

Bewertungsobjekte:

A) Wohnhausgrundstück Flurstück 900/98

Sonnenstraße 31, Wohnhaus, Garten

Das Wohnhaus (Reihenmittelhaus) wurde, soweit den baubehördlichen Unterlagen entnehmbar, vmtl. etwa im Jahr 1979 als eines von gesamt sieben Reihenhäusern dieser Reihe in massiver Bauweise errichtet und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Das Gebäude ist gemäß den Planunterlagen voll unterkellert.

Aa) Grundstück Flurstück 900/84

1/70 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 900/84, An der Sonnenstraße, Weg

Das Grundstück - befestigter Geh- und Fahrweg - dient im Rahmen der vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung der jeweiligen Wohngebäude, Garagen und Stellplätze, somit der Nutzung als Verkehrsfläche (s. a. Anlagen). Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.

Ab) Grundstück Flurstück 900/92

1/14 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 900/92, Bei der der Sonnenstraße, Weg

Das Grundstück - befestigter Geh- und Fahrweg - dient im Rahmen der vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung der jeweiligen Wohngebäude, somit der Nutzung als Verkehrsfläche (s. a. Anlagen). Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.

Ac) Grundstück Flurstück 900/100

1/14 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 900/100, Bei der Sonnenstraße, Weg

Das Grundstück - befestigter Geh- und Fahrweg - dient im Rahmen der vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung der jeweiligen Wohngebäude, somit der Nutzung als Verkehrsfläche (s. a. Anlagen). Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.

B) Garagengrundstück Flurstück 900/143

Bei der Sonnenstraße, Garage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in unmittelbarer Nähe östlich der Reihenhausbauung und ist, soweit ersichtlich und bekannt, mit einer Fertiggarage in erdgeschossiger Bauweise mit Flachdach bebaut. Die Garage ist eine von drei Garagen innerhalb dieser Reihe, unmittelbar an der Reihenhückseite ist eine weitere Dreierreihe in gleicher Dimension und Bauweise gegengebaut.

Ba) Grundstück Flurstück 900/81

1/14 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst 900/81, An der Sonnenstraße, Hof- und Gebäudeflächen

Das Grundstück - befestigter Geh- und Fahrweg - dient im Rahmen der vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung der jeweiligen Wohngebäude und Garagen, somit der Nutzung als Verkehrsfläche (s. a. Anlagen). Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.

Für die zu bewertenden Grundstücke A) bis Ac) sowie B) und Ba) ist auftragsgemäß jeweils ein gesonderter Wert zu bestimmen.

Lage:

Sonnenstraße 31 | 90522 Oberasbach

Grundstücksgrößen:

- A)** Flst. 900/98, Sonnenstraße 31 zu 136 m²
(= Wohnhausgrundstück)
- Aa)** 1/70 MEA an Flst. 900/84, An der Sonnenstraße zu 234 m²
(= Verkehrsfläche als Geh- und Fahrweg)
- Ab)** 1/14 MEA an Flst. 900/92, An der Sonnenstraße zu 108 m²
(= Verkehrsfläche als Geh- und Fahrweg)
- Ac)** 1/14 MEA an Flst. 900/100, Bei der Sonnenstraße zu 53 m²
(= Verkehrsfläche als Geh- und Fahrweg)
- B)** Flst. 900/143, Bei der Sonnenstraße zu 16 m²
(= Garagengrundstück)
- Ba)** 1/14 MEA an Flst. 900/81, An der Sonnenstraße zu 440 m²
(= Garagenhoffläche)

Detailangaben:

Baujahr: Ca. **1979**: „Haus Nr. 9“, im Rahmen der Errichtung der Reiheneigenheimanlage „An der Sonnenstraße“

**Bruttogrundfläche/
Wohnfläche/
Nutzfläche:**

Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 49,5 m ²	-	ca. 28 m ²
Erdgeschoss	ca. 49,5 m ²	ca. 41 m ²	-
Obergeschoss	ca. 49,5 m ²	ca. 40 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 49,5 m ²	ca. 24 m ²	-
Gesamt:	ca. 198 m²	ca. 105 m²	ca. 28 m²

Garage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 16 m ²	ca. 15 m ²
Gesamt:	ca. 16 m²	ca. 15 m²

Derzeitige Nutzung: Nicht bekannt.

Baubeschreibung:

Wohnhaus

Gebäudetyp: Einfamilienwohnhaus als Reihemittelhaus (RMH) in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht lt. den Baugenehmigungsunterlagen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert.

Konstruktion

Fundament: Lt. Planunterlagen der Baugenehmigung, vmtl. Streifenfundamente u. Stampfbetonboden

Außenwände: Lt. Planunterlagen der Baugenehmigung, vmtl. Mauerwerk

Innenwände: Lt. Planunterlagen der Baugenehmigung, vmtl. Mauerwerk

Böden/Decken: Lt. Planunterlagen der Baugenehmigung, Decken ü. KG-OG: Ortbetondecke

Dach: Lt. Planunterlagen der Baugenehmigung, Satteldach, Sparrendach vmtl. mit Betondachpfannen

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich EG an NO-Fassade: Grundstückszugang Grenze SO ohne Einfriedung; Zuwegung zum Hauseingang mit Waschbetonplatten befestigter Weg; Kleine Pultdach-Überdachung über Hauseingangstüre; dreistufiges Treppeneingangspodest mit Waschbetontrittstufen; baujahreszeitliche Hauseingangstüre Metallrahmen mit Drahtornamentglasfüllung; in Hautürriegel integrierter Briefkastenschlitz; einfache Klingel- und Außenlichtschalter in Türleibung; Außenbeleuchtung vorhanden

Treppen/-haus: Lt. Planunterlagen der Baugenehmigung, halbgewendelte Treppe

Heizung/WW: Lt. Planunterlagen der Baugenehmigung, Ölheizung

Sonstiges: -

Zustandsmerkmale: Soweit von außen einsehbar, dem Baujahr entsprechender, mindestens pflegebedürftiger Zustand

Ausstattung:

Dem Ursprungsbau- /bzw. Sanierungsjahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Fenster: Nicht genau bekannt

Balkon/Terrasse: Lt. Planunterlagen der Baugenehmigung und soweit einsehbar, Balkon und Terrasse vorhanden

Innentüren:	Nicht bekannt
Heizung / WW:	Nicht bekannt
Elektro:	Nicht bekannt
Sanitär:	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt der Ursprungszeit entsprechenden, zweckmäßigen Standards
Zustand:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Garage:

Konstruktionsart:	Soweit von außen ersichtlich, Stahlbetonfertiggarage; erdgeschossig
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Soweit von außen ersichtlich, Flachdach
Tor/Tür/Fenster:	Soweit von außen ersichtlich, Stahlschwingtor
Ausstattung:	Nicht bekannt Annahme einer zweckmäßigen Ausstattung
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

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

Der Gebäudebestand zu A) und zu B) machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung von außen erkennbar – einen überwiegend noch der Baujahreszeit entstammenden und mindestens pflegebedürftigen Zustand.

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:

Die **fehlende umfassende Besichtigung** 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 jeweiligen allgemeinen und soweit ersichtlich äußeren Erscheinungsbild von Bewertungsgrundstück **zu A)** einen **Abschlag von rd. 6 %** und **zu B)** einen **Abschlag von rd. 4 %** für angemessen und gerechtfertigt. Die jeweilige 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 wird folgender unbelasteter Verkehrswert für angemessen gehalten:

Verkehrswert zu A) Grundstück Flurstück 900/98 bebaut mit einem Reihemittelhaus Sonnenstraße 31, Wohnhaus, Garten	rd. 293.000 € (i. W.: zweihundertdreißigtausend Euro)
Verkehrswert zu Aa) 1/70 Miteigentumsanteil (MEA) an der Verkehrsfläche Grundstück Flst. 900/84, An der Sonnenstraße, Weg	rd. 1.270 € (i. W.: eintausendzweihundertsiebzig Euro)
Verkehrswert zu Ab) 1/14 Miteigentumsanteil (MEA) an der Verkehrsfläche Grundstück Flst. 900/92, An der Sonnenstraße, Weg	rd. 2.930 € (i. W.: zweitausendneunhundertdreißig Euro)
Verkehrswert zu Ac) 1/14 Miteigentumsanteil (MEA) an der Verkehrsfläche Grundstück Flst. 900/100, Bei der Sonnenstraße, Weg	rd. 1.440 € (i. W.: eintausendvierhundertvierzig Euro)
Verkehrswert zu B) Grundstück Flurstück 900/143 bebaut mit einer Reihengarage Bei der Sonnenstraße, Garage	rd. 10.000 € (i. W.: zehntausend Euro)
Verkehrswert zu Ba) 1/14 Miteigentumsanteil (MEA) an der Verkehrsfläche Grundstück Flst. 900/100, An der Sonnenstraße, hof- und Gebäudefläche	rd. 4.710 € (i. W.: viertausendsiebenhundertzehn Euro)

(Wertminderung aufgrund baulicher Auffälligkeiten ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Standort Flst 900/81 (Ba) Garagenhoffläche, Blickrichtung Flst 900/100 (Ac) Geh- und Fahrweg



Garagenhoffläche zu Ba) und Geh- und Fahrweg zu Ab) Flst 900/92



Garage zu B) auf Flst 900/143 (Markierung)



Geh- und Fahrweg zu Ab) Flst 900/92, Zuwegung zum gegenständlichen RMH zu A)



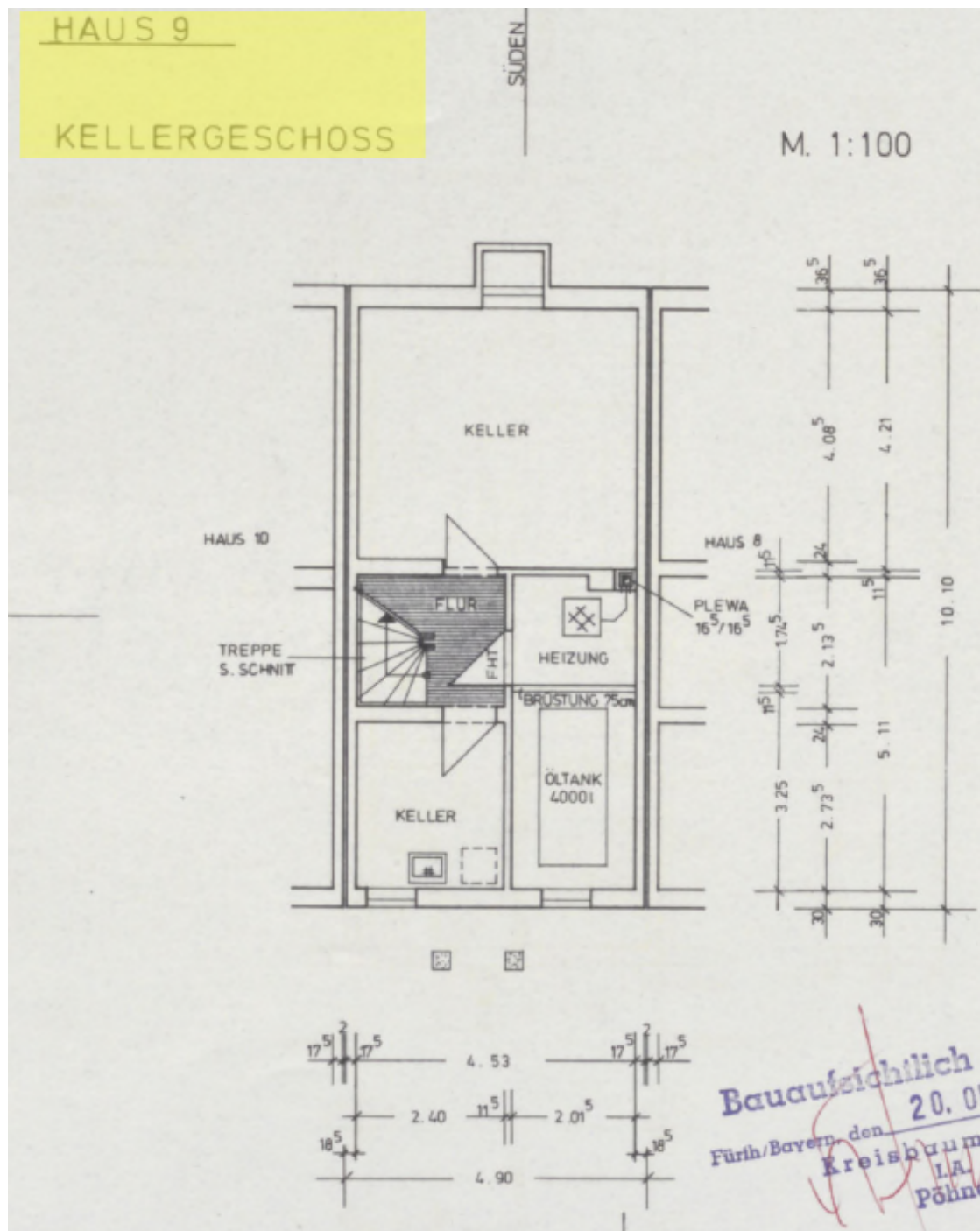
RMH zu A) Flst 900/98, Eingangsseite, Fassade N



