

### 2.3.5 Gebäude

Unterlagen vom ursprünglichen Baujahr des Gebäudes waren nicht erhältlich, dieses datiert gemäß der Jahreszahl am straßenseitigen Gebäuderiegel etwa auf das Jahr 1949 (Wiederaufbau der Scheune). Ansonsten sind in den eingesehnen Bauakten im Wesentlichen folgende Maßnahmen dokumentiert:

- ca. 1992 Einbau einer Wohnung im Wirtschaftsteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes
- ca. 1995 Einbau von 3 Wohnungen und 2 Garagen im ehemaligen Wirtschaftsgebäude

Von den insgesamt sieben Wohnungen sind fünf Wohnungen in den Bauunterlagen dokumentiert. Lediglich die beiden Wohnungen im Dachgeschoss des straßenseitigen Gebäudeteils finden sich nicht in den Akten. Aufgrund der fehlenden Unterlagen kann nicht abschließend beurteilt werden, ob diese beiden Einheiten zulässigerweise eingebaut wurden.

Geschosse: Teilkeller (Kellerraum), Erdgeschoss, Dachgeschoss

Größe: Die Wohnfläche der 7 Wohnungen beträgt zusammen überschlägig rd. 510 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf die einzelnen Einheiten folgenden Größen:

Whg. 1 EG vorne links:	rd. 110 m <sup>2</sup>
Whg. 2 EG vorne rechts:	rd. 45 m <sup>2</sup>
Whg. 3 EG hinten:	rd. 120 m <sup>2</sup>
Whg. 4 DG vorne:	rd. 60 m <sup>2</sup>
Whg. 5 DG vorne:	rd. 25 m <sup>2</sup>
Whg. 6 DG hinten links:	rd. 90 m <sup>2</sup>
Whg. 7 DG hinten rechts:	rd. 60 m <sup>2</sup>

Die o.g. Angaben basieren zum Teil auf den Berechnungen aus den Bauunterlagen bzw. teilweise auf überschlägigen Schätzungen auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen. Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Grundrisse: Die Grundrisse der Wohnungen weisen im Bestand gegenüber den Zeichnungen teilweise Abweichungen aufgrund abweichender Wandanordnungen und Aufteilungen auf.

---

**Raumaufteilung:**

- Teilkeller: Kellerraum
- Whg. 1 EG vorne links: Flur, Wohn- und Esszimmer, Zimmer, Bad, Küche, Abstellraum, Speisekammer; Waschküche/Heizungsraum, Bad  
Treppenflur, Zimmer  
Garage/Abstellfläche, Abstellraum, Garage
- Whg. 2 EG vorne rechts: Flur, Bad, Küche, 2 Zimmer
- Whg. 3 EG hinten: Diele/Flur, Abstellraum, 4 Zimmer, Küche, Bad
- Whg. 4 DG vorne: 2 Zimmer, Küche, Bad
- Whg. 5 DG vorne: Nicht besichtigt – laut Auskunft 1 Zimmer und Bad
- Whg. 6 DG hinten links: Flur, Bad, Küche, 2 Zimmer, 2 kleine Zimmer
- Whg. 7 DG hinten rechts: Flur, Bad, Küche, 2 Zimmer

