



3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück, siehe Flurkarte in der Anlage und ist rechteckig sowie nahezu eben, soweit erkennbar. Die Grundstücksbreite beträgt an der Straßenseite ca. 11,50 m. Die Tiefe beträgt im Mittel ca. 38,50 m. Der Garten ist nach Nordost ausgerichtet.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück befindet sich an einem asphaltierten Anliegerweg, der von der Dänischburger Landstraße aus erschlossen wird. Fußwege sind hier nicht vorhanden. Vor dem Doppelhaus befindet sich ein kleiner Vorgarten.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon erschlossen. Das Vorhandensein von weiterer Informationstechnik ist unbekannt.

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. Bei der Ortsbesichtigung konnten Kellerlichtschächte erkannt werden. Augenscheinlich ist eine kleine Teilunterkellerung vorhanden. Die Grundrissgestaltung ist durchschnittlich bis einfach und nicht mehr zeitgemäß. Die Zimmer haben laut der Bauzeichnungen in der Bauakte eine durchschnittliche Größe von ca. 15 m².

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde ca. 1960 in Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet. Die Gründungsart ist unbekannt.

Das Dach ist ein Satteldach mit Frontspieß und Gaube und wurde augenscheinlich vor über 20 Jahren mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen neu gedeckt.

Die Fassade ist mit hellgelben Klinkerriemchen beklebt. Der Giebel ist mit kleinformatigen Faserzementtafeln bekleidet. Die Außenwandstärke beträgt laut Aktenlage nach ca. 31,5 cm. Die Fenster sind ältere weiße Kunststofffenster isolierverglast. Es sind Außenrollläden an den Fenstern im Obergeschoss vorhanden; die Haustür ist ebenfalls eine Kunststofftür mit isolierverglasten Glasausschnitten älteren Baujahrs.

Der Ausbau ist unbekannt, ebenso die Haustechnik. Dem Schornstein nach zu urteilen, befindet sich in dem Gebäude wahrscheinlich eine Brennwertherme.

Besondere Bauteile:

- Eingangsüberdachung Hauseingang, Holzkonstