

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: S.Loew@Buero-Loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 04.09.2023 / hu

Az. des Gerichts: 010 K 020/2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 65597 Hünfelden - Kirberg, Frankfurter Straße 5



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag 19.07.2023 ermittelt mit rd.

255.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Mieter	4
1.1.2	Gewerbebetrieb	4
1.1.3	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.4	Hausschwamm	4
1.1.5	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.6	Energieausweis.....	4
1.1.7	Altlasten	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4	Allgemeine Maßgaben	6
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Grundstücksdaten	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	9
2.2.2	Lage der Stadt	10
2.2.3	Infrastruktur	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	10
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	11
2.3.3	Bodenordnung	11
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund, Grundwasser	12
2.8	Immissionen, Altlasten	13
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Wohnhaus	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung	18
	im Erdgeschoss	18
3.2.2	Raumliste	19
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2	Bodenwertermittlung	21
4.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	21
4.3	Sachwertermittlung	22
4.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.3.2	Sachwertberechnung	28
4.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.4	Ertragswertermittlung	36
4.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.4.2	Ertragswertberechnung	39
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
4.6	Verkehrswert	43
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
6.	Verzeichnis der Anlagen	46

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage

Objektadresse: 65597 Hünfelden - Kirberg
Frankfurter Straße 5

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Kirberg	1653	2

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Kirberg	22	60	728 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Auftrag vom 12.06.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.07.2023

Tage der Ortsbesichtigung: 19.07.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Ortslage von Hünfelden-Kirberg. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das gemäß Bauakte im Jahr 1959 in massiver Bauweise errichtet wurde.

Das Gebäude ist komplett unterkellert und erstreckt sich auf zu Wohnzwecken ausgebauten Erdgeschoss und Dachgeschoss soweit dies bekannt wurde, ist im Jahr 2004 die Heizung erneuert worden. Weitere wesentliche Modernisierungen sind in den vergangenen 20 Jahren nicht durchgeführt worden.

Das Gebäude befindet sich in einem technisch überalterten Zustand. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung sind nicht unerhebliche Investitionen insbesondere in die Modernisierung erforderlich.

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen grundstücksmerkmale wurden für die erforderlichen Modernisierung Abschläge angesetzt. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei lediglich um eine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Eine Kostenermittlung wurde nicht eingeholt. Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird daher empfohlen eine Kostenermittlung oder der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.

Das Objekt befindet sich in einer Randlage in unmittelbarer Angrenzung zum Außenbereich

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	65597 Hünfelden - Kirberg
Straße und Hausnummer:	Frankfurter Straße 5
Amtsgericht:	Limburg
Grundbuch von:	Kirberg Blatt 1653
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Kirberg lfd. Nr. 1 Flur 22 Flurstück 60 Größe: 728 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Hünfelden:	Einwohnerzahl:	ca. 9.800
Ortsteil Kirberg:	Einwohnerzahl:	ca. 2.300

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Ortskern		
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum:	ca.	650 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca.	130 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca.	260 m
	Entfernung zum Bahnhof Niederbrechen:	ca.	8 km
	Entfernung zum Bahnhof Limburg:	ca.	12 km
	Entfernung zum ICE-Bahnhof Limburg:	ca.	12 km

Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Landwirtschaft, Außenbereich
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche offene Wohnlage

75

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen:	zur Kreisstadt Limburg	ca. 13 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 30 km
	nach Bad Camberg	ca. 12 km
	nach Frankfurt	ca. 60 km
	nach Koblenz	ca. 66 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 3 von Frankfurt nach Köln	
	Anschluss Limburg-Süd	ca. 12 km
	Anschluss Bad Camberg	ca. 12 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und eine Tankstelle befinden sich am Ort. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg, Taunusstein und Wiesbaden.

Ein Kindergarten ist am Ort vorhanden. Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein gymnasialer Zweig (bis 10. Klasse) befinden sich in Dauborn. Weitere Gymnasien sind in Limburg vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Limburg und Idstein vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W - gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	fast rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Eckgrundstück ^{1,2}

2.5 Erschließung

Straßenart:	verkehrsberuhigte Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege ¹ teilweise sehr schmal, einseitige Gehwege ² , teilweise Gehwege gepflastert, teilweise Gehwege asphaltiert
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt in der Straße, nicht bekannt, ob ein Hausanschluss vorhanden ist, Kanalanschluss, Telefon- anschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine
Grundstückseinfriedung:	keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

¹ Frankfurter Straße

² Feldstraße

78

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

79

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig angebaut an Garage
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Baujahre:	nicht bekannt gemäß Bauakte 1959
Modernisierungen:	2004 Erneuerung Heizung

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	gemäß Bauakte Schwerbetonstein, Außenwandstärke 30 cm
Außenwände:	gemäß Bauakte Hohlblock, Außenwandstärke 24 cm
Wärmedämmung:	dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	teilweise Ziegel, teilweise Hohlblock teilweise 11,50 cm, teilweise 24 cm
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Hohlkörper Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Dachgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	Wendeltreppe aus Stahlbeton, mit Stufenbelag aus Werkstein einfaches Geländer mit gummiertem Handlauf, Zustand: Durchschnittlich
Kellertreppe:	Treppe aus Beton ³
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Wärmedämmung:	Dach ohne wesentliche Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	Klinkerriemchen

³ Zugang über Garage

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung, Brennstoff: Gas
Heizkessel Fabrikat:	Wolf
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Kamin:	Schornstein über Dach aus Ziegelmauerwerk
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	gut
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss• Rissbildungen• Fenster und Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig• veraltete Haustechnik inklusive Grundleitungen• Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig• Dacheindeckung erneuerungsbedürftig⁴• Fassade erneuerungsbedürftig• Heizung erneuerungsbedürftig
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

⁴ teilweise undicht

82

**Wirtschaftliche
Wertminderung:**

keine bekannt

**Besondere Ausstattungen
bei Wohnobjekten, die
nicht mitgeschätzt werden:**

Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Nebengebäude:

Garage, massive Bauweise, Flachdach, elektrisches Rolltor

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Einfriedung Jägerzaun

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnräume

Fußböden

Keller:	Estrich
Wohn- und Schlafräume:	teilweise Linoleum, teilweise PVC
Bad / WC:	Kleinmosaik
Küche:	Linoleum
Flur:	teilweise Fliesen, teilweise Linoleum

Innenansichten:

Bad / WC:	teilweise Fliesen, ca. 1,70 m hoch, im Nassbereich ca. 2,20 m hoch, darüber verputzt und gestrichen
Deckenflächen:	teilweise Raufaser, teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Holz
Fenster:	Fenster aus Holz teilweise mit einfach verglast, teilweise mit Isolierverglasung
Rollläden:	Rollläden aus Holz
Türen:	einfache, teilweise normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Wohnungseingangstüre:	Türe aus Holz ohne Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad / WC:	Dusche, Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
WC-KG:	WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:	sehr einfach, Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum nicht mehr.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	gut

81

3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche
1.	Erdgeschoss		
1.1	Flur mit Treppenhaus		12,73 m ²
1.2	Bad		8,08 m ²
1.3	Wohnen/Essen		40,85 m ²
1.4	Freisitz		18,22 m ²
1.5	Küche		14,82 m ²
2.	Dachgeschoss		
2.1	Flur mit Treppenhaus		3,56 m ²
2.2	Zimmer 1		7,27 m ²
2.3	Zimmer 2		14,48 m ²
2.4	Zimmer 3		18,96 m ²
2.5	Zimmer 4		13,05 m ²
		Wohnfläche insgesamt	138,36 m² rd. 138,00 m²

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.