

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.4.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, wobei das Hauptflurstück Nummer 833 nahezu rechteckig und eben ist. Die Form ist gut in der Flurkarte zu erkennen. Auf der nordöstlichen Seite, an der Grundstücksgrenze, vor den Hauseingängen, befindet sich ein Hang. Die Höhendifferenz ist in Anlage 3 in einem Schnitt veranschaulicht. Der Garten des Reihenhauses ist nach Südwesten ausgerichtet.

3.4.2 Erschließungszustand

Die Anliegerstraße ist asphaltiert. Fußwege sind nicht vorhanden. Seitlich befinden sich mit Betonsteinpflaster befestigte Flächen, die zum Abstellen von PKW der Anlieger dienen. Der Hauseingang des Reihenmittelhauses wird fußläufig über einen, mit Betonsteinpflaster befestigten, Weg erschlossen. Vor den Reihenhäusern haben sich die Eigentümer zusätzliche Schuppen/Abstellräume meist aus Holz errichtet. Der Stellplatz Nummer 5 ist mit Kies befestigt. Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon erschlossen. Der Fernsehempfang erfolgt über eine Parabolantenne und über das Internet. Laut Auskunft der Eigentümer ist ein Glasfaseranschluss im Gebäude vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

3.4.3 Beschreibung des Gebäudes

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

Raumaufteilung:

Siehe Bauzeichnungen in Anlage 3.

Der Grundriss ist als funktional und durchschnittlich zu bewerten; nähere Einzelheiten hierzu sind den Bauzeichnungen in Anlage 3 zu entnehmen.

Konstruktion RMH:

Das Gebäude wurde im Jahr 2004 in massiver Bauweise (Mauerwerksbau) auf einer Stahlbetonsohle errichtet. Laut Aktenlage besteht die Außenwandkonstruktion aus 30 cm starkem Porenbetonmauerwerk mit einer Wärmeleitfähigkeit von $0,1 \text{ W/(mK)}$. Die Gebäudetrennwände sind als zweischalige Konstruktion mit jeweils $2 \times 17,5 \text{ cm}$ Kalksandsteinmauerwerk und einer 4 cm breiten Luftschicht ausgeführt. Die tragenden und nichttragenden Innenwände bestehen aus Kalksandstein- beziehungsweise Porenbetonmauerwerk.

Die Geschossdecken sind als 18 cm starke Stahlbetondecken konstruiert und mit schwimmendem Estrich sowie Bodenbelägen versehen. Die Geschosstreppe ist als offene Holztreppe aus Weichholz ausgeführt. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße

Kunststofffenster; die dreifach verriegelte Haustür ist ebenfalls aus weißem Kunststoff gefertigt und besitzt einen profilverglasten Glasausschnitt. Alle Fenster sind mit Außenrollläden ausgestattet. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion, die mit roten Betondachsteinen eingedeckt ist. Die Dachflächenfenster sind aus Holz, isolierverglast und haben ebenfalls Verdunkelungsrollos.

Ausbau RMH:

Im Erdgeschoss sind die Fußböden mit Fliesen ausgelegt, die Wände sind verputzt und tapeziert. Die Innentüren bestehen aus furniertem Holz in Holzoptik, während das Wohnzimmer mit einem Laminatboden ausgestattet ist. Das Gäste-WC ist gefliest; die Wände bis ca. 1,80 m ebenfalls.

Die Kinderzimmer im Obergeschoss verfügen über einen Bodenbelag aus Laminat beziehungsweise Teppichboden. Das innenliegende Badezimmer ist mit Fliesen versehen; die Wandfliesen reichen bis zu einer Höhe von etwa 1,80 Metern. Zudem sind Rauchmelder installiert. Das Dachgeschoss ist analog zum ersten Obergeschoss mit tapezierten und gestrichenen Wänden gestaltet. Es ist eine Bodeneinschubtreppe vorhanden. Der Zugang zum Spitzboden war nicht möglich.

Haustechnik RMH:

Die Haustechnik entspricht dem Standard des Baujahres. Es ist eine Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung im Hauswirtschaftsraum vorhanden. Hier befindet sich auch der Hausstromanschluss und ein Waschmaschinenanschluss. Der Raum ist sehr klein für dieses Nutzungsart.

Die Heizflächen sind Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Die Stromleitungen befinden sich unter Putz; es sind ausreichend Steckdosen vorhanden.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss hat ein Waschbecken und ein WC mit Unterbauspülkasten. Im ersten Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken mit WC mit Unterbauspülkasten und Dusche. Die Dusche hat bereits einen niedrigen Einstieg von einer Höhe von ca. 5 bis 10 Zentimeter. Das Badezimmer hat kein Fenster und wird über eine Zwangsentlüftung entlüftet.

