



3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

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

Wohngebäude Öhlisbrunnenweg 8

Gebäudetyp Freistehendes Wohnhaus. UG (teilunterkellert), EG und DG (ausgebaut) zzgl. Dachraum/Spitzboden unter versetztem Satteldach.

Anordnung Wohngebäude etwa giebelständig zur Straße „Öhlisbrunnenweg“ mit allseitigem Grenzabstand auf Grundstück Flurstück 346 erstellt; im Teilbereich Pkw-Garage bzw. Schuppen/Geräteraum angebaut.

Zugang, Hauseingang Von der Straße „Öhlisbrunnenweg“ befestigter Zugangsweg (Betonpflaster) zur etwa rückseitig zum Carport angeordneten, geschlossenen Holzwand; zweiflügliges, geschlossenes Zugangstor (Holzlaten). Hauseingang nach Planunterlagen an der Nordseite des Wohngebäudes gelegen. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.

Nutzung (nach Planunterlagen) Untergeschoss (UG):
Treppenhaus; Flur, Heizungsraum (als gefangener Raum), Öltankraum, Waschküche, Abstell-/Kellerräume sowie Außentreppe zum Vorplatz am Hauseingang.
Erdgeschoss (EG):
Hauseingang; Treppenhaus. 1 abgeschlossene Wohnung mit Wohn-/Essbereich, Hauswirtschaftsraum, 3 Zimmern (davon 1 gefangener Raum), Flur, Küche inkl. Speisekammer, Bad/WC und Terrasse. Im EG Pkw-Garage und Schuppen/Geräteraum angebaut.
Dachgeschoss (DG):
Treppenhaus; 1 abgeschlossene Wohnung mit 4 Zimmern, Flur, Küche und Bad/WC.
Dachraum/Spitzboden:
Bühne (nach Aktenlage nicht ausgebaut).

Baujahr Neuerstellung Wohnhaus inkl. Pkw-Garage etwa Ende der 1950er Jahre (Ursprungsbaugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 11. Juli 1957); An-/Umbau des Wohnhauses inkl. Errichtung des Schuppens/Geräteraums etwa Mitte der ca. 1980er Jahre (Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 12. Mai 1983).

Bauliche Struktur Zuschnitt und Bauausführung nach äußerem Augenschein überwiegend an-/umbaujahrbezogen.

Tragwerk Keine Angabe, da keine Innenbesichtigung möglich.

Decken Keine Angabe, da keine Innenbesichtigung möglich.

Treppen Keine Angabe, da keine Innenbesichtigung möglich.

Barrierefreiheit Das Wohnhaus ist nach genehmigten Planunterlagen ausschließlich über Treppen erschlossen; die Räumlichkeiten im Gebäude sind somit nicht barrierefrei erreichbar.

Dach Versetztes Satteldach; Holzkonstruktion mit Ziegelerdeckung. Nach genehmigten Planunterlagen nördlich orientierte Dachfläche mit Schleppdachgaube.

Fassade Verputzt und gestrichen; ab DG verkleidet (Faserzementplatten).

Terrasse im EG Nach etwa Süden bzw. Südosten zur Straße „Oberer Uffhofenweg“ orientiert; nach Aktenlage zugänglich vom (Wohn-) und (Schlaf-) Zimmer im EG. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.



Technische Gebäudeausrüstung

Heizung	Nach erhobenen Planunterlagen im UG ölbefeuerte, hauszentrale Warmwasserheizung; separater Öltankraum mit angabegemäß 3 Tanks à 1.500 l. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Warmwasserversorgung	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sanitäre Installationen	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sonstiges	Stromanschluss über Dachständer, Photovoltaikanlage auf der nach etwa Süden orientierten Dachfläche. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.

Ausbau

Innenwände	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Fenster	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sonnenschutz	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Türen	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Bodenbeläge	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Wand- und Deckenbeläge	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Möblierung u.ä.m.	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich. Hinweis: Eventuell vorhandene Möblierungen (Einbauküchen, -geräte u.a.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung).

Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen

Pkw-Garage	Pkw-Garage im Teilbereich an das Wohnhaus angebaut; Neuerstellung ursprünglich als Kleintierstall etwa Ende der 1950er Jahre. Von der Straße „Oberer Uffhofenweg“ befestigte Zufahrt (Betonverbundpflaster). Gemeinsames Pultdach für Pkw-Garage bzw. Schuppen/Geräteraum. Fassade verputzt und gestrichen; zweiflügliges Garagentor (Holz). Augenscheinlich 1 Zwischenebene, zugänglich von außen über eine, oberhalb vom Garagentor angeordnete Luke. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.
Schuppen/Geräteraum	Schuppen/Geräteraum im Teilbereich an das Wohnhaus angebaut; Neuerstellung etwa Mitte der 1980er Jahre mit dem An-/Umbau des Wohnhauses. Gemeinsames Pultdach für Schuppen/Geräteraum bzw. Pkw-Garage. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.
Carport	Carport im Zugangsbereich von der Straße „Öhlsbrunnenweg“ errichtet. Neuerstellungsjahr nicht bekannt. Ausführung als Holzkonstruktion (gestrichen) unter Pultdach (nicht besichtigt); Dachrand verkleidet (Metallblech).

