



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

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

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

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

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

G U T A C H T E N

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
Wertermittlungsstichtag 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

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
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 durchgeföhrten Erhebungen.....	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
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
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22



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
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	48
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	49

Anlagen

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.

Wertermittlungsstichtag: 23.04.2025

Qualitätsstichtag: 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
Baulistenverzeichnis
- 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.

VG Wittlich-Land	2020	2025	2030	2035	2040
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 trapezähnlichen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: ca. 13,5 m

mittlere Tiefe: ca. 24,0 m

Grundstücksgröße: 373 m²

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 Ifd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wittlich – Zwangsversteigerungsabtl. – 12b K 1/25); eingetragen am 28.01.2025.

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 Abgaben-
zustand: Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde-
verwaltung Wittlich-Land ist das Grundstück be-
züglich der Beiträge und Abgaben für Erschlie-
ßungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum
Wertermittlungsstichtag beitrags- und abgaben-
frei.

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 Duschraum 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
Geschoss Höhen:	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, Raumauftteilung

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: Wohnhaus:
Holzkonstruktion
Anbau:
Beton

Dachform: Wohnhaus:
Satteldach
Anbau:
Flachdach

Dacheindeckung: Wohnhaus:
Tonziegel
Anbau:
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 Rolladenkästen 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