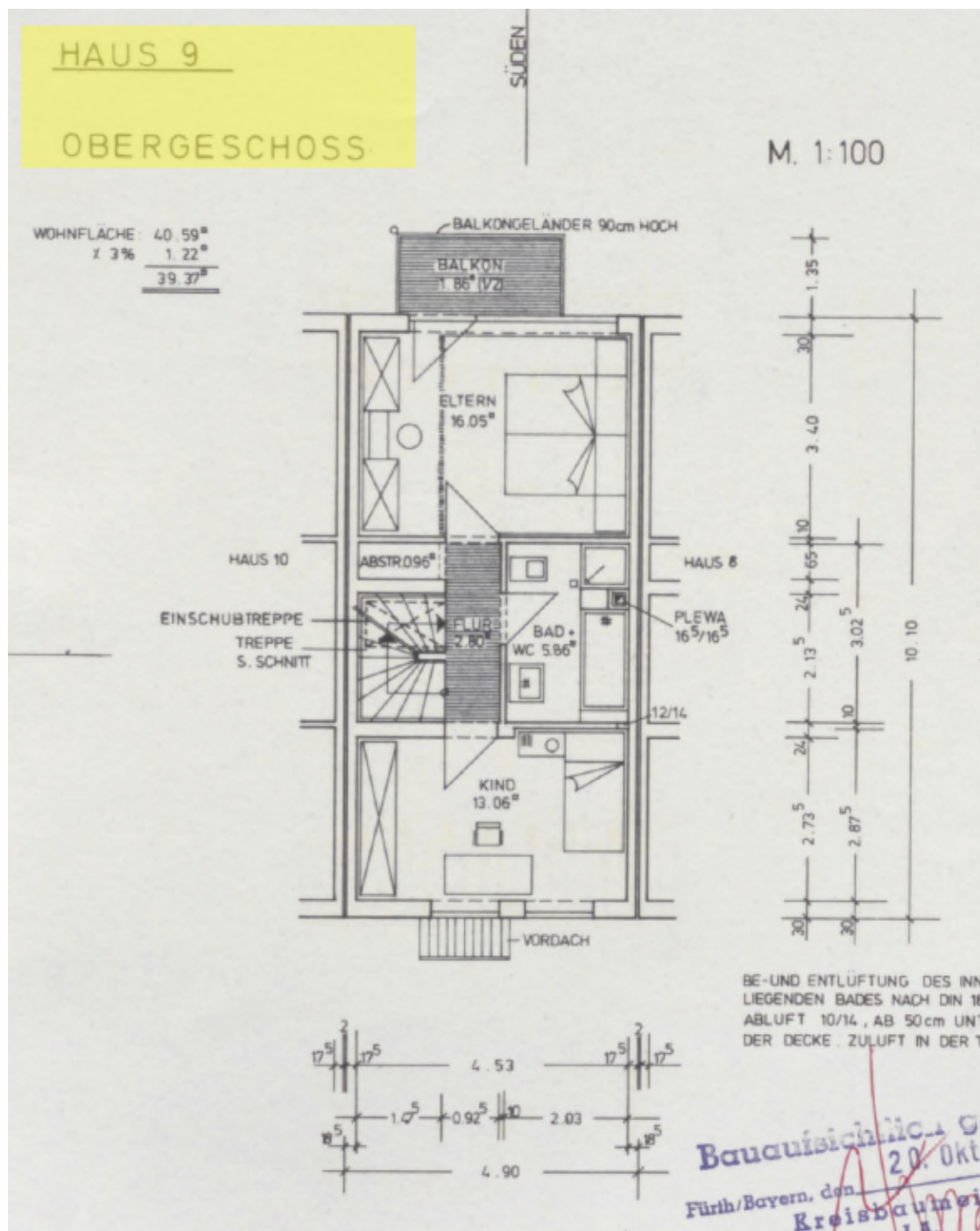
Standort Grundstückszugang zu A), Vorgartenbereich, Blick über Zuwegung zu Ab) Richtung benachbarter nördlicher Reihenanlage