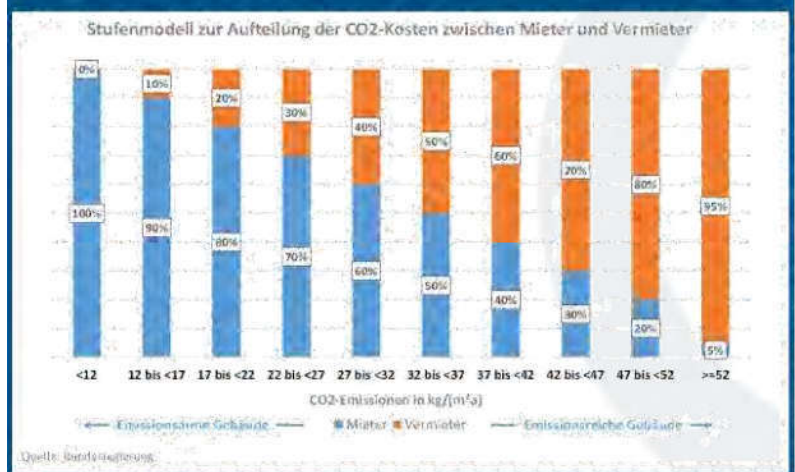
Energieausweis für das Wohngebäude, CO₂-Umlage u.a.m.

Allgemein	Energieausweise enthalten allgemeine Angaben zum Gebäude sowie zu den verwendeten Heizstoffen und geben die Energiekennwerte eines Gebäudes an. Gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG, vormals EnEV) sind Eigentümer bzw. Vermieter verpflichtet, im Falle des Verkaufs bzw. der Vermietung Kauf- bzw. Mietinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen.
Energieausweis	Der Sachverständigen lag kein Energieausweis nach EnEV bzw. GEG vor. Entsprechende Daten bzw. Feststellungen zur Energieeffizienz des Gebäudes sowie eventuelle Empfehlungen zu möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind der Auftragnehmerin somit nicht bekannt.

CO₂-Umlage

Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung (und Warmwasser) nutzen. Hierdurch werden Vermieter an den bisher von den Mietern komplett zu getragenen Kosten für die CO₂-Bepreisung beteiligt. Mieter sollen zu einem energieeffizienten Verhalten, Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angeregt werden.

10-Stufenmodell CO₂-Verteilung



In überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden soll die Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in einem zehnstufigen Modell anhand des tatsächlichen, durch Verbrauch entstandenen CO₂-Ausstoßes erfolgen. Dabei steigt der vermierterseitige Anteil, je schlechter die Energieeffizienz des Wohngebäudes ist: In der emissionsärmsten Klasse der Gebäude mit weniger als 12 kg/(m²a) CO₂-Ausstoß trägt die Mietpartei allein die Kosten; bei emissionsreichen Häusern mit mehr als 52 kg/(m²a) CO₂-Ausstoß übernimmt die Vermieter künftig 95 % der CO₂-Abgabe. In den Stufen zwischen diesen Extremen staffeln sich die Anteile in 10 %-Sprüngen.

Hinweis:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird u.a. die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes hinsichtlich seiner Energieeffizienz – soweit nach Augenschein, ohne die erforderlichen Daten zur Energieeffizienz, möglich – implizit im Ansatz der Bewertungsparameter.

Bauliche Flächen

Grundlagen

Siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005)

Wohngebäude

Untergeschoss (UG)	105 m ²
Erdgeschoss (EG)	154 m ²
Dachgeschoss (DG)	131 m ²
Dachraum/Spitzboden	89 m ²
BGF Wohnhaus	479 m ²
Pkw-Garage	24 m ²
Schuppen/Geräteraum	22 m ²



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

Wohngebäude (Ebene)	(mietfähige) Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss (UG)	Waschküche, Abstell-/Kellerräume u.a.m.	--
Erdgeschoss (EG)	Wohnen inkl. Terrasse	131 m ²
Dachgeschoss (DG)	Wohnen	87 m ²
Dachraum/Spitzboden	Bühne	--
Mietfläche Wohnhaus		218 m ²

Mietflächenfaktor Mietfläche (EG bis DG) / BGF (EG bis DG): 218 m² / 285 m² = rd. 0,76

Außenanlagen

Allgemein

Nach äußerem Augenschein überwiegend gärtnerisch angelegt mit Bepflanzung, z.B. Bäume, Büsche und Sträucher. Oberflächen teilweise zum Gehen (z.B. Betonpflaster), im Bereich der Pkw-Garage und vom Carport zum Befahren (Betonverbundpflaster bzw. Rasengittersteine) befestigt.

Gelände teilweise mit Stützmauern (Naturstein) terrassiert. Straßenseitig niedrige Betonmauer; (Holz-)Sichtschutzwände. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage

Ursprünglich etwa Ende der 1950er Jahre errichtetes und etwa Mitte der 1980er Jahre an- bzw. umgebautes Zweifamilienwohnhaus in ortsrandnaher, guter Wohnlage der Gemeinde Bondorf.

Baustruktur, Ausstattung

Von außen bauliche Struktur überwiegend bestimmt durch das Anbau-/Umbaujahr; nach Grundrisslayout zweckmäßige Raumaufteilung, mit teilweise gefangenen Räumen. Ausstattung nicht bekannt. Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung erfolgen.

Baulicher Zustand

Nicht bekannt, da keine Besichtigung möglich.

Pkw-Stellplätze

1 Pkw-Garage und 1 Carport auf dem Grundstück Flurstück 346 vorhanden; zusätzliche Stellflächen für Kraftfahrzeuge im Zufahrtsbereich der Pkw-Garage.

