



3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und ist eben. Die Grundstücksbreite des Reihenhausgrundstücks beträgt ca. 19 m und die Tiefe ca. 46 m. Der Garten ist nach Nordosten ausgerichtet.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück befindet sich in einer asphaltierten Sackgasse mit Wendehammer. Beidseitig sind mit Betonsteinpflaster befestigte Fußwege vorhanden. Straßenbelag, Fußwege und Beleuchtung sind älteren Baujahrs.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon erschlossen. Es ist ein Glasfaseranschluss vorhanden. Der Fernsehempfang erfolgt neben dem Internet über eine Satellitenschüssel.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

Nachfolgende Informationen stammen teilweise aus der Baugenehmigung und beruhen, soweit erkennbar, auf Augenschein.

Raumaufteilung:

Siehe Bauzeichnungen in Anlage 3. Im Keller befinden sich zwei Vorratsräume, eine Waschküche und ein Raum für die Heizung.

Im Erdgeschoss befindet sich das Treppenhaus, ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, die Küche und ein Bad mit Badewanne (Whirlpool – funktioniert laut Miteigentümer nicht).

Im Dachgeschoss ist genau die gleiche Aufteilung vorhanden, wobei jedoch keine Kucheneinrichtung vorhanden ist. Das Zweifamilienhaus wird zurzeit von einer Partei bewohnt. Zusammenfassend ist der Grundriss als praktisch/ durchschnittlich zu beurteilen (siehe Bauzeichnungen Anlage 3).

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde ca. 1969 in Massivbauweise errichtet.

Die Kellerwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk. Die Kellertreppe besteht aus, in die Wand eingelassenen, massiven Stufenplatten. Das Wohnhaus hat neben dem Kellergeschoss ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Außenwandstärke beträgt in Erd- und Dachgeschoss laut Bauzeichnung 30 cm, bestehend aus 11,5 cm Vormauerziegel rot, Fuge und 17,5 cm Trümmersplittsteine. Vor Ort gemessene Außenwandstärke im Bereich der Hauseingangstür ca. 35 cm.

Das Satteldach (Sparrendach) ist eine Holzkonstruktion und gedeckt mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen. Inwiefern eine durchgängige Dämmung im beheizten Bereich vorhanden ist, ist nicht bekannt. Auf dem Spitzboden ist in der obersten Geschossdecke (Balkenlage) partiell Mineralwolle sichtbar.

Kellerdecke und Geschossdecke sind Stahlbetondecken; der untere Abschluss des Gebäudes ist eine Betonsohle. Die Geschosstreppe ist eine Massivtreppe mit geschlossenen Tritt- und Setzstufen und mit Terrazzoplatten bekleidet.

Ausstattung:

Kellergeschoss:

Wände: Kalksandstein gestrichen

Decken: Stahlbeton geweißt

Fußböden: vorwiegend Fliesen, Waschküche und Heizungsraum Beton

Innentüren: Holztür, Brandschutztür zur Heizung

Fenster: alte einfachverglaste Kellerfenster, Kippfenster

Kellerlichtschächte: alt

Kelleraußentür: Kunststofftür mit Glasausschnitt isolierverglast, neueren Datums

Erdgeschoss:

Hauseingangstür Baujahr 2006:

zweiflügeliges Element, ein Element feststehend, breite Kunststofftür mit Glasausschnitten isolierverglast, Profilglas

Wohnungseingangstür:

Holz mit Glasausschnitt profiliert, ist ausgehängt, steht im Keller

Wände: geputzt und tapeziert oder nur gestrichen, im Bad raumhoch Fliesen

Decken: tapeziert und gestrichen, im Bad MDF-Paneel mit Einbaustrahlern

Fußböden: Terrazzoplatten, Bad Fliesen, Wohnzimmer und Raum 2 Laminat (2006), Arbeitszimmer Teppich

Innentüren: Holztürblatt furniert in Holzoptik aus dem Baujahr

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast weiß, Baujahr 1999, versehen mit manuell

bedienbaren Rollläden (im Bad defekt), außer in der Küche,
großes Panoramafenster mit Terrassentür im Wohnzimmer

Bad EG Baujahr 2006:

Badewanne (Whirlpool – funktioniert nach Auskunft des Miteigentümers nicht),
WC mit Unterbauspülkasten, Waschtisch, Handtuchtrockenheizkörper

Dachgeschoss:

Wohnungseingangstür:

Holz mit Glasausschnitt und Oberlicht

Wände/Abseiten:

geputzt und tapeziert oder nur gestrichen, im Bad raumhoch Fliesen

Decken: tapeziert und gestrichen

Fußböden: Terrazzobelag in ehemaliger Küche, Bad Fliesen, Laminat, Teppich in
Kinderzimmer, in weiteren Räumen ist ebenfalls Terrazzo unter dem Belag,
laut Auskunft des Miteigentümers

Innentüren: Holztürblatt furniert in Holzoptik aus dem Baujahr

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast, Baujahr 1992,
großes Dachflächenfenster Kunststoff isolierverglast im Bad

Bad DG Baujahr 2008:

Viertelkreis-Dusche, WC mit Unterbauspülkasten, Waschtisch,
Handtuchtrockenheizkörper

Spitzboden:

Holzdielen, oberste Geschossdecke nur partiell gedämmt,

Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind die Dachschrägen nicht ausreichend gedämmt. Es war
etwas neuere und ältere Mineralwolle sichtbar.

Haustechnik:

- Elektroleitungen im Keller auf Putz, sonst unter Putz,
- Abwasserleitungen 2020 im Keller erneuert
- Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2009
- Plattenheizkörper mit Thermostatventil, im DG in Heizkörpernischen
- Keller: Rippenheizkörper

Besondere Bauteile:

- Kelleraußentreppe
- Außenrollläden außer in der Küche
- Hauseingangstreppe drei Stufen mit Klinkerplatten belegt
- Überdachung Hauseingangstreppe
- Markise über Südterrasse

Zubehör:

- Küche: Korpus, Baujahr geschätzt 1996, gebraucht gekauft und eingebaut, mit einigen Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank und Mikrowelle - Einzelgeräte

Weitere Gebäude:

Ehemaliger Stall – ein Raum, Nutzung als Abstellraum für Gartengeräte etc.

- Holzdachkonstruktion, Satteldach, Betondachsteine
- Mauerwerk 24 cm innen geputzt
- Kein Strom

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Holzzaun und Hecke eingefriedet und der Vorgarten mit Rasen bewachsen. Wege und Zufahrt sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Gartenseitig ist das Grundstück mit Maschendraht eingefriedet und mit Rasen bewachsen.

An der Südwestseite des Gebäudes, zur Straßenseite hin, befindet sich eine große, mit Betonsteinpflaster befestigte Terrasse (8 m x 3,50 m = 28 m²), eingefriedet mit hohem Kirschlorbeer.

An der Südostseite wurde ein Holzdeck errichtet.

An den Schuppen angelehnt befindet sich ein Carportähnlicher überdachter Abstellplatz, zweiseitig geschlossen aus Holz, gedeckt mit Lichtwellplatten.

3.3.5 Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge sein.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deshalb wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) durchgeführt. Das Bauwerk wurde dementsprechend nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest und Formaldehyd, etc.), der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Ebenso wurden Bauteile nicht geöffnet und die technischen Anlagen nicht auf Funktionstüchtigkeit untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. im Rahmen von Gutachten zu Schäden an Gebäuden vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Keller

- Drainage an Nordwest- und Südwestgebäudeseite, Nordost und Südost ist noch nicht drainiert, Kellerräume sind feucht und teilweise sind Wasserränder am Boden erkennbar

Erdgeschoss

- Im Anschlussbereich Außenwand – Geschossdecke und in den oberen Raumecken sind etwas dunklere Stellen erkennbar (Feuchtigkeit/Schimmel). Hier ist eine geometrische Wärmebrücke vorhanden. Die Ecken sind kühl (Beton), dort schlägt sich Kondenswasser (Tauwasser) nieder und auf organischem Material bildet sich Schimmel. Dem kann nur durch eine verstärkte Beheizung der Räume entgegengewirkt werden (=> höhere Betriebskosten) oder, sinnvoller, durch die Verbesserung der Wärmedämmung in diesem Bereich.
- Der Whirlpool funktioniert nicht (Auskunft Miteigentümer)
- Der Bodenbelag ist teilweise abgängig
- Defekter Rollladen im Bad

Dachgeschoss

- Fenster aus 1992 teilweise undicht
- Bodenbeläge teilweise abgängig

Spitzboden

- Unvollständige, nicht fachgerecht verlegte Dämmung

Grundsätzlich

- Alle Innentüren abgängig
- Elektroinstallation funktioniert durch Zusammenschaltung von EG und DG nicht richtig (Auskunft Miteigentümer)

