

## **IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE**

### **1. Einfamilienhaus mit teilintegrierter Doppelgarage**

#### **Gebäudeform**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und im Untergeschoss teilintegrierter Doppelgarage.

Der überstehende Doppelgaragenteil ist auf dem Dach als Terrasse ausgebildet.

#### **Art der Baulichkeit**

Massivbauweise.

#### **Bruttogrundfläche**

Wohnhaus (ohne auskragende Garage) ca. 332 qm.

Auskragende Doppelgarage mit Terrassendach  
ca. 22 qm.

#### **Wohn/Nutzflächen**

Das Gebäude hat nach überprüfter Berechnung nach vorliegenden Plänen des Baugesuchs folgende Wohn- und Nutzflächen (3 % Putzabzug, Balkon DG ½, Terrasse EG auf Garagendach ½)

|                              |     |       |
|------------------------------|-----|-------|
| Wohnfläche UG (Hobby, DU/WC) | ca. | 26 qm |
| Wohnfläche EG                | ca. | 75 qm |
| Terrasse Garagendach (½)     | ca. | 10 qm |
| Wohnfläche DG (Balkon ½)     | ca. | 65 qm |

|                              |            |               |
|------------------------------|------------|---------------|
| <b>Wohnfläche UG, EG, DG</b> | <b>ca.</b> | <b>176 qm</b> |
|------------------------------|------------|---------------|

|                                    |     |       |
|------------------------------------|-----|-------|
| Nutzfläche UG (Kellerräume, Sauna) | ca. | 33 qm |
|------------------------------------|-----|-------|

|                                                                         |     |        |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Gesamte Wohn/Nutzfläche Wohnhaus<br>(ohne Dachspitz, ohne Doppelgarage) | ca. | 209 qm |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|--------|

|                         |     |       |
|-------------------------|-----|-------|
| Nutzfläche Doppelgarage | ca. | 39 qm |
|-------------------------|-----|-------|

#### **Anmerkungen**

Die Wohnfläche im DG ist deutlich geringer wie im Baugesuch angegeben, weil in den Berechnungen des Baugesuchs die Raumteile unter 2 m Raumhöher zum großen Teil voll angerechnet wurden (Raumteile von 1 m - 2 m Höhe werden nur hälftig angerechnet).

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baujahr</b>                            | Ca. 1998/1999.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Renovierungen</b>                      | <p>Übliche Schönheitsreparaturen (Erneuerungen, Auffrischung Wand- und Deckenbeläge).</p> <p>2017:<br/>Glasgeländer auf der Eckterrasse.</p> <p>Aufgrund des noch relativ jungen Baualters wurden keine weiteren Modernisierungen getätigt.<br/>Insofern baujahresgemäßer guter Ausbauzustand.</p>                                                                                                                          |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b>                | 80 Jahre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Restnutzungsdauer</b>                  | 1999 + 80 Jahre . /. 2024 = 55 Jahre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Derzeitige Nutzung</b>                 | Eigengenutzt vom männlichen Miteigentümer (Antragsgegner) und seinem Vater, welchen den hälftigen Nießbrauch am Objekt hat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Bauzustand</b>                         | Dem Baualter entsprechender guter und ordentlicher Zustand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sichtbare Bauschäden und Sonstiges</b> | <p>Gravierende Bauschäden sind von außen keine erkennbar.</p> <p>Die Ausbauarbeiten im Innern wurden in Eigenleistung erstellt und könnten zum Teil unfachmännisch sein, wobei hier keine gravierenden Schäden erkennbar waren.</p> <p>Eine Tür mit leichten Zargen-Schaden.</p> <p>Die Attikaabdeckung der Terrasse mit Feuchteflecken.</p> <p>Die weiß gestrichenen äußeren Holzteile benötigen einen neuen Anstrich.</p> |

|                        |                         |                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubeschreibung</b> | <b>Außenwände</b>       | UG massive Stahlbetonwände, ansonsten Porenbeton-Mauerwerkswände.                                                                                         |
|                        | <b>Innenwände</b>       | Massive Porenbeton-Mauerwerkswände.                                                                                                                       |
|                        | <b>Treppenraumwand</b>  | Massive Kalksandsteinmauerwerkswände.                                                                                                                     |
|                        | <b>Dachkonstruktion</b> | Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion (Pfettendach).<br>Nach Süden zu mit Schleppgaube und abgeschrägt mit auskragendem Spitz über dem Erker. |
|                        | <b>Dachdeckung</b>      | Ursprüngliche Betondachziegeldeckung in rotbraun, mittlerweile verschwärzt.                                                                               |
|                        | <b>Geschossdecken</b>   | Massive Stahlbetondecken.                                                                                                                                 |
|                        | <b>Kellerdecke</b>      | Massive Stahlbetondecke.                                                                                                                                  |
|                        | <b>Geschosstreppe</b>   | Massive Stahlbetontreppe mit Granitbelag. Geländer aus Edelstahl mit rundem Holzhandlauf.                                                                 |
|                        | <b>Kellertreppe</b>     | Massive Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinbelag.                                                                                                         |
|                        | <b>Fassade</b>          | Verputzt und weiß gestrichen.<br>Garage dunkelgrau gestrichen.<br>Kein aktueller Vollwärmeschutz vorhanden, baujahresgemäßer Wärmeschutz mit Dämmputz.    |
|                        | <b>Fenster</b>          | Isolierverglaste weiße Kunststoffenster mit PVC-Rollläden.                                                                                                |

|                                  |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <b>Besondere Bauteile</b>  | <p>Eingangsvordach aus Glas.<br/>Kelleraußentreppe. Schleppgaube.<br/>Hinter dem Haus Überdachung der<br/>Terrasse aus Holzkonstruktion mit<br/>Glasauflagen.<br/>Terrassengeländer auf der Doppelga-<br/>rage aus verzinktem Stahl mit Matt-<br/>glaseinsätzen.<br/>Kaminofen im Wohnzimmer.</p> <p>Der überdachte Balkon im DG ist in<br/>der Bruttogrundfläche enthalten.</p>                                                                                                                                                                              |
|                                  | <b>Außenanlage</b>         | <p>Abfallende kurze Garagenzufahrt ge-<br/>pflastert.<br/>Im Westen Treppen- und Wegauf-<br/>gang zum Hauseingang.<br/>Vor dem Haus Steingarten und klei-<br/>ner Lichthof.<br/>Hinter dem Haus im Norden Terrasse<br/>mit Plattenbelag.<br/>Kleiner Geräteschuppen aus grau ge-<br/>strichenem Holz mit ziegelgedecktem<br/>Satteldach.<br/>Rest einfach begrünt (Rasen) überge-<br/>hend in das nördliche Nachbarflur-<br/>stück 140/26, welches als erweiterter<br/>Garten teilweise mitgenutzt wird (s.a.<br/>Fotos).<br/>Zisterne 6.000 l im Garten.</p> |
| <b>Technische Installationen</b> | <b>Heizung</b>             | <p>Gaszentralheizung mit Solarunterstüt-<br/>zung. Größtenteils Fußbodenheizung<br/>im EG + DG.<br/>Im Bad DG Handtuchheizkörper.<br/>Zimmer + Bad UG mit Heizkörper mit<br/>Thermostatventilen.<br/>Zusätzlich Kaminofen im Wohnzim-<br/>mer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                  | <b>Elektroinstallation</b> | <p>Ursprüngliche Installation unter Putz<br/>vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                  | <b>Sanitärinstallation</b> | <p>Siehe Beschreibung der Wohnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                  | <b>Energieausweis</b>      | <p>Keiner vorhanden bzw. keiner vorge-<br/>legt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | <b>Photovoltaikanlage</b>  | <p>Auf dem Süddach vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **2. Doppelgarage**

### **Allgemein**

Massivbauweise, teilweise im UG des Wohnhauses integriert, teilweise auskragendes Flachdach mit Terrassenausbildung und Geländer aus verzinktem Stahl mit Mattglasscheiben.

2 elektrisch betreibbare weiße gedämmte Sektionaltore.

Kurze steile Abfahrt zur Doppelgarage ohne zusätzliche Abstellmöglichkeiten auf dem kurzen Garagenvorplatz.

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Bruttogrundfläche   | Auskragender Teil<br>Ca. 22 qm             |
| Baujahr             | 1998/1999                                  |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre wie Wohnhaus                      |
| Restnutzungsdauer   | 55 Jahre wie Wohnhaus<br>da teilintegriert |

## **V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG**

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im gesamten EG + DG des Gebäudes mit beheiztem und belichteten Hobbyraum, DU/WC und Kellerräumen im Untergeschoss.

Im Dachspitz ist Bühne (Zugang über Bodentreppe, Holzklappleiter).

### **Größe der Wohnung**

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt folgende Wohnfläche vor (überdachter Balkon und Terrasse auf Garagendach ½, 3 % Putzabzug):

Gesamte Wohnfläche ca. **176 qm**  
UG (Hobbyraum, DU/WC),  
EG + Terrasse Garagendach, DG

### **Anzahl der Räume**

#### Erdgeschoss

- 1 Windfang mit Tür zum Treppenabgang zum UG
- 1 Diele mit Treppenaufgang zum DG
- 1 WC mit WC, Urinal und Handwaschbecken
- 1 Küche, offen zum Wohnzimmer
- 1 Speisekammer
- 1 großes Wohn-/Esszimmer, offen zur Küche
- 1 Terrasse nach Süden auf dem Dach der Doppelgarage

#### Dachgeschoss

- 1 Diele mit Treppenabgang zum EG und Bodentreppe zum Spitz
- 1 Bad mit Eckbadewanne, Duschwanne, Bidet, WC und 1 Handwaschbecken
- 1 Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- 2 Kinderzimmer
- 1 kleiner überdachter Eckbalkon nach Osten

### **Kellerräume**

#### Untergeschoss

- 1 Vorraum mit Treppenaufgang zum EG und Tür zur Sauna
- 1 DU/WC mit Dusche, WC und Handwaschbecken
- 1 kleiner Heizungs-/Waschraum
- 1 Hobbyraum, belichtet und beheizt
- 1 Werkstattraum, offen zur Garage, mit eingestellter Sauna
- 1 Vorratskeller
- 1 Doppelgaragenraum

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermietungssituation</b> | Eigengenutzt vom Miteigentümer (Antragsgegner) und (häftiger Nießbrauchberechtigter).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Grundrissgestaltung</b>  | <p>Großzügiger Einfamilienhausstandard der späten 90 Jahre.</p> <p>Allerdings kein unmittelbarer Bezug vom Wohnbereich im EG zum nördlichen Garten und zur darüberliegenden überdachten Terrasse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Belichtung</b>           | Belichtung aus allen Himmelsrichtungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Garage/Stellplatz</b>    | 1 Doppelgarage im Untergeschoss vorhanden.<br>Außenstellplätze nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ausstattungsstandard</b> | <p><b>Böden</b>, UG zum größten Teil Fliesen, Vorratskeller mit Ziegelboden. EG größtenteils gefliest. Terrasse mit Betonplatten. DG größtenteils Laminat, Bad gefliest.</p> <p><b>Wände</b>, EG Wohnzimmer Tapete, restliches EG Putz gestrichen, WC halbhoch Fliesen. DG größtenteils tapeziert, Bad gefliest.</p> <p><b>Decken</b>, größtenteils Raufaser gestrichen.</p> <p><b>Türen</b>, echtholzfunierte helle Zimmertüren in Futter und Bekleidung.</p> <p><b>Besonderheiten</b>, Sauna im UG. Bad mit Dusche und WC im UG. Verputzter Kaminofen und Einbauküche im EG.</p> |

**Gesamteindruck**

Gut.

**Vermietbarkeit**

Sehr gut.

**Verkäuflichkeit**

Allgemein herrschte bis Mitte 2022 eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien mit hohem Preisniveau.

