



Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

An Luziakirch 12  
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029  
Telefax +49-06572-1205

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

post@schmitz-martina.de  
www.schmitz-martina.de

## **GUTACHTEN**

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

für das mit einem

**Wohnhaus bebaute Grundstück in  
54531 Meerfeld, Meerbachstraße 42**

Amtsgericht Wittlich Az: 12b K 1/25



Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum  
Wertermittlungstichtag 23.04.2025 ermittelt mit rd.

**121.000,00 €**

### digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in vier Papierexemplaren erstellt.



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Demographische Situation .....	8
2.3	Grundstückszuschnitt .....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.5	Privatrechtliche Situation .....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	13
3.2	Wohnhaus .....	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	14
3.3	Außenanlagen .....	21
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>22</b>



---

4.1	Grundstücksdaten .....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.3	Bodenwertermittlung .....	23
4.4	Sachwertermittlung.....	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
4.4.3	Sachwertberechnung .....	34
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung .....	35
4.5	Vergleichswert (zur Plausibilisierung).....	45
4.6	Verkehrswert .....	46
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>48</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	49
 <b>Anlagen</b>		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte .....	50
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte.....	51
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte.....	52
	Anlage 4 – Zeichnungen .....	53
	Anlage 5 – Fotos.....	57
	Anlage 6 – Flächenberechnungen .....	63



---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus sowie Freiflächen

Objektadresse: Meerbachstraße 42, 54531 Meerfeld

Grundbuchangaben: Grundbuch von Meerfeld  
Blatt 1399, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Meerfeld, Flur 7, Flurstück 48

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wittlich  
Kurfürstenstraße 63  
54516 Wittlich

Auftrag gemäß Beschluss vom 20.03.2025

Eigentümer: Laut Grundbuch:

4.1 Kerstin Maria Ludwig geb. Weiler  
4.2 Isabelle Schmitz  
4.3 Theresa Katharina Weiler

- in Erbengemeinschaft -



---

### **1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Grund der Gutachten-  
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-  
steigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhe-  
bung der Gemeinschaft.

Wertermittlungstichtag: 23.04.2025

Qualitätstichtag: 23.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23.04.2025

Teilnehmer am Ortster-  
min:

- Frau Isabelle Schmitz (bis ca. 10:15 Uhr)
- Frau Kerstin Maria Ludwig (bis ca. 10:15 Uhr)
- Frau Theresa Katharina Weiler
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterla-  
gen, Erkundigungen, In-  
formationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gut-  
achterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung in Wittlich zum  
Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situati-  
on sowie zur Erschließung des Bewertungs-  
grundstücks durch die Verbandsgemeinde-  
verwaltung Wittlich-Land
- beim Ortstermin übergebene Unterlagen

Aktenzeichen: 12b K 1/25



---

## **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Sind Mieter und Pächter vorhanden?	Zur Zeit der Bewertung wurde das Gebäude von Frau Theresa Katharina Weiler und ihrer Familie bewohnt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Zur Zeit der Bewertung wurde kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 28.04.2025 liegen aktuell keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



---

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

***Bundesland:***

Rheinland-Pfalz

***Kreis:***

Landkreis Bernkastel-Wittlich

***Ort und Einwohnerzahl:***

Meerfeld ist ein Ort in der Vulkaneifel, der sich inmitten eines Vulkankraters befindet. Bekannt ist Meerfeld für sein Maar sowie den Fremdenverkehr. Der Eifelort gehört zur Verbandsgemeinde Wittlich-Land und verfügt über einen Kindergarten. Meerfeld hat ca. 350 Einwohner.

Westlich in ca. 8 km Entfernung von Meerfeld verläuft die Bundesstraße 257, die vom Autobahnkreuz Meckenheim in südwestlicher Richtung durch die Eifel bis zur luxemburgischen Grenze in Echternacherbrück führt. Über die L 46 besteht bei Spangdahlem Anschluss an die Autobahn A 60 Sankt Vith – Winterspelt – Kreuz Wittlich. Bis zur Anschlussstelle Spangdahlem (8) beträgt die Entfernung ca. 15 km. Weiterhin besteht bei Pantenburg Anschluss an die Autobahn A 1 Kelberg – Trier – Saarbrücken. Bis zur Anschlussstelle Manderscheid (122) beträgt die Entfernung ca. 10 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 5 km bis nach Manderscheid

ca. 20 km bis nach Daun

ca. 23 km bis nach Wittlich

ca. 27 km bis nach Gerolstein



ca. 29 km bis nach Ulmen

ca. 33 km bis nach Bitburg

### **2.1.2 Kleinräumige Lage**

#### ***innerörtliche Lage:***

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Meerfeld.