3.3.6 Energetischer Zustand

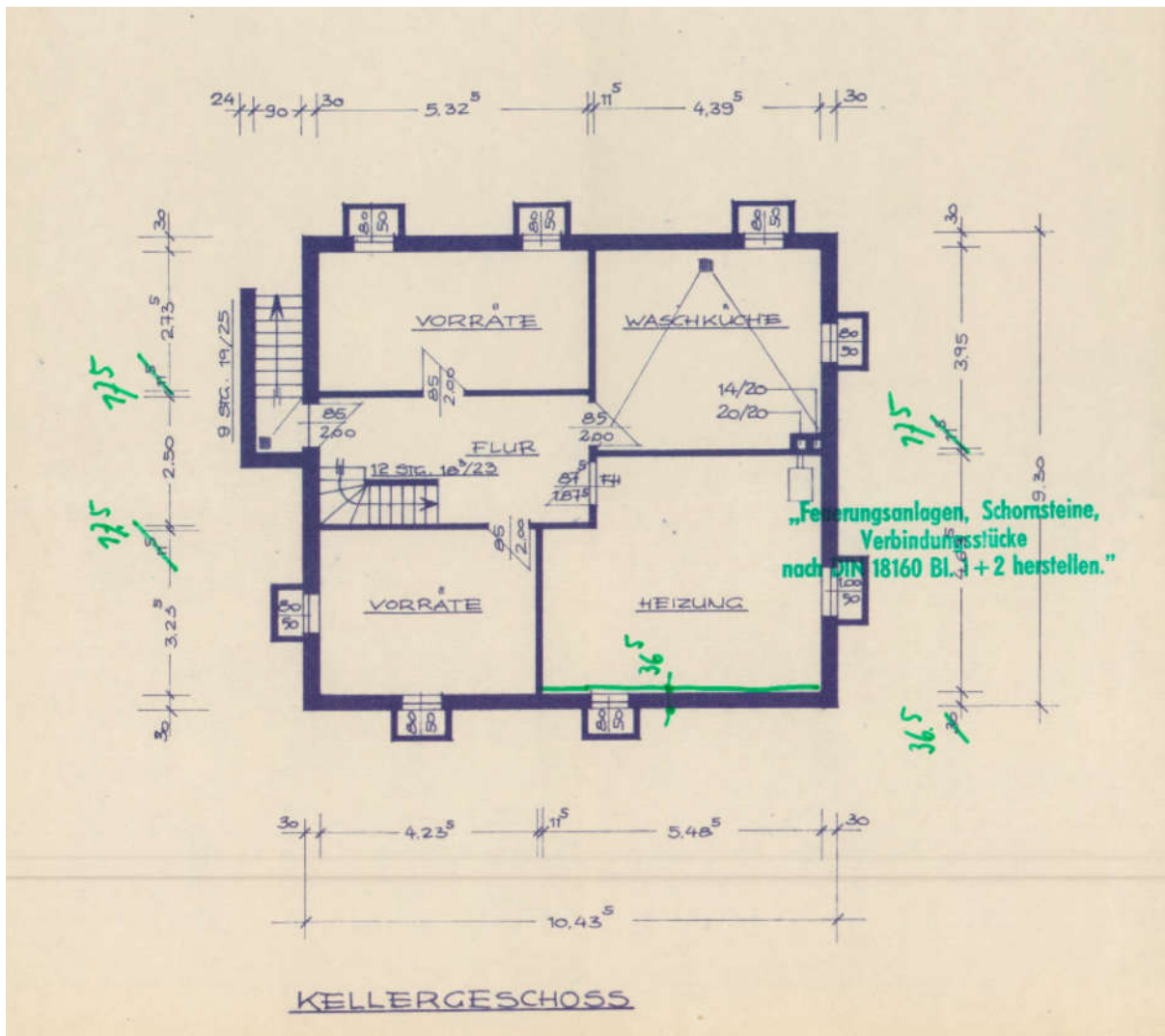
Es hat ein Energieausweis vom 02.04.2008 vorgelegen, der bis 02.04.2018 Gültigkeit besaß. Anm.: Bei Verkauf oder Vermietung ist laut Gebäudeenergiegesetz ein gültiger Energieausweis bereitzuhalten.

Der Energieausweis weist ein sehr schlechte Energieeffizienz aus. Der Energieverbrauch ist mit knapp 400 kWh/(m²*a) doppelt so hoch, wie bei einem durchschnittlichen Gebäude.

