



3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Hinweise	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung i.V.m. der Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.
----------	---

Beschreibung des Gebäudes Eichenstraße 13

Gebäudetyp	Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Studio im DG. UG (Hanggeschoss) mit integrierter (Doppel-)Garage, EG, DG (ausgebaut) und Spitzboden (nicht ausgebaut) unter Satteldach.
Anordnung, Zugang	Gebäude freistehend auf Grundstück Flurstück 5980/47, etwa giebelständig zur Eichenstraße erstellt. Von der Eichenstraße über befestigte Garagen-/Stellplatzzufahrt (Verbundpflastersteine) zum witterungsgeschützt angeordneten Hauseingang im UG.
Hauseingang	Hauseingangstür (bauzeitlich) als Metall-/Glas-Türelement; 1 Differenzstufe. An der Fassade rechts vom Hauseingang Briefkasten-/Klingelement (jeweils 3 Briefkästen und Klingeln; Lichtschalter).
Nutzung	UG: Hauseingang, Treppenhaus; Flur, Wasch-/Trockenraum, Heizungsraum und (Fahrrad-)Abstellraum (jeweils gemeinschaftlich genutzt), 3 Abstell-/Kellerräume. Eine ins Wohngebäude integrierte (Doppel-)Garage. EG: Treppenhaus; eine 1 (abgeschlossene) Wohnung mit (innenliegendem) Flur, Wohn-/Essbereich inkl. offener Küche, 3 Zimmern, Bad/WC, (separates) WC und Terrasse. DG: Treppenhaus mit Zugang zum Spitzboden. 1 (abgeschlossene) Wohnung mit (innenliegendem) Flur, Wohn-/Essbereich inkl. offener Küche, 1 (Schlaf-)Zimmer, Bad (als gefangener Raum vom (Schlaf-)Zimmer), (separates) WC und Loggia; Studio mit (innenliegendem) Flur, 1 Studioraum (nach Feststellung bei der Ortsbesichtigung an der Wand zum Sanitärraum Kochnische eingebaut), Dusche/WC und Balkon. Spitzboden: Nicht ausgebaut.
Baujahr	Neuerstellung Anfang der 1980er Jahre (Ursprungsbaugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 09.02.1979).
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung überwiegend baujahrbezogen.
Tragwerk	Massiv; Stahlbeton bzw. Mauerwerk (nach Baubeschreibung Poroton d=30 cm).
Decken	Massiv; Stahlbeton. Holzbalkendecke über DG.



Treppen	Zweiläufige Massivtreppe mit Zwischenpodesten. Tritt- und Stellstufen sowie Treppenpodeste mit Steinbelag; zum Treppenauge Metallgeländer (gestrichen) inkl. (Holz-)Handlauf; Treppenhauswände verputzt und gestrichen. Einschubtreppe zum Spitzboden.
Aufzug	Nicht vorhanden.
Barrierefreiheit	Die Wohnungen im Gebäude sind ausschließlich über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar.
Dach	Satteldach; Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung (keine zeitgemäße Wärmedämmung).
Fassade	Überwiegend Lochfassade verputzt und gestrichen; vereinzelt Farb-/Putzabplatzungen (insbesondere im Sockelbereich), horizontale (Putz-)Risse oberhalb der Decke UG (Ursachenprüfung ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung). Im Dachgeschoss Dachrand und Giebelseiten mit Faserzementplatten verkleidet.
Terrasse im EG	Nach etwa Südwesten zum Garten orientiert, in Teilbereichen überdeckt durch Dachgeschoss/Dachvorsprung; Sonnenschutzmarkise als zusätzliche Verschattungsmöglichkeit; zugänglich vom Wohn-/Essbereich und 1 Zimmer der Wohnung im EG. Terrassenfläche mit Waschbetonplatten befestigt.
Loggia im DG	Nach etwa Südosten zur Eichenstraße orientiert; vollständig überdeckt durch Dachvorsprung; zugänglich vom Wohn-/Essbereich und dem (Schlaf-)Zimmer der Wohnung im DG. Massive Bodenplatte (Beton); Klinkerbelag. Brüstungsgeländer als Metallkonstruktion inkl. Plattenverkleidung.
Balkon im DG	Nach etwa Nordwesten zu Grundstück Flurstück 5980/46 orientiert, nicht überdeckt; zugänglich vom Studioraum im DG. (Massive) Bodenplatte (Beton); Klinkerbelag. Brüstungsgeländer als Metallkonstruktion inkl. Plattenverkleidung. In Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf, u.a. Balkonplatte unterseitig vereinzelt mit (Beton-)Abplatzungen (teilweise Bewehrung sichtbar), Feuchtigkeits-/Witterungsspuren.
Allgemeiner baulicher Zustand	Bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad normaler baulicher Zustand. In Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf (z.B. Fassade, Balkon DG u.a.m.).

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung/Lüftung	Bauzeitliche, strombetriebene Blockspeicherheizung (Fa. Bauknecht), auskunftsgemäß Ausgleichsgefäß erneuert/Heizstäbe ausgetauscht (der genaue Zeitpunkt ist der Sachverständigen nicht bekannt). Statische Heizflächen (Radiatoren-Heizkörper); Thermostatventil. In der Wohnung im EG zusätzlich Kaminofen (auskunftsgemäß mieterseits eingebaut). Natürliche Belüftung der Räume; vereinzelt mechanische Entlüftung (innenliegende Sanitärräume).
Warmwasserversorgung	Dezentral; Durchlauferhitzer bzw. Boiler/Warmwasserspeicher als Untertischgerät.
Sanitäre Installationen	Waschküche im UG mit Waschmaschinenanschlüssen und Ausgussbecken (nur Kaltwasser); Küchen/Kochnischen jeweils mit Wasser-/Abwasseranschluss. (Garten-)Wasserzapfstelle. Bad/WC der Wohnung im EG mit eingebauter Badewanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung, eingebauter Duschwanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und Duschabtrennung/Spritzschutz, wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten sowie 2 Waschtischen; (separates) WC mit wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und (Hand-)Waschtisch. Bad der Wohnung im DG mit eingebauter Badewanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und Duschvorhang sowie Wasch-



Ver-/Entsorgungsleitungen	becken; (separates) WC mit wandhängender Toilette inkl. Unterputz-Spülkasten und (Hand-)Waschbecken.
Sonstiges	Dusche/WC des Studios im DG mit eingebauter Duschwanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und Duschabtrennung/Spritzschutz, wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschbecken. Überwiegend unter Putz, vereinzelt auf Putz. Dachantenne, Satellitenanlage, Gegensprechanlage u.a.m.
Ausbau	
Innenwände	Überwiegend massiv; in Teilbereichen vermutlich Holzkonstruktionen/leichte Trennwandkonstruktionen.
Fenster	Holzfenster (bauzeitlich); zweifach isolierverglast; vereinzelt als Festverglasung. Im DG zusätzlich Dachflächenfenster (Kunststoff); auskunftsgemäß ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre erneuert.
Sonnenschutz	Überwiegend Kunststoffrollläden (manuell bedienbar); innenliegender Sonnenschutz. Dachflächenfenster ohne außenliegendem Sonnenschutz.
Türen	Innentüren (bauzeitlich) überwiegend als Holzwerkstofftüren (natur) in Holzzargen (natur), vereinzelt mit Glasfeld, Oberlicht bzw. seitlicher Festverglasung.
Bodenbeläge	Überwiegend Laminat (Holzoptik); vereinzelt (Klein-)Mosaik (Sanitärräume u.a.m.). Im UG Betonboden (beschichtet). Hinweis: In der Wohnung im EG wurden nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung die Oberflächen/Beläge in Teilbereichen sowie einzelne Sanitärobjekte (z.B. Toilettenbecken, Waschtische) bei Einzug mieterseits erneuert.
Wand- und Deckenbeläge	Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitärräume rundum und raumhoch bzw. bis zur Dachschräge gefliest. Küchenwände oberhalb der Arbeitsplatte teilweise verkleidet bzw. mit Fliesenspiegel. Hinweis: Nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung kam es Ende 2022/Anfang 2023 durch den Riss eines wasserführenden Rohres im Studioraum des DG zu einem Wasserschaden, der zu starkem Feuchtigkeitseintritt insbesondere in den darunterliegenden Räumen führte. In der Folge musste u.a. in der Waschküche im UG eine Außenwand innenseitig neu verputzt werden.
Möblierungen u.ä.m.	Vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküchen mit Geräten u.a.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachterlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt
Integrierte (Doppel-)Garage im UG des Wohngebäudes	
Allgemein	2 typische Garageneinstellplätze in einer im UG des Wohngebäudes integrierten (Doppel-)Garage.
Zufahrt	Von der Eichenstraße über befestigte Garagenzufahrt (Verbundpflastersteine) zum etwa nordöstlich angeordneten Garagentor.
Ausführung, Ausstattung u.a.m.	In Massivbauweise errichtet. Einflügliges Garagentor (manuell betrieben) mit Holzverkleidung; Entwässerungsrinne im Zufahrtsbereich. Garage innen gestrichen; Betonboden (beschichtet); 1 (hochliegendes) Holzfenster. El. Licht/Stromanschluss.
Abmessungen	Innenmaße nach genehmigten Planunterlagen 6,01 ⁵ m/6,44 ⁵ m.
Allgemeiner baulicher Zustand	Zum Qualitätsstichtag baujahr- und nutzungsbezogen normaler baulicher Allgemeinzustand.



Bauliche Flächen

Grundlagen

Die baulichen Flächen (Brutto-Grundflächen, Mietflächen u.a.m.) wurden sachverständigenseits ausschließlich planimetrisch anhand der erhobenen bzw. vorgelegten Unterlagen - unter Berücksichtigung der Feststellungen bei der Ortsbesichtigung - nach DIN 277 (2005) bzw. nach Wohnflächenverordnung i.V.m. der II. Berechnungsverordnung ermittelt bzw. plausibilisiert. Ein örtliches Flächenmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt.

Bei Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt; Balkon, Loggia und Terrasse sind jeweils anteilig in die Mietfläche einberechnet.

Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 a.F., gerundet

Wohnhaus

Untergeschoss (UG)	154 m ²
Erdgeschoss (EG)	154 m ²
Dachgeschoss (DG)	161 m ²
Summe BGF Wohnhaus	469 m ²

Mietfläche MF (gerundet) nach Wohnflächenverordnung i.V.m. II. Berechnungsverordnung

Ebene	Nutzung	Mietfläche rd.
Untergeschoss (UG)	Abstell-/Kellerräume, Waschküche u.a.m.	--
Erdgeschoss (EG)	Wohnen (4 1/2-Zimmer-Wohnung)	117 m ²
Dachgeschoss (DG)	Wohnen (2 1/2-Zimmer-Wohnung)	63 m ²
Dachgeschoss (DG)	Studio	38 m ²
Spitzboden	Nicht ausgebaut.	--
Summe Mietfläche		218 m ²
(Doppel-)Garage	Pkw-Stellplätze	2 Stück
Stellplätze im Freien	Pkw-Stellplätze	2 Stück

Mietflächenfaktor - Mietfläche (EG bis DG) / BGF (EG bis DG): $218 \text{ m}^2 / 315 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,69$

Außenanlagen

Allgemein

Überwiegend als Rasen-/Grünfläche angelegt, vereinzelt mit Bäumen, Sträuchern, Büschen u.ä.m. bepflanzt. Oberflächen teilweise zum Gehen/Befahren, als Terrasse bzw. Pkw-Stellplätze im Freien (Verbundpflastersteine bzw. Waschbetonplatten) befestigt. Terrassierung des Geländes mit (Beton-)Palisaden, senkrechten (Beton-)Scheiben u.a.m.; diverse Außentreppen/Waschbetonstufen. Grundstückseinfriedung als Heckenbepflanzung, Maschendrahtzaun, teilweise auf (niedrigem) Betonsockel. Ver- und Entsorgungsleitungen.



Gesamtbeurteilung

Typ und Lage

Etwa Anfang der 1980er Jahre errichtetes, freistehendes Zweifamilienwohnhaus inkl. Studio im DG und integrierter (Doppel-)Garage im UG in Ortsrandlage von Magstadt.

Bauweise, Ausstattung

Baujahrtypische Bauweise. Überwiegend bauzeitliche, vereinzelt modernisierte Ausstattung. Grundrissbezogen normale Belichtung und Belüftung.

Baulicher Zustand

Bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad normaler baulicher Allgemeinzustand. In Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf (siehe vorstehend Nr. 3.3 dieser Wertermittlung). Allgemeiner Modernisierungsbedarf inkl. energetischer Verbesserungen (z.B. Gebäudehülle, Fenster, Sanitärbereiche); vermutlich kurz- bis mittelfristiger Modernisierungsbedarf der Heizung.

Pkw-Stellplätze

Eine ins Wohngebäude integrierte (Doppel-)Garage und 2 Pkw-Stellplätze im Freien auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 5980/47 vorhanden.





