Im Zuge der Umbaumaßnahme des Einfamilienhauses im Zeitraum von 2017 bis 2018 erfolgte ein Eingriff in die Statik des Objektes (Einzug einer neuen Holzbalkendecke aus alten Eichenbalken, Veränderung des Grundrisszuschnittes im Erdgeschoss, Einbau einer Gaube und Austausch bzw. Veränderung des Dachtragwerkes). Für die durchgeführte Umbaumaßnahme des Einfamilienhauses liegt keine Genehmigung vor. Für die Nutzungsänderung des Objektes zum Zweifamilienhaus bedarf es ebenfalls einer Baugenehmigung.

3. Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus in der Gartenstraße 2

Art des Gebäudes:	eingeschossiges und teilmodernisiertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem und unzugänglichem Dachgeschoss, nicht unterkellert	
Baujahr:	schätzungsweise um 1900	
Abmessungen des Einfamilienhauses:	Länge: ca. 14,20 m	Breite: ca. 7,70 m
Abmessungen des Anbaus:	Länge: ca. 11,20 m	Breite: ca. 3,10 m
Bruttogrundfläche: (Einfamilienhaus)	(ca. 14,20 m x ca. 7,70 m) x 2	= 218,68 m² rd.: 219,00 m²
Bruttogrundfläche: (rückwärtiger Anbau)	ca. 11,20 m x ca. 3,10 m	= 34,72 m² rd.: 35,00 m²

Wohnfläche des Einfamilienhauses:
(s. Erdgeschossgrundriss in der Anlage 10)

Erdgeschoss

Wohnzimmer:	ca. 56,1 m²
Schlafzimmer:	ca. 12,4 m²
Kinderzimmer:	ca. 12,4 m²
Flur:	ca. 15,3 m²
Bad:	ca. 11,7 m²
Abstellraum/ehemaliges Bad:	ca. 6,3 m²
	ca. 114,2 m²
	rd:. 114,0 m²

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von dem Einfamilienhaus liegen keine Bauunterlagen vor. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Dachgeschoss des Einfamilienhauses war zum Ortstermin aufgrund der

zurückgebauten Geschosstreppe und geschlossenen Holzbalkendecke nicht zugänglich. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit die Holzbalken der Decke und des Dachtragwerkes in den zurückliegenden Jahren mit Holzschutzmitteln behandelt worden sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Einfamilienhaus liegt ein Energieausweis (Energiebedarfsausweis) vor, welcher bis zum 28.07.2025 gültig ist. Der Endenergiebedarf wurde für das Einfamilienhaus mit Anbau mit 298,2 kWh/(m²•a) ausgewiesen. Das Gebäude wurde nach der Erstellung des Energieausweises umgebaut und modernisiert, sodass der vorhandene Energieausweis nicht aussagekräftig ist.

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Feldsteinen
Umfassungswände:	überwiegend Ziegelmauerwerk, ca. 25,0 cm, und Innendämmung mit Mineralwolle ca. 6,0 cm, Wandaufbau im Detail nicht bekannt, Verkleidung mit Gipskartonplatten
Innenwände:	überwiegend massive Innenwände aus Ziegelmauerwerk, mit Gipskartonplatten verkleidet, teilweise Ständerkonstruktion aus Eichenholz
Schornstein:	zwei gemauerte Schornsteine
Geschossdecke:	Holzbalkendecke aus Eichenbalken mit Dämmung aus Mineralwolle und Verlegeplatten, Deckenaufbau im Detail nicht bekannt, kein Ringanker
Fußböden:	im Kinder- und Schlafzimmer Holzdielung, im Flur Laminat, im Wohn- und Küchenbereich überwiegend Holzdielung und Laminat, im Bad Bodenfliesen und im ehemaligen Bad ursprüngliche Bodenfliesen, Fußbodenaufbau und Dämmung des Fußbodens nicht bekannt
Innenwandflächen:	überwiegend mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert bzw. gestrichen, im Bad teilweise gefliest, in der Küche Fliesenspiegel
Deckenflächen:	überwiegend sichtbare Holzbalken, Zwischenräume mit Gipskartonplatten verkleidet, tapeziert bzw. gestrichen

Treppe:	ursprüngliche Holztreppe im Flur zurückgebaut, Treppenöffnung geschlossen und verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau ab Anfang der 1990er Jahre und danach) überwiegend Zweifachverglasung und teilweise Dreifachverglasung, Einbau von unterschiedlichen Kunststofffenstern und Fenstergrößen
Außentür:	Holztür als Eingangstür, Einbau 2023
Innentüren:	weiß lackierte Innentüren mit Zarge
Sanitäre Installation:	eine bodengleiche und geflieste Dusche mit Glaskabine, ein individueller Waschtisch mit zwei Waschbecken, eine Eckbadewanne mit Whirpool und Schürze, ein hängendes WC, ein Waschbecken und ein Badheizkörper
Küchenausstattung:	Einbauküche aus dem Jahr 2018
Heizung:	Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereiter, Hersteller Vaillant, Einbau der Gasbrennwerttherme im Jahr 2018, in den Räumen weißlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, im Wohn- und Küchenbereich und Bad Fußbodenheizung, im Wohnzimmer ein Stahlkaminofen
Elektroinstallation:	Elektroanlage in unterschiedlichen Jahren installiert (Unterlagen zur E-Anlage liegen nicht vor), relativ wenige Steckdosen und Schalter, Verteilerkasten mit FI-Schalter, alter Hausanschluss, (Überprüfung der Elektroanlage nach VDE-Vorschriften)
Warmwasserversorgung:	über den Warmwasseraufbereiter
Besondere Einrichtungen:	keine
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	erneuerter und veränderter Dachstuhl laut Auskunft vor Ort, Dachraum nicht zugänglich

Dacheindeckung:	Betondachsteine mit Unterspannbahn, Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Außenansicht:	Putz mit Fassadenanstrich, Sockelbereich verputzt
Besondere Bauteile:	keine

Zustand

Belichtung und Besonnung:	ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	in Teilbereichen mangelnde Wärmeisolierung, im Kinderzimmer mangelnde Raumhöhe, Fußboden mit Höhendifferenzen im Wohnbereich (Stufe ca. 15 cm), horizontale Abdichtung des Mauerwerks nicht bekannt, fehlende Treppe zum Dachgeschoss und ehemaliges Bad im Rohbau
Grundrissgestaltung und Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung ist dem Erdgeschossgrundriss in der Anlage 10/1 zu entnehmen. Die Räume sind vom Innenflur erreichbar. Im Dachgeschoss ist laut Auskunft vor Ort keine Raumaufteilung vorhanden. Im Dachgeschoss war ursprünglich eine zweite Wohneinheit geplant.

Allgemeinzustand des Einfamilienhauses

Das Einfamilienhaus mit Anbau wurde im Zeitraum von 2017 bis 2018 umgebaut und befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen waren die Neueindeckung des Daches mit Betondachsteinen verbunden mit der Instandsetzung bzw. Sanierung des Dachstuhls und der Holzbalkendecke, der Einbau einer neuen Eingangstür, die Veränderung des Erdgeschossgrundrisses verbunden mit der Erneuerung des Innenausbaus, die komplette Erneuerung der Heizungsanlage und die überwiegende Dämmung der Umfassungshülle (Innendämmung). Die Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahme ist noch nicht abgeschlossen. Das ehemalige Bad im Erdgeschoss stellt sich im Rohbauzustand dar. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nicht über eine fest eingebaute Treppe erreichbar. Mängel sind im Bereich des Daches und der Dachverschläge, der Putzfassade (tlw. nicht verputzt), der Gaube, der Dämmung der Umfassungshülle, der Fenster, der Abdichtungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit und Erdfeuchtigkeit, der Innentüren und der Ableitung des Niederschlagswassers erkennbar. In Teilbereichen ist ein sehr individueller Innenausbau vorhanden. Die Elektroanlage wurde in unterschiedlichen zurückliegenden Jahren installiert bzw. verlegt. Im Wohnzimmer ereignete sich beim Übergang zum Anbau, aufgrund der undichten Dachhaut und der Dachneigung, ein Wasserschaden. Die Aufzählung von Baumängeln und Bauschäden des Einfamilienhauses ist nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Garagen

