

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Form, Größe und topografische Lage

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar. Beim Ortsaufmaß wurde soweit dies möglich war, eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Lage, der Bebauung und der Grundstücksgrenzen mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen festgestellt.

Das 566 m² große Grundstück ist polygonal geformt (→ Anlage 8 – Auszug Geobasisinformationssystem). Die Straßenfrontlänge an der „Straße des Friedens“ beträgt ca. 12,5 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 50 bis 54 m und die Grundstücksbreite beträgt überwiegend ca. 10,5 m.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Osten durch die „Straße des Friedens“ respektive deren Gehweg begrenzt. Im Norden grenzt die andere Doppelhausbebauung und im Süden ein Grundstück, welches ebenfalls mit einer Doppelhausbebauung bebaut ist, an. Rückwärtig (Westen) grenzen ebenfalls bebaute Einfamilienhausgrundstücke mit rückwärtigen Grünflächen an.

Bebauung und Nutzung

Auf dem Grundstück befinden sich folgende baulichen Anlagen mit den angegebenen Nutzungen (→ Anlage 9 – Lageskizze):

Nr.	Gebäude	Wohnfläche	Nutzfläche	Nutzung
1	ehem. Wohn-/Geschäftshaus	ca. 157 m ²	ca. 17 m ²	Wohn-/Ladennutzung (Leerstand)
2	Anbau		ca. 71 m ²	Lagernutzung (Leerstand)
3	Hofgebäude	ca. 56 m ²	ca. 18 m ²	Wohn-/Lagernutzung (Leerstand)
4	Sanitärgebäude		ca. 9 m ²	Dusche/Umkleide (Leerstand)
5	Garage		keine Besichtigung	Garagennutzung (Leerstand)
6	Nebengebäude		ca. 24 m ²	Freisitz / Party (Leerstand)

Das ehem. Wohn- und Geschäftshaus befindet sich traufständig auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Unmittelbar hinter dem ehem. Wohn- und Geschäftshaus schließt sich ein eingeschossiger Anbau an, der wiederum an ein Hofgebäude mit einer Wohnung im Dachgeschoss anschließt. Rechtwinklig zum Hofgebäude befindet sich eine Garage und ein

Sanitärgebäude. Diese baulichen Anlagen umgeben den befestigten Hofbereich. Die Zufahrt zur Garage weist eine Überdachung auf. Rückwärtig schließt sich an den Garagen-/Sanitärgebäudekomplex ein untergeordnetes Nebengebäude an, an das sich der Garten mit Swimmingpool anschließt.

An der südlichen Giebelseite verläuft die ca. 2,70 m breite Grundstückszufahrt, über die das Grundstück auch begangen werden kann.

Der rückwärtige Garten ist als Grünfläche mit einzelnen Gehölzen angelegt.

Das Grundstück wird straßenseitig durch ein einfaches zweiflügliges Holzbrettertor sowie rückwärtig durch Mauern und Grenzbebauungen eingefriedet.

PKW-Stellplatz-Möglichkeiten sind auf dem Grundstück in einer Garage, der Zufahrt zur Garage sowie im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die baulichen Anlagen und das Grundstück stellen sich in einem befriedigenden sowie un-gepflegten Zustand dar.

Ausgehend von der Gebäudeart und der Grundrissgestaltung ist für das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden grundsätzlich eine Nutzung zu Wohnzwecken (wohnwirtschaftliche Nutzung) als nachhaltige Nutzung zu unterstellen und keine Renditeerwartung vorauszusetzen. Eine entsprechende Umnutzung wird in dieser Verkehrswertermittlung unterstellt.

Aufgrund der begrenzten Breite des Grundstücks und der engen Bebauung ist es unwahrscheinlich, dass die separate Wohnung im Hofbereich fremdvermietet wird. Ich gehe davon aus, dass diese Wohnung eher innerfamiliär genutzt wird (z.B. als separate Wohnung für Kinder oder für betreuungsbedürftige für ältere Familienangehörige). Darüber hinaus bietet es sich alternativ an, in dem Ein-/Zweifamilienhaus zu wohnen und die Wohnung im Hofbereich als Büro zu nutzen (insbesondere für Freiberufler).

Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch die grundhaft ausgebaute „Straße des Friedens“, deren Fahrbahn mit einem Natursteinpflasterbelag befestigt ist, erschlossen. Gehwege, welche ebenfalls mit Natursteinpflaster befestigt sind sowie eine Straßenbeleuchtung sind vorhanden. Pkw-Stellplatzmöglichkeiten sind in der Straße unmittelbar vor dem Grundstück vorhanden.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß den Angaben der Stadt Bitterfeld-Wolfen bzw. der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- : Wasserversorgung
- : Abwasserentsorgung
- : Stromversorgung
- : Gasversorgung
- : Telefon

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation²** dar.

² Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage (Straße, Versorgungsleitungen usw.) aus, eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen.

Gebäude und Außenanlagen

Die Baubeschreibung ist von mir anhand der gegebenen Erklärungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese von mir eingesehen werden konnten. Beschrieben werden stichpunktartig die vorherrschenden Ausführungen, die jedoch in Teilbereichen abweichen können.

Auch erfüllt die Beschreibung der baulichen Anlagen nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erheben.

Ein Befall durch Echten Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden - ist aufgrund des baulichen Zustandes der baulichen Anlagen jedoch nicht auszuschließen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden.

ehem. Wohn-/Geschäftshaus

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Baujahr des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses ist unbekannt und wird mit ca. **1926** geschätzt bzw. angenommen. Es stellt sich als teilunterkellertes Massivbau mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss dar.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** festgestellt werden:

- : 2017 Erneuerung des Warmwasserspeichers der Heizung
- : 2004 Einbau isolierverglaster Kunststofffenster mit Außenjalousien sowie Schaufensterverglasung und Fenstertür
- : ca. 2004 Einbau Dachflächenfenster
- : ca. 2004 Modernisierung Hausanschluss (Elektro)
- : ca. 1995 Modernisierung Innenausbau Verkaufsraum (EG) (Wand-, Decken-, Fußbodenflächen, Klimaanlage)
- : ca. 1995 Erneuerung bituminöse Dacheindichtung Garagen-/Sozialgebäude
- : ca. 1995 Einbau Dusche/WC in Sozialgebäude
- : ca. 1995 Modernisierung Dusche/WC (EG), WC (DG), Bad/WC (OG)
- : ca. 1995 Modernisierung Hausanschlüsse
- : 1990 Einbau einer zentralen (Gas)Heizung mit Warmwasserbereitung und Erneuerung der Heizkörper

Allgemeines:

Grundrissgestaltung/Belichtung:	baujahrestypische Grundrissgestaltung mit teilweise vorhanden gefangenen Räumen und Durchgangsräumen sowie ausreichender natürlicher Belichtung und Erfüllung funktioneller Anforderungen
Wohnfläche (→ Anlage 2):	157 m ²³
lichte Raumhöhen:	DG ▶ bis ca. 2,44 m OG ▶ ca. 2,40 m EG ▶ ca. 2,40 m KG ▶ ca. 2,00 m

Bauausführung und Ausstattung:

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände / Fassade:	Massivwand aus Sichtmauerwerk / Klinkerziegel rückseitig partiell mit Kratzputz
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachentwässerung (Kunststoff)
Innenwände:	Massivwände
Innenwandverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete WC (DG), Bad/WC (OG), Dusche/WC (EG): Fliesen (raumhoch) ehem. Verkaufsraum (EG), Dusche/WC (EG): Fliesenbelag ehem. Aufenthaltsraum (EG): partiell Fliesenbelag KG: Spaltklinkerbelag
Geschossdecke:	wahrscheinlich Holzbalkendecken KG: massive Gewölbedecke
Verkleidung der Decken:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete bzw. Holz(paneel)verkleidung ehem. Verkaufsraum (EG): Holz(paneel)verkleidung
Fußboden / Fußbodenbelag:	Dielung mit Laminat-, PVC- oder Textilbelag WC (DG); Bad/WC (OG), Dusche/WC (EG): Fliesenbelag ehem. Verkaufsraum, Aufenthaltsraum (EG): Fliesenbelag Flur (EG): Terrazzoplattenbelag KG: Spaltklinkerbelag

³ nach Umnutzung (vgl. Abs. 2.3.2)

Geschosstreppen:	im Antritt gewendelte Holzterappe mit eingestemmtm Tritt- und Setzstufen und Geländer aus Holz KG: gerade massive Treppe mit Fliesenverkleidung
Innentüren:	Holz furniertüren (partiell mit Glasausschnitt); Holz-schiebetüren
Fenster:	isolierverglaste Kunststoffenster mit Außenjalousien und Außenfensterbänke aus Aluminium auf Ziegelroll-schicht Dachflächenfenster im Dachgeschoss Dusche/WC (EG) mit Glasbausteinen ehem. Verkauf (EG) mit Schaufensterverglasung und Fenstertür
Außentüren:	isolierverglaste Kunststoffür
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation übliche Zähleinrichtungen vorhanden partiell Leitungsverlegung an der Fassade ehem. Verkaufsraum (EG): Deckeneinbauleuchten
sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG): Dusche, WC, Handwaschbecken Bad/WC (OG): Badewanne, WC, Handwaschbecken WC (DG): WC, Handwaschbecken
Beheizung / Warmwasser:	zentrale (Gas)Heizung (KG) sowie Warmwasserberei-tung mit Kompaktheizkörpern und Thermostatventilen oder Gussradiatoren in den Räumen Dusche/WC (EG) mit Handtuchheizkörper
besondere Bauteile:	Eingangsstufen
besondere Einrichtungen:	ehem. Verkaufsraum (EG): Klimaanlage
Außenanlagen:	
Ver- / Entsorgungsanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Ab-wasser, Strom, Gas, Telefon
Einfriedungen:	Holzbrettertor, Grenzbebauungen, Mauern
PKW-Stellplätze:	1 Stellplatz in Garage vorhanden ca. 2 überdachte Stellplatzmöglichkeiten in Garagen-zufahrt vorhanden
befestigte Flächen:	Zufahrt, Hofbereich und gebäudenahe Bereiche mit Betonverbundsteinpflaster und partiell Beton
Anpflanzungen:	überwiegend Rasen, partiell Gehölze

Einstufung der Außenanlagen:	einfacher Umfang in einem vernachlässigten Zustand
Nebengebäude:	Garage in Massivbauweise mit bituminös eingedichtetem Flachdach und Sektionaltor sowie angrenzenden Sozialbereich mit Dusche und Handwaschbecken sowie Gasheizung
Sonstiges:	Lager- und Partyraum in Mischkonstruktion massiver Swimmingpool (ca. 5,90 x 3,70 m) Überdachung Zufahrt zur Garage mit Trapezprofilelementen
Ausstattungsstandard:	Das Gebäude weist einen überwiegend einfachen bis partiell mittleren Ausstattungsstandard auf.
allgemeiner Zustand:	Das Gebäude weist einen dem Alter und dem Zeitpunkt der Modernisierungen entsprechenden befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand auf. Es sind umfangreiche Instandhaltungsrückstände und Schäden vorhanden.
energetische Beurteilung:	Ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor, so dass der energetische Zustand des Gebäudes nur auf Grund der örtlichen Eindrücke eingeschätzt werden kann – die jedoch die Aussagefähigkeit eines Energieausweises nicht ersetzen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich zum Teil Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen (z. B. Dämmung der obersten Geschossdecke). Es wird aufgrund des Baujahres und der geringfügig durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen von einem befriedigenden bis schlechten Energieverbrauchskennwert ausgegangen.
Barrierefreiheit:	Es bestehen keine bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit.

Anbau

Der rückwärtige eingeschossige und nicht unterkellerte Anbau an das Wohnhaus wurde wahrscheinlich ebenfalls ca. **1926** errichtet. Er stellt sich als Massivbau mit bituminös eingedichtetem Flachdach und Dachentwässerung (Titanzink (ca. 1995) dar.

Die Außenwände sind wahrscheinlich als Klinkermauerwerk mit außenseitigem Kratzputz und Sockelverkleidung mit Spaltklinker hergestellt. Die Fenster sind isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien (ca. 2004). Die Eingangstür ist eine Aluminium-/Kunststofftür mit Glasausschnitt und beweglichem Seitenteil (ca. 2004). Die Fußböden sind wahrscheinlich als Betonböden mit einem Fliesenbelag und vereinzelt Bodenabläufen hergestellt. Die Innenwände sind bis auf eine Höhe von ca. 2 m gefliest - die Decke mit Kunststoffelementen verkleidet. Die Wärmeabgabe erfolgt über Gussradiatoren und die Elektrik ist über Putz verlegt.