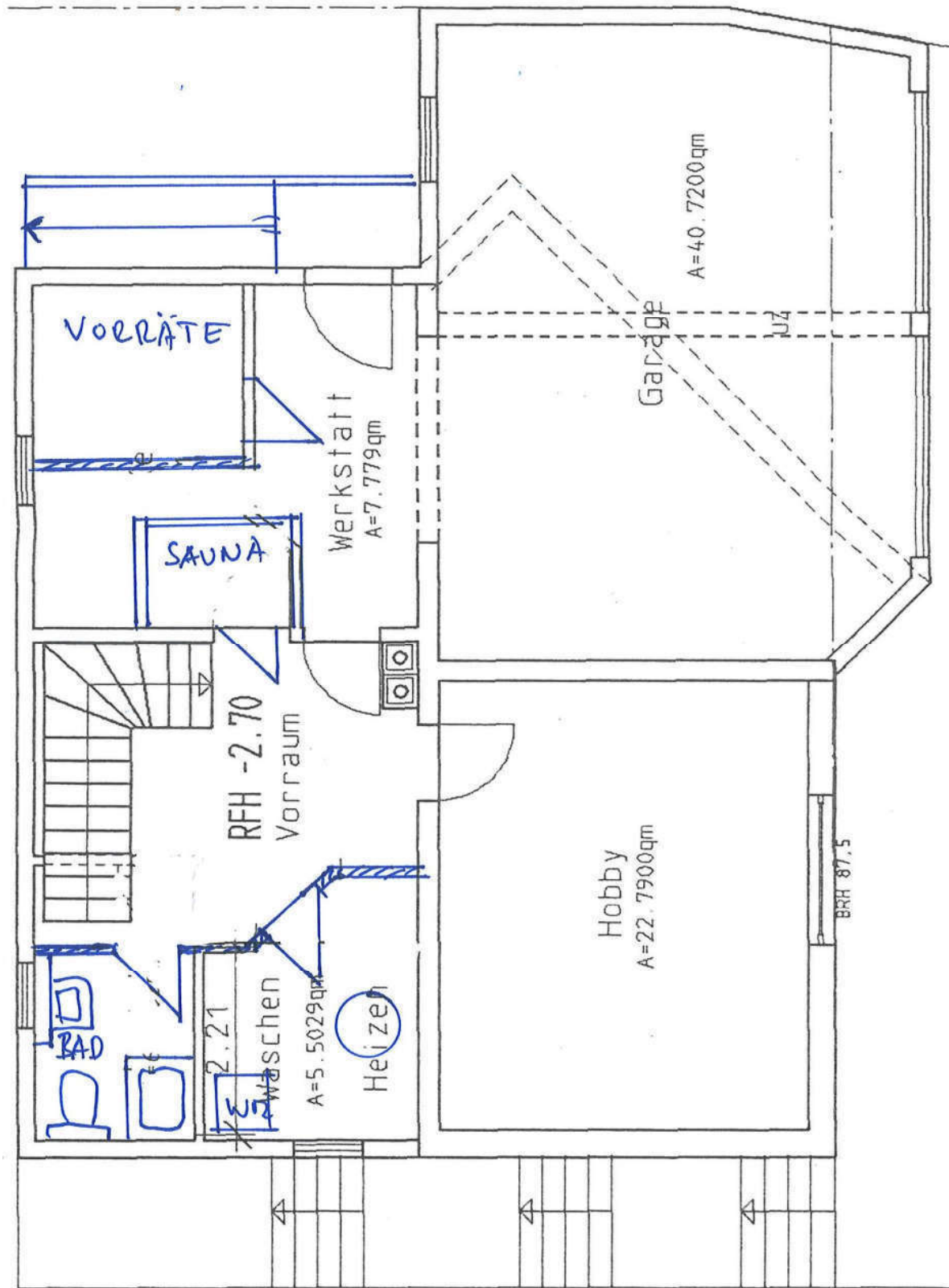
Mittlerweile ist aber aufgrund stark gestiegener Kreditzinsen und hoher Warmkosten die Nachfrage deutlich gesunken bei stark gestiegenem Angebot an Immobilien.

Insofern sind derzeit Abschlüsse vom bisherigen hohen Preisniveau hinzunehmen.