Besondere Bauteile:

- Markise
- Glasvorbau Hauseingang, Alukonstruktion verglast (einem Wintergarten ähnlich)

Zubehör:

- Einbauküche aus dem Baujahr mit Edelstahlspüle, Backofen, Cerankochfeld, Ablufthaube, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle

Weitere Gebäude:

Im Garten befindet sich ein standardmäßiges Gerätehaus aus Holz mit einer geschätzten Grundfläche von etwa 2 m x 2,5 m. Vor dem Hauseingang ist zudem ein weiterer Holzschuppen bzw. Abstellraum mit einer Größe von circa 2,8 x 2,8 m, Höhe im First ca. 2,40 m, vorhanden.

3.4.4 Beschreibung der Außenanlagen

Der Zugang zum Reihenmittelhaus erfolgt über den gemeinschaftlich genutzten Fußweg. Direkt vor dem Hauseingang befindet sich, neben dem Holzschuppen, eine Unterstellmöglichkeit für Mülltonnen von ca. 1,06 m x 2 m, Höhe 1,60 m, die ebenfalls mit Betonsteinpflaster befestigt ist. Zur Hangseite hin ist ein etwa 80 cm hoher Holzzaun vorhanden. Die Einfriedung des Gartens erfolgte durch handelsübliche, lasierte Holzflechtwände mit einer Höhe von cc 1,80 Meter. Der Garten selbst ist nicht gärtnerisch gestaltet, sondern besteht im Wesentlichen aus einer mit Betonsteinpflaster versehenen Terrasse (ca. 5 m x 3 m) und einer Rasenfläche. Im hinteren Teil des Gartens wurden einige Sträucher angepflanzt.

3.4.5 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.

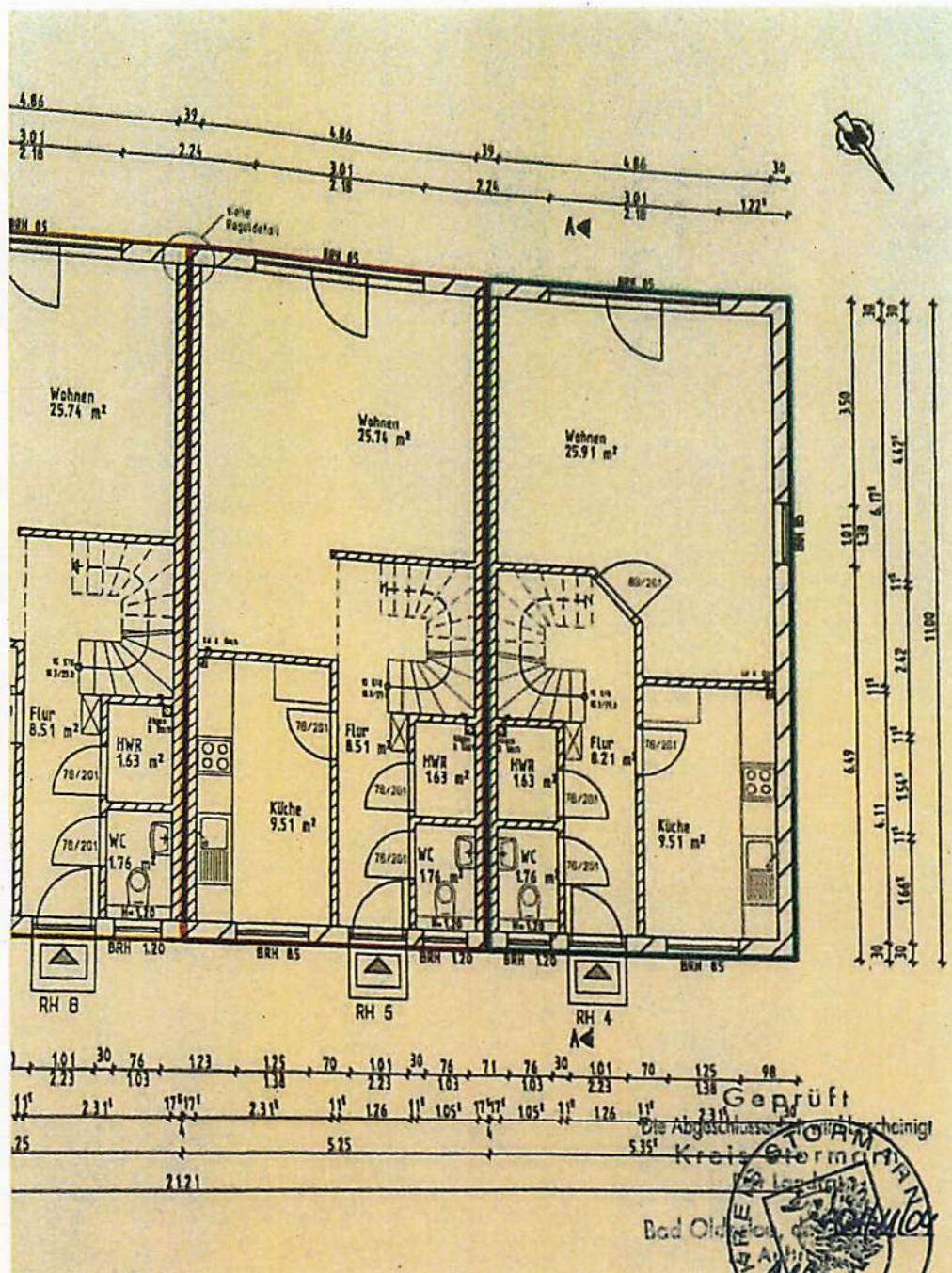
Es sind gegebenenfalls Schönheitsreparaturen erforderlich. Die Dusche im Bad ist renovierungsbedürftig. Baumängel und Bauschäden waren augenscheinlich nicht vorhanden.

3.4.6 Energetischer Zustand

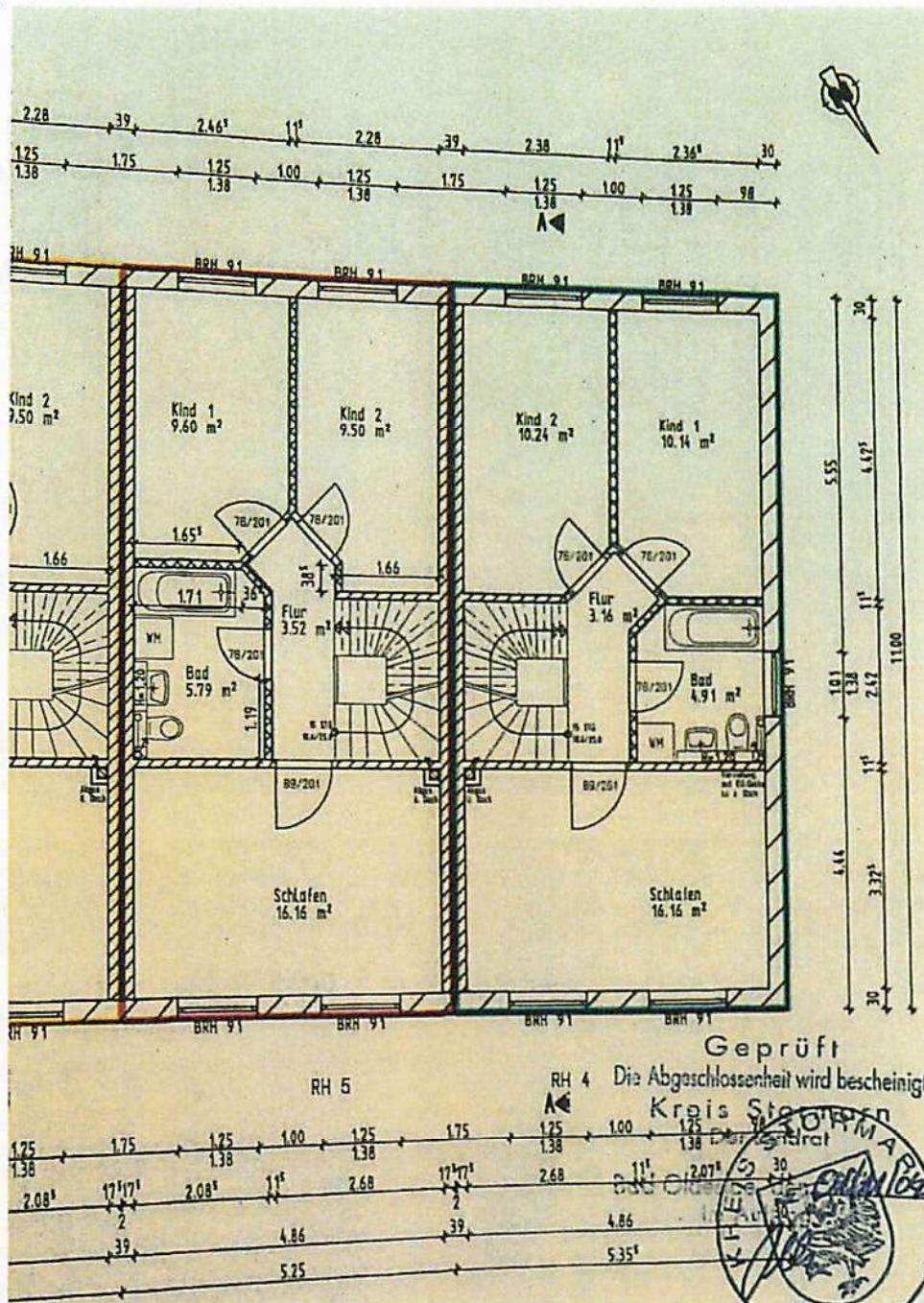
Ein Energieausweis hat für das Gebäude nicht vorgelegen. Anm.: Bei Verkauf oder Vermietung ist laut Gebäudeenergiegesetz ein Energieausweis bereitzuhalten.

Modernisierungsmaßnahmen haben aufgrund des Gebäudealters von ca. 21 Jahren noch nicht stattgefunden.

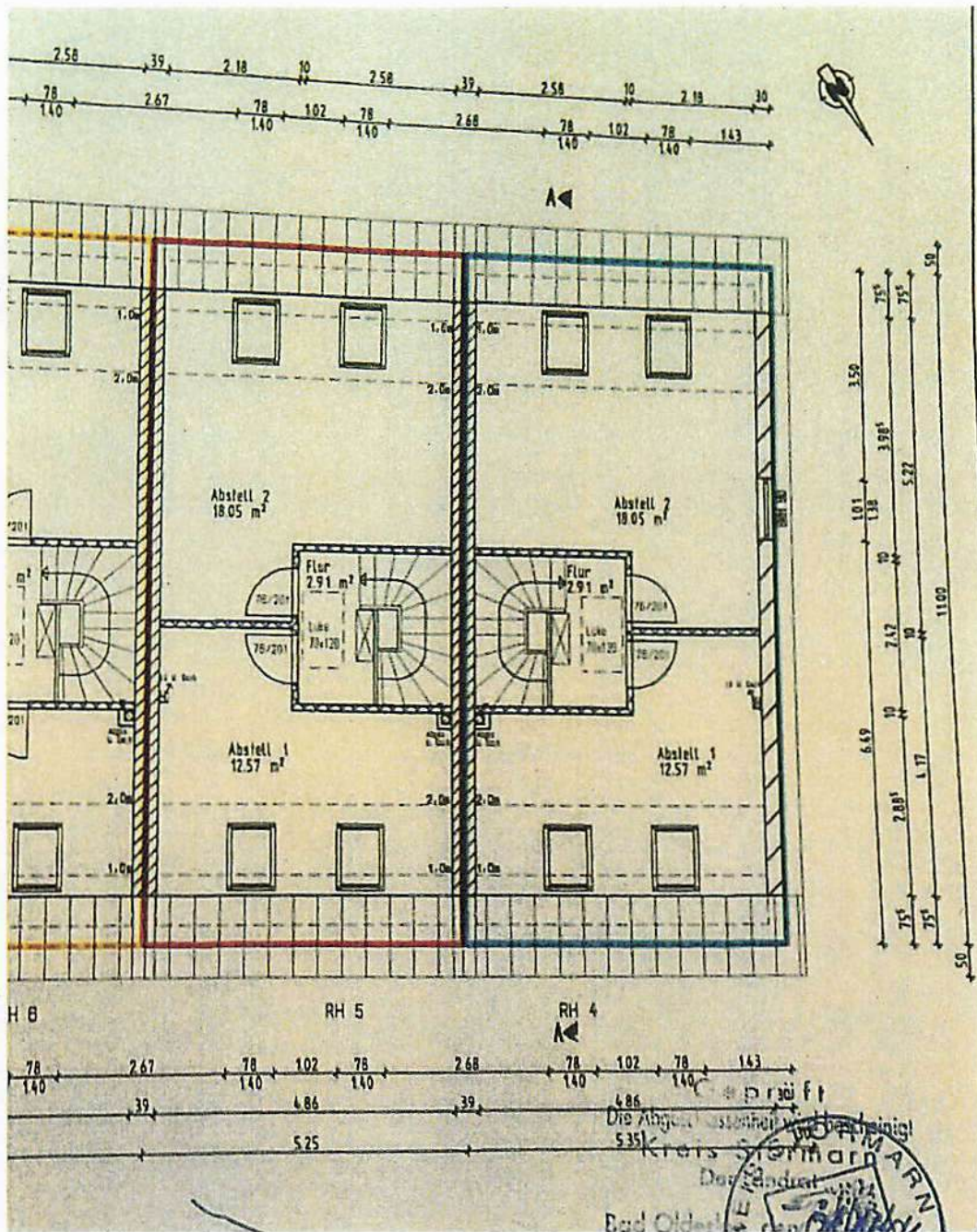
Grundriss Erdgeschoss aus Teilungserklärung



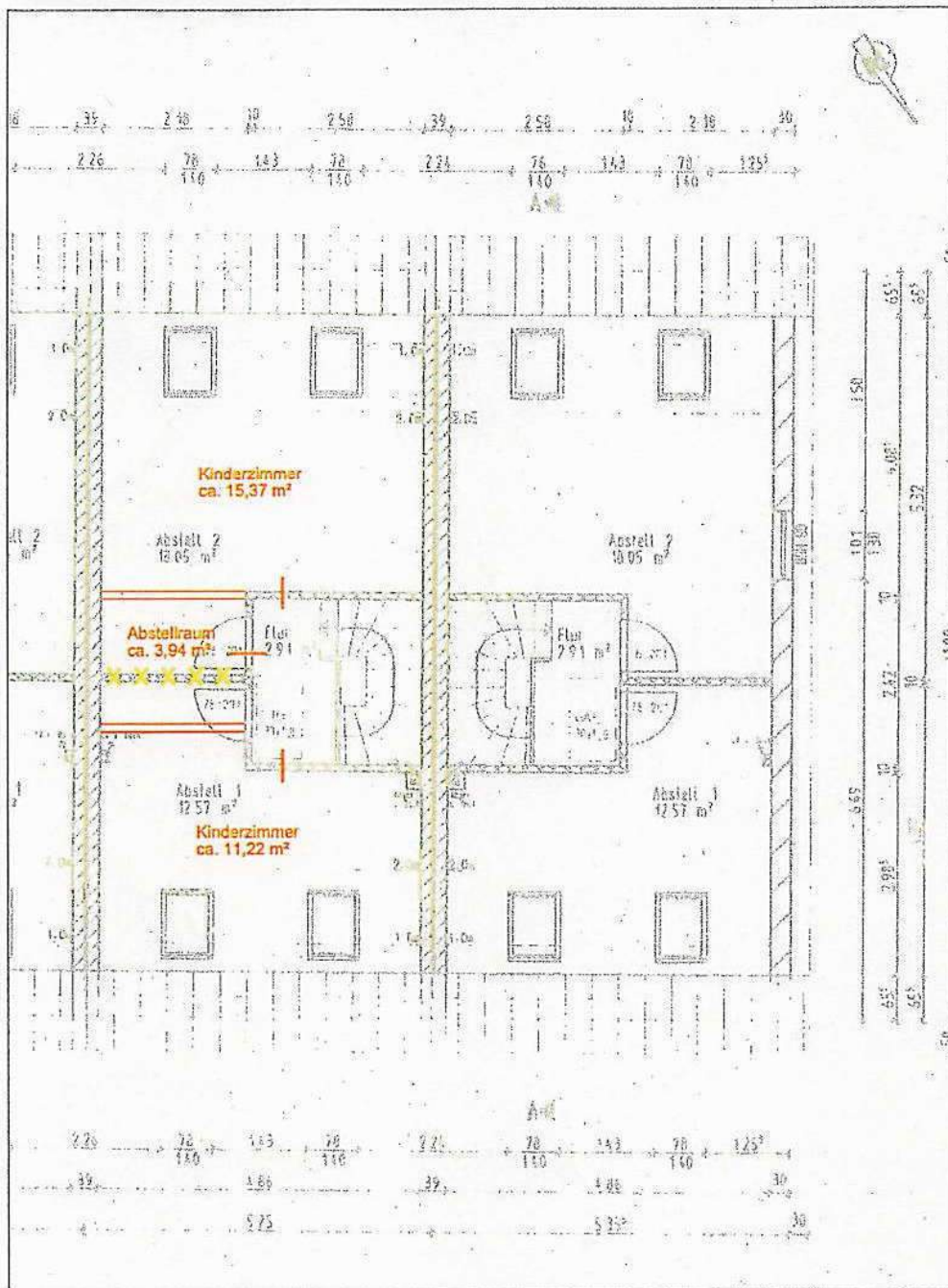
Grundriss 1. Obergeschoss aus Teilungserklärung



Grundriss Dachgeschoss aus Teilungserklärung



Geringfügige Abweichung im Grundriss DG



rot – Eintragungen der Sachverständigen

Spitzboden aus der Teilungserklärung