Das Gebäude weist einen **überwiegend einfachen bis partiell mittleren Ausstattungsstandard** sowie einen dem Alter und der Nutzung entsprechenden **ausreichenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind **teilweise Instandhaltungsrückstände und Schäden** vorhanden.

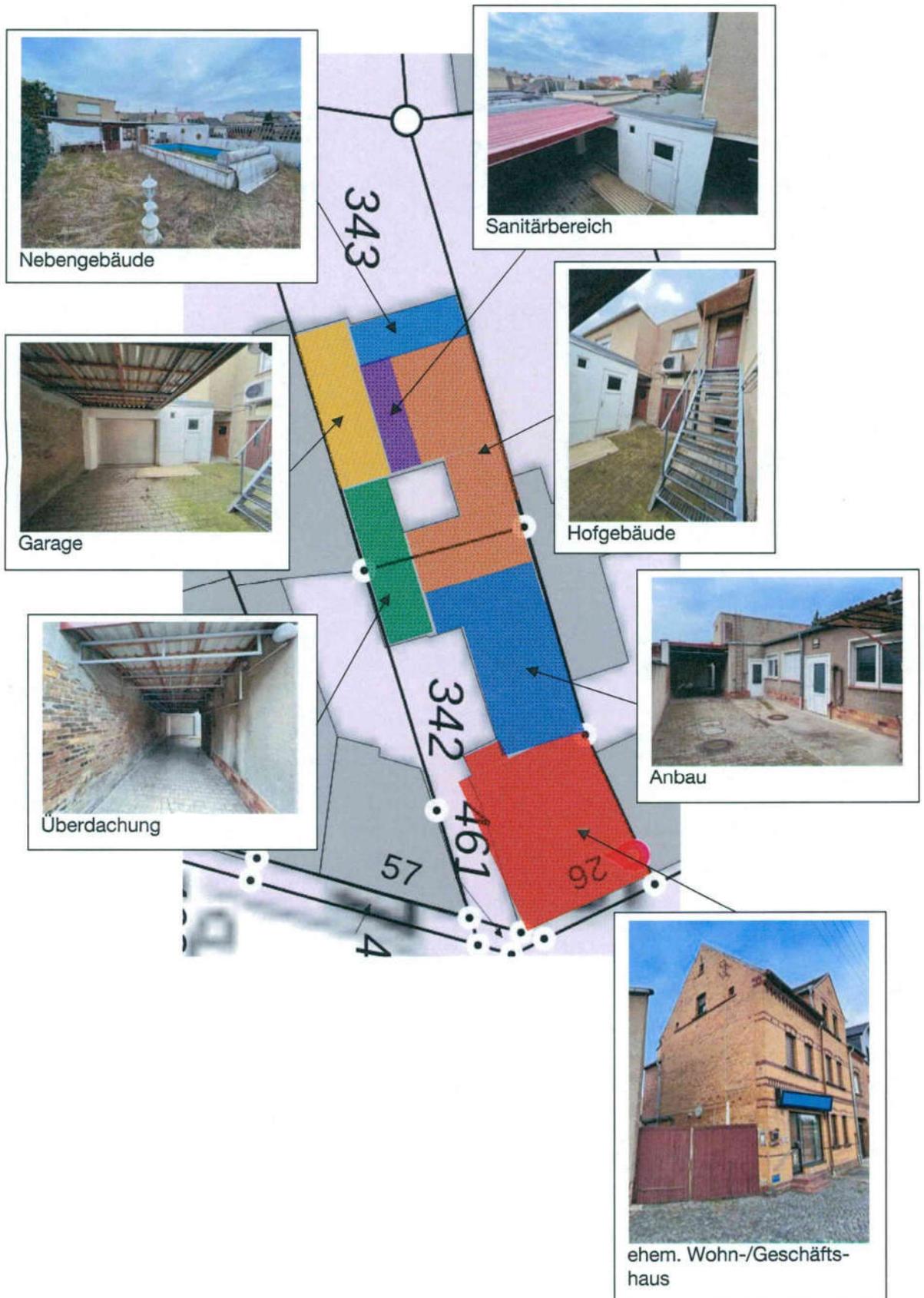
Hofgebäude

Das Hofgebäude wurde wahrscheinlich ebenfalls um ca. **1926** errichtet und ca. 1995 im Dachgeschoss zu Wohnraum um-/ausgebaut. Es stellt sich als nicht unterkellertes, zweigeschossiges Massivbau mit bituminös eingedichtetem Flachdach (Stahlbetonhohldielen mit Wärmedämmung) und Dachentwässerung (Titanzink (ca. 1995) dar.

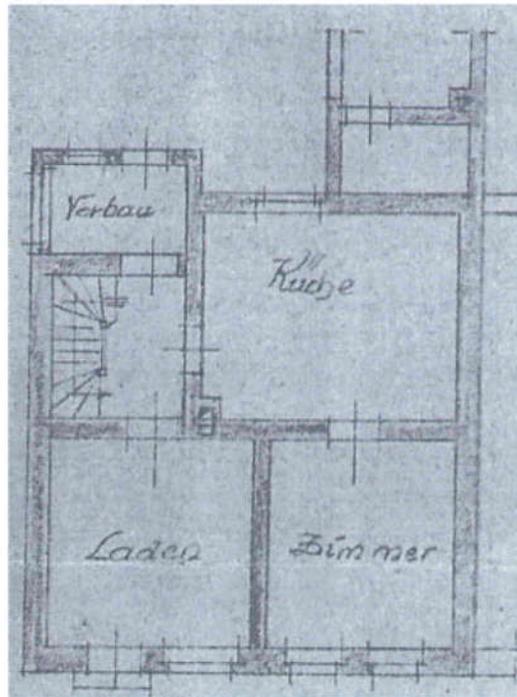
Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,29 m und die Wohnfläche ca. 56 m².

Die Außenwände sind wahrscheinlich als Klinkermauerwerk mit außenseitigem Kratzputz hergestellt. Die Fenster sind isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien (ca. 2010) und einfache Holzfenster. Die Eingangstür ist eine Holzfüllungstür mit Glasausschnitt. Der Zugang erfolgt durch eine außenliegende gerade Stahltreppe mit Trittstufen aus Gitterrosten (ca. 1995). Die Dusche/WC weist eine Dusche, ein WC und ein Handwaschbecken sowie einen Durchlauferhitzer auf. Die Fußböden aus Estrich auf Wärmedämmung sind mit einem Laminat- oder Textilbelag hergestellt. Die Innenwände sind geputzt und gestrichen bzw. mit einem Tapetenbelag versehen. Die Decken weisen eine Holzelementverkleidung auf. Die Wärmeabgabe erfolgt über Kompaktheizkörper bzw. einen Handtuchheizkörper in der Dusche/WC und die Elektrik ist unter Putz verlegt. Das Gebäude weist eine außenseitig angebrachte Klimaanlage auf.

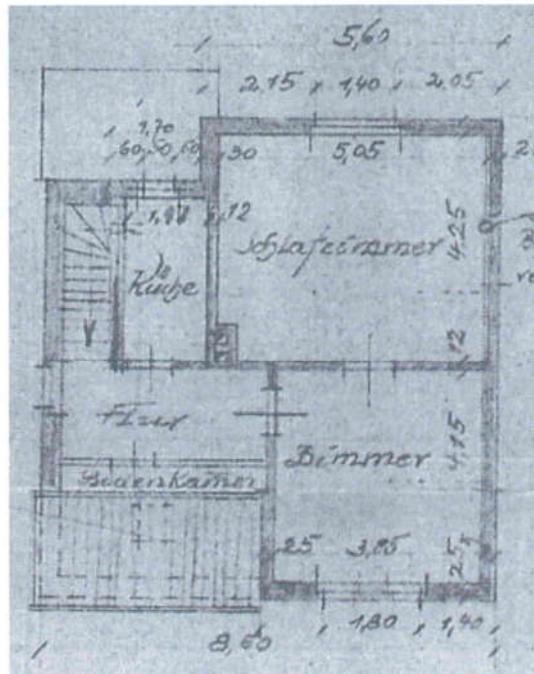
Das Gebäude weist wahrscheinlich einen **einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard** sowie einen dem Alter und der Nutzung entsprechenden **ausreichenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind **geringfügige Instandhaltungsrückstände und Schäden** vorhanden.



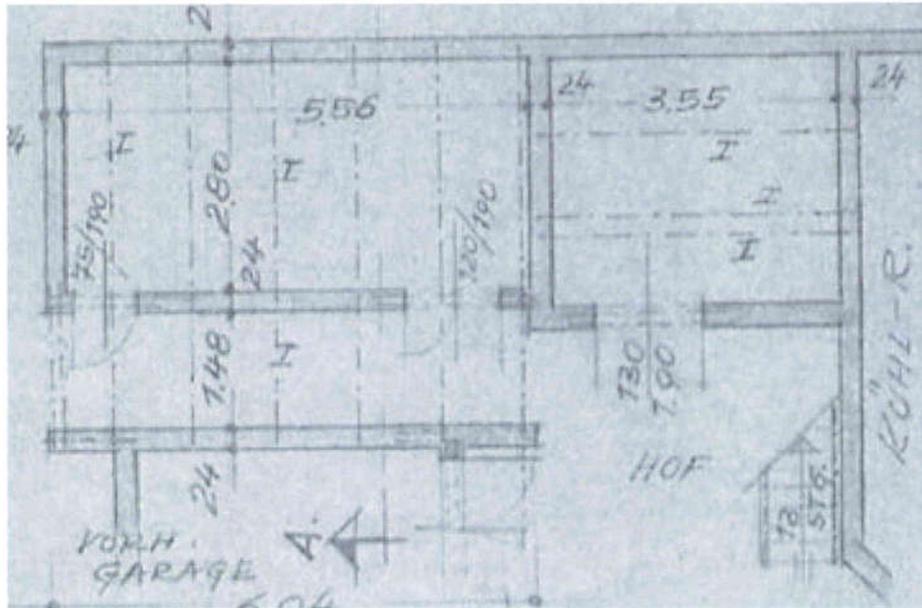
Lageskizze



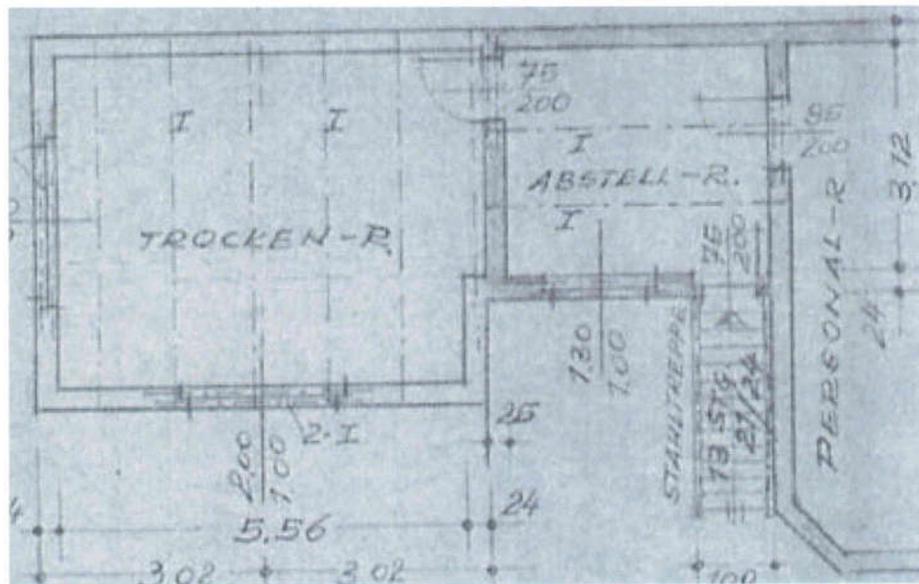
Grundriss EG (Wohn-/Geschäftshaus)



Grundriss DG (Wohn-/Geschäftshaus)



Grundriss EG (Hofgebäude)



Grundriss DG (Hofgebäude)