

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Versteigerungsgericht
Rübhofstraße 4
27711 Osterholz-Scharmbeck

Datum: 02. Januar 2023
Az.: 224025
Geschäfts-Nr. NZS 15 K 23/18

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Koppelstraße 13,



**Im Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäfts-Nr. NZS 15 K 23/18) wurde der
Verkehrswert zum Stichtag 28.12.2022 ermittelt mit rd.
250.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 8 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen für das Versteigerungsgericht erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.3	Angaben zum Ortstermin, Umfang und Besonderheiten der Ortsbesichtigung	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.1	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.3	Nebengebäude (Garage von 1960)	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Berücksichtigung von Wertminderungen in den Wertermittlungsverfahren	14
4.1	Instandhaltungsbesonderheiten, Baumängel und baurechtliche Besonderheiten ..	14
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	14

5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Bodenwertermittlung	16
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Sachwertberechnung	16
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	17
5.5	Vergleichswertermittlung	21
5.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	21
5.5.2	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	23
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
5.6.1	Vorbemerkungen, Aussagefähigkeit und Verfahrensergebnisse	24
5.6.2	Verkehrswert	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.2	Verwendete fachspezifische Software.....	26
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
6.4	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Koppelstraße 13, 27711 Osterholz-Scharmbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Osterholz-Scharmbeck, Blatt 7603, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Osterholz-Scharmbeck, Flur 22, Flurstück 144/1 (562 m²)
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren NZS 15 K 23/18
Wertermittlungsstichtag:	28.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.12.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden ?
Das Wohnhaus wird bewohnt durch einen der beiden Miteigentümer zu je 1/2. Nach Angaben dieses Miteigentümers besteht ein unbefristeter Mietvertrag für die nicht eigengenutzten Wohnräume.
- Name und Anschrift des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).
Das Grundstück ist real geteilt; das WEG findet hier keine Anwendung.
- Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbebetrieb geführt ?
Im Bewertungsobjekt wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden:
Im Bewertungsobjekt sind offensichtlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- Besteht Verdacht auf Hausschwamm, Schädlinge, Altlasten?
Es besteht kein diesbezüglicher Verdacht für die vom Sachverständigen besichtigten Räume.
- Bestehen Brand- oder Wasserschäden: Es bestehen offensichtlich keine Brandschäden.
Im EG und DG des Wohnhauses wurden keine Wasserschäden festgestellt. Der Gewölbekeller soll feucht sein; eine Überprüfung bzw. Besichtigung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind aus den Bauakten des Bauordnungsamtes für das Wohnhaus als Hauptgebäude nicht aktenkundig.
- Baurechtliche Besonderheiten (Überbau, Grenzbau, Bestandsschutz, Einsturzgefahr, etc. ?
Baurechtliche Besonderheiten waren im Ortstermin für das EG des Wohnhauses nicht erkennbar. Eine baurechtliche Genehmigung für die Aufnahme einer Wohnnutzung im Dachgeschoss liegt offensichtlich nicht vor. Der Sachverständige unterstellt, dass die im Dachgeschoss ausgebauten Nutzräume für eine Nutzung als Aufenthaltsräume für Wohnzwecke nicht geeignet sind (siehe Erläuterungen im Kapitel 2.5.3).
- Hinweise zu Belastungen im Baulastenverzeichnis und Abt. II des Grundbuches:
Für das Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis und keine wertrelevanten Belastungen in Abt. II des Grundbuches eingetragen.

1.3 Angaben zum Ortstermin, Umfang und Besonderheiten der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen angesetzt am 28.12.2022.
 Der Besichtigungstermin wurde allen Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren mit Schreiben vom 13.12.2022 rechtzeitig mitgeteilt.

Im Ortstermin nicht anwesend waren:

- die Miteigentümerin zu 1/2 Anteil als Antragstellerin
- die verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwältin der Miteigentümerin

Im Ortstermin anwesend waren:

- der Miteigentümer zu 1/2 Anteil als Antragsgegner,
- die vom Miteigentümer vorgestellte Tochter zeitweilig,
- der Sachverständige Dipl.-Ing. Burkhard Helms,
- eine weitere Begleitperson zur Unterstützung des Sachverständigen

Im Ortstermin am 28.12.2022 gestattet der im Ortstermin anwesende Eigentümer die Besichtigung des Bewertungsobjektes und die Aufnahme von Außen- und Innenfotos für folgende Bereiche:

- **Das Wohnhaus im Erdgeschoss und Dachgeschoss:**
 Die Gebäudeausstattung wurde vom Sachverständigen aufgenommen, wie sie im Rahmen der Innenbesichtigung offensichtlich war oder vom Eigentümer angegeben wurde.
 Die Beschreibung der Teilunterkellerung erfolgte auf Grundlage der Befragung im Ortstermin; eine Besichtigung der Teilunterkellerung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt.
 Die Fotodokumentation im Innenbereich beschränkt sich auf die in Anlage 9 dargestellten Fotos.
- **Der Schuppen-Anbau und die Garage in Form einer Außenbesichtigung**
 Eine Innenbesichtigung dieser Nebengebäude wurde vom Sachverständigen nur flüchtig und in eingeschränkter Form durchgeführt.
- **Die Außenanlagen des Grundstücks in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Koppelstraße 13**

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen erstellt bzw. beschafft:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2018, bereitgestellt durch das Amtsgericht,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage 2),
- Bauakte, bereitgestellt durch das Bauarchiv des Landkreises Osterholz,
- Die Grundriss-Zeichnung mit Raumaufteilung für das Erdgeschoss wurde vom Sachverständigen erstellt. Auf die Darstellung in Anlage 3 wird verwiesen,
- Die Front- und Rückansicht des Wohnhauses wurden der Bauakte von 1960 entnommen (siehe Anlage 4),
- Die Seitenansichten des Wohnhauses wurden der Bauakte von 1960 entnommen (siehe Anlage 5),
- Die Flächenermittlung auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) erfolgte auf Grundlage des vom Sachverständigen durchgeführten Aufmaßes im Ortstermin vom 07.10.2019 (siehe Anlage 6).
- Marktbericht 2021 des Gutachterausschusses Otterndorf für den Landkreis Osterholz und Rotenburg,
- Marktbericht 2021 des Gutachterausschusses Sulingen für den Landkreis Verden und den Landkreis Diepholz und den Bereich Stuhr, Syke, Weyhe,
- Regionale Grundstücksmarktdaten 2022 des örtlichen Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz und für die benachbarten Landkreise stehen im Internet online zur Verfügung.
 Die Inhalte sind seit 2022 vollständig umgestellt auf Web-Visualisierungen (www.gag.niedersachsen.de),
- Bodenrichtwerte und Landesgrundstücksmarktdaten 2022 des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen stehen im Internet online zur Verfügung (www.gag.niedersachsen.de).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Niedersachsen

Kreis:

Landkreis Osterholz

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit beträgt die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) im Juli 2019 für den Landkreis Osterholz 3,3 %.

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Osterholz-Scharmbeck 30.438 Einwohner (31. Dez. 2021)

Eine Typisierung 2020 wurde von der Faktor Familie GmbH der Grundlage des Datenportals Wegweiser Kommune gerechnet: Datenstand ist das Berichtsjahr 2018. Die Gemeinde Schwane-
wede entspricht dem Demografiety 4 mit folgenden Merkmalen:

- Eher mittelgroße Gemeinde,
- Moderates Wachstum durch Zuwanderung,
- Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen,
- Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Osterholz-Scharmbeck ist Sitz des Landkreises und nimmt die Funktionen eines Mittelzentrums wahr. Neben allen öffentlichen Einrichtungen sind u.a. die Berufsbildende Schulen, eine Integrierte Gesamtschule, ein Gymnasium, eine Waldorfschule, eine Förderschule und das Lernhaus im Campus, Oberschule im Kreissitz vorhanden.

Zur Stadt Osterholz-Scharmbeck gehören die Ortsteile Buschhausen, Freißenbüttel, Garlstedt, Heilshorn, Hülseberg, Ohlenstedt, Pennigbüttel, Scharmbeckstotel und Teufelsmoor.

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck bietet mit seinen öffentlichen und privaten Einrichtungen hervorragende Möglichkeiten in den Bereichen Sport, Erholung und Freizeit (Teufelsmoor, Ohlenstedter Quellseen, Allwetterbad, etc.).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Freie und Hansestadt Bremen (Zentrum ca. 25 km entfernt)
- Bremerhaven (ca. 50 km entfernt)
- Landeshauptstadt Hannover (ca. 150 km entfernt)
- Hamburg (ca. 140 km entfernt)

Bundesstraßen:

B74 (Bremen – Osterholz-Scharmbeck – Stade),
(ca. 800 m entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 27; Zufahrt: Bremen-Nord (ca. 9 km entfernt)

Bahnhof:

Osterholz-Scharmbeck (ca. 1,9 km entfernt) mit
Regionalanschluss nach Bremen und Bremerhaven

Flughafen:

Bremen (ca. 30 km entfernt)

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
 (vgl. Anlage 1 bis 3)

Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus liegt im Stadtzentrum von Osterholz-Scharmbeck.

Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 1,0 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte; Rathaus befinden sich überwiegend im Ortszentrum von Osterholz-Scharmbeck.

Als öffentliches Verkehrsmittel stehen zur Verfügung:

- Busverbindung (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung,
- Bahnverbindung (Bahnhof), ca. 2,0 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen (Mischgebiet)

Beeinträchtigungen:

normale Beeinträchtigung bedingt durch den Straßenverkehr auf der Koppelstraße

Topografie:

von der Straße abfallend (leichte Hanglage)

Himmelsausrichtung:

Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
 (vgl. Anlage 3)

südliche Grundstückslänge

(Straßenfront): ca. 19 m;

nördliche Grundstückslänge: 18,37 m;

westliche Grundstückstiefe: 26,92 m;

östliche Grundstückstiefe: 30,48 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 562 m²;

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Koppelstraße ist eine überörtliche Verbindungsstraße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
 Befestigte Gehwege beiderseitig vorhanden,
 Öffentliche Parkstreifen im Bereich des Bewertungsobjekts nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
 Schmutzwasserkanalanschluss

Grenzverhältnisse (Überbau),
 nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses gemäß Nachweis in der Katasterkarte (Ein Überbau zur Straßengrenze kann ohne amtliche Vermessung nicht ausgeschlossen werden).
 Das Grundstück ist eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Baugrund, Grundwasser, Altlasten, etc. liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Bodenuntersuchungen :	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich des Baugrundes, des Grundwasserstandes und ggf. vorhandener Altlasten liegen dem Sachverständigen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.08.2018 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Osterholz-Scharmbeck, Blatt 7603 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine Eintragungen für das Bewertungsgrundstück.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Vom Bauarchiv des Bauordnungsamts wurden die Bauakten für das Bewertungsgrundstück dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Eingesehen wurden folgende Bauakten:

- Bauerlaubnis vom 08.02.1960 Umbau und Anbau des Wohnhauses (Schneiderwerkstatt heute Küche). Das Dachgeschoss des Wohnhauses war nicht Inhalt dieser Bauerlaubnis.
- Bauerlaubnis vom 19.04.1960 Neubau einer Garage

Im Ortstermin wurden keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche für den Bereich des Erdgeschosses festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen im Erdgeschoss des Wohnhauses vorausgesetzt.

Nach Angaben des Eigentümers erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses ab ca. 2014.

Ein Antrag auf Baugenehmigung für die Aufnahme einer Wohnnutzung im Dachgeschoss liegt offensichtlich nicht vor. Aufgrund des baulichen Zustandes (Belichtung, Belüftung, geringe Deckenhöhen im Flurbereich, fehlende Heizkörper) unterstellt der Sachverständige, dass die im Dachgeschoss ausgebauten Räume im baurechtlichen Sinne als Aufenthaltsräume für Wohnzwecke nicht nutzbar sind.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das zuständige Bauamt teilte am 26.08.2019 folgendes mit:
„Für das Grundstück fallen keine Erschließungs- oder Anschlussbeiträge mehr an. Die Stadt stellt aber die komplette Straßenbeleuchtung auf LED um, sodass in 2020 Straßenausbaubeiträge für die Erneuerung der Beleuchtung zu zahlen wären. Die Höhe ist derzeit nicht zu beziffern, wird aber für das Grundstück wahrscheinlich 1.000,00 € (ohne Gewähr) nicht übersteigen“. Weiterhin teilt die Stadt Osterholz-Scharmbeck mit, dass ggf. weitere mögliche Kosten ggf. bei den Stadtwerken Osterholz-Scharmbeck entstehen könnten. Eine erneute Anfrage Ende 2022 wurde von der Stadt Osterholz-Scharmbeck noch nicht beantwortet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wird von einem der beiden Eigentümer für sich und seine Tochter eigengenutzt und ist nach Angaben des Eigentümers teilweise unbefristet vermietet

3 Beschreibung der Gebäude und 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 wesentlich 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.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Der Sachverständige weist auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 hin. Hiernach können Nachrüstverpflichtungen bestehen insbesondere für die Heizungsanlage, die Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie für die Dämmung der obersten Geschossdecke.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Teilunterkellerung; Das Erdgeschoss EG ist ausgebaut zu Wohnzwecken mit baurechtlicher Genehmigung; Das Dachgeschoss DG wurde ab 2014 vom Eigentümer ausgebaut, offensichtlich ohne baurechtliche Genehmigung für die Nutzung als Aufenthaltsräume (siehe Kapitel 2.5.3); Wohnhaus mit Satteldach (s. Fotodokumentation in Anlage 7), mit Flachdach-Wohnhausanbau (heute Küche und Gäste-WC) mit Bauerlaubnis von 1960.
Baujahr:	1878 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung / Instandhaltung: Nach Angaben des im Ortstermin anwesenden Eigentümers:	teilweise modernisiert (Elektro, Innenausstattung, DG), 2022 Modernisierung der Heizungsanlage, ab 2014 Ausbau vom DG (siehe Anlage 8, Bild 8) mit: Modernisierung der Dachflächendämmung und der Boden-, Wand- und Deckenbeläge, ab 2020 Instandsetzung der Fundamente, 3-seitiges Ausschachten mit Fundament-Freilegung und bituminöse Abdichtung), ab 2021 Fassadenanstrich, Innen-Teilrenovierung, Instandsetzung und Modernisierung der EG-Räume 06, 09 und 10.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, mit Mauerwerksrisse; Fenstereinfassungen Holzrahmen, blau gestrichen; anthrazitfarbene Dachpfannen. Wohnhausanbau (1960) mit Flachdach (Wellzementplatten)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Die Teilunterkellerung wurde im Ortstermin vom Sachverständigen nicht besichtigt.

Nach Angaben des im Ortstermin anwesenden Miteigentümers handelt es sich um einen Gewölbekeller, der in etwa der Größe des Schlafzimmers EG-10 (siehe Anlage 4) entspricht.

Erdgeschoss:

Wohnfläche im Erdgeschoss des Wohnhauses:

Die Grundriss-Skizze für das Erdgeschoss mit Raumaufteilung ist in Anlage 3 dargestellt.

Die Wohnflächenberechnung für das Wohnhaus-Erdgeschoss ist in Anlage 6 dokumentiert.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss des Wohnhauses wurde mit insgesamt 116,4 m² ermittelt.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde nach 2014 vom Eigentümer ausgebaut mit Dämmung der Dachflächen.

Eine Baugenehmigung wurde offensichtlich nicht eingeholt (siehe Kapitel 2.5.3),

Eine Grundriss-Skizze für das DG mit Raumaufteilung liegt nicht vor.

Aufgrund des DG-Ausbaus wird in der Vergleichswertermittlung ein Wertzuschlag vorgenommen.

Dieser Zuschlag wird im Kapitel 5.5.2, E3 detailliert erläutert.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Instandsetzung der Fundamente nach Angaben des Eigentümers im Ortstermin:	Fundamente wurden ab 2021 dreiseitig aufgedigelt, freigelegt und bituminös abgedichtet. Im Ortstermin waren die Fundamente vom Sachverständigen nicht mehr einsehbar.
Teilunterkellerung:	Das Wohnhaus ist teilunterkellert; eine Besichtigung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt (s. Kap. 1.3). Der anwesende Miteigentümer erklärt im Ortstermin, dass: • die Größe der Teilunterkellerung in etwa der Fläche des Schlafzimmers EG-10 (siehe Anlage 4) entspricht, • es sich um einen Gewölbekellerraum handelt, • der Kellerraum feucht ist und eine elektrische Tauchpumpe stehendes Wasser im Kellergeschoss verhindert
Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken:	Vom Sachverständigen wird auf Grund des Baujahres eine Holzbalkendecke oberhalb vom Erdgeschoss unterstellt
Geschosstreppe (s. Anlage 8, Bild 11):	Geschosstreppe aus Holz (siehe Anlage 8, Bild 7) in einem dem Baujahr entsprechenden baulichen Zustand <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingangsbereiche: siehe Anlage 8, Bild 1)	Es gibt zwei Hauseingänge von der südlichen Straßenseite des Wohnhauses und von der östlichen Wohnhausseite. Es handelt sich um überalterte Hauseingangstüren mit 1-fach-Verglasung,
Wohnhaus von 1878:	<u>Dach (siehe Foto-Dokumentation in Anlage 7, Bild 1 bis 6):</u> • Holzkonstruktion • Satteldach mit Dachpfannen

Wohnhaus-Flachdachanbau:

Anbau (siehe Foto-Dokumentation in Anlage 7, Bild 3 bis 6):

- Massivbau, Baujahr 1960,
- Holzkonstruktion (oberhalb der EG-Räume EG-08 (Küche) und EG-11 (Gäste-WC))
- Flach- bzw. Pultdach mit Wellzementplatten

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss
 an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in das kommunale Schmutzwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

Einfache, teilmodernisierte Ausstattung unterstellt

Heizung, Modernisierungsjahr 2022:

Gas-Zentralheizung mit gasförmigen Brennstoffen (Gas);
 Fa. Vaillant (Baujahr 2022), aufgestellt im EG-Raum EG-10
 WW-Speicher für Warmwasserversorgung im Bad/WC

Erdgeschoss:

Überwiegend Rippenheizkörper, teilweise Flachheizkörper,
 Flachheizkörper im EG-Raum 04 noch nicht installiert,
 Heizungsleitungen teilweise über Putz verlegt

Dachgeschoss:

überwiegend DG-Räume ohne Heizkörper,
 im DG-Flur Rippenheizkörper

Lüftung:

keine besondere Lüftungsanlage, herkömmliche Fensterlüftung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Innenausstattung (Bodenbeläge,
 Wand- und Deckenbekleidung),
 siehe Anlage 8, Bild 1 bis 8:

Erdgeschoss (Renovierungen 2005 bis 2022):

- Bodenbeläge überwiegend einfach bis durchschnittlich (Bodenfliesen im Flur),
- Wand- und Deckenbekleidungen: Putz, überwiegend einfache bis durchschnittliche Ausstattung,
- EG-07 (Bad / WC) mit überalterter Innenausstattung (ca. 1,8 m hohe dunkle Wandfliesen, etc.),
- EG-11 (Gäste-WC) mit überalterter Innenausstattung (ca. 1,2 m hohe hellblaue Wandfliesen, etc.),
- Die EG-Räume EG-06 (Schlafz.), EG-09 (Küche) und EG-10 (Schlafzimmer) wurden ab 2020 instandgesetzt und renoviert

Dachgeschoss (Ausbau und Renovierungen ab ca. 2014):

- überwiegend Laminat-Fußbodenbeläge,
- Elektroausstattung nach 2014,
- Wand- und Deckenbekleidungen: Putz mit überwiegend durchschnittlichen Bekleidungen (Tapeten, Farbanstrich),
- keine Baugenehmigung für die baurechtliche Nutzung als Aufenthaltsräume (keine baurechtliche Prüfung der Belichtung, Belüftung, Deckenhöhen, etc.). Siehe Kap. 2.5.3.
- DG-Räume teilweise ohne Heizkörper,
- teilweise Fenster mit 1-fach-Verglasung

Fenster:

Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung im EG-08 (Küche),
 im übrigen Holzrahmenfenster und Isolierverglasung