

## **2.1.3 Zustandsmerkmale**

### **2.1.3.1 Entwicklungszustand**

Es handelt sich gemäß der ImmoWertV um „Baureifes Land“.

### **2.1.3.2 Erschließung und Erschließungsbeiträge**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt augenscheinlich von Norden von der Straße „Brückeberg“ aus.

Die Straße Brückeberg verfügt über eine befestigte Fahrbahn, einen einseitigen Bürgersteig, Straßenbeleuchtung und Entwässerung. Ortsübliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Kanalisation, Gas, elektrischen Strom und Telekommunikation sind augenscheinlich vorhanden. Die Bebauung der Umgebung ist weitgehend abgeschlossen.

Gemäß Auskunft der Stadt Runkel über öffentlich-rechtliche Abgaben per E-Mail vom 06.11.2023 bestehen keine offenen Erschließungsbeiträge.

Bei der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

### **2.1.3.3 Bau- und Planungsrecht**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß Auskunft des Bauamts der Stadt Runkel über baurechtliche Gegebenheiten per E-Mail vom 07.11.2023 in einem Gebiet, das im maßgeblichen Flächennutzungsplan vom Juli 2008 mit einer Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen ist, und laut E-Mail vom 06.11.2023 in einem Gebiet, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt wird.

Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit werden gemäß § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung bestimmt:

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“*

### **2.1.3.4 Baugenehmigung**

Der Sachverständige hat eine Kopie der Bauakte mit Baugenehmigung,

Grundrissen, Schnitten, Ansichten und einer Flächenberechnung am 13.09.2023 per E-Mail angefordert und auf mehrfache Nachfrage, zuletzt am 05.11.2023, per E-Mail am 06.11.2023 vom Bauamt der Stadt Runkel die Antwort erhalten, dass die angeforderten Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt werden können, weil zu dem angefragten Objekt Brückeberg 2 keine Bauakte vorliegt.

In Ermangelung der Baugenehmigungen wird in gegenständlicher Wertermittlung davon ausgegangen, dass die zum Zeitpunkt des Ortstermins vorgefundenen baulichen Anlagen und die darin ausgeübten Nutzungen genehmigt sind.

#### **2.1.3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Großteil der umgebenden Bebauung. Es liegt Wohnnutzung vor.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht nach Kenntnis der Örtlichkeit und Beurteilung anhand der Liegenschaftskarte ohne weiteren Nachweis weitgehend dem der Umgebungsbebauung.

### **2.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen**

Andere Rechte, Beschränkungen oder öffentliche Lasten, außer den nachstehend aufgeführten, die den Wert des Grundstücks beeinflussen könnten, sind nicht bekannt.

#### **2.2.1 Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amts für Öffentliche Ordnung des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Bauen und Naturschutz, vom 14.09.2023 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

#### **2.2.2 Altlasten**

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz, per E-Mail vom 15.09.2023 gibt es für die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche keine Eintragungen.

Die Untersuchung und Beurteilung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen.

Es wird in diesem Gutachten basierend auf diesem Kenntnisstand Altlastenfreiheit unterstellt.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

### 2.2.3 Denkmalschutz

Gemäß der Recherche bei der Internetpräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Hessen bezüglich Denkmalschutzes (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) am 13.09.2023 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

## 2.3 Lagemerkmale

### 2.3.1 Makrolage

Bundesland/Kreis: Hessen/Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Stadt/Stadtteil: Runkel/Runkel  
Zur Stadt Runkel gehören die Ortsteile Arfurt, Dehrn, Ennerich, Eschenau, Hofen, Runkel, Schadeck, Steeden und Wirbelau.

Lage der Stadt: Runkel liegt ca. 8 km östlich der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn im Lahntal. Das Stadtgebiet erstreckt sich zu beiden Seiten der Lahn.

Einwohnerzahl:

1.794	per 31.12.2022	(Stadtteil Runkel) <sup>1)</sup>
9.579	per 31.12.2022	(Stadt Runkel) <sup>1)</sup>
174.884	per 31.12.2022	(Landkreis) <sup>2)</sup>

Quellen:

<sup>1)</sup> Internetpräsentation der Stadt Runkel

<sup>2)</sup> Hessisches Statistisches Landesamt

Bevölkerungs-  
entwicklung:

-13,8	%	2018-2040	(Landkreis) <sup>1)</sup>
1,3	%	2018-2040	(Hessen) <sup>1)</sup>
1,9	%	2018-2040	(Deutschland) <sup>2)</sup>

Quellen:

<sup>1)</sup> Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden, Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2014 – 2030

<sup>2)</sup> Berechnet aus Angaben des Statistischen Bundesamts Wiesbaden, Bevölkerungsstand, eine von mehreren möglichen Berechnungsvarianten

Die demografische Entwicklung weist eine gewisse Gleichmäßigkeit mit moderaten Veränderungen auf. Daher ist davon auszugehen, dass die in gegenständlicher Wertermittlung verwendeten Wertermittlungsparameter eine gesicherte Datengrundlage für die Wertermittlung darstellen.

Arbeitslosenquote:

4,7	%	per 10/2023	(Landkreis)
5,3	%	per 10/2023	(Hessen)
5,7	%	per 10/2023	(Deutschland)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Kaufkraftindex:

96,9	per 2022	(Landkreis)
100		(Deutschland)

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Überörtliche  
Verkehrsverbindungen:

Autobahn:

Die Bundesautobahn A3 ist über die Anschlussstelle 43 „Limburg Süd“ in einer Entfernung von ca. 9 Kilometern zu erreichen.

Bundesstraßen:

Die B8 (Frankfurt-Köln) ist in einer Entfernung von ca. 5 km zu erreichen. Die B54 (Siegen-Wiesbaden) ist in einer Entfernung von ca. 7 km zu erreichen. Die B417 (Nassau-Wiesbaden) ist in einer Entfernung von ca. 10 km zu erreichen.

Bahnverkehr:

Bahnhof Runkel:

- Lahntalbahn  
Koblenz - Wetzlar

Bahnhof Limburg Hbf:

- Main-Lahn-Bahn  
Limburg - Frankfurt
- Lahntalbahn  
Koblenz - Wetzlar
- Unterwesterwaldbahn  
Limburg - Siershahn (Westerwald)
- Oberwesterwaldbahn  
Limburg - Au an der Sieg/WW

Bahnhof Limburg Süd:

- ICE-Schnellbahnstrecke  
Köln - Rhein/Main

Flugverkehr:

nächstgelegener Flughafen ist der Rhein-  
Main-Flughafen, Frankfurt

Entfernungen:

Ziel	Entfer- nung	Fahrzeit
Limburg/Lahn, Zentrum	8,8 km	13 Min
Wiesbaden, Zentrum	43,5 km	47 Min
Flughafen Rhein-Main	69,3 km	47 Min
Frankfurt, Zentrum	82,4 km	69 Min

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.

Bedeutung der Stadt:

Die Stadt Runkel ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum mit zentralem Ortsteil ausgewiesen.  
Es sind überwiegend Kleinunternehmen und mittelständische Unternehmen in Runkel ansässig.  
Runkel ist wegen seiner Lage an der Lahn, der Burg und der Altstadt überregional bekannt als touristisches Ziel, u.a. für Rad- und Wasserwanderer.

In Runkel ansässige  
Unternehmen:

Es sind überwiegend Kleinunternehmen und mittelständische Unternehmen in Runkel ansässig, wie z.B. Elring Klinger AG, Hedler Systemlicht GmbH und Schäfer Kalk GmbH & Co. KG.

Bewertung der Makrolage: Die Makrolage wird zusammenfassend als  
mittelmäßig bewertet.

Karte zur Makrolage:

Siehe Anlage 3

### 2.3.2 Mikrolage

#### Ortslage:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nord-östlich der Ortsmitte von Runkel ca. 300 m Luftlinie vom Ortskern entfernt auf der nördlichen Seite der Lahn auf der südlichen Seite der Straße Brückeberg in unmittelbarer Nähe des Bahnübergangs, an dem die Straße Brückeberg die Bahnstrecke der Lahntalbahn quert.

#### Örtliche Verkehrsanbindung:

Runkel ist durch das Streckennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Ziel	Entfernung
Bahnhof Runkel	0,2 km
Bahnhof Limburg/Lahn	8,8 km
ICE-Bahnhof Limburg Süd	8,9 km

Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die kürzesten Strecken und sind als Straßenkilometer und nicht als Luftlinie ausgewiesen.

#### Versorgungslage:

In Runkel befinden sich alle für die Stadtfunktion typischen Einrichtungen für die tägliche, haushaltsnahe Grundversorgung. Ärztliche und zahnärztliche Versorgung sind gegeben.

In Runkel bestehen ein Kindergarten und eine Grundschule mit integrierter Gesamtschule (Jahrgangsstufen 7-10). Weiterführende Schulen befinden sich in Limburg und Weilburg.

Geschäfte mit umfangreicherem Angebot, Bildungseinrichtungen, soziale, kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie eine umfangreiche medizinische Versorgung stehen in Limburg a. d. Lahn zur Verfügung.

**Wohnlage:**

Die Wohnlage ist durch eine inhomogene Umgebungsbebauung geprägt. In sehr geringer Entfernung vom Wertermittlungsobjekt befindet sich die entlang des nördlichen Lahnufers verlaufende Bahnstrecke der Lahntalbahn sowie die Landstraße L3063. Darüber hinaus ist die Wohnlage beeinflusst durch die Aussichtslage auf die Lahn, die Altstadt von Runkel und die Burg. Die Durchgrünung ist mittelmäßig bis gering. Es liegt eine geringe Frequentierung durch Anliegerverkehr in der Straße Brückeberg vor.

Zusammenfassend wird die Wohnlage als mittelmäßig bis einfach bewertet.

**Nachbarschaftslage:**

Mit Ausnahme des unmittelbar östlich angrenzenden unbebauten Nachbargrundstücks ist die Umgebungsbebauung abgeschlossen und besteht im Wesentlichen aus einem Gewerbebetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite, in offener Bauweise errichteten neueren Einfamilienhäuser in gutem Instandhaltungs- und Pflegezustand mit augenscheinlich höherem Wohnwert nordöstlich vom Wertermittlungsobjekt und älteren ebenfalls in offener Bauweise errichteten Gebäuden in mittelmäßigem bis einfachem Instandhaltungs- und Pflegezustand, die zu Wohn- und/oder Gewerbe-/Landwirtschaftszwecken konzipiert wurden bzw. genutzt werden.

Die Nachbarschaftslage ist zusammenfassend als mittelmäßig bis einfach zu beurteilen.

**Licht- und Sonnenlage:**

Die Anordnung des Grundstücks in Hinblick auf Besonnung und Belichtung wird als mittelmäßig bis gut eingestuft.

**Immissionslage:**

Während des Ortstermins, Montag, den 16.10.2023, 08:05 – 09:00 Uhr, wurden subjektiv und ohne weiteren Nachweis keine als störend zu empfindenden Lärm- oder Geruchsmissionen wahrgenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu Stoßzeiten mit engerer Zugtaktung bzw. stärkerer



Verkehrsdichte von der Bahnstrecke der Lahntalbahn sowie der Landstraße L3063 Lärmemissionen ausgehen, die subjektiv als störend empfunden werden können.

Bewertung der Mikrolage: Die Mikrolage wird zusammenfassend als mittelmäßig bis einfach beurteilt.

Karte zur Mikrolage: Siehe Anlage 4

Luftaufnahme des  
Wertermittlungsobjekts: Siehe Anlage 5

## **2.4 Beschaffenheit und Eigenschaften**

### **2.4.1 Grundstücksgestalt/Zuschnitt**

Die Grundstücksfläche ist aufgrund einer Stahlbetonstützwand zur Überbrückung der Höhendifferenz zur Straße Brückeberg nahezu eben mit einer bereichsweisen Hangneigung nach Westen mit geringem Gefälle abfallend. Sie hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einer maximalen Grundstückstiefe von ca. 29,0 m. Die Grundstücksbreite entlang der Straße Brückeberg beträgt ca. 24,0 m.

Form und Maße des Grundstücks können dem Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (siehe Anlage 2) entnommen werden.

### **2.4.2 Bodenbeschaffenheit**

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Der Sachverständige geht von normal tragfähigem Baugrund aus.

### **2.4.3 Außenanlagen**

#### **2.4.3.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung umfasst nach Kenntnisstand Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.

#### **2.4.3.2 Bodenbefestigungen**

Die unbebaute Freifläche ist mit Ausnahme der Terrasse unbefestigt.



#### 2.4.3.3 Freiflächengestaltung

Unbebaute und unbefestigte Freiflächen sind mit Rasen oder Wiese bewachsen und östlich und nördlich des Gebäudes nicht gärtnerisch gestaltet.

Der Außenbereich befindet sich bereichsweise in einem unfertigen bzw. ungepflanzten Zustand.

Es ist lediglich eine schmale Treppe als Zuwegung direkt von der Straße Brückeberg vorhanden. Eine weitere direkte Zuwegung von einer öffentlichen Straße ist nicht vorhanden.

#### 2.4.3.4 Einfriedung

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche ist entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Brückeberg mit einer Stahlbetonstützwand mit Maschendrahtzaun an Metallpfosten und entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun an Betonpfosten eingefriedet.

### 2.5 Beschreibung der baulichen Anlage

Die Beschreibung der baulichen Anlage erfolgt in einer für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und führt nur wesentliche und überwiegende Merkmale und Eigenschaften auf.

Eine Bestimmung der verwendeten Baustoffe wurde nicht beauftragt und ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Die Nennung der verwendeten Baustoffe in diesem Gutachten erfolgt nur in einer für die Wertermittlung erforderlichen Detaillierung.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen oder Bauteilöffnungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Für nicht einsehbare Bauteile wird, sofern nicht anders angegeben, ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Materialien verbaut und Stoffe verwendet wurden, die aus heutiger Sicht als gesundheitsgefährdend eingestuft würden. Konkrete Verdachtsmomente, die auf das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Materialien und Stoffe schließen lassen, wurden, sofern in gegenständlichem Gutachten nicht ausdrücklich erwähnt, nicht wahrgenommen.

Es wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

## **2.5.1 Wohngebäude**

### **2.5.1.1 Zweckbestimmung, Bauweise, Aufteilung**

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus bestehend aus einem in massiver Bauweise errichteten Erd- und einem augenscheinlich in Fertigbauweise errichteten Obergeschoss.

Vorhandene Nutzungen:

Erdgeschoss:

Diele, Flur, WC mit Dusche, großer Wohnraum mit Zugang zur Terrasse, kleiner Wohnraum, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (ehemalige Küche), Wohndiele mit Treppe zum OG, Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, Terrasse

Obergeschoss:

Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, großer Wohnraum mit Zugang zum Balkon, Flur vor Wohn-/Schlafräumen, 5 Wohn-/Schlafräume, davon einer mit Zugang zum Balkon, WC (unfertig), großes Bad mit Dusche und Badewanne, kleiner fensterloser Raum (konnte nicht besichtigt werden, da dieser verschlossen war; vermutliche Nutzung: Abstellraum)

### **2.5.1.2 Baujahr/Alter**

Angaben zum ursprünglichen Baujahr liegen nicht vor. Aufgrund der Gestaltung und der Wahrnehmungen im Zuge des Ortstermins wird davon ausgegangen, dass das Wohngebäude ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus errichtet und etwa in Zeitraum zwischen Ende der 1970 und der Mitte der 1980er Jahre fertiggestellt wurde. Es wird in Ermangelung weiterführender Informationen das Jahr 1980 als Ursprungsbaujahr angenommen.

Offensichtlich und augenscheinlich festzustellen wurden folgende Modernisierungen und Umbaumaßnahmen vorgenommen:

- Umwandlung von einem Zwei- in ein Einfamilienwohnhaus durch Schließen der Haustür im Erdgeschoss in der östlichen und der Haustür im Obergeschoss in der nördlichen Gebäudeseite, Einbau einer Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss und Einbau einer neuen Haustür im Erdgeschoss auf der Westseite
- Erneuerung von Wand-, Decken- und Bodenoberflächen (nicht vollständig ausgeführt, erforderliche Restarbeiten werden neben weiteren noch erforderlichen Maßnahmen als unfertige Bauleistung berücksichtigt)
- Erneuerung von Heizkörpern und des Gasheizkessels (der fehlende Gasheizkessel wird als unfertige Bauleistung berücksichtigt)
- Erneuerung der Sanitärräume (die erforderlichen Restarbeiten in den WCs im Erd- und im Obergeschoss werden als unfertige Bauleistung berücksichtigt)
- Augenscheinlich teilweise Erneuerung von Elektroinstallationen

Die Umfänge der vorstehend beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen entsprechen nach Beurteilung anhand der Anlage 2 der ImmoWertV einem mittleren Modernisierungsgrad, woraus unter Berücksichtigung der Vorgehensweise zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren abgeleitet wird, so dass sich rechnerisch das Jahr 1986 als fiktives Baujahr ergibt.

#### 2.5.1.3

##### Rohbau

Gründung: unbekannt

Außenwände: EG: massiv, vermutlich Mauerwerk;  
OG: Fertigbauweise, vermutlich Tafelbauweise

Innenwände: EG: massiv, vermutlich Mauerwerk;  
OG: Fertigbauweise, vermutlich Tafelbauweise

Decken: Decke über EG: massiv, Stahlbeton;  
Decke über OG: unbekannt, vermutlich Holzbalkendecke

#### 2.5.1.4

##### Ausbau

Fassade: EG: gefliest, keine nachträgliche Wärmedämmung; OG: Verputz, Anstrich; keine nachträgliche Wärmedämmung

Wandflächen innen: Wohnräume:	EG: Verputz, Anstrich/Tapete; OG: unbekannt, vermutlich Span- oder Gipskartonplatte, tapeziert
Sanitärräume: Küche:	gefliest Verputz, Anstrich/Tapete
Deckenflächen: Wohn-/Sanitärräume:	EG: Verputz oder Gipskarton, An- strich/Tapete, teilweise Rohbeton mit Lattung in nicht fertiggestellten Räu- men; OG: unbekannt, vermutlich Span- oder Gipskartonplatte, tapeziert
Fußbodenbeläge: Wohnräume und Flure: Sanitärräume: Küche:	Vinylboden, Laminat, Fertigparkett Fliesen, Vinylboden, Laminat Vinylboden, Laminat, Fertigparkett
Innentüren:	furnierte profilierte Röhrenspantürblät- ter, teilweise mit Glasfüllungen, mit gleichartigen Zargen
Haustür:	Kunststofftürblatt mit Glasfüllungen
Fenster:	überwiegend Holzrahmen mit 2- Scheiben-Wärmedämmverglasung, vermutlich aus dem Ursprungsbau- jahr; teilweise Kunststoffrahmen mit 2- Scheiben-Wärmedämmverglasung neueren Baujahrs; manuelle Kunst- stoffrollläden
Elektroinstallation:	einfacher bis mittelmäßiger Ausstat- tungsstandard
Sanitärräume:	WC im EG und Bad im OG augen- scheinlich modernisiert, Modernisie- rungszeitpunkt unbekannt, in Gestal- tung dem aktuellen Zeitgeschmack entsprechend, mittelmäßiger bis guter Ausstattungsstandard mit wandhän- genden WC und Vorwandinstallation; guter Instandhaltungszustand; das WC im EG ist in Bezug auf die nicht gefliesten Wandoberflächen und die Deckenoberfläche nicht fertiggestellt; die Modernisierung des WC im OG

wurde lediglich begonnen, außer einem neu installierten Spülkasten sind keine Sanitärinstallationen mehr vorhanden und die Wand- und Bodenfliesen stammen augenscheinlich noch aus dem Ursprungsbauphase

Heizung:

Gaszentralheizung; Gasheizkessel nicht vorhanden, jedoch Rohrleitungen; Ausdehnungsgefäß, Brauchwasserspeicher und Plattenradiatoren vorhanden; im Bad im OG Handtuchrockner

Besondere Ausstattungsdetails: Terrasse, Balkon, Kaminofen im EG in der Wohndiele mit Treppe zum OG

#### 2.5.1.5 Dach

Dachkonstruktion:

Walmdach, vermutlich Holzkonstruktion

Dachdeckung:

Betondachsteine

Dachentwässerung:

Blechrinnen und -fallrohre

#### 2.5.1.6 Gestaltung/Grundrisse

Die architektonische Gestaltung und die Grundrisskonzeption sind einfach und mit konzeptionellen Einschränkungen für den Gebrauchszweck der baulichen Anlage angemessen.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale wird der Wohnwert zusammenfassend als mittelmäßig bezeichnet.

#### 2.5.1.7 Baulicher Zustand/Instandhaltung

Die baulichen Anlagen wurden am Tag der Ortsbesichtigung insgesamt in einem für das fiktive Baujahr mittelmäßigen bis einfachen Instandhaltungs- und Pflegezustand vorgefunden.

Im Zuge des Ortstermins wurden die im Folgenden aufgeführten Mängel und Schäden, die als über das übliche Maß an Abnutzung, Verschleiß und geringfügige Schadhafteit eines vergleichbaren Objekts gleichen Alters in mittelmäßigem Instandhaltungszustand hinausgehend angesehen werden, sowie unfertige Bauleistungen festgestellt. Die Aufzählung dient lediglich der Veranschaulichung für die Zwecke der Wer-