorhanden
Dachentwässerung:	Soweit ersichtlich vorhanden
Eingangsbereich an SO-Fassade:	Am Pfeiler Grundstückseinfriedung: Klingeltaster, Briefkasten vorhanden; Hauseingang nicht barrierefrei, über dreistufiges Treppenpodest mit einfachem Handlauf; Hauseingangstüre, Eingangsüberdachung durch geringfügigen Traufdachüberstand; Außenbeleuchtung vorhanden
Treppen/-haus:	Nicht bekannt
Heizung/WW:	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale:	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender, in Teilbereichen pflegebedürftiger, vermutlich 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, Parabolantenne auf dem Dach vorhanden
Sanitär:	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt mittleren, zweckmäßigen Standards
Zustand:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Nebengebäude

Soweit von der Straße aus ersichtlich sowie aufgrund der Bauakte und dem amtlichen Katasterplan bekannt, befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich ein seinerzeit als Holzlege baurechtlich genehmigtes Nebengebäude.

Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist - soweit bekannt und ersichtlich - mit einem Wohngebäude und einem seinerzeit als Holzlege baurechtlich genehmigten Nebengebäude bebaut.

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.

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 pflegebedürftigen, teilweise instandhaltungs- modernisierungsbedürftigen Eindruck. Es waren übliche alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an der, soweit von außen erkennbar, teilweise vmtl. bereits (teil-) renovierten Außenfassade 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 ist im untenstehenden Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert für das unbelastete Grundstück Flst. 1221/2	rd. 418.000 € (i. W.: vierhundertachtzehntausend Euro)
---	--

Objektfotos:



Grundstück Flst 1221/2, WH-Fassade SO mit Garagenzufahrt und Blick auf im WH integrierter Garage



Hauszugang von der Greuter Straße über den Grundstücksteil SO



Grundstücksecksituation Greuter Straße als Ortsdurchfahrtsstraße Richtung NW-SO



Giebelfassade Bewertungsobjekt mit unmittelbar anschließender Grundstückszufahrt zum Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet

