Sachverständigenbüro Middel · Glockengießerstraße 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh
- 11a K 30/22 -
Friedrich-Ebert-Straße 30

33330 Gütersloh

Lothar Middel
von der Industrie- und Handelskammer zu Siegen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von Immobilien

Büro Gütersloh:
Glockengießerstraße 24
33330 Gütersloh
Telefon 0 52 41 / 96 17 900
Telefax 0 52 41 / 96 17 901

Büro Olpe:
Imbergstraße 24
57462 Olpe
Telefon 0 27 61 / 6 52 28
Telefax 0 27 61 / 6 41 37

E-Mail info@marktwerte.de
Internet www.marktwerte.de

Gütersloh, den 23.03.2023

Az. AG.: 11a K 30/22
Az. SV.: 013/2023

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Berechnungen und vollständigen Anlagen (Karte aus dem Liegenschaftskataster etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Auszug aus dem Gutachten

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Gütersloh, Blatt 32479 eingetragenen **59/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus** bebauten Grundstück in **33334 Gütersloh, Am Röhrbach 104 A**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG und OG hinten, im Aufteilungsplan mit Nr. 2** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gütersloh	*32479*	*1*
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gütersloh	*8*	*406*

Der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 09.03.2023 ermittelt mit rd.

364.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 24 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand d. Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	11
3.4	Außenanlagen	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG und OG hinten	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.2.1	Wohnung	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Am Röhrbach 104 A 33334 Gütersloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gütersloh, Blatt 32479, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gütersloh, Flur 8, Flurstück 406 (2.264 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gütersloh Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh Auftrag vom 17.02.2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.03.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	09.03.2023
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt (Wohnungseigentum Nr. 2) konnte bis auf ein Schlafzimmer im Dachgeschoss) vollständig in Augenschein genommen werden. Auch wurde der Heizungskeller und Ölkeller im Altbau (Wohnungseigentum Nr. 1) besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr ……, Sohn des Eigentümers, sowie der Sachverständige Herr Lothar Middel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.02.2023 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.12.2022 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen • Auskunft aus dem Planungsrecht vom 23.02.2023 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.02.2023 • Auskunft über die Erschließungssituation vom 27.02.2023 • Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster 24.02.2023

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Gütersloh
Ort und Einwohnerzahl:	Gütersloh (ca. 100.000 Einwohner); Ortsteil Isselhorst (ca. 5.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 170 km entfernt) Autobahnzufahrt: A33 Paderborn – Osnabrück (ca. 8 km entfernt) A2 Dortmund – Hannover (ca. 16 km entfernt) Bahnhof: Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 7 km entfernt) Flughafen: Paderborn-Lippstadt (ca. 53 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Gütersloh beträgt ca. 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage im Außenbereich; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage Seite 4)	Straßenfront: ca. 33 m; mittlere Tiefe: ca. 67 m; Grundstücksgröße: insgesamt 2.264 m²; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn geschottert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Klärgrube mit Versickerung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.02.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.12.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 32479 folgende Eintragungen:

"Für den Besitzer des Oberröhrmann'schen Kolonats (zur Zeit Isselhorst Blatt 237), eine Fahr- und Treibwegegerechtigkeit. Der Weg geht vom Hause des Kolonats über das Grundstück nach dem Bokel. Eingetragen am 18. April 1889, nach Gütersloh Blatt 9456 übertragen am·5. Mai 1964 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Gütersloh Blatt 32478 – übertragen am 29. Februar 2000."

Die Bewilligung zu vorgenanntem Recht ist weder beim Amtsgericht Gütersloh noch beim Landesarchiv in Detmold auffindbar. Es wird daher unterstellt, dass aufgrund des Alters der Eintragung und der zwischenzeitlichen Flurstücksänderungen und -teilungen eine Wertbeeinflussung nicht mehr vorliegt.

"Die Zwangsversteigerung ist angeordnet 030/22). (Amtsgericht Gütersloh 11a K 030/22). Eingetragen am 21.12.2022."

Vorgenannte Eintragung bezüglich der Zwangsversteigerung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach dem Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird. D.h. Das Wohnungseigentum geht diesbezüglich lastenfrei auf den neuen Eigentümer über.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

"Wegerecht an dem Grundstück Gütersloh Flur 8 Nr. 197 eingetragen im Grundbuch von Gütersloh Blatt 9199 Abteilung II Nr. 6. Von Gütersloh Blatt 9456 hierher übertragen am 29. Februar 2000."

Eine Wertbeeinflussung liegt nicht vor, da durch dieses Wegerecht erst die Zufahrt ermöglicht und das Grundstück erschlossen wird und somit die Entwicklungsstufe "erschlossenes baureifes Land" erhält.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

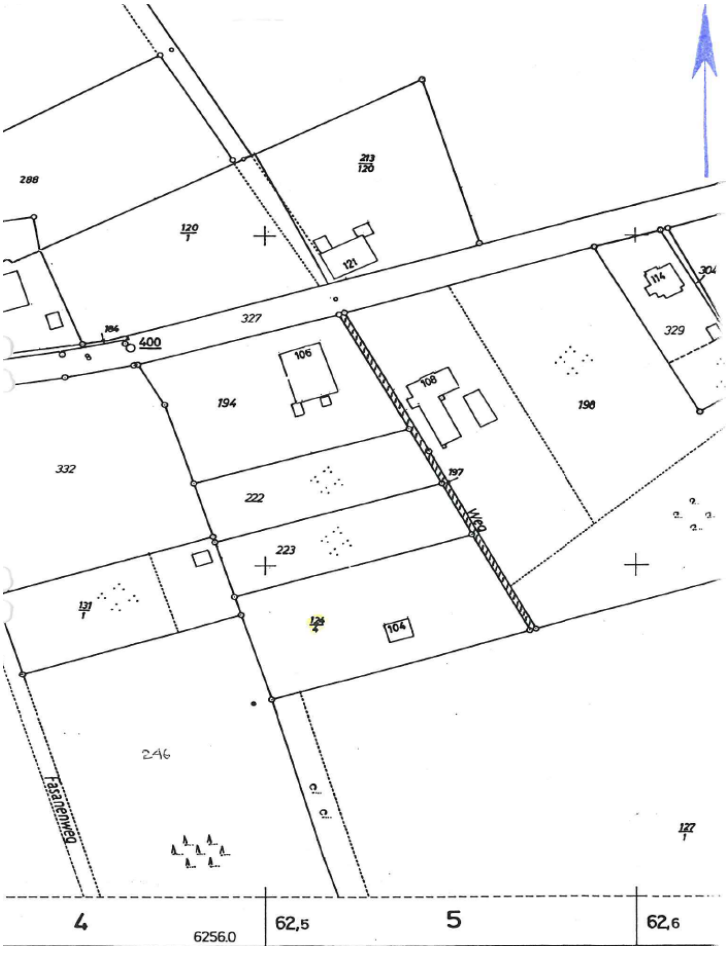
Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Gütersloh derzeit keine Baulast gemäß§ 85 BauO NRW eingetragen.

Zugunsten des o.g. Grundstücks ist eine Zufahrtsbaulast in Baulastenblatt 2401 lfd. Nr. 1 eingetragen (auf Flurstück 197).

“1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gütersloh, Am Röhrbach – Gemarkung Isselhorst, Flur 8, Flurstück 197 – verpflichtet sich, eine Fläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Gütersloh, Am Röhrbach 104 – Gemarkung Isselhorst, Flur 8, Flurstück 4.2414-- als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW zu dem Wohnhaus Am Röhrbach 104 zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.”

Durch diese Baulast erhält das Flurstück 406 erst die Entwicklungsstufe „baureifes Land“. Eine Wertbeeinflussung ist somit nicht gegeben.

Skizze der Baulast:



Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach bestehen für das Bauen im Außenbereich strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist i.d.R. nur dann im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden, da nicht alle Räume zugänglich gemacht wurden und die diesbezügliche Bauakte nicht vollständig war. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach §§ 127 ff. BauGB beitragspflichtig und nach KAG zurzeit beitragsfrei. (Werteinfluss vgl. Seiten 33 und 42 des Gutachtens)
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus – aufgeteilt in Wohnungseigentum – bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.
Das zu bewertende Wohnungseigentum wird am Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Ursprungsbaujahr:	1954 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme). Das zu bewertende Wohnungseigentum wurde jedoch im Jahr 1999/2000 neu errichtet.
Modernisierungen/Neubau:	2000 (vgl. Seite 30)
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	zu bewertendes Wohnungseigentum: insgesamt Klinkermauerwerk; Altbau: verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Kalksandsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	Kellertreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, ohne Geländer Geschosstreppe: Stahlbeton mit Fliesen, ohne Geländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit seitlichen Lichtelementen
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); mit Dämmung i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum bis in die Spitze ausgebaut

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1993 im Altbau; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und Flachheizkörper mit Thermostatventilen; 3 Kunststofftanks im Gebäude (Altbau), Tankgröße insgesamt ca. 3.000 Liter, Baujahr 2000. Das zu bewertende Wohnungseigentum hat somit keine eigene Heizung und wird über den Altbau (Wohnungseigentum Nr. 1) versorgt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlage (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten (diese Bauteile sind in der Bruttogrundfläche und in der Wohnfläche berücksichtigt)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind nicht vorhanden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es wird lediglich die fehlende eigene Heizung bemängelt. Diesbezüglich wird der Einbau einer solchen unterstellt (vgl. Seite 3, dort B04).

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Schuppen in einfacher Massiv- und Holzbauweise, sowie ein Gewächshaus. Aufgrund des desolaten Zustands wird diesen Bauteilen kein Wert beigemessen.

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Terrasse, geschotterte Wege und geschotterter Hof, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG und OG hinten

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG und OG hinten, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 136 m². Die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß aus der Bauakte rechnerisch überprüft und zur weiteren Ermittlung des Verkehrswertes verwendet.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 5 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Gäste-WC, 1 Terrasse, 1 Keller, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnzimmer rd. 31 m² gartenseitig gelegen • Küche / Esszimmer rd. 29 m² gartenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 13 m² straßenseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 14 m² gartenseitig gelegen • 2. Kinderzimmer rd. 16 m² gartenseitig gelegen • Diele rd. 5 m² gartenseitig gelegen • Bad rd. 10 m² gartenseitig gelegen • Gäste-WC rd. 2 m² gartenseitig gelegen • Arbeiten rd. 11 m² gartenseitig gelegen • Flur rd. 13 m² innenliegend • Terrasse (in den Außenanlagen berücksichtigt) rd. 3 m², gartenseitig gelegen • Abstellraum rd. 2 m² gartenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung	gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Kalkfarbenanstrich, in Bad Fliesen ca. 2,20 m hoch, darüber Anstrich im Gäste-WC Fliesen ca. 1,50 m hoch, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich im Keller- und Erdgeschoss; Dachuntersicht mit Holzverkleidung im Dachgeschoss
Fenster:	Fenster aus Holz mit Wärmedämmverglasung; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Klinker
Türen:	Eingangstür: Holztür mit seitlichen Lichtelementen Zimmertüren: durchschnittliche Türen, Füllungstüren aus Holz; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte Gäste-WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Dachaufbauten (diese sind in der Bruttogrundfläche und in der Wohnfläche berücksichtigt), Terrassenüberdachung
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Wohnungseigentum hat keine eigene Heizung (Wärmeerzeuger). Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird diesen alsbald einbauen, um diesbezüglich vom Wohnungseigentum Nr. 1 unabhängig zu sein. In diesem Gutachten wird der Einbau einer eigenen Heizung (Wärmeerzeuger) unterstellt.
sonstige Besonderheiten:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut. Modernisierungsbedarf besteht wegen der fehlenden Heizung.

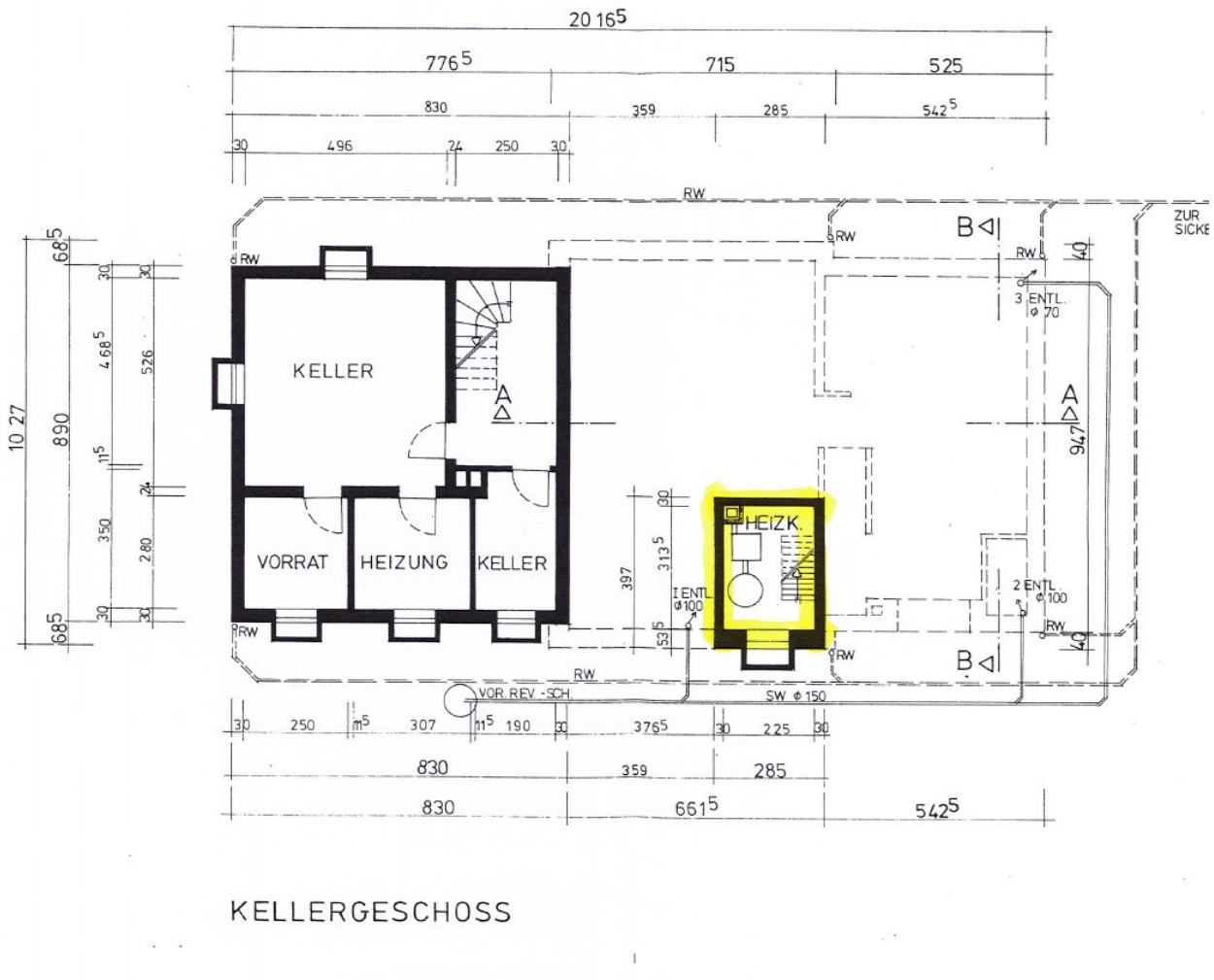
3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es besteht das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche und dem Pkw-Stellplatzt, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Eine vorhandene ungewöhnlich hohe Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) ist nicht bekannt. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird eine angemessene Erhaltungsrücklage unterstellt.

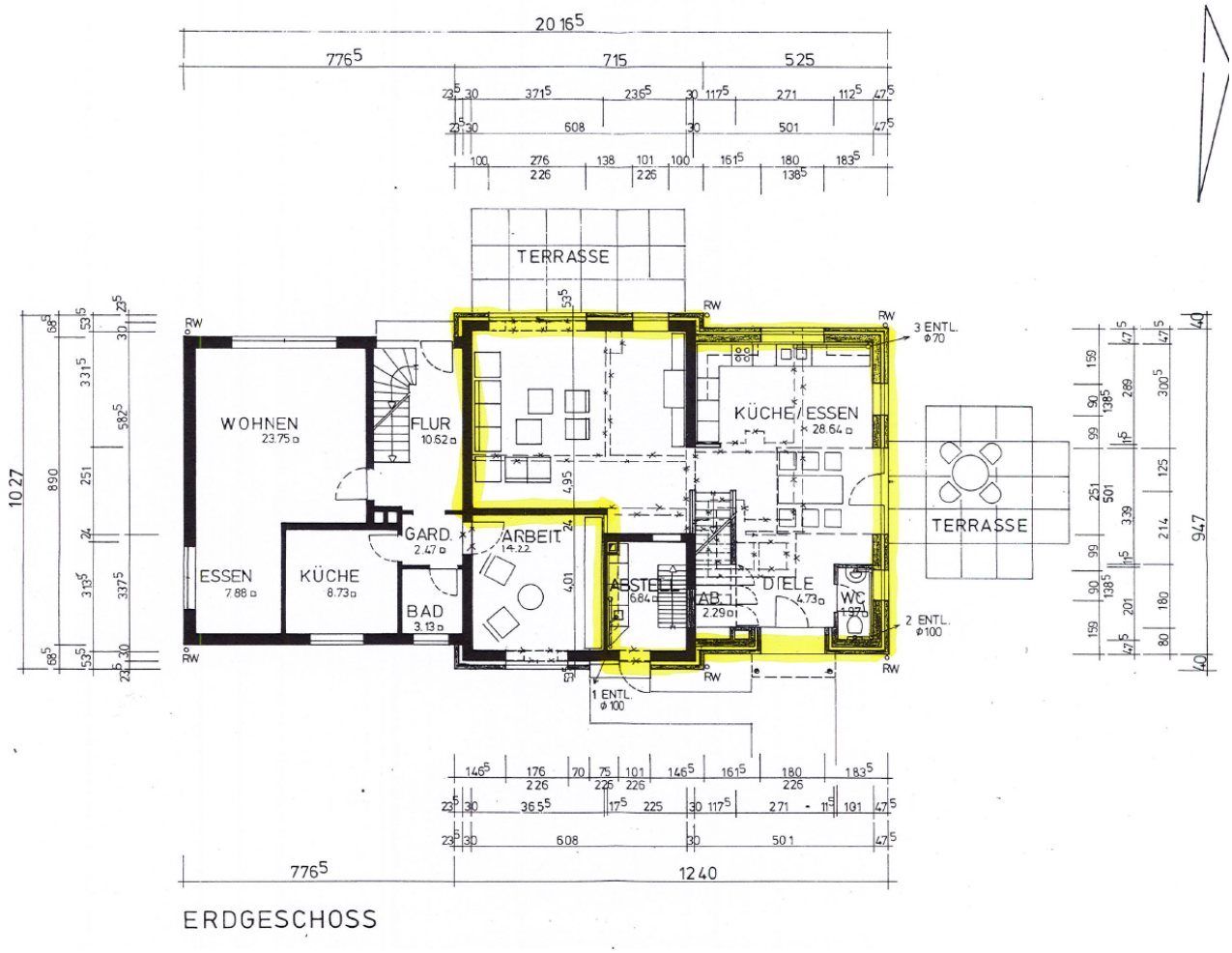
3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

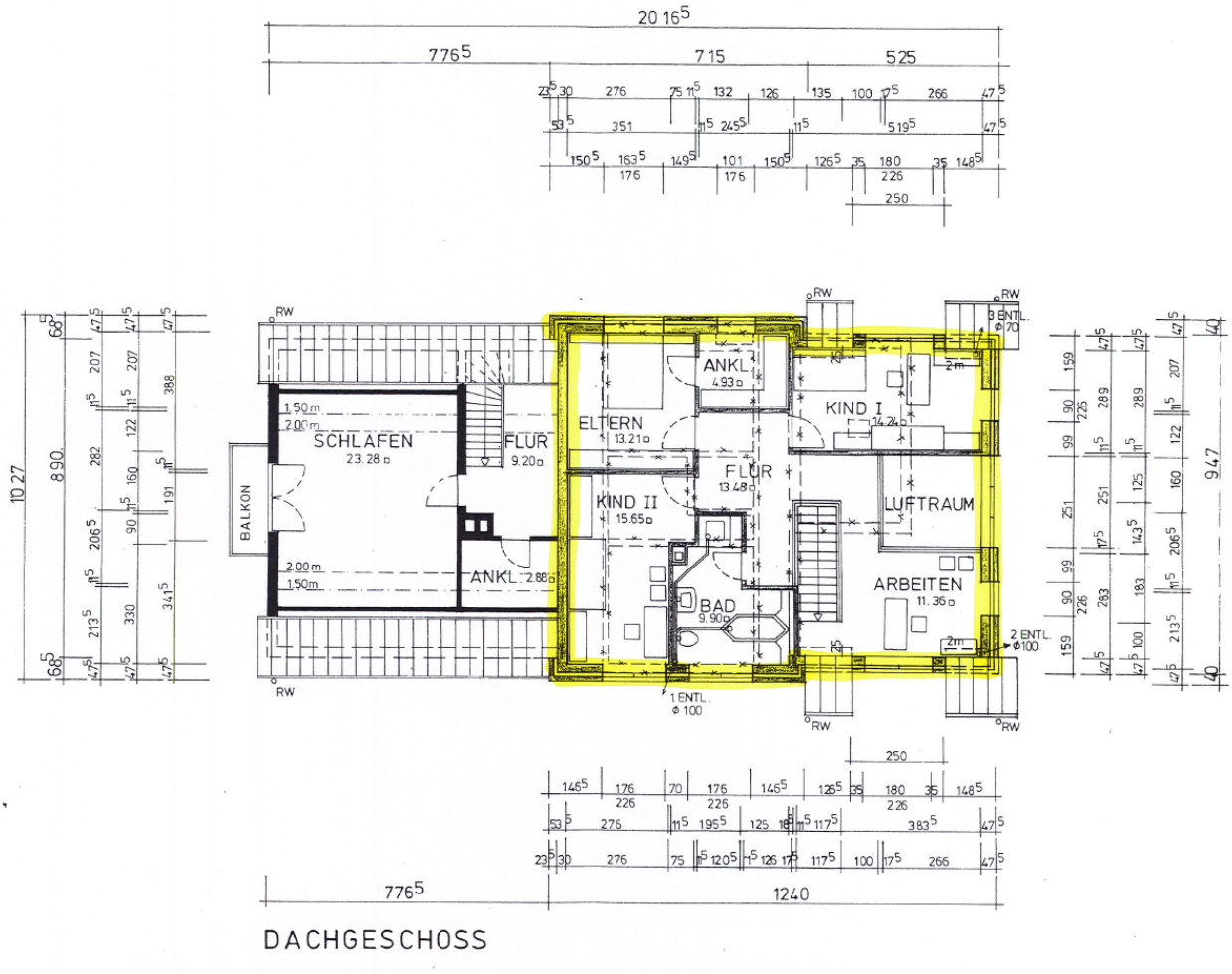
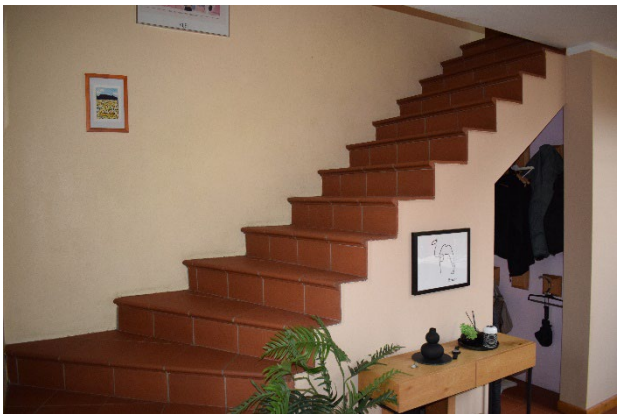
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



104 a