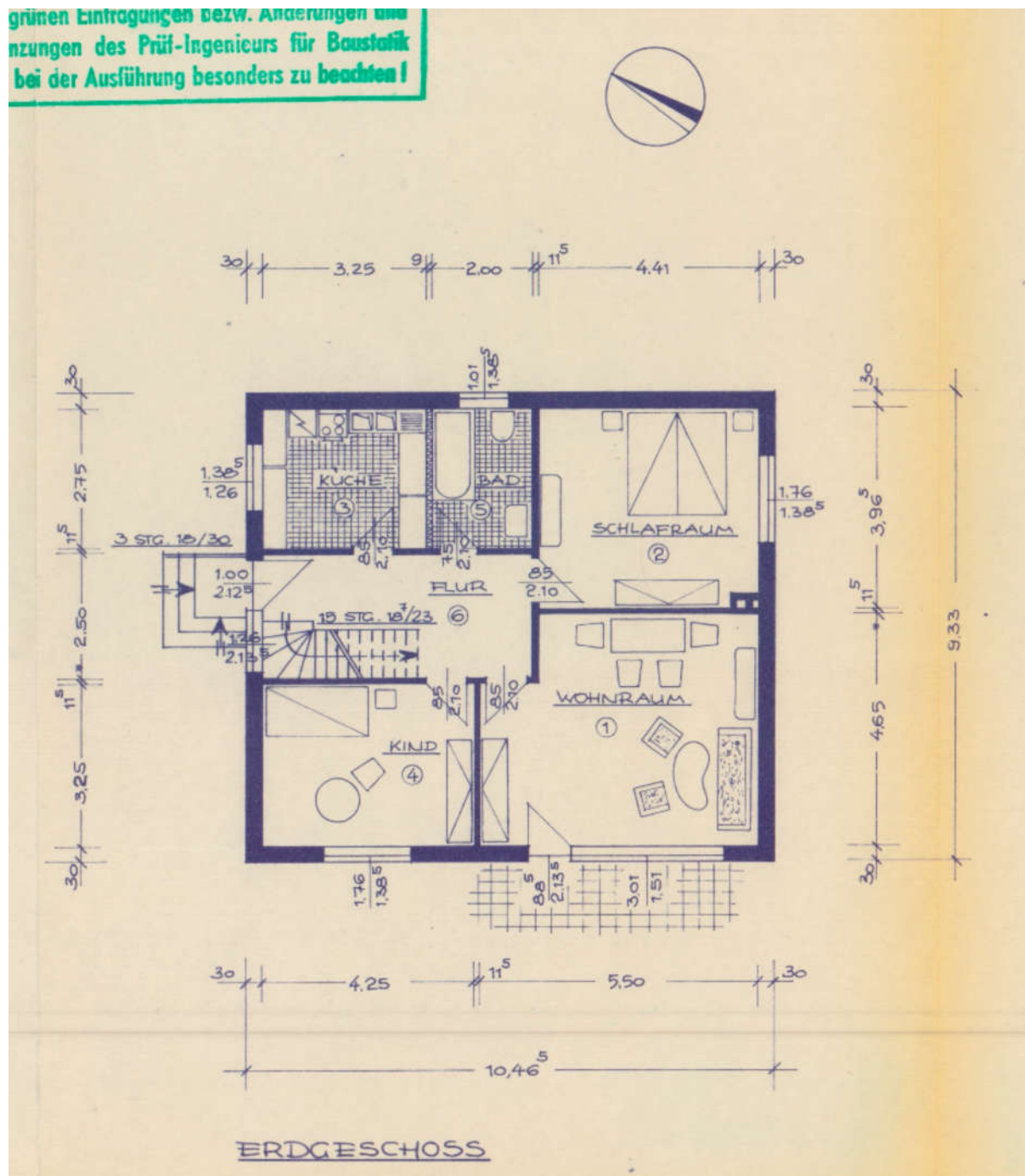
Im Jahr 2009, nach Ausstellung des Energieausweises, wurde die Heizungsanlage erneuert. Die mit Heizöl betriebene Heizung wurde ausgetauscht, so dass sich mit hoher Wahrscheinlichkeit die Energieeffizienz verbessert hat. Aufgrund des baujahrestypischen Wandaufbaus und des unvollständig gedämmten Daches sind zur Senkung der Betriebskosten des Gebäudes Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung anzuraten.

3. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

