

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.4.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück (Größe 318 m²) und ist rechteckig. Das Flurstück ist ca. 11,5 m breit und hat eine Tiefe im Mittel von ca. 28 m. Es ist für die Bebauung mit einer kleinen Doppelhaushälfte geeignet. Das Grundstück ist, soweit erkennbar, eben. Es besteht jedoch ein Absatz zum parallel liegenden Tannenweg, der mit einer niedrigen Stützwand abgefangen wird.

3.4.2 Erschließungszustand

Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich und technisch voll erschlossen. Es handelt sich um ein Eckgrundstück an einer asphaltierten Straße mit asphaltierten Fußwegen. Das Grundstück ist an die Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Telefon, Abwasserbeseitigung und Gas angeschlossen. Inwieweit die Regenentwässerung an das öffentliche Netz angeschlossen ist, ist unbekannt. Im Vorgarten ist ein Brunnen mit Schwengelpumpe vorhanden. Ob es sich hierbei nur um eine Attrappe handelt, ist unbekannt. Der Zustand der Straße und der Fußwege ist mehrfach geflickt, der Asphalt von Rissen durchzogen und entsprechend einfach.

3.4.3 Beschreibung des Gebäudes und energetischer Zustand

Nachfolgende Informationen entstammen meinem Gutachten vom 21.07.2020, da zum aktuellen Wertermittlungstichtag der Zugang zu weiteren Anlagen wie Stall, Hof und Garage nicht möglich war.

Doppelhaushälfte:

Das Doppelhaus ist augenscheinlich massiv errichtet und nach Darstellung in der Anlage zur Grunddienstbarkeit teilunterkellert, hat ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Weder der innere Zustand noch die Grundrisse sind bekannt.

Es ist ein, mit graubraunen Betondachsteinen gedecktes, Satteldach mit einer Dachneigung von geschätzt 50° vorhanden. Zur Südseite sind Dachflächenfenster eingebaut. Die Hauseingangstür ist eine Kunststofftür mit Glasausschnitten und die Fenster sind Kunststofffenster mit Rollläden. Das Alter von Fenstern und Außentüren wird auf ca. 30 Jahre geschätzt.

Der Eingangsvorbereich ist aus Glasbausteinen gemauert.

Die Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher befindet sich laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers, Herrn Höft, im Keller und wurde im Jahr 2001 erneuert (Brennwerttherme). Laut Auskunft des Schornsteinfegers ist ein handelsüblicher Kaminofen vorhanden. Der Grundstückszugang wird mittels einer selbst gebauten Kameraanlage überwacht.

Garage:

Die Garage ist eine Leichtbaukonstruktion, die aus einem mit Holz verkleideten Carport mit Stahlschwingtor und Flachdach, gedeckt mit Trapezblech, soweit erkennbar, besteht.

Ehemaliger Stall:

Für die Bebauung im Siedlungsbereich vor 1960 war eine eigene Tierhaltung nicht unüblich, so dass erfahrungsgemäß vermutet werden kann, dass es sich hierbei um einen ehemaligen Stall handelt. Das Gebäude wurde massiv im Zusammenhang mit dem „Stall“ der Nachbarhälfte errichtet, ist außen geputzt und hat ein Satteldach. Die tatsächliche Nutzung ist unbekannt.

Schuppen:

Weiterhin steht an der östlichen Grenze ein Schuppen in Leichtbauweise mit Flachdach, der aus unterschiedlichen Materialien errichtet wurde. Die Fassade besteht teilweise aus Sandwichplatten mit einem Dämmkern und aus Holz.

3.4.4 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit Stabgitterzaun eingefriedet. An der östlichen Grundstücksgrenze steht der Zaun auf einem Fundament/ggf. Winkelstützelementen, da das Niveau der Straße tiefer als das Grundstücksniveau liegt. Vor dem Carport ist ein elektrisches Schiebetor aus Stabgitterzaunelementen, augenscheinlich Selbstbau, vorhanden. Ab und an sind gemauerte Pfeiler dazwischen (sh. Foto 1 in der Anlage). Die Terrasse ist mit Beton- und Waschbetonplatten befestigt.

3.4.5 Resümee zu Grundstück, Gebäude und energetischem Zustand

Das Grundstück hinterlässt einen verwilderten und vermüllten Eindruck, der sich nach meiner Besichtigung im Jahr 2020 noch verstärkt hat. Die Garage ist voll mit Gegenständen. Die Größe des Gebäudes entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an eine Doppelhaushälfte. Der Grundriss ist unbekannt. Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Aufgrund des äußeren Eindrucks kann erfahrungsgemäß von einer ungünstigen Energiebilanz ausgegangen werden.