

GUTACHTEN / EXPOSE 42 K 15/ 23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 65510 Hünstetten, Feldstraße 7

Katasterangaben	Gemarkung Beuerbach, Flur 40, Flurstück 18 (368 m ²) Gemarkung Beuerbach, Flur 40, Flurstück 17 (488 m ²)
Grundbuchangaben	Grundbuch von Hünstetten, Blatt 1318, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Hünstetten, Blatt 1318, lfd. Nr. 1
Grundstücksgröße	Flurstück 18 = 368 m ² Flurstück 17 = 488 m ² Summe = 874 m ² (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	rd. 306,00 m ² (Gemäß Wohnflächenberechnung bzw. Angaben in den vorliegenden Bauplänen)
Gebäudebaujahr	Ursprungsgebäude: 1971 Dachgeschossaufstockung sowie rückwärtige, südliche, Garage: 1996 (gemäß Bauakte)
Derzeitige Nutzung	Das Flurstück 17 ist mit einem Wohngebäude bebaut Auf dem Flurstück befinden sich insgesamt 2 Garagen; Das Flurstück 18 ist mit einer Garage sowie einem Carport bebaut Das Objekt ist eigengenutzt.
Anzahl der Geschosse	Dreigeschossig
Dachgeschossausbau	Das Dachgeschoss ist ausgebaut
Keller	Das Gebäude verfügt über ein Keller/ Untergeschoss, welches straßen- und hofseitig auf Erdgeschossniveau liegt und südlich und westlich in den Hang gebaut wurde. Im Keller/ Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung.
Besonderheiten	Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt, der Verkehrswert wurde daher um einen angemessenen Sicherheitsabschlag gemindert Der Bewertungsgegenstand besteht aus zwei eigenständigen Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter zwei laufenden Nummern aufgeführt sind. Es existiert jedoch eine Vereinigungsbaulast, so dass die Grundstücke bauordnungsrechtlich so beurteilt werden, als wenn sie ein Baugrundstück darstellen würden. Weiterhin wäre eine

Bebauung von Flurstück 18 gemäß Aussage der Gemeindeverwaltung Hünstetten aufgrund bestehender bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben (u.a. Einhaltung der Abstandsflächen) nicht, oder nur sehr eingeschränkt, möglich. Der Bewertungsgegenstand wird daher nachfolgend als ein zusammenhängendes Grundstück bewertet, die Einzelwerte der beiden Grundstücke werden jedoch zusätzlich aufgeführt.

Die rückwertige, südliche, Garage ist in den vorhandenen Bauzeichnungen nicht dargestellt. Es existiert jedoch eine Flurkarte in der alle drei vorhandenen Garagen dargestellt sind. Es wird daher im Rahmen dieses Gutachtens von einem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand ausgegangen.

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand wird auf Grundlage des äußeren Eindrucks als ausreichend, und dem Baujahr entsprechend, eingeschätzt.

Geschätzter Verkehrswert

534.000 €

in Worten: fünfhundertvierunddreißigtausend Euro

Bewertungsteil	Nutzung/Bebauung	Einzelwert
Flurstück 17	2 Familienhaus mit Einliegerwohnung	455.000,00 €
Flurstück 18	Garage und Carport	78.800,00 €
Summe		Rd. 534.000,00 €

Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Ansichten

Seite 1 von 2

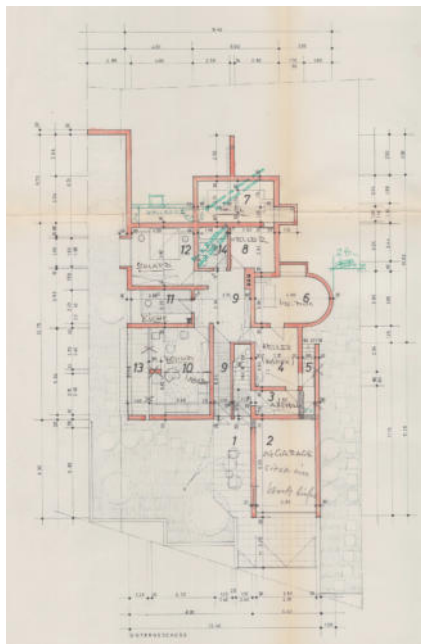


Bild 1: Grundriss UG

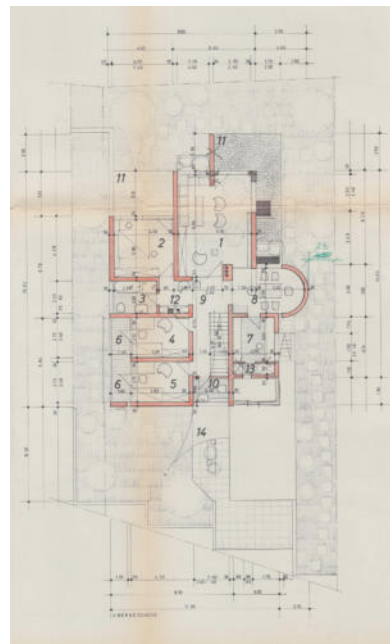


Bild 2: Grundriss EG

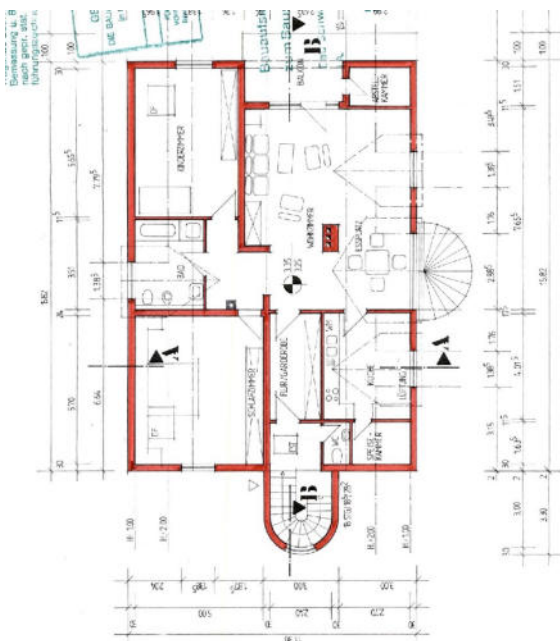


Bild 3: Grundriss DG

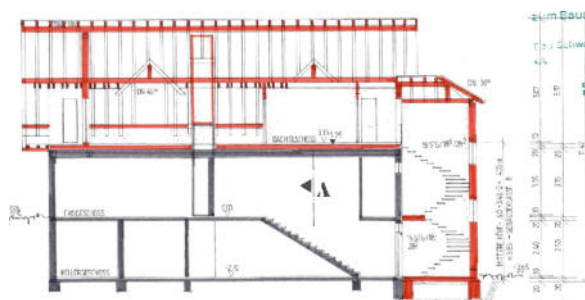


Bild 4: Schnitt

Anlage 1: Grundrisse, Schnitt und Ansichten

Seite 2 von 2



Bild 5: Ansicht Nord

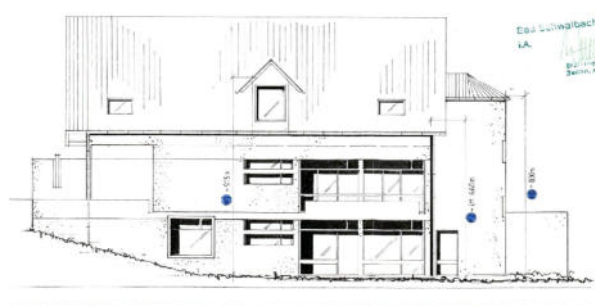


Bild 6: Ansicht Ost



Bild 7: Ansicht Süd



Bild 8: Ansicht West

Anlage 2: Fotos
Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht Nordost



Bild 2: Ansicht Nord

Anlage 2: Fotos
Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht Ost



Bild 4: Ansicht Südost

Anlage 2: Fotos
Seite 3 von 3



Bild 5: Ansicht Südwest



Bild 6: Ansicht West