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

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

#### ***Beeinträchtigungen:***

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

#### ***Topografie:***

Das Grundstück steigt in südlicher Richtung an.

### **2.2 Demographische Situation**

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifische Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.



Die Verbandsgemeinde Wittlich-Land wird dem Demographietyp Nr. 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land des Landkreises Bernkastel-Wittlich.

<b>VG Wittlich-Land</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	27,3	27,7	28,0	28,4	28,9
Anteil unter 20-jährige (%)	19,9	20,5	20,7	20,6	19,6
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,6	56,9	53,7	51,6	51,9
Anteil über 65-jährige (%)	20,5	22,6	25,5	27,8	28,5

Quelle: Statistisches Landesamt

### **2.3 Grundstückszuschnitt**

Gestalt und Form: Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: ca. 13,5 m

mittlere Tiefe: ca. 24,0 m

Grundstücksgröße: 373 m<sup>2</sup>

### **2.4 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart: Kreisstraße K 10

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen mit beidseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster



---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus grenzt mit dem nordöstlichen Giebel an die Nachbarbebauung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal tragfähiger Boden, Bodenproben wurden nicht entnommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## **2.5 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Laufende Nr. 1 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis: <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wittlich – Zwangsversteigerungsabtl. – 12b K 1/25); eingetragen am 28.01.2025.</i>
Anmerkungen:	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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## **2.6 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 28.04.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: entfällt

### **2.6.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.



---

### **2.6.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand            baureifes Land  
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgabenzustand:            Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ist das Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag beitrags- und abgabefrei.

### **2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus. Zum Wertermittlungsstichtag war das Haus bewohnt.



---

## **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorgelegten Planungsunterlagen.

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**

#### **3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes: Doppelhaushälfte, größtenteils unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 1960



---

Umbau / Erweiterung:	ca. 1970 wurde das Raumprogramm des Wohnhauses durch einen einstöckigen Anbau erweitert.
Modernisierung:	ca. 2000: Erneuerung der Dacheindeckung ca. 2004: Badezimmer im EG erneuert ca. 2016: Umbau eines Zimmers im DG zum Duschaum ca. 2023: Erneuerung der Fenster, Anstrich der Außenfassade
Anmerkung:	Das Baujahr des Wohnhauses sowie des Anbaus wurden aus der Bauakte entnommen. Der Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahmen beruht auf Angaben beim Ortstermin.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich

### **3.2.2 Ausführung und Ausstattung**

#### ***Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)***

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massives Mauerwerk
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände



---

Geschossdecken:	KG und EG: Betondecken DG: Holzdecke
Geschosshöhen:	KG: h = ca. 2,00 m i.L. EG: h = ca. 2,30 m – 2,45 m i.L. DG: h = ca. 2,35 m i.L.
Hauseingang(sbereich):	nicht überdachter Hauseingang mit vier Ein- gangsstufen aus Naturstein
Treppen:	KG: Treppe aus Beton mit 12 Stufen, Oberbe- lag aus Fliesen EG: Treppe aus Beton mit 15 Stufen, Oberbe- lag aus Kunststein

### ***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung***

Kellergeschoss:	3 Kellerräume, Waschküche, Flur
Erdgeschoss:	Flur, Esszimmer, Küche, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer
Dachgeschoss:	Flur, 2 Schlafzimmer, Wohn-/Schlafzimmer, Du- sche, Balkon
Dachraum:	Speicher

### ***Raumausstattungen***

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zu-  
standsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb  
mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie  
folgt gegliedert:



---

Beschreibungseinheit: *Wohnhaus*

***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Vinyl, Textil, PVC  
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich, Tapete, Strukturputz  
Deckenbekleidungen: Holz, Putz mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag: PVC auf Fliesen  
Wandbekleidungen: Strukturputz  
Deckenbekleidung: Raufasertapete

Abstellraum:

Bodenbelag: PVC  
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Raufasertapete

Bad:

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbekleidungen: Fliesen h = ca. 1,56 m; Rest Strukturputz  
Deckenbekleidung: Strukturputz

Dusche:

Bodenbelag: PVC  
Wandbekleidungen: teils Fliesensockel; Rest Putz mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Holz

Flure:

Bodenbeläge: Fliesen, Textilbelag  
Wandbekleidungen: Strukturputz



---

Deckenbekleidungen: Strukturputz, Putz mit Anstrich

Balkon:

Bodenbelag: nicht vorhanden

### ***Fenster und Türen***

Fenster: PVC-Fenster mit Wärmeschutzverglasung

Türen:

Haustür: Hauseingangstür aus PVC mit Glasausschnitt

Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen

### ***Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung***

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung, Hauptverteilung veraltet

Heizung: Ofen für Festbrennstoffe

Anmerkung: Das Gebäude besitzt keine zentrale Heizungsanlage.