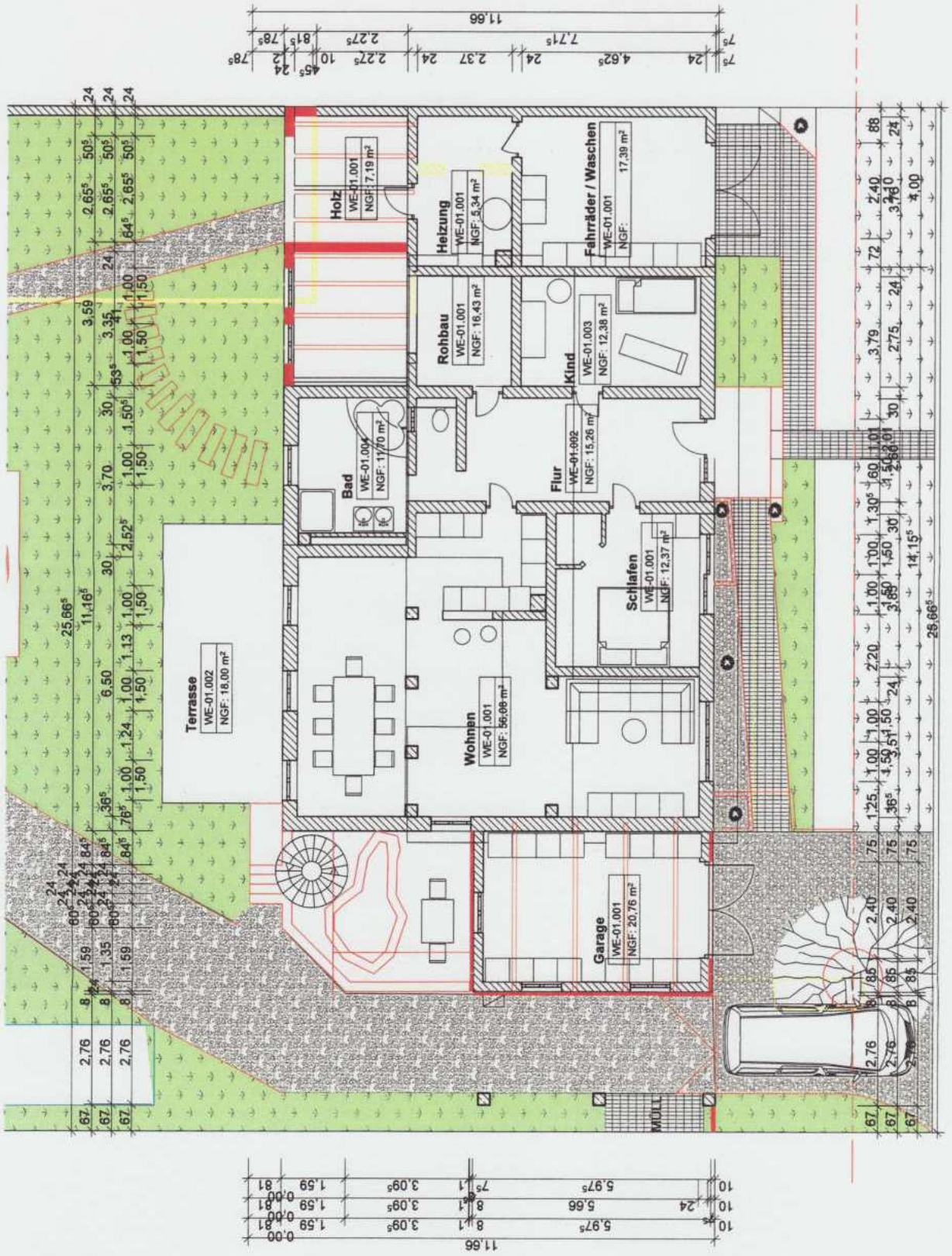
An den zwei Giebeln des Einfamilienhauses wurde jeweils eine Garage in Mischbauweise angebaut. Die zwei einfachen Massivgaragen wurden schätzungsweise in den 1960er bis 1970er Jahren errichtet. Die linke Garage hat die Abmessungen von ca. 5,8 m x ca. 4,0 m. Die Bruttogrundfläche der linken Garage beträgt ca. 23 m² und die Nutzfläche ca. 20 m². Die rechte Garage mit Heizungsraum und Durchgang hat die Abmessungen von ca. 7,7 m x ca. 4,4 m. Die Bruttogrundfläche der rechten Garage beträgt ca. 34 m² und die Nutzfläche ca. 26 m². Das Umfassungsmauerwerk der linken Garage besteht aus Ziegelmauerwerk mit verschiedenen Wanddicken. Die Gründung der Garage besteht aus Streifenfundamenten. In die Garage ist ein Betonfußboden eingezogen. Von innen und von außen sind die Wandflächen verputzt. Die Dachkonstruktion der Garage besteht aus einer Holzsparrenkonstruktion aus Abbruchholz auf der eine Eindeckung mit Betondachsteinen mit Unterspannbahn liegt. Die Dacheindeckung ist für die Dachneigung der Garage ungeeignet. In die Garage sind ein Holztor und Holzfenster mit Einfachverglasung eingebaut. Eine Elektroanlage ist in der Garage installiert.
Die Umfassungswände der rechten Garage bestehen aus Ziegeln bzw. Hohlblocksteinen (Wanddicke ca. 24,0 cm). Die Gründung der Garage besteht aus Streifenfundamenten.
In die Garage sind Innenwände eingezogen (Garage, Heizungsraum und Durchgang).
Die Innenwandflächen sind glatt verputzt. Im Heizungsraum und Durchgang sind die Wandflächen halbhoch gefliest. Von außen ist die Garage teilweise verputzt. In die Garage ist eine Zwischendecke eingezogen. Der Fußboden ist als Betonfußboden ausgeführt. In die Garage sind ein Waschbecken, ein Heizkörper und eine Elektroanlage eingebaut bzw. installiert. In der Rückfront ist eine Kunststofftür eingebaut. Die Dachkonstruktion der Garage besteht vermutlich aus einer Holzkonstruktion mit Lattung auf der eine Wellasbesteindeckung liegt. In die Garage ist ein Holzbrettertor eingebaut. Die Garagen sind unter der Berücksichtigung des Ansatzes einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen nutzbar.

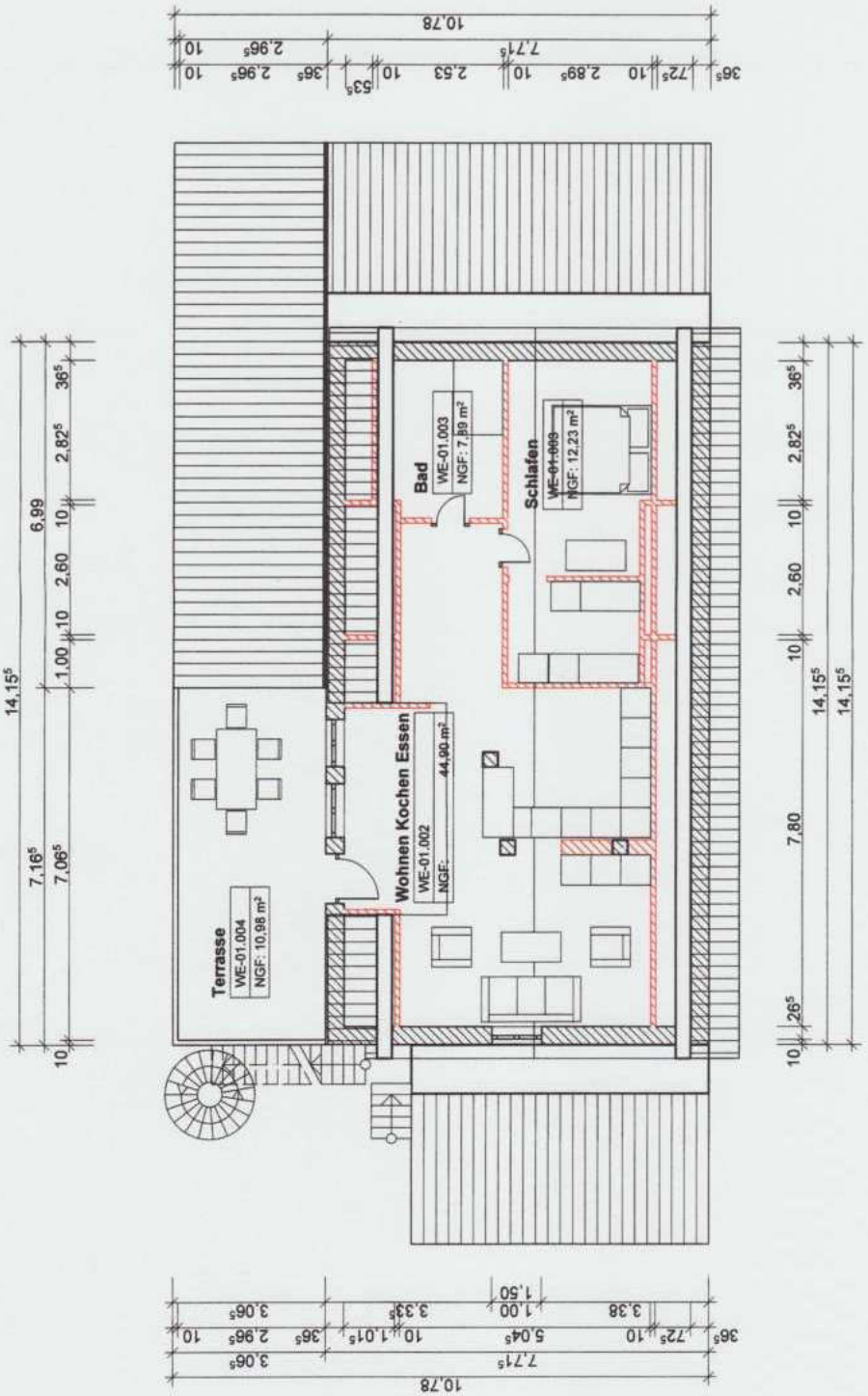
Ferienhaus und Stall- und Lagergebäude

Auf der Hoffläche befinden sich ein ehemaliges Ferienhaus und ein ehemaliges Stall- und Lagergebäude. Das ehemalige Ferienhaus besitzt die Abmessungen von ca. 9,2 m x ca. 4,0 m und das Stall- und Lagergebäude besitzt ebenfall die Abmessungen von ca. 9,2 m x ca. 4,0 m. Das ehemalige Ferienhaus wird seit Jahren nicht mehr genutzt. In dem Ferienhaus hat sich durch die undichte Dachhaut Hausschwamm im Bereich des Dachtragwerkes und der Massivwände ausgebreitet. Auf eine Baubeschreibung des ehemaligen Ferienhauses und des ehemaligen Stall- und Lagergebäudes wird verzichtet. Der schlechte bauliche Zustand des Gebäudekomplexes auf der Hoffläche des Grundstückes ist der Bilddokumentation in den Anlagen zu entnehmen. Unter der Berücksichtigung des baulichen Zustandes und des Bestandsschutzes wird der Gebäudekomplex als wertneutral angesehen.

Außenanlagen und weitere bauliche Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser und Elektro) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Flurstück 25/2 ist nicht bekannt. An der Rückfront des Einfamilienhauses ist eine sehr individuelle Terrasse aus Holz errichtet. Ansonsten sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden. An der hinteren Grundstücksgrenze befinden sich auf dem Grundstück ein abrissreifer Schuppenkomplex in Leichtbauweise (Holzkonstruktion mit Wellasbestverkleidung) und ehemalige Kaninchenställe aus Holz. Der Schuppenkomplex hat die Abmessungen von ca. 7,8 m x ca. 4,5 m. Auf dem Grundstück und in den baulichen Nebenanlagen lagern diverse zu entsorgende Gegenstände und Materialien. Die Freilegungs- und Entsorgungskosten für den abrissreifen Schuppenkomplex sowie die Entsorgung der Gegenstände auf dem Grundstück werden pauschal mit 5.000,00 € geschätzt.


Holz
WE-01.001
NGF: 7,19 m²
Heizung
WE-01.001
NGF: 5,34 m²
Fahrräder / Waschen
WE-01.001
NGF: 17,39 m²
Rohbau
WE-01.001
NGF: 16,43 m²
Kind
WE-01.003
NGF: 12,38 m²
Bad
WE-01.004
NGF: 11,70 m²
Flur
WE-01.002
NGF: 15,26 m²
Schlafen
WE-01.001
NGF: 12,37 m²
Terrasse
WE-01.002
NGF: 18,00 m²
Wohnen
WE-01.001
NGF: 56,08 m²
Garage
WE-01.001
NGF: 20,76 m²
MÜLL
GARTENSTRASSE


Terrasse
WE-01.004
NGF: 10,98 m²
Wohnen Kochen Essen
WE-01.002
NGF: 44,90 m²
Bad
WE-01.003
NGF: 7,89 m²
Schlafen
WE-01.003
NGF: 12,23 m²
10,78
7,71⁵
2,96⁵
2,53
2,89⁵
7,80
14,15⁵
6,99
7,16⁵
7,06⁵
2,82⁵
2,60
1,00
1,50
3,38
3,33⁵
5,04⁵
1,01⁵
3,06⁵
26⁵