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

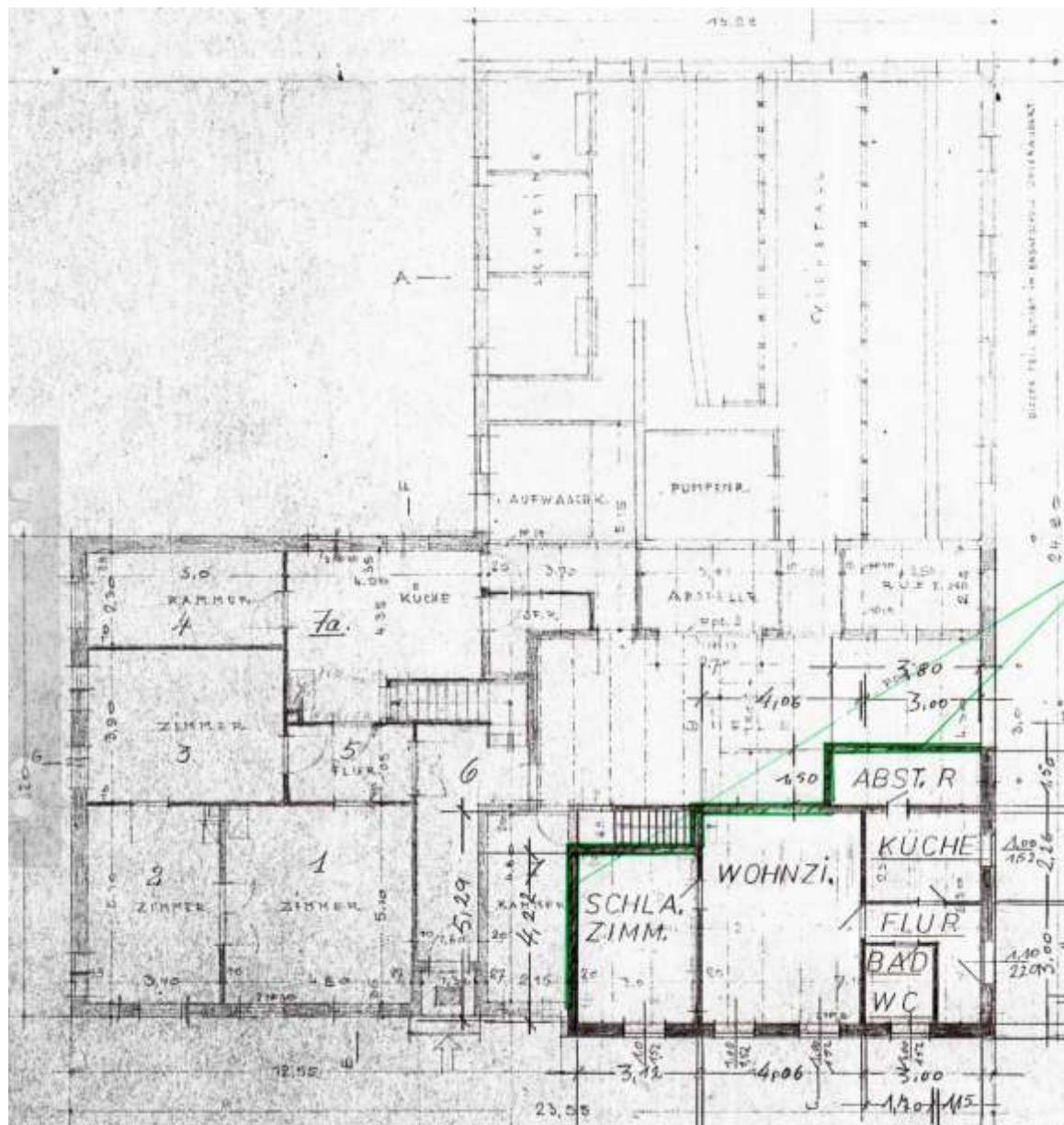
Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht d= ca. 35 – 48 cm, oberhalb zum Teil Blechverkleidung auf Holztragwerk, im rückwärtigen Bereich Außenwände von innen zum Teil mit Gasbetonmauerwerk versehen
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, teilweise Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä., stellenweise aufgeständerter und unterlüfteter Holzfußbodenaufbau
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Kappendecken, eingehängte Stahlträgerdecken, u.a. mit entsprechendem Aufbau
Dachschrägen:	Sparschalung, Gipskartonplatten, Dämmung in der Sparrenlage
Dachform:	Krüppelwalmdach mit Verschneidung und Pfanneneindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech Straßenseitig Schleppgaube
Geschosstreppe:	KG/EG: Einfache Holzstiege EG/DG (vorne): Geschlossene Holztreppe mit Tepichbodenbelag EG/DG (hinten): Massive Treppe mit Kunststeinbelag EG/Dachboden: Einfache Holzstiege
Innentüren:	Überwiegend Holzwerkstofftüren, Kiefernholztüren, teilweise mit Stahlzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außentüren:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Gastherme (für alle Wohneinheiten) laut Auskunft ca. 10 Jahre alt, zusätzlich Solarthermie und Warmwasserspeicher aus ca. 2013

### 2.3.6 Außenanlagen

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

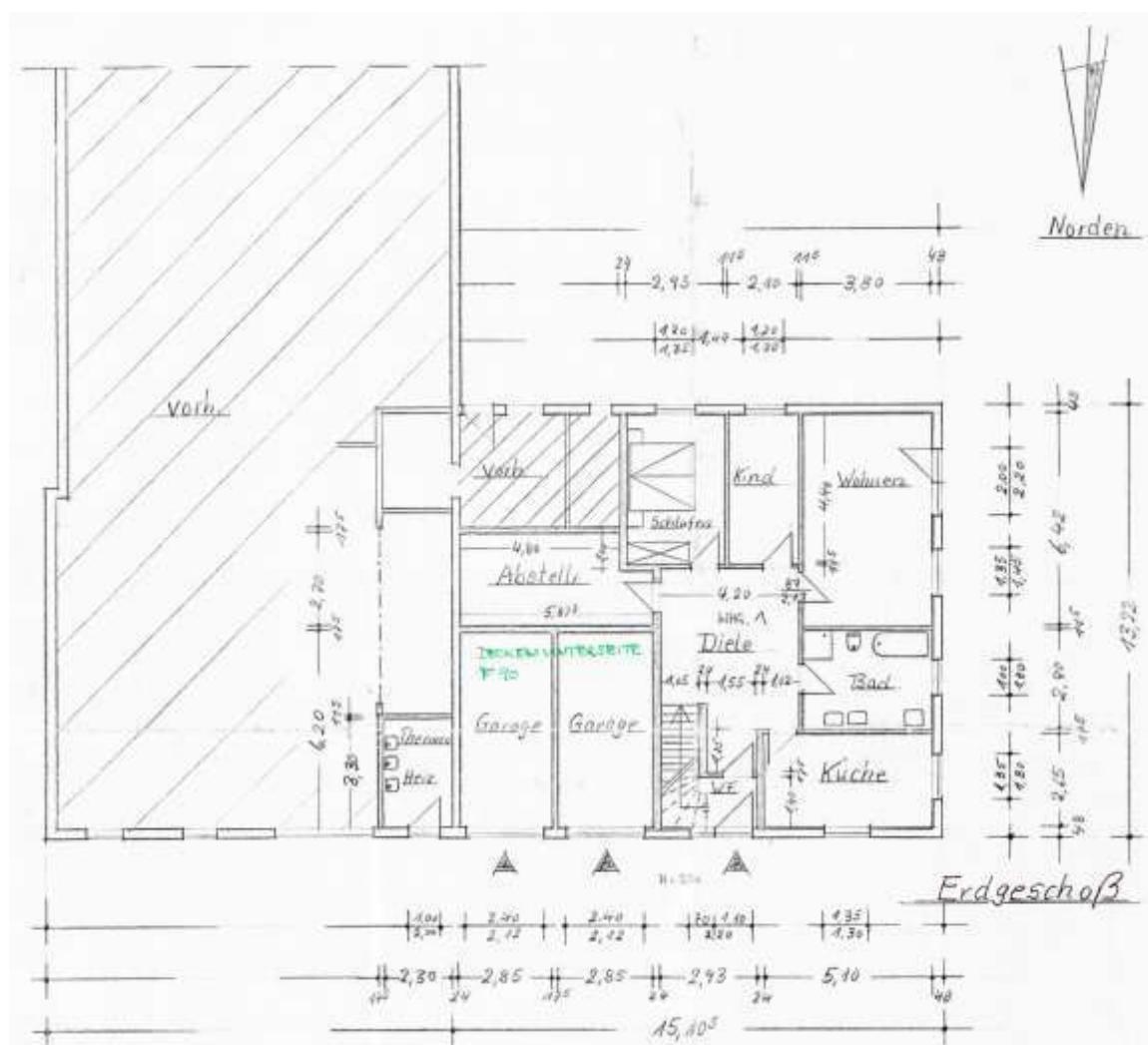
- Plattierungen: Zufahrt zur Straße mit Asphaltfläche im Anschluss Kopfsteinpflasterung und rückwärtig im Bereich der Carportanlage vorwiegend Betonsteinpflasterung; sonstige Wegflächen mit Plattenbelägen oder Betonsteinpflasterung
- Einfriedung: Zur Straße Zaun aus Mauerpfählen mit waagerechten Holzbrettern und kleines Zierbeet bzw. Auffahrt und nördlich offen gehalten; ansonsten Nebengebäude, Buschwerk bzw. Zäune und Mauern
- Gartenanlage: Westlich des Nebengebäudes Rasenflächen und verschiedenen Anpflanzungen
- Nebengebäude: Nebengebäude: Erdgeschoss Rotsteinsteinmauerwerk, oberhalb Holz- und Blechverkleidungen, Satteldach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten. Im Innenbereich ein Raum (westlich) wohnraumähnlich ausgebaut, ansonsten nicht ausgebaut; westlich geschlossene Überdachung in Holzbauweise mit Lichtplatten-eindeckung, Wandverkleidung mit Fenstern und Lichtplatten
- Carportanlage mit 4 Stellplätzen: Holzbauweise mit Holz- und Blechverkleidungen, Pultdach mit Eindeckung aus Trapezblech
- Einstufung: Übliche Gestaltung

### Grundriss Erdgeschoss

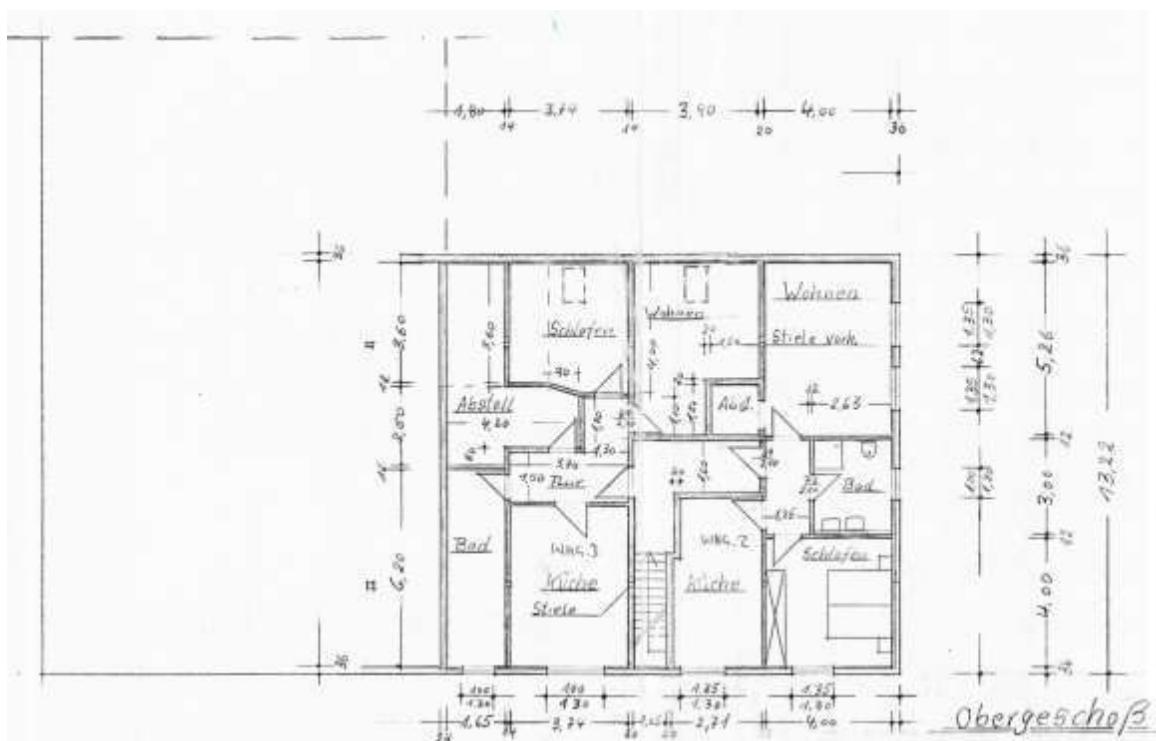


Umbau Stallgebäude zu 3 Wohnungen ca. 1995

Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



### 2.3.5 Gebäude

Unterlagen bzw. Zeichnungen des Gebäudes waren nicht erhältlich. Laut Auskunft beim Ortstermin datiert das Baujahr ursprünglich vermutlich um das Jahr 1920.

Für die Bewertung wird insgesamt unterstellt, dass die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zulässigerweise erfolgte. Die gleiche Annahme gilt für die vorgefundene Nutzung.

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Größe: Die Wohnfläche der beiden Wohnungen beträgt zusammen überschlägig rd. 170 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf die Hauptwohnung rd. 120 m<sup>2</sup> (ohne Wintergartenanbau) und die Einliegerwohnung rd. 50 m<sup>2</sup>.

Die Berechnung der Flächen erfolgte überschlägig per Abgriff der Außenmaße aus der Katasterkarte, da keine anderweitigen Unterlagen zur Verfügung standen. Die so ermittelten Zahlen wurden mittels eines Nutzflächenfaktors multipliziert, um grob überschlägig die Wohnfläche zu erhalten. Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Whg. 1 EG/DG: EG: Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche, WC, Zimmer, Wintergarten

DG: Flur, Bad, 3 Zimmer

Whg. 2 EG hinten: Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer

---

**Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:**

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, teilweise Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä.
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau
Dachschrägen:	Gipskartonplatten, o.ä. auf Sparschalung
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, Stirnverkleidungen und Unterschläge aus Plattenwerkstoff
Geschosstreppe:	EG/DG: Offene Holztreppe
Innentüren:	Überwiegend Holzwerkstofftüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise vor ca. 10 Jahren erneuert
Außentüren:	Eingangstüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Je Wohnung eine Gastherme

### 2.3.6 Außenanlagen

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

- Plattierungen: Zufahrt zur Straße mit Asphaltfläche im Anschluss und in den zwei Carports Betonsteinpflasterung, nördliches Carport mit Betonoberfläche, u.a.; sonstige Wegflächen mit Betonsteinpflasterung
- Einfriedung: Teilweise offen gehalten, ansonsten kleiner Wall und überwiegend Buschwerk
- Gartenanlage: Rasenflächen und Anpflanzungen
- Nebengebäude: Carport (nördlich am Wohnhaus): Holzbauweise mit Holzverkleidung und Fensterelementen, flach geneigtes Dach mit Trapezblecheindeckung  
Einfaches Schuppengebäude: Holzbauweise mit Blech- und Holzverkleidungen, flach geneigtes Dach mit Blecheindeckung – baufälliger Zustand  
Wintergarten (südlich am Wohnhaus): Holzbauweise, Kunststoffelemente mit Isolierverglasung, abgeschleptes Pultdach mit Trapezblecheindeckung  
Carport mit 2 Stellplätzen: Holzbauweise mit Holzverkleidung, Pultdach mit Eindeckung aus Trapezblech
- Einstufung: Übliche Gestaltung

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

Das insgesamt 302 m<sup>2</sup> große Grundstück setzt sich aus dem Flurstück 224/62 mit einer Einzelgröße von 15 m<sup>2</sup> und dem Flurstück 213/10 mit einer Einzelgröße von 287 m<sup>2</sup> zusammen. Die Fläche weist eine etwa dreieckige Form und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Länge der Grundstücksfront zur Straße Reuterweide beläuft sich auf etwa 28 m. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

### **2.3.2 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Gartenhaus in Holzbauweise bebaut und wird als Gartenfläche von den angrenzenden Nachbargrundstücken (Im Winkel 12 und 14) genutzt. Die Oberfläche weist vorwiegend Rasenflächen auf.

### **2.3.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Reuterweide bzw. über das südlich angrenzende Grundstück erschlossen. Bei der Straße Reuterweide handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Im Straßenbereich befinden sich die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

### **2.3.4 Bodenbeschaffenheit**

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

---

### 2.3.5 Außenanlagen

<u>Plattierungen:</u>	Sitzfläche vor dem Gartenhaus mit Gehwegplatten
<u>Einfriedung:</u>	Zur Straße und westlich Buschwerk, südlich offen gehalten, Sitzfläche mit Einfassung aus Sichtschutzzäunen
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen, Anpflanzungen und Baumbestand
<u>Nebengebäude:</u>	Gartenhaus: Holzbohlenbauweise, Satteldach mit Blecheindeckung
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung