3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Gebäude Auenstraße 19

Gebäudetyp	Zweifamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus. UG, EG, OG und DG (voll ausgebaut) unter Satteldach.
Anordnung, Zugang	In zweiseitiger Grenzbebauung auf dem Grundstück Flurstück 1630/2 erstellt. Zugang von der Auenstraße über (bituminös) befestigte Fläche auf Grundstück Flurstück 1630 (Bruchteileigentum) zum Grundstück Flurstück 1630/2.
Hauseingang	Auf Grundstück Flurstück 1630/2 über befestigte Fläche (Pflasterbelag) zum etwa nördlich angeordneten Hauseingang. Hauseingangstür (auskunftsgemäß ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre erneuert) als Glas-Elementtür mit senkrechter Griffstange; etwa halbgeschossig zwischen UG und EG angeordnet. Links von der Hauseingangstür feststehendes (Glas-)Seitenteil mit etwa mittigem Briefkasten-/Klingelelement (2 Klingeln, Lichtschalter, Gegensprechvorrichtung,

	2 Durchwurfbriefkästen). An der Außenwand oberhalb vom Seitenteil elektr. Stromkabel, vermutlich für Außenleuchte. Kein Vordach. Nebeneingang im UG an der Gebäuderückseite (Glas-Elementtür, auskunftsgemäß ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre erneuert); Zugang über (massive) Außentreppe zum rückseitigen Garten.
Nutzung	UG: Treppenhaus; Flur, 2 Waschküchen, Heizungsraum, 2 Abstell-/Kellerräume, davon 1 Raum ausgebaut und beheizbar. Vom Flur im UG Zugang zum rückseitigen Garten. EG (Hochparterre): Treppenhaus. 1 abgeschlossene Wohnung mit Wohn-/Schlafzimmer (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Zwischenwand entfernt und nach erhaltener Auskunft Schiebewandkonstruktion geplant), Kinderzimmer, Flur, Küche, Dusche/WC und Balkon. OG/DG: Treppenhaus. 1 abgeschlossene Maisonette-Wohnung mit im OG 2 Zimmern (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Zwischenwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer entfernt), Flur, Küche, Dusche/WC und Balkon sowie im DG Dachgalerie, Vorraum/Flur und Bad/WC. Wohnungszugang vom Treppenhaus im OG und DG möglich.
Baujahr	Neuerstellung ca. 1959/1960 (Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 14. Juli 1959). Nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung umfangreiche Modernisierungen am Wohnhaus ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre (z. B. Gebäudehülle inkl. Fenster, haustechnische Installationen/Heizungsanlage, Sanitärräume, Wand- und Bodenbeläge, (Wendel-)Treppe OG/DG).
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahr- bzw. modernisierungsbaujahrbezogen.
Tragwerk	Überwiegend massiv, in Teilbereichen vermutlich Holzfachwerk.
Decken	Massiv; nach Angabe Hohlkörperdecke.
Treppen	Erschließung der Wohnungen über zweiläufige massive Treppe; Tritt- und Stellstufen mit Fliesenbelag (erneuert); zum Treppenauge Metall-Geländer (gestrichen). Interne Treppe OG/DG als Wendeltreppe (Spindelkonstruktion) mit Metallstufenkonstruktion und Metallgeländer, jeweils gestrichen; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Treppenstufen fehlend.
Barrierefreiheit	Die Wohnungen sind ausschließlich über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar.
Dach	Satteldach; (Holzkonstruktion) mit Ziegeldeckung. Hinweis: Nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung wurde das Dach ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre gedämmt und neu eingedeckt sowie die Dachflächenfenster eingebaut.
Fassade	Verputzt und gestrichen, Wärmedämmverbundsystem (Anbringung auskunftsgemäß ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre). Im Bereich des Fassadensockels vereinzelt Putzabplatzungen.
Energieausweis	Kein Energieausweis nach EnEV bzw. GEG 2020 vorgelegt.
Balkon im EG	Im EG etwa auf der Südseite gelegen (zum rückseitigen Garten orientiert); überdeckt durch darüberliegenden Balkon. Massive Bodenplatte (Beton) mit Fliesenbelag/Feinsteinzeug (erneuert); Metallgeländer (erneuert) mit Brüstungsverkleidung aus Metallplatten und teilweise Metallhandlauf. Elektr. Stromkabel, vermutlich für Außenleuchte; Steckdose. Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in Teilbereichen oberer Abschluss des Geländers/Handlauf fehlend.
Balkon im OG	Im OG etwa auf der Südseite gelegen (zum rückseitigen Garten orientiert); teilweise überdeckt durch Dachvorsprung. Massive Bodenplatte (Beton) mit Fliesenbelag/Feinsteinzeug (erneuert); Metallge-

	länder (erneuert) mit Brüstungsverkleidung aus Metallplatten und Metallhandlauf. 2 elektr. Stromkabel, vermutlich für Außenleuchten; geplante Steckdose.
Allgemeiner baulicher Zustand	Bezogen auf das Baujahr und den Modernisierungsgrad normaler baulicher Zustand; in Teilbereichen (geringer) Restfertigstellungsbedarf.

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung/Lüftung	Gasbefeuerte, hauszentrale Warmwasserheizung (Hersteller Brötje) mit separatem Warmwasserspeicher (Hersteller Brötje, Typ BS 200 C), im Heizungsraum im UG angeordnet. Wand- bzw. (niedrige) Standheizkörper mit Thermostatventilen; im EG und OG Dusche/WC jeweils 1 Handtuch-Heizkörper. Natürliche Belüftung der Räume. Hinweis: Nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung wurden Heizungsanlage und Heizkörper ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre erneuert.
Warmwasserversorgung	Hauszentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen	UG: Waschküchen jeweils mit Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss; Bodenablauf. EG: Dusche/WC mit eingebauter Duschwanne inkl. Duschvorrichtung und Spritzschutz, wandhängendem WC inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschtisch. Küche mit Wasser-/Abwasseranschluss. OG: Dusche/WC mit eingebauter Duschwanne inkl. Duschvorrichtung und Spritzschutz, wandhängendem WC inkl. Unterputz-Spülkasten. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Waschbecken inkl. Armatur fehlend bzw. nicht montiert (Anschlüsse vorbereitet). Küche mit Wasser-/Abwasseranschluss. DG: Bad/WC mit eingebauter Badewanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung, wandhängendem WC inkl. Unterputz-Spülkasten. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Drückerplatte an der Toilette und Waschbecken inkl. Armatur fehlend bzw. nicht montiert. Hinweis: Nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung wurden die Sanitärräume ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre erneuert (EG und OG) bzw. neu ausgebaut (DG); in Teilbereichen (geringer) Restfertigstellungsbedarf.
Versorgungsleitungen	Überwiegend unter Putz, vereinzelt auf Putz (UG). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Elektroinstallationen mit geringem Restfertigstellungsbedarf (u.a. lose Kabel oberhalb der Hauseingangstür und im Bereich der Balkone, teilweise Schalter-/Steckdosenabdeckungen fehlend, z.B. im Treppenhaus, Dusche/WC im OG).
Sonstiges	Gegensprechanlage u.a.m. Stromanschluss über Dach (Dachständer).

Ausbau

Innenwände	Mauerwerk bzw. vermutlich teilweise Holzkonstruktionen/leichte Trennwandkonstruktionen.
Fenster	Kunststofffenster (erneuert), zweifach isolierverglast, im UG als hochliegende Kellerfenster mit außenliegenden Metallgitterstäben. Im DG zweiteilige Kunststoff-Dachflächenfenster.
Sonnenschutz	Fenster im EG und OG mit Kunststoffrollläden, manuell betrieben. Dachflächenfenster ohne außenliegenden Sonnenschutz.
Türen	Innentüren als Holzwerkstofftüren, beschichtet, in Holzzargen, beschichtet (auskunftsgemäß ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre erneuert). Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im UG Innentüren inkl. Zargen fehlend.

Bodenbeläge	Überwiegend (Bambus-)Parkett, teilweise (Stein-)Fliesen (u.a. Küchen, Sanitärräume). Im UG Boden mit Fliesenbelag/Feinsteinzeug.
Wand- und Deckenbeläge	Überwiegend verputzt und gestrichen. Sanitärräume mit (Stein-)Fliesen; rundum und halbhoch bzw. im Spritzbereich raumhoch. Im DG Wand zwischen Dachgalerie und Bad/WC transluzent mit satinierter (Plexi-)Glasscheibe ausgeführt, im OG Wände in der Küche oberhalb der Arbeitsplatte verkleidet. Teilweise Decken abgehängt/verkleidet (Gipskartonkonstruktion inkl. Einbau-Downlights).
Möblierung u.ä.m.	Küche im EG: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Einbauküche vorhanden. Küche im OG: Einbauküche (auskunftsgemäß ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre eingebaut) mit Unter- und teilweise Oberschränken sowie Hochschränken, Edelstahlspülbecken, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug u.a.m. Hinweis: Möblierungen (Einbauküchen u.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachterlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).

Bauliche Flächen

Grundlagen	Die Bauzahlen wurden sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten bzw. erhobenen Planunterlagen gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung i.V.m. mit der II. Berechnungsverordnung ermittelt bzw. zufallsstichprobenweise plausibilisiert und gerundet; ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt.

Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005)	
Wohnhaus	
Untergeschoss	76 m²
Erdgeschoss	76 m²
Obergeschoss	76 m²
Dachgeschoss	76 m²
Summe BGF Wohnhaus	304 m²

Mietfläche (gerundet) nach Wohnflächenverordnung i.V.m II. Berechnungsverordnung		
Ebene	(mietfähige) Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss	Waschküche, Abstellräume, Flur u.a.m.	--
Untergeschoss	Nebenraum (beheizt)	14 m²
Erdgeschoss	Wohnen	58 m²
Ober-/Dachgeschoss	Wohnen	84 m²
Summe Mietfläche		156 m²

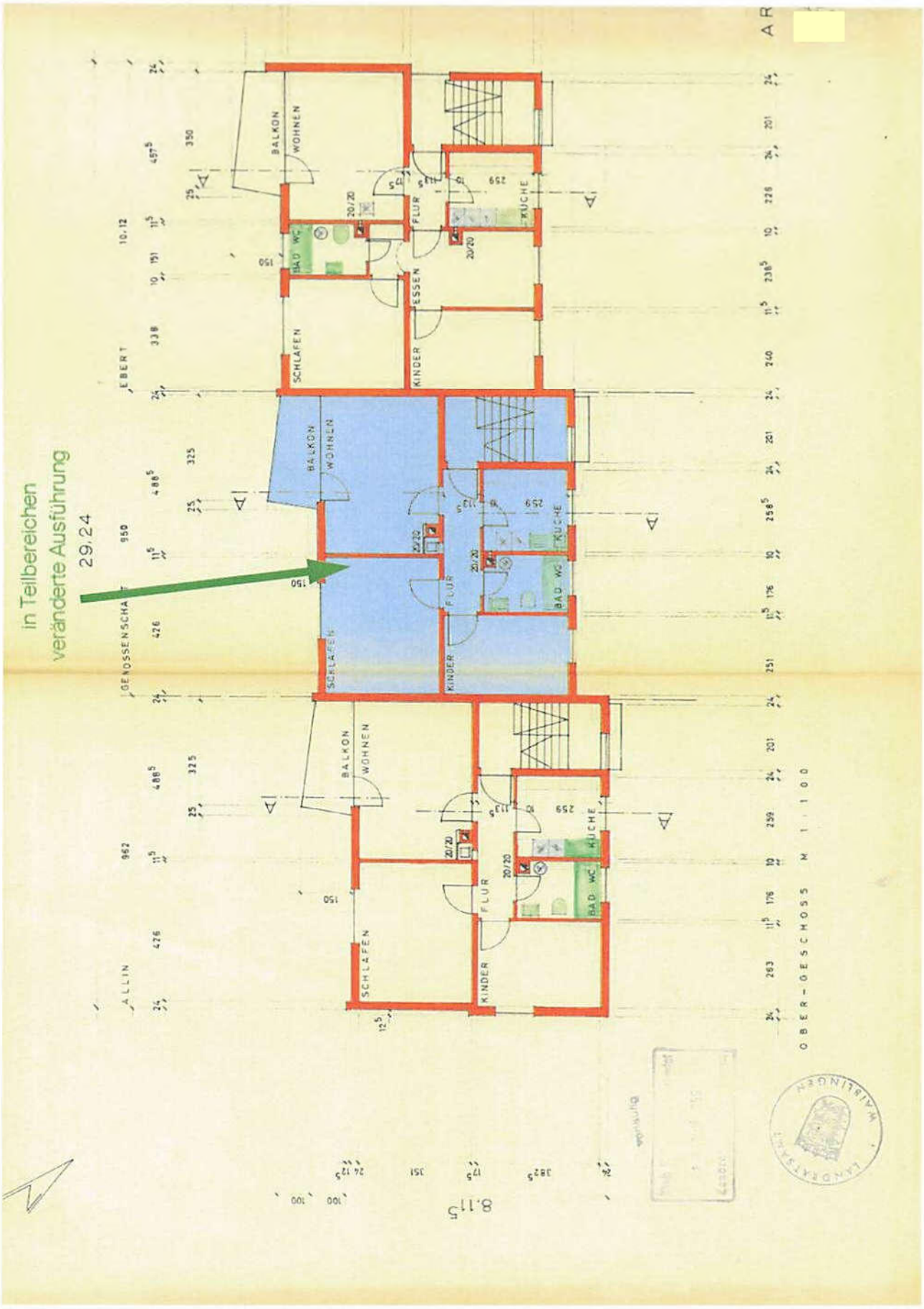
Außenanlagen

Allgemein/Oberflächen	Vorgartenfläche komplett befestigt (Pflasterbelag). (Rückseitiger) Garten als Grün-/Rasenfläche angelegt; Einfriedung mit Maschendrahtzaun; Heckenbepflanzung.

Gesamtbeurteilung

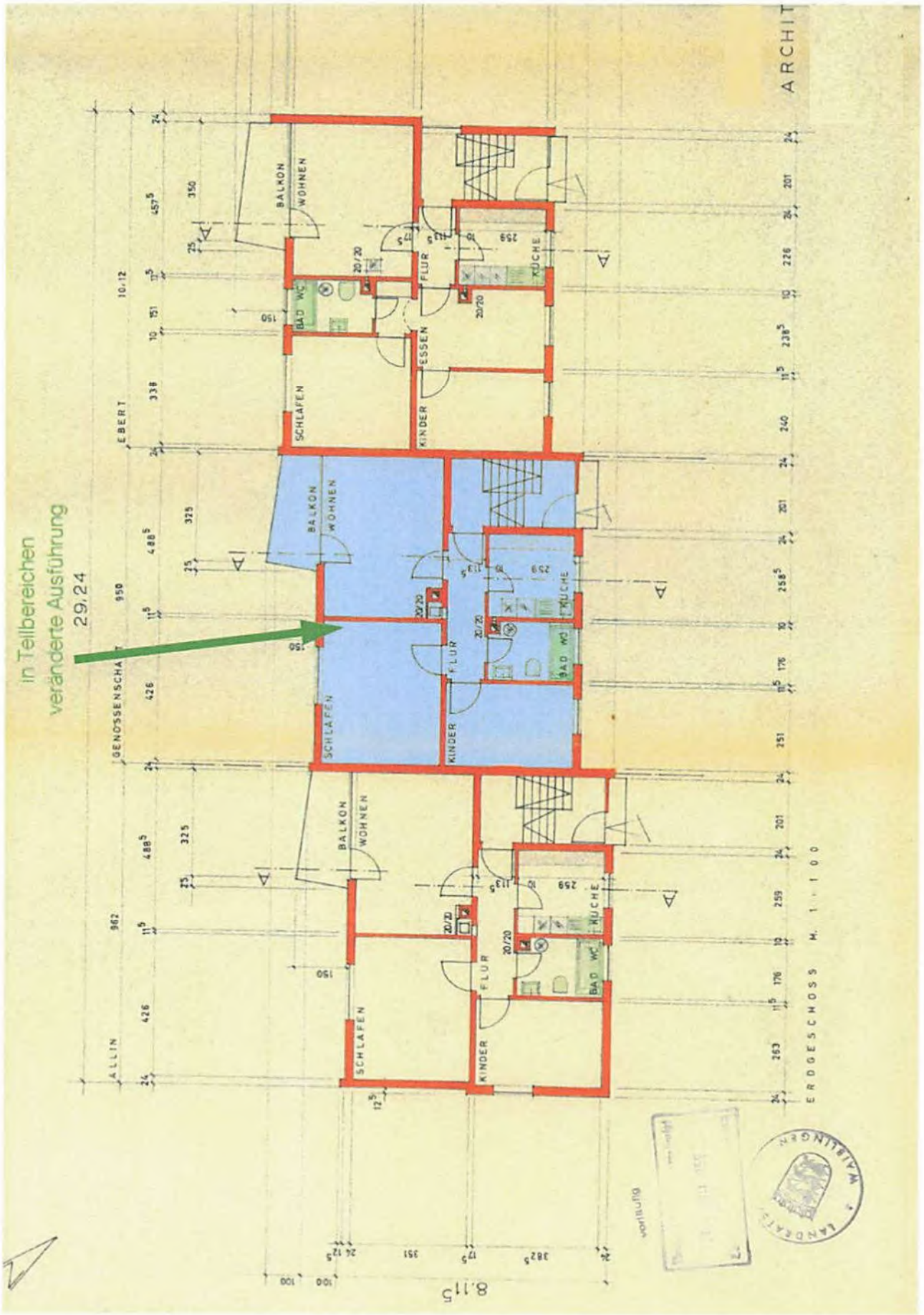
Typ und Lage	Ca. 1960 errichtetes und ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre umfassend modernisiertes Zweifamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) in guter Wohnlage in Leutenbach.
Baustruktur, Ausstattung	Bauliche Struktur bestimmt durch das Baujahr i.V.m. der Modernisierung ca. Mitte bis Ende der 2010er Jahre. Angemessene, zeitgemäße Ausstattung; grundrissbezogen gute Belichtung und Belüftung.
Baulicher Zustand	Normaler, zeitgemäßer baulicher Allgemeinzustand. Zum Qualitätsstichtag ist die Modernisierung am Wohngebäude in geringen Teilbereichen noch nicht abgeschlossen (siehe vorstehend Nr. 3.3 dieser Wertermittlung). Resultierend besteht ein allgemeiner baulicher Restfertigstellungsbedarf.
Pkw-Stellplätze	Auf dem Grundstück Flurstück 1630/2 kein baurechtlich genehmigter Pkw-Stellplatz vorhanden. Auf dem Grundstück Flurstück 1630 Teilbereich mit Stellfläche für 3 Kraftfahrzeuge, davon angenommen 1 Pkw-Stellplatz im Freien dem Wertermittlungsobjekt zuzurechnen.

Anlage 2 c -Grundriss OG nach genehmigten Planunterlagen von 1959



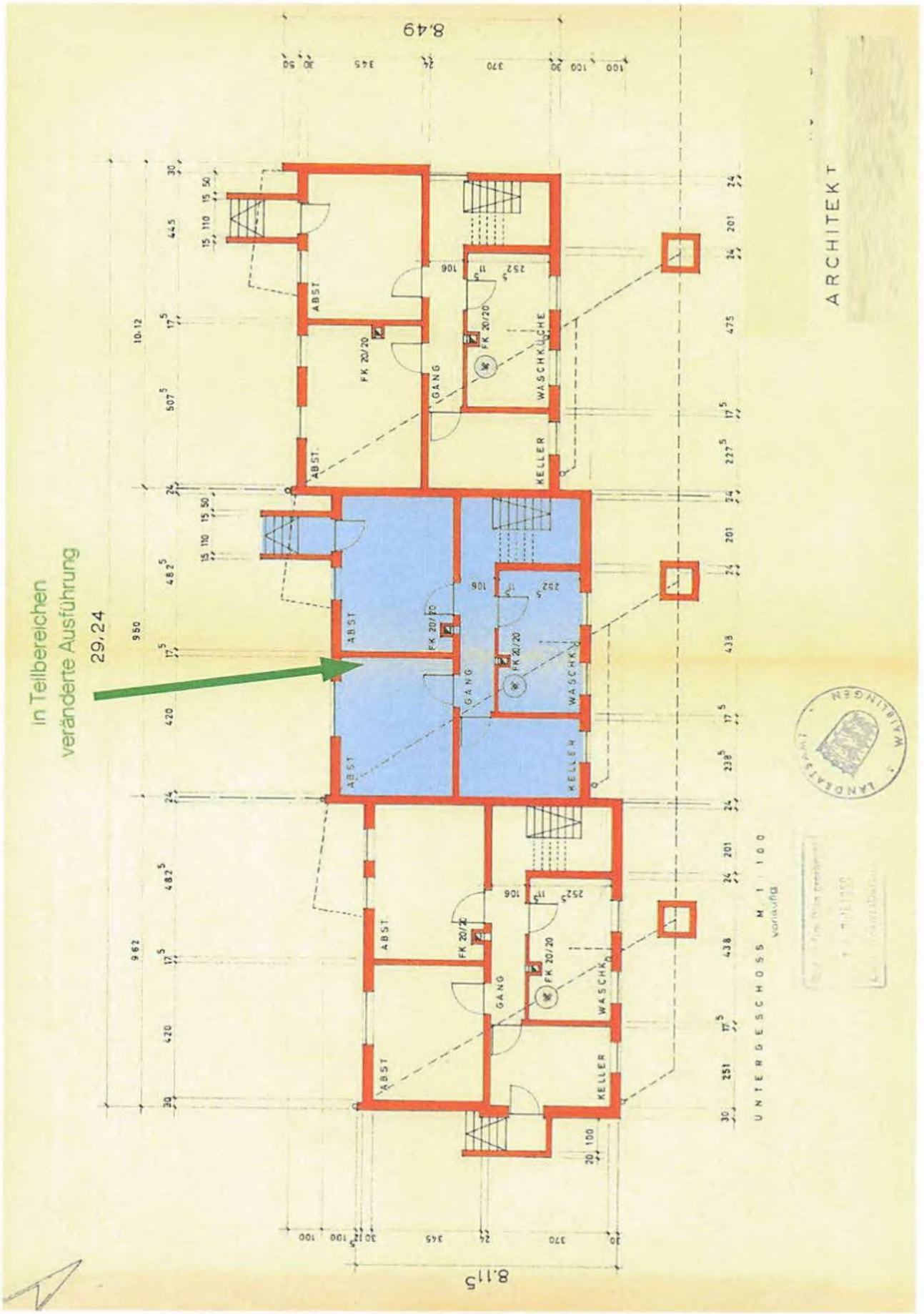
Grüneintragung seitens der Sachverständigen nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung

Anlage 2 d - Grundriss EG nach genehmigten Planunterlagen von 1959



Grüneintragung seitens der Sachverständigen nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung

Anlage 2 e – Grundriss UG nach genehmigten Planunterlagen von 1959



Grüneintragung seitens der Sachverständigen nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung

Beschreibung der Pkw-Stellplätze Nr. GA 1 und Nr. GA 2 in der Doppelgarage

Art	2 typische Pkw-Stellplätze in einer (massiven) Doppelgarage; nach Planunterlagen Pkw-Stellplätze innen nicht räumlich abgetrennt. Rampe/Stauraum vor der Doppelgarage als befestigter Vorplatz (Betonverbundpflaster); Entwässerungsrinne. Instandhaltungsstau; u.a. im Teilbereich, insbesondere nahe den Garagentoren, Fugen zwischen den Pflastersteinen mit (stärkerem) Pflanzenbewuchs.
Anordnung, Zufahrt	Doppelgarage etwa im östlichen Bereich des Grundstücks Flurstücks 5053 angeordnet; etwa östlich an das Wohnhaus angebaut. Zufahrt von der Lehenstraße über Rampe zur (gegenüber dem Straßenniveau tieferliegenden) Doppelgarage.
Baujahr	Garagen auf dem Grundstück Flurstück 5053 mit dem Wohnhaus Lehenstraße 11 ca. 1991/1992 erstellt.
Abmessungen	Nach genehmigten Planunterlagen (Grundriss UG) Innenmaße der Doppelgarage 5,26 m (Breite) x 5,26 m (Tiefe); eingeschränkte lichte Höhe.
Tragwerk/Fassade	Massiv. Fassade verputzt und gestrichen; vereinzelt Fassade vergraut/verschmutzt.
Dach	Massives Flachdach (nicht besichtigt).
Tore, Ausstattung u.ä.m.	Je Pkw-Stellplatz 1 Holz-Schwingtor (bauzeitlich) inkl. Metallkonstruktion, elektro-motor. betrieben; (äußerer) Holzanstrich augenscheinlich erneuert. Pkw-Stellplätze in der Doppelgarage nicht räumlich abgetrennt; rückseitig zum Garten 1 (hochliegendes) Holzfenster. Auskunftsgemäß Doppelgarage innen mit Betonboden (beschichtet), Wände und Decke gestrichen; Stromanschluss; el. Licht. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Sondernutzungsrechte

Stauraum vor der Doppelgarage	Nach Urkundenrolle Nr. 33/1991 (Teilungserklärung) vom 22. Januar 1991 ist den Wertermittlungsobjekten jeweils das ausschließliche Benützungsrecht an dem Stauraum vor dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage bis zum Gehweg bzw. zur Straße eingeräumt. Diese Fläche ist nicht abgetrennt und dient als Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen Nr. GA 1 und GA 2 in der Doppelgarage.

Gesamtbeurteilung

Allgemein	Pkw-Stellplätze Nr. GA 1 und Nr. GA 2 in einer (massiven) Doppelgarage gelegen. Doppelgarage gemeinsam mit dem Mehrfamilienwohnhaus ca. 1991/1992 auf dem Grundstück Flurstück 5053 errichtet.
Baulicher Zustand	Von außen baujahr- und nutzungsbezogen normaler baulicher Zustand, vereinzelt (geringer) Instandhaltungsstau/Instandsetzungsbedarf (u.a. Fassade).