Warmwasserversorgung: dezentral mittels Durchlauferhitzer

Sanitäre Installation:

EG:

Bad: Becken, WC, Dusche, Badewanne

DG:

Dusche/WC: Becken, WC, Dusche

### ***Küchenausstattungen***

Kücheneinrichtungen: Einbauküche



---

Anmerkung: Die Kücheneinrichtung ist im Gutachten nicht mitbewertet.

***Keller, Dach und Dachräume***

Speicher:

Bodenbelag: Estrich  
Wandbekleidungen: Putz  
Deckenbekleidung: Dachkonstruktion

Kellerräume:

Bodenbeläge: Estrich  
Wandbekleidungen: Putz  
Deckenbekleidungen: keine vorhanden (Betondecke mit Anstrich)

Waschküche:

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbekleidungen: Putz  
Deckenbekleidung: keine vorhanden (Betondecke mit Anstrich)

Flur:

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbekleidungen: Strukturputz  
Deckenbekleidung: keine vorhanden (Betondecke mit Anstrich)

Fenster: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, PVC-Fenster mit Isolierverglasung

Außentür: PVC-Tür



---

Dach:

Dachkonstruktion:	<u>Wohnhaus:</u> Holzkonstruktion
	<u>Anbau:</u> Beton
Dachform:	<u>Wohnhaus:</u> Satteldach
	<u>Anbau:</u> Flachdach
Dacheindeckung:	<u>Wohnhaus:</u> Tonziegel
	<u>Anbau:</u> Bitumenschweißbahnen

Anmerkung: Das Dach des Anbaus wird als Balkon genutzt.

***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes***

Besondere Bauteile: 

- Hauseingangsstufen
- Balkongeländer
- Ofen für Festbrennstoffe

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Belichtung und Beson-  
nung: gut

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Bauschäden und Bau-  
mängel: 

- teilweise laienhafter Innenausbau



- vermehrt feine Haarrisse im Putz

#### Kellergeschoss

- Augenscheinlich ist der Keller feucht.
- An der Kellertreppe ist der Fliesenbelag an einer Stufe beschädigt. Ebenso fehlt das Treppengeländer.

#### Erdgeschoss

- Rissbildung in der Küche wegen fehlenden Arbeits- und Dehnungsfugen.
- durchgehender Riss an der Außenwand im Flur unterhalb der Glasbausteine
- Im Wohnzimmer müssen die Fensterlaibungen noch beigeputzt und die leeren Rolllädenkästen geschlossen werden. Ebenso fehlt eine Fensterbank. Teilweise fehlen die Fußleisten. Die Oberfläche des Parkettbodens muss überarbeitet werden.
- Im Bad muss die Fensterlaibung noch verputzt bzw. gefliest werden. Zwei Fliesen sind beschädigt.

#### Dachgeschoss

- Die Balkonabdichtung sowie die Regenrinne sind stellenweise defekt. Das Geländer benötigt einen Überholungsanstrich.
- Der Textilbelag im Flur ist verschlissen.
- Im Kinderzimmer 1 ist die Verglasung am Dachflächenfenster beschädigt.



**Allgemeinbeurteilung:** Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus als Doppelhaushälfte, welches größtenteils unterkellert ist. Das Raumprogramm wurde in den 1970er Jahren durch einen Anbau erweitert. Aufgrund der Gebäudekonzeption entspricht das Gebäude den Anforderungen eines Einfamilienhauses.

In den letzten Jahren wurden kaum Modernisierungsarbeiten ausgeführt. Das Wohnhaus hat daher einen mittelgroßen Renovierungs- und Modernisierungsrückstau sowie einen energetischen Sanierungsbedarf.

Das äußere Erscheinungsbild des Wohnhauses und der Außenanlagen ist gepflegt. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Wiese, die eine gute Erholungsfläche bietet.

### **3.3 Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangsweg, Stellplatzfläche und Gartenwege hinter dem Haus aus Betonsteinpflaster
- Grillplatzfläche aus Betonplatten
- Gartenmauer entlang der straßenseitigen Grenze aus Bruchsteinen
- kleiner Zierteich
- Anpflanzungen wie Rasen, Sträucher und Bäume