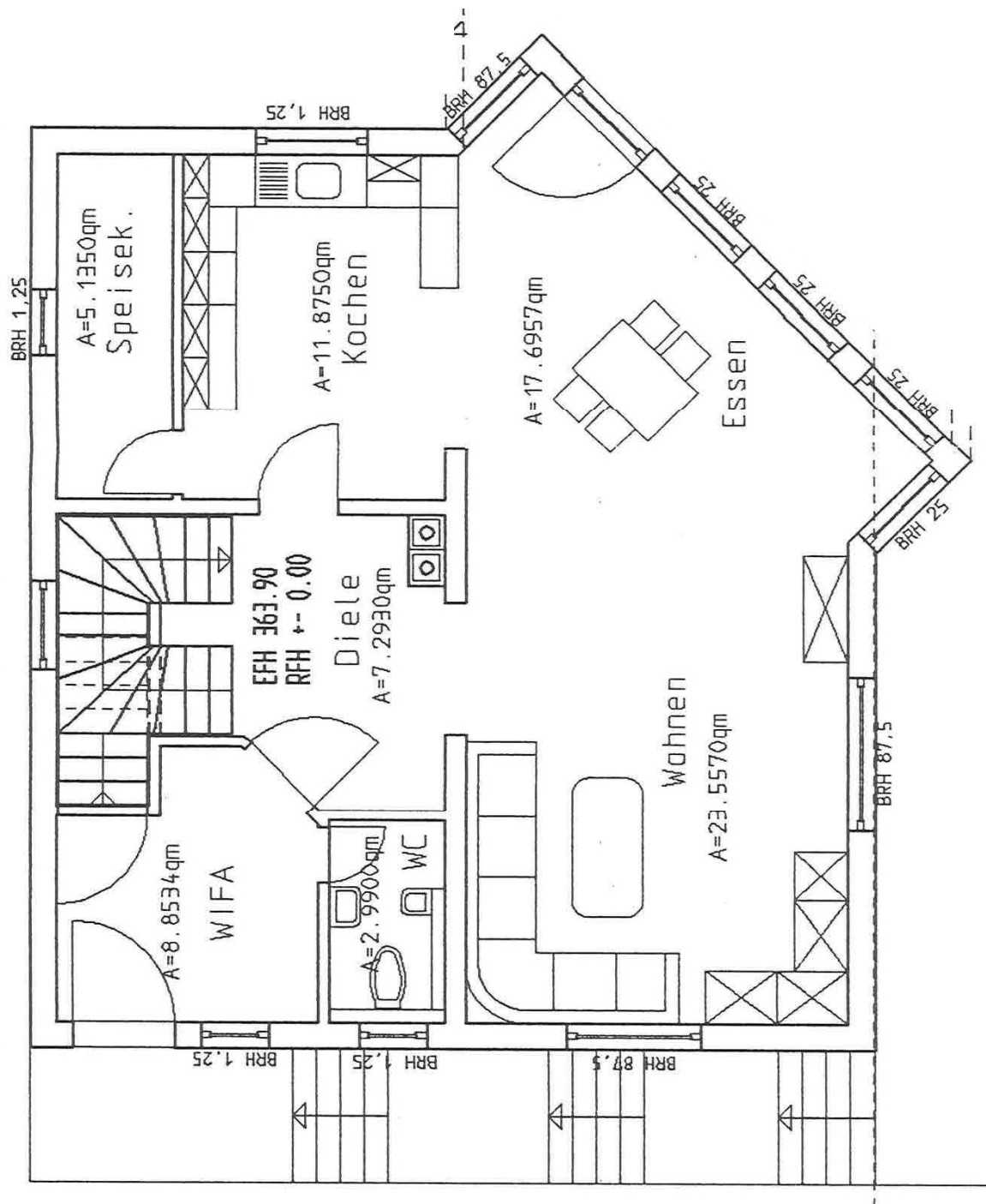
Verkaufshindernd ist der eingetragene Nießbrauch für den Nießbrauchberechtigten.



## UNTERGESCHOSS AKTUELLE SKIZZE



## ERDGESCHOSS BAUGESUCH (AKTUELL)



## DACHGESCHOSS AKTUELLE SKIZZE