Auszüge aus der Bauakte, zur Maßentnahme nicht geeignet

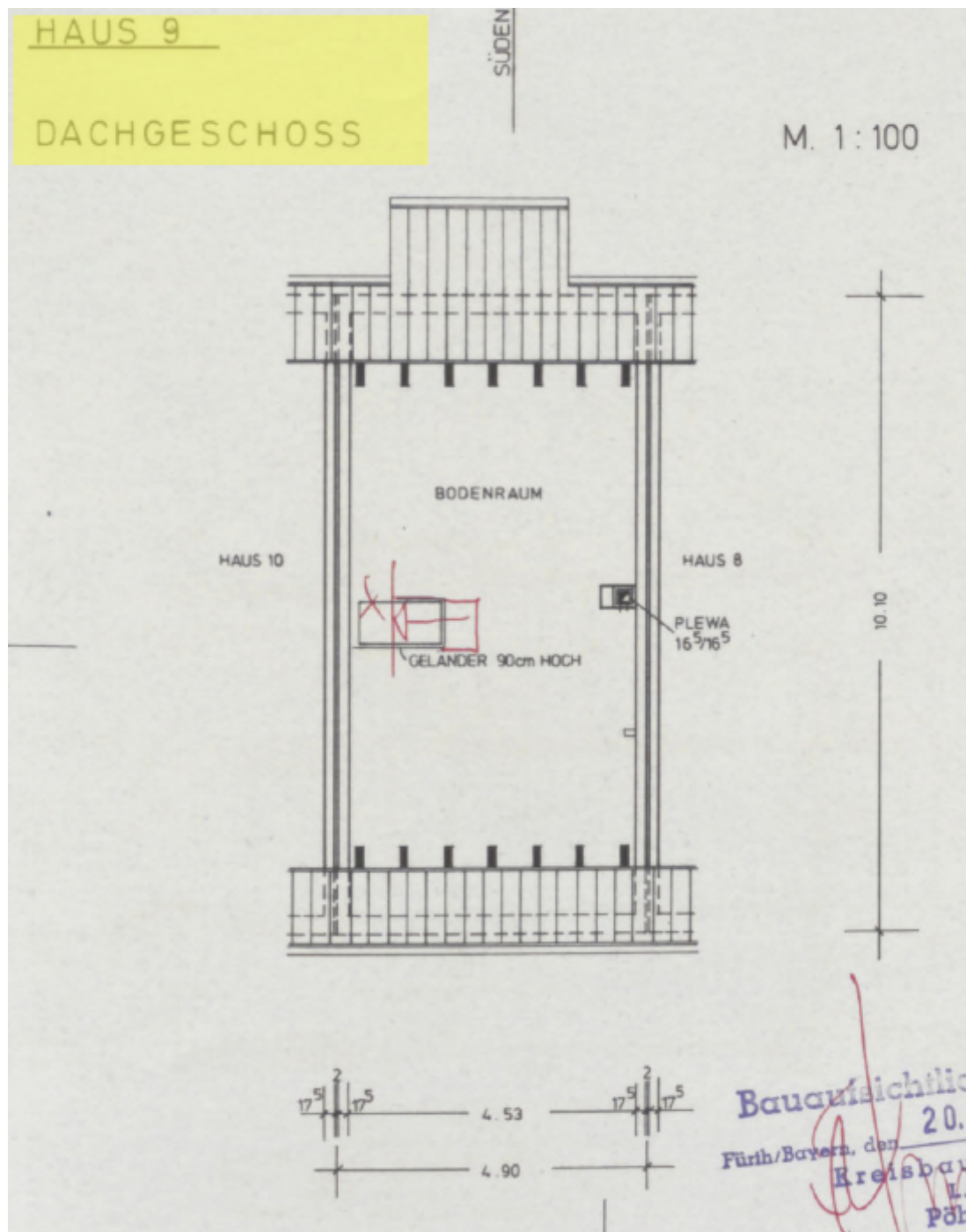
Grundriss KG



Grundriss OG



Grundriss DG



Querschnitt

