

---

## **2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt**

Das 559 m<sup>2</sup> große Grundstück weist eine annähernd rechteckige Ausbildung mit einem dreieckförmigen Abschluss im südöstlichen Bereich auf. Die Oberflächenbeschaffenheit ist nahezu eben. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 18 m und die Breite im Mittel ca. 30 m. Aus dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

### **2.3.2 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Bahnhofsgebäude bebaut, in dem sich insgesamt vier Wohneinheiten befinden. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und im südöstlichen Teil über ein Ober- und ein Dachgeschoss (Abstellfläche) bzw. im nordwestlichen Teil lediglich über ein Dachgeschoss. Die beiden im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheiten verfügen jeweils über eigene Eingangstüren an der südwestlichen (rückwärtigen) Fassade des Hauses. Über das gemeinsame etwa mittig angeordnete Treppenhaus, mit Eingangstür an der nordöstlichen Fassade zur Straße, sind die Wohnung im Ober- bzw. im Dachgeschoss und die Abstellfläche im Dachgeschoss erreichbar. Im Kellergeschoss befinden sich verschiedene Kellerräume, diese sind ebenfalls über das Treppenhaus erreichbar. An der nordwestlichen Fassade existiert ein kleiner eingeschossiger Anbau, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind stellenweise als Rasenflächen bzw. mit Baumbestand und Anpflanzungen (südöstlich) angelegt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden alle Wohneinheiten in einem vermieteten und bewohnten Zustand.

### **2.3.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Bahnhofstraße erschlossen, hierbei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Schmutz- und Regenwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz

### **2.3.4 Bodenbeschaffenheit**

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

---

---

### 2.3.5 Gebäude

Unterlagen bzw. Zeichnungen des Gebäudes waren nicht erhältlich. Beim Amt Nortorfer-Land fand sich in der Gebäudeakte lediglich eine wasserrechtliche Erlaubnis im Zusammenhang mit einer Kläranlage aus dem Jahr 1968. Laut Auskunft beim Ortstermin datiert das Baujahr des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ursprünglich vermutlich etwa auf das Jahr 1900.

Für die Bewertung wird insgesamt unterstellt, dass die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zulässigerweise erfolgte. Die gleiche Annahme gilt für die vorgefundene Wohnnutzung. Unterlagen über eine Nutzungsänderung existieren nicht.

Geschosse: Insgesamt: Kellergeschoss, Erdgeschoss  
Südöstlicher Teil: Obergeschoss, Dachgeschoss (Abstellfläche)  
Nordwestlicher Teil: Dachgeschoss

Größe: Die Wohnfläche der vier Wohnungen beläuft sich insgesamt auf überschlägig rd. 230 m<sup>2</sup>.  
Hiervon entfallen auf die einzelnen Einheiten folgende Größen:

- Whg. 1 (EG südöstlich) rd. 55 m<sup>2</sup>
- Whg. 2 (EG nordwestlich) rd. 75 m<sup>2</sup>
- Whg. 3 (OG südöstlich) rd. 60 m<sup>2</sup>
- Whg. 4 (DG nordwestlich) rd. 40 m<sup>2</sup>

Die Flächenangaben wurden von den angetroffenen Mietern beim Ortstermin mitgeteilt und seitens des Sachverständigen auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Katasterkarte) überschlägig geprüft. Entsprechend können ggf. Abweichungen vorhanden sein

Die genannten Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

#### Raumaufteilung (zum Teil laut Auskunft beim Ortstermin):

Whg. 1 EG: Eingang, Küche, Bad, Zimmer  
Whg. 2 EG: Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer  
Whg. 3 OG: Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer, Abstellraum  
Whg. 4 DG: Flur, Bad, Küche, Zimmer (vermutlich, Wohnung nicht eingesehen)

---

---

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk überwiegend mit Rotsteinansicht, teilweise Putzflächen mit Anstrich
Innenwände:	Vorwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä.
Geschossdecken:	KG: Kappendecke o.ä. mit entsprechendem Aufbau; sonst Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau
Dachsträgen:	Gipskartonplatten, o.ä. auf Sparschalung
Dachform:	Krüppelwalm- und Satteldächer mit Dachverschneidungen, teilweise auskragende Pfetten, Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge aus Holz
Geschosstreppe:	Keller und Treppenhaus: Geschlossene Holztreppe
Innentüren:	Holzwerkstofftüren
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (erneuerte Elemente), bis auf bodenstehendes Element im Bereich der Wohnung 2
Außentüren:	Eingangstüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung (erneuerte Elemente)
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Zentrale Gastherme mit Warmwasserspeicher im nordwestlichen Anbau

---

Raumbeschreibung:

<u>Kellergeschoss:</u>	Kellerräume
Wandverkleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenverkleidungen:	Putz mit Anstrich
Fußböden:	Estrich

Wohnungen:

Die vorhandenen Wohnungen konnten nur zum Teil besichtigt bzw. kurz begangen werden. In den eingesehenen Bereichen war insgesamt eine mittlere bzw. durchschnittliche und übliche wohnraumtypische Ausstattung festzustellen. Bei einem Mieterwechsel muss zum Teil mit üblichen nutzungsbedingten Renovierungsmaßnahmen gerechnet werden.

Die im Folgenden unter Sonstiges aufgeführten Besonderheiten wurden in den begangenen Bereichen festgestellt bzw. seitens der Mieter mitgeteilt.

---

### 2.3.6 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Rückwärtiger Zugangsbereich mit Plattenbelägen, ansonsten direkt am Gebäude überwiegend Kiesel und Gehwegplatten, nordwestliche Zufahrt mit Schotterbefestigung, Sandflächen und ausgefahrener Kopfsteinpflasterung
<u>Terrasse:</u>	Oberfläche mit Plattenbelag, Einfassung mit Metallzaun (nordwestlich am Gebäude, Terrassentür zur Whg. 2)
<u>Einfriedung:</u>	Vorwiegend offen gehalten, zur Bahntrasse Lärmschutzzaun
<u>Gartenanlage:</u>	Vereinzelt Rasenflächen, im südöstlichen Bereich Anpflanzungen und Baumbestand
<u>Einstufung:</u>	Einfache Gestaltung