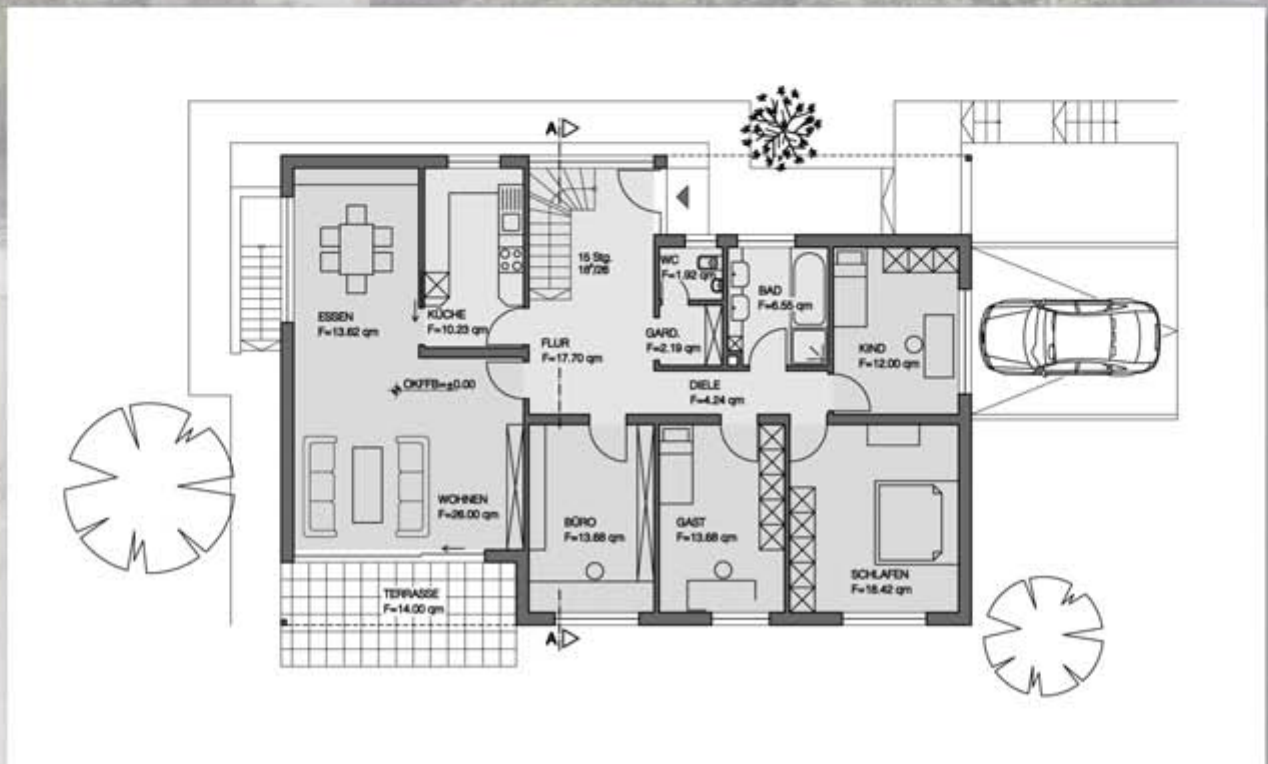


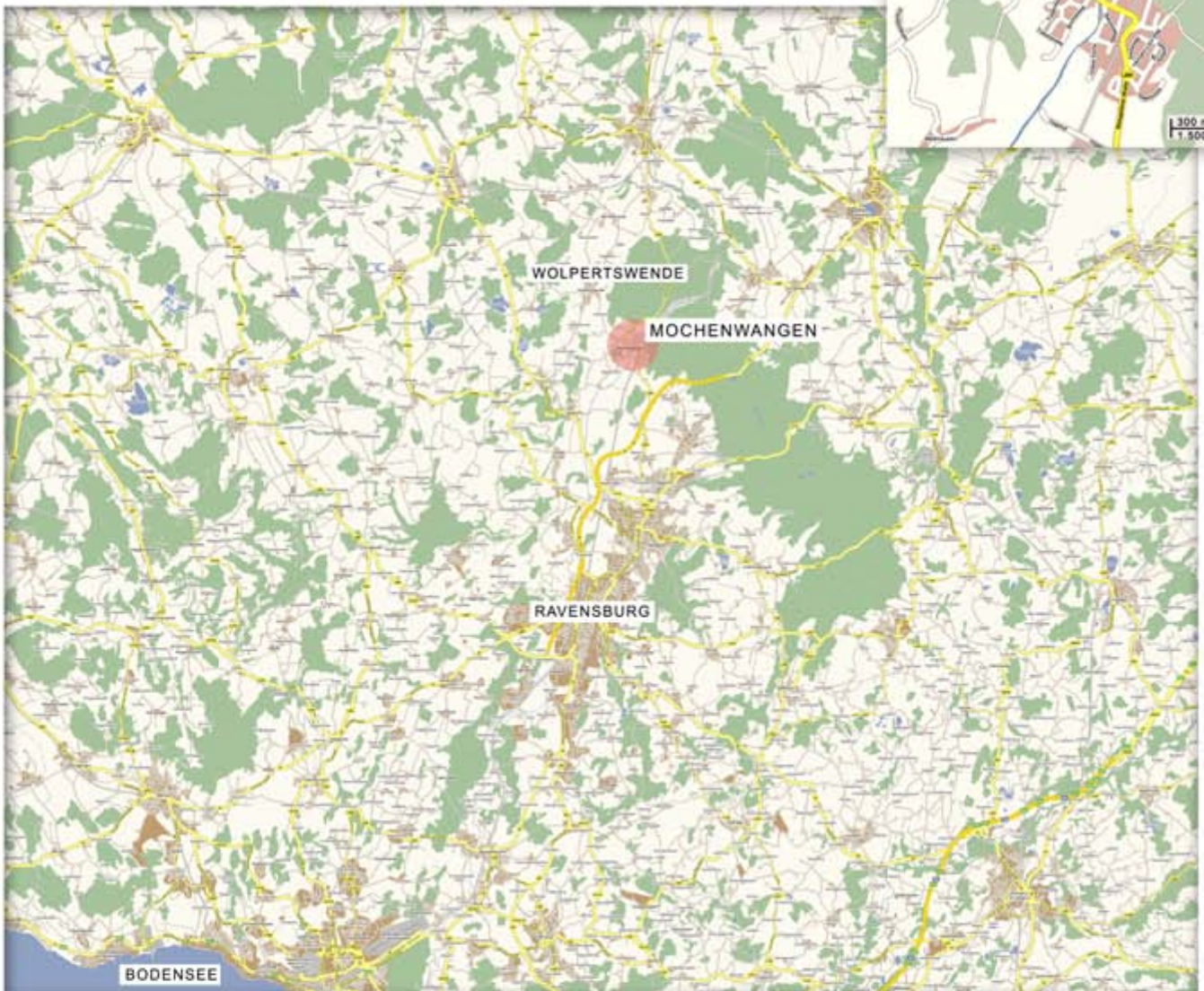
# HAUS WEBER IN MOCHENWANGEN



Das „Haus Weber“ befindet sich im Ortsteil Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende (01.01.2007: 4.161 Einwohner). Mochenwangen liegt im Kreis Ravensburg des Landes Baden-Württemberg - etwa 10 km nördlich der Kreisstadt Ravensburg im mittleren Schussental - ca. 30 km Luftlinie nördlich des Bodensees. Nach Österreich und in die Schweiz beträgt die Fahrt ca. 60 km. Die nächstgelegenen Großstädte sind Ulm (80 km), Zürich (125 km), Augsburg (160 km), Stuttgart, Freiburg i.B. (jeweils 170 km) und München (180 km).

Attraktionen sind die „Blitzenreuter Seenplatte“ im Westen - eines von 8 Life-Projekten in Baden-Württemberg - und die Barock-Basilika in Weingarten mit der weltberühmten Gabler-Organ (Entfernung jeweils ca. 8 km).

Höhenlage NN: Mochenwangen 458 m, Wolpertswende 571 m













**Das Grundstück** mit einer Gesamtfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> liegt in einem um 1970 neu angelegten, reinen Wohngebiet, zentral innerorts, relativ ruhig mit sehr guter Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Apotheke, Supermarkt/Post). Die nächstgelegenen Kreisstädte Weingarten und Ravensburg sind über die Bundesstraße B 30 per PKW als auch über den ÖPNV in Form von Bussen und Regionalverkehrszügen (Haltestellen in ca. 10 Gehminuten erreichbar) bequem zu erreichen. Die weitgehend stabil umzäunte Gartenseite des Gebäudes mit überdachter Terrasse wurde nach Süden hin ausgerichtet und ist dem nächstgelegenen Nachbar und der verkehrsberuhigten Haydnstraße weiträumig abgewandt. Der Garten weist sowohl Rasen- als auch Nutzfläche auf und ist in Teilbereichen mit gewachsenem Baumbestand (vorwiegend entlang der Grenzen) und zusätzlich einem kunstvollen Brunnen versehen.

**Die Bebauung** wurde in den Jahren 1972 und 1973 als Einfamilienhaus errichtet und steht zur Freifläche in einem ausgewogenen Verhältnis. Sie wurde soweit als möglich an die nördliche und westliche Grenze gerückt. Sie besteht aus einem eingeschossigen Wohngebäude (Satteldach mit 30° Neigung) mit Unterkellerung incl. innenliegender Pkw-Garage und im Jahre 1982 fast vollständig ausgebautem Dachgeschoss. Die Fundamente und Außenwände der Unterkellerung wurden in Stahlbeton ausgeführt. Die restlichen Wände sind in Mauerwerk (nach außen hin teilweise mit innenliegender Wärmedämmung) ausgeführt. Die Treppe vom Keller zum EG ist in Massivbauweise und vom EG ins Dachgeschoss in Holzbauweise. Letztere führt durch eine offene Diele, welche den zentralen Eingangsbereich des Gebäudes bildet. Insgesamt besitzt das Gebäude zum heutigen Stand 2 Bäder, 2 separate WC-Räume, Wohn-/Esszimmer, Küche, 5 Schlafzimmer, Lager- und Hobbyräume sowohl im DG als auch im KG und könnte bei Bedarf durch bequem in 2 separate Wohnungen unterteilt werden. Im Keller ist ein Raum für eine Sauna eingeplant worden. Das mit Tonziegeln gedeckte Dach mit Holztragwerk ist gut isoliert und 1982 mit Dachfenstern ergänzt worden. Die gepflegten Fußbodenbeläge sind je nach Anforderung aus Keramik, Holzparkett oder Teppichboden; die Fenster (mit Isolierverglasung und Rollläden) und Türen sämtlich aus hochwertigem Holz.

Das Gebäude wird mit einer Ölzentralheizung mit Behälter und modernisiertem Kessel im Keller und Heizkörpern in den Zimmern beheizt. Versorgungsleitungen für Strom und Wasser sind angeschlossen, Abwässer werden in die Kanalisation eingeleitet. Das ca. 2m über Straßenniveau eben angelegte Grundstück (ab Gebäudekante mit Hang zur Strasse versehen) hat seit einer Grundstückserweiterung im Jahre 1979 einen leicht trapezförmigen Zuschnitt. Es ist vermessen und eingefriedet. Der Baugrund ist normaler, tragfähiger Boden. Altlasten und wertbeeinflussende Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Bodenwert / Vergleichswert	=	120,- €/qm
abzüglich ca. 10 % (bebaut)	=	12,- €/qm
		<hr/>
	=	108,- €/qm
800 qm Bauland á 108,- €	=	<b>86.400,- €</b>

**Der Bodenwert** des zu bewertenden Grundstücks wird anhand der Vergleichspreise bzw. des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung, eventueller baulicher Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, der Lage, des Zuschnittes, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Denkmalschutzes auf den Bewertungsstichtag bezogen, festgestellt.

Der Bodenpreis bebauter Grundstücke mit ähnlicher Restnutzungsdauer liegt um ca. 10-20% unter dem Bodenpreis unbebauter Grundstücke.

- Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen

Das in den Jahren 1972/73 erbaute Einfamilienhaus wurde im Jahre 1982 im Dachgeschoss in Leichtbauweise ausgebaut und hat im Laufe der Zeit eine augenscheinlich gute bauliche Unterhaltung bzw. Instandhaltung erfahren. Das Gebäude ist voll unterkellert. Kellergeschoss, Erdgeschoss und Teile des Dachgeschosses sind in massiver Bauweise. Das Gebäude verfügt über eine Öl-Zentralheizung mit Kessel und modernisiertem Brenner im Kellergeschoss. Die sanitären Einrichtungen stammen aus dem Errichtungs- bzw. Umbaujahr und sind noch voll funktionsfähig. Die Einbauküche im EG stammt aus dem Jahre 1998. Die Baumaterialien (Böden, Wände, Decken, Fenster, Türen und dgl.) entsprechen gehobenem Standard und weisen nur im Dachgeschoss leichte Gebrauchsspuren auf (Teppichboden). Der zusätzliche Einbau einer Küche im Dachgeschoss wäre noch möglich.

Bauauflagen und Beanstandungen oder dgl. sind nicht bekannt. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfung technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und dgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist. Besondere Rechte oder Belastungen (Nießbrauch, Wohnungsrechte) wurden vom Auftraggeber nicht genannt.

Einbauten wie Einbauschränke, Einbauküchen oder dgl. werden wertmäßig nicht berücksichtigt. Ebenso anderes bewegliches Zubehör.

Die Bewertung erfolgte in dem Zustand, der bei der Besichtigung am 07. September 2006 festgestellt wurde.

Aufmaß des Gutachtenverfassers von 06/2006 nach DIN 283

### Wohnflächen

#### Erdgeschoss

Wohnen	=	26,00 qm
Essen	=	13,62 qm
Küche	=	10,23 qm
Flur	=	17,70 qm
WC	=	1,92 qm
Garderobe	=	2,19 qm
Diele	=	4,24 qm
Bad	=	6,55 qm
Kind	=	12,00 qm
Schlafen	=	18,42 qm
Gast	=	13,68 qm
Büro	=	13,68 qm
Terrasse	=	7,00 qm

#### Dachgeschoss

Gast	=	25,85 qm
Küche	=	8,20 qm
Galerie	=	5,91 qm
Bad	=	5,80 qm
Kinder	=	25,45 qm
Abstellraum	=	9,94 qm
Diele	=	16,93 qm
<hr/>		
Gesamt	=	245,31 qm

abzgl. 3% Putz = 7,36 qm

---

**Reine Wohnfläche = ca 238 qm**

### Nutzflächen

#### Kellergeschoss

Keller 1 = 13,18 qm

Waschküche = 17,18 qm

WC = 3,70 qm

Flur = 23,38 qm

Heizung = 5,72 qm

Garage = 20,68 qm

Hobbyraum = 32,22 qm

Schleuse = 1,97 qm

Ölraum = 13,50 qm

Keller 2 = 7,55 qm

---

**Gesamtnutzfläche = 139,08 qm**

### Umbauter Raum

Kellergeschoss = 443,90 cbm

Erdgeschoss = 448,80 cbm

Dachgeschoss = 246,20 cbm

---

**Gesamtkubatur = 1.138,90 cbm**

**Sachwertverfahren**

Umbauter Raum	=	1.138,90 cbm
Raummeterpreis		28 RM/Kubikmeter
Wert zum Indexstichjahr		
1.138,90 cbm x 28 RM/Kubikmeter	=	31.889,20 RM
Neubauwert zum Index Mai 2006		
31.889,20 RM x (2.231,5/100)/1,95583	=	364.328,28 €
Erneuerungsbedarf Wände/Fussboden (geschätzt)	=	2.000 €
Baumangel (Treppe zu DG, geschätzt)	=	500 €
Korrigierter Neubauwert	=	361.828,28 €
Baujahr		1973
Lebensdauer (geschätzt)		100 Jahre
Restnutzungsdauer		67 Jahre
Prozentsatz der <b>Alterswertminderung</b>		<b>25,3%</b>

**Gebäudesachwert**

361.828,28 € -25,3%	=	<b>270.285,73 €</b>
Wert der <b>Außenanlage</b> (geschätzt)	=	<b>30.000 €</b>
<b>Baunebenkosten</b> (14 % Neubauwert + Außenanl.)	=	54.855,96 €
abzgl. 25,3% Wertminderung 13.878,56 €	=	<b>40.977,40 €</b>
<b>Anschlusskosten</b> (8 % Bodenwert)	=	6912,- €
abzgl. 25,3% Wertminderung 1.748,74 €	=	<b>5.163,26 €</b>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>86.400,- €</b>
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	=	<b>432.826,39 €</b>

### **Gegenstand der Wertschätzung und Begründung**

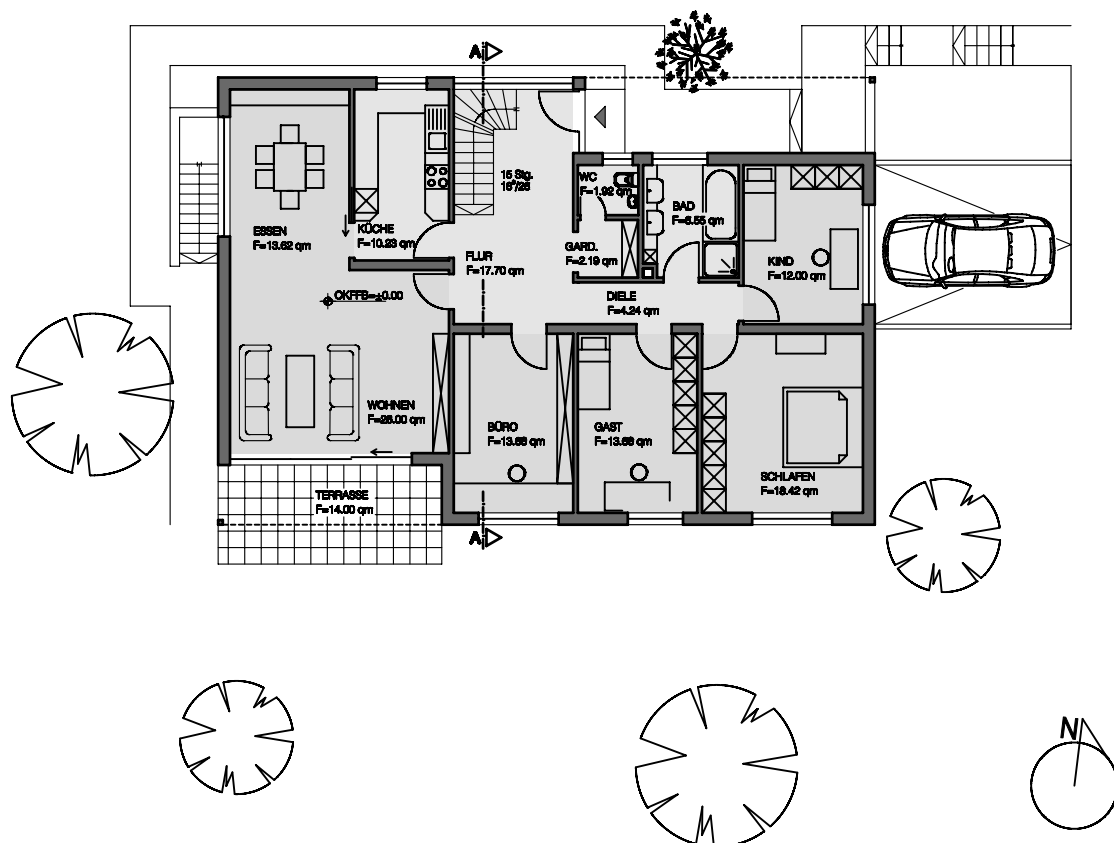
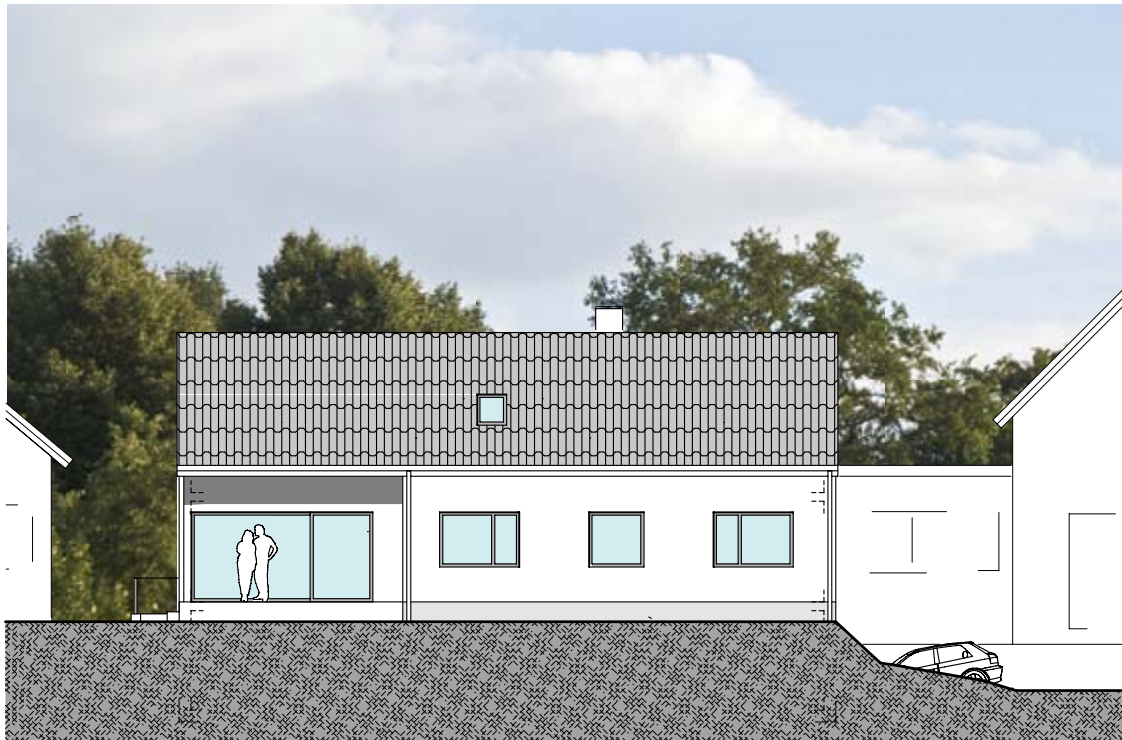
Zweck der Ermittlung ist die Schätzung des Sachwertes der Liegenschaft Haydnstr. 22, Feststellungszeitpunkt ist der 01.09.2006.

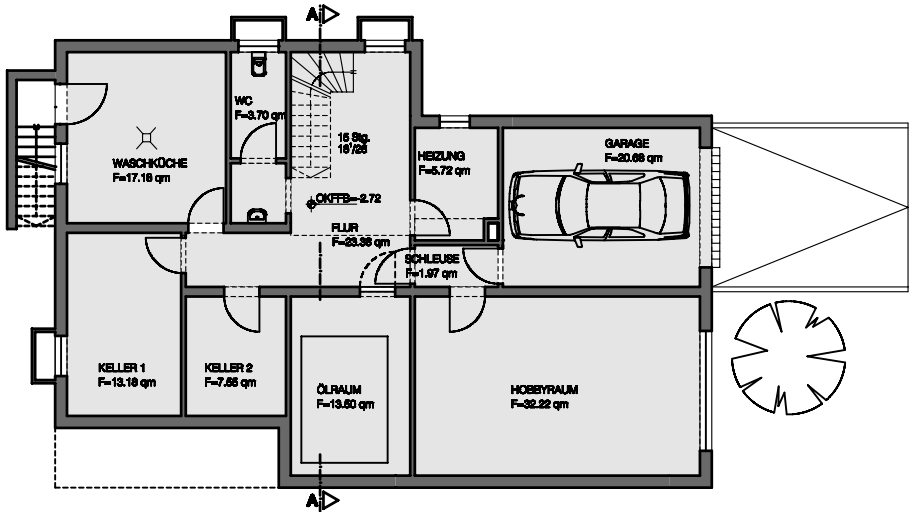
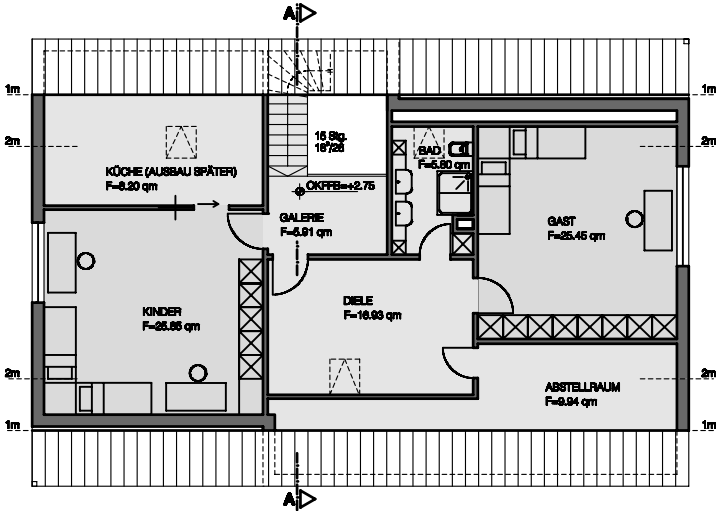
Die Wertschätzung erfolgt nach dem Sachwertverfahren aufgrund der Größe des Gebäudes und der Nutzung als Einfamilienhaus. In diesem Falle wird der ideelle Wert gegenüber der Rendite als vorrangig angesehen.

Ziel der Wertschätzung war es, mit diesem Verfahren und unter Berücksichtigung des anteiligen Grundstückswertes, der Ausführung, Ausstattung und Unterhaltung des Gebäudes, und der allgemeinen Baupreientwicklung einem wahrscheinlich erzielbaren Preis möglichst nahe zu kommen. Dieser Preis, der Sachwert wird auf

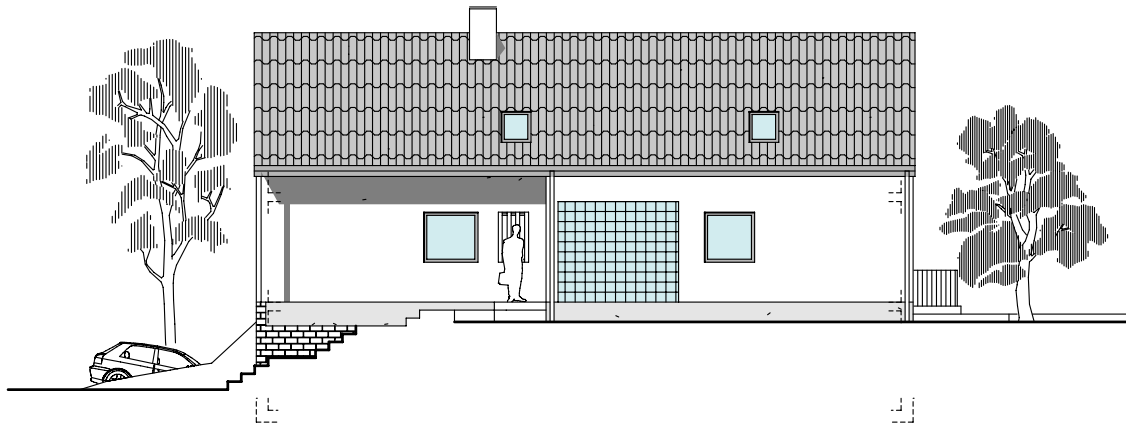
**ca. 430.000 €**

für das Gesamtobjekt geschätzt. Die Ermittlung eines Mietpreises für das Gesamtobjekt könnte über die aufgestellten Flächen und die ortsüblichen Quadratmetermietpreise erfolgen.

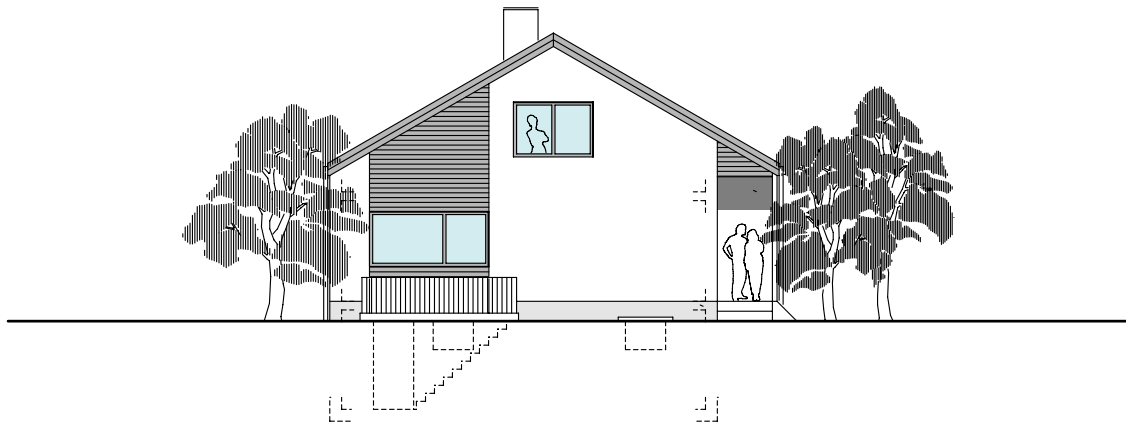




ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT WEST



SCHNITT