

**Bewertungsobjekt:** Grundstück Flurstück Nr. 1485/4 bebaut mit einem

**Wohnhaus mit vier Wohneinheiten nebst zwei Garagen und Carport, baurechtlich als Zweifamilienhaus mit Garage genehmigt.**

**Bebauung lt. Baugenehmigung:**

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde im Jahr 2015 als **Zweifamilienwohnhaus mit Garage in massiver Bauweise baubehördlich genehmigt**. Wie den Unterlagen der Bauakte nebst der Tektur von 2014 zu entnehmen ist, umfasste die seinerzeitige Genehmigungsplanung jeweils eine Maisonette-Wohnung (UG / EG - OG) im nordwestlichen Gebäudeteil I und im südöstlichen Gebäudeteil II des Wohnhauses. Auf der horizontalen Konstruktionsebene befinden sich die beiden Wohnungen in den jeweils versetzt zueinander errichteten Baukörpern, die über einen annähernd axial angelegten Verbindungstrakt baulich miteinander verbunden sind. Entlang der vertikalen Konstruktionsebene sind die beiden Baukörper um etwa ein halbes Geschoss höhenversetzt errichtet, so dass sich die Wohnung I über das UG und OG im Gebäudeteil I und die Wohnung II über das EG und OG im Gebäudeteil II erstreckt. Aufgrund der Topographie resp. der planerischen Geländemodellierung des Grundstücks ist der - gemessen an Gebäudeteil II - halbgeschossig tiefere Gebäudeteil I ebenfalls vollständig über Erdniveau errichtet. Der Mittelbau (Verbindungstrakt UG/EG-OG) fungiert als gemeinsamer Eingangs- und Erschließungstrakt mit Treppenhaus.

**Zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung**

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, **entsprach** die vorhandene Grundstücksbebauung und die **bauliche Ausführung lediglich der Gebäudehülle** den vorliegenden **Baugenehmigungsunterlagen**. Das **Gebäude- und Nutzungskonzept** der zum Bewertungsstichtag angetroffenen **tatsächlichen baulichen Gegebenheiten**, weicht von den baurechtlich genehmigten Bauzeichnungen, der seitens der Bauverwaltung übermittelten Unterlagen aus der Bauakte, entscheidend ab.

Der Gebäudebestand zeigte sich im Ortstermin als **Mehrfamilienhaus mit vier in sich abgeschlossenen Wohnungen**, bestehend aus einem Unter- bzw. Erdgeschoss und einem Obergeschoss, ohne Unterkellerung, soweit bekannt in Massivbauweise. **Entsprechende baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen, die die zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandenen Nutzungsverhältnisse widerspiegeln, sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.**

Aufgrund der dem Sachverständigen seitens der zuständigen Baubehörde vorgelegten, vom tatsächlich angetroffenen Zustand abweichenden Baugenehmigungsunterlagen, ist daher zum Stichtag von einem durchgeführten Bauvorhaben ohne formelle Vorlage gegenüber der Baubehörde auszugehen. Inwieweit der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Gebäudebestand nachträglich genehmigungsfähig, resp. mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, kann nur durch eine konkrete schriftliche Anfrage / Unterrichtung bei der zuständigen Baubehörde festgestellt werden.

Der weiteren Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens wird insofern der baugenehmigungsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks als Zweifamilienhaus zugrunde gelegt.

**Lage:** Am Hopfengarten 21 | 91315 Höchststadt a. Aisch

**Grundstücksgröße:** Flurstück 1485/4 zu 701m<sup>2</sup>

**Detailangaben:**

**Baujahr:** Ca. 2015

**Bruttogrundfläche/  
Wohnfläche/  
Nutzfläche:**

<b>Wohnhaus</b> (Gebäudeteil I und II; Mittelbau-TRH; Heizung/Technik)	<i>Bruttogrundfläche</i> (BGF)	<i>Wohnfläche</i> (Wfl.)	<i>Nutzfläche</i> (Nfl.)
EG / UG	ca. 178 m <sup>2</sup>	ca. 106 m <sup>2</sup>	ca. 20 m <sup>2</sup>
EG / OG	ca. 153 m <sup>2</sup>	ca. 107 m <sup>2</sup>	-
Dachboden	ca. 140 m <sup>2</sup>	-	ca. 107 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 471 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 213 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 127 m<sup>2</sup></b>

<b>Garagen</b>	<i>Bruttogrundfläche</i> (BGF)	<i>Nutzfläche</i> (Nfl.)
Garage I	ca. 16 m <sup>2</sup>	ca. 14 m <sup>2</sup>
Garage II	ca. 16 m <sup>2</sup>	ca. 14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 32 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 28 m<sup>2</sup></b>

**Derzeitige Nutzung:** Drei Einheiten (W1a, W1b, W2b) des Wohnhauses waren zum Bewertungsstichtag bewohnt. Eine Wohnung (W2a) war weitestgehend unmöbliert. Mietverhältnisse bestehen lt. Auskunft der Eigentümerin zu 1) im Ortstermin nicht.

**Baubeschreibung:**

**Wohnhaus**

**Gebäudetyp:** Baurechtlich als Zweifamilienhaus genehmigtes Wohngebäude in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Unter-/ Erdgeschoss und Obergeschoss. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

**Konstruktion**

Fundament:	Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundament
Außenwände:	Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Mauerwerk
Innenwände:	Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Mauerwerk
Böden/Decken:	Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Bodenplatte und Decke ü. EG: Stahlbeton; Decke ü. OG: Holzbalkendecke
Dach:	Soweit bekannt u. ersichtlich Walmdach in Holzkonstruktion, Decke ü. OG vmtl. gedämmt; Dachhaut Dachpfannen
Dachentwässerung:	Vorhanden
Eingangsbereich EG an SW-Fassade:	Barrierefrei, Überdachung aufgrund Balkonauskragung im OG; Hauseingangstüre mit Glasausschnitten; Außenbeleuchtung vorhanden, Standelement mit integrierten Klingeltastern, Sprechanlage und Briefkasten an Grundstückseinfriedung / Grundstückszugang; Stützmauer mit Absturzsicherung zu Terrasse / Außenanlagen der Einheit W1a im Gebäudeteil I
Freisitz/Balkon/ Dachterrasse /Loggia:	OG: Balkon an Wohnungen W1 und W2 (lt. Genehmigungsplan)
Treppen/-haus:	Unmittelbar am Hauseingangsbereich befindliche und in alle Geschosse führende zweiläufige Massivtreppe mit Zwischenpodest; Tritt- und Setzstufen Natursteinbelag; Metallstabgeländer mit Metall-Handlauf im Treppenauge  Der Mittelbau (Verbindungstrakt UG/EG-OG) fungiert für alle Wohneinheiten als gemeinsamer Eingangs- und Erschließungstrakt mit Treppenhaus.
Heizung/WW:	Brennwert-Gaszentralheizung mit WW-Bereitung; lt. Auskunft Eigentümerin im Ortstermin: Fußbodenheizung vorhanden
Sonstiges:	Waschmaschinenanschlüsse im Heizungs-/Technikraum vorhanden; Außenwasseranschluss vorhanden
Zustandsmerkmale:	Insgesamt zumeist dem Alter (Baujahr 2015) entsprechender, überwiegend gepflegter baulicher Grundzustand

**Ausstattung der Wohnungen:**

Überwiegend dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt (s. a. Fotodokumentation im Anlagenteil am Ende des Gutachtens):

Böden:	Wohnung W1a: - Wohnung W1b: - Wohnung W2a: Ein Zimmer lediglich Estrichboden, fehlender Oberbodenbelag Wohnung W2b: -
--------	--

---

Decken:	Wohnung W1a: - Wohnung W1b: - Wohnung W2a: - Wohnung W2b: -
Wände:	Wohnung W1a: - Wohnung W1b: - Wohnung W2a: - Wohnung W2b: -
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenverschattung
Terrasse / Dachterrasse:	Wohnung W1a: Terrasse SW mit Markise  Wohnung W1b: Balkon NW: Markise vorhanden  Wohnung W2a: Terrasse SW: Markise vorhanden  Wohnung W2b: Balkon NW: Markise vorhanden
Innentüren:	-
Elektro:	-
Sanitär:	Wohnung W1a: Tageslicht-Duschbad: Waschtisch; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; eingemauerte, bodengleiche Duschnische; Badewanne; Handtuchheizkörper  Wohnung W1b: Tageslicht-Duschbad: Waschtisch; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; eingemauerte, bodengleiche Duschnische; Badewanne; Handtuchheizkörper  Wohnung W2a: Tageslicht-Duschbad: Waschtisch; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; Dusche mit umlaufender Duschwand; Badewanne; Handtuchheizkörper  Wohnung W2b: Tageslicht-Duschbad: Waschtisch; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; Dusche mit umlaufender Duschwand; Badewanne; Handtuchheizkörper  Neben den Handtuchheizkörpern ist lt. Auskunft der Eigentümerin zu 1) in allen Bädern Fußbodenheizung vorhanden.
Sonstiges:	-

Ausstattungsstandard: Wohnung W1a: baujahresgemäßer mittlerer Standard  
Wohnung W1b: baujahresgemäßer mittlerer Standard  
Wohnung W2a: baujahresgemäßer mittlerer Standard  
Wohnung W2b: baujahresgemäßer mittlerer Standard

Zustand: Wohnung W1a: gepflegter Zustand  
Wohnung W1b: gepflegter Zustand  
Wohnung W2a: gepflegter Zustand, vereinzelt mit Renovierungsbedarf  
(diverse Wandlöcher und Putzschäden an den Wänden) und  
Restfertigstellungserfordernis (fehlender Oberbodenbelag)  
Wohnung W2b: soweit einsehbar, gepflegter Zustand

**Zwei Garagengebäude:**

Konstruktionsart: Zwei aneinandergebaute Fertigaragen; entlang der NO-Fassade der beiden Garagen ist ein Unterstand in Holzkonstruktion mit Pulldach gegengebaut.

Boden: Nicht genau bekannt, vmtl. Rohfußboden

Dach: Flachdach; Dachentwässerung vorhanden

Tor/Tür/Fenster: Jeweils verschließbares Schwingtor

Ausstattung: Nicht genau bekannt, die Garagen wurden von innen nicht besichtigt; vmtl. zweckmäßige Ausstattung

Zustandsmerkmale: Das Gebäude machte von außen einen weitgehend baujahresgemäßen, in Teilbereichen instandhaltungsbedürftigen Eindruck (z. B. Verfärbungen an den Außenfassaden; Farb-Abblätterungen an den Schwingtoren)

**Carport:**

Konstruktionsart: Holzkonstruktion, baulich unmittelbar im Anschluss an das Garagengebäude

Boden: Betonpflastersteine

Dach: Flachgeneigtes Pulldach; Dachentwässerung vorhanden

Tor/Tür/Fenster: -

Zustandsmerkmale: Das Bauwerk machte einen baujahresgemäßen, weitgehend gepflegten Eindruck

**Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:**

1. Die baulichen Anlagen nebst Außenanlagen zeigten sich am Ortstermin in einem dem Alter entsprechenden, überwiegend guten Gesamteindruck. In der zum Bewertungsstichtag vorhandenen Wohneinheit W2a im EG des Gebäudeteils II war vereinzelt Renovierungsbedarf in Form von diversen Wandlöchern und Putzschäden an den Wänden sowie Restfertigstellungserfordernis (fehlender Oberbodenbelag eines Zimmers) ersichtlich.

Im Bereich der Außenanlagen sind lediglich vereinzelt witterungsbedingte Instandhaltungserfordernisse ersichtlich (Holzbauteile, z. B. Holzstufen, Treppengeländer Außentreppe).

2. Wie bereits ausführlich erläutert, zeigte sich der Gebäudebestand im Ortstermin, abweichend von den Baugenehmigungsunterlagen, als Mehrfamilienhaus mit vier in sich abgeschlossenen Wohnungen. Entsprechende baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen, die die zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandenen Nutzungsverhältnisse widerspiegeln, sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt. Insofern ist von einem durchgeführten Bauvorhaben ohne formelle Vorlage gegenüber der Baubehörde auszugehen. Inwieweit der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Gebäudebestand nachträglich genehmigungsfähig, bzw. mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, kann nur durch eine konkrete schriftliche Anfrage / Unterrichtung bei der zuständigen Baubehörde festgestellt werden.

**Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:**

Die aufgeführten baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel (vorstehend Punkt 1) einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils.

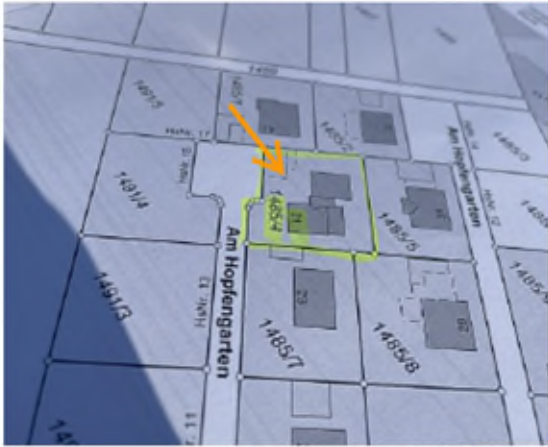
Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag (insbesondere vorstehend Punkt 2) vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes, den Kostenkennwerten zur Schadensbeseitigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Die Wertminderung aufgrund der baulichen Auffälligkeiten wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen. Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten, insbesondere des Risikos eventuell erforderlicher Aufwendungen zum Zwecke von Legalisierungsmaßnahmen hinsichtlich der Abweichungen des im Ortstermin angetroffenen baulichen zum baurechtlich genehmigten Zustand, hält der Sachverständige nach freier Schätzung einen **pauschalen Abschlag in Höhe von etwa 5 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes** für angemessen und gerechtfertigt.

<b>Verkehrswert</b> für das unbelastete Grundstück Flst. 1485/4 i. S. d. § 74a ZVG	<b>rd. 8 2 0 . 0 0 0 €</b>  (i. W.: achthundertzwanzigtausend Euro)
--	---

(Wertminderung aufgrund baulicher Auffälligkeiten, Abschlag mit rd. 5% des mvVV, ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Blick in die Straße "Am Hopfengarten" in Richtung NW, Bewertungsgrundstück Pfeil



Blick über den Wendehammer zum Bewertungsgrundstück



Straßenseite Bewertungsgrundstück, Garagen, Carport, Zugang WH



Fassade NO der Garagen mit Carport



nebst rückseitigem Unterstand

Auszüge aus der Bauakte, Verkleinerung nicht maßstabsgetreu

Grundriss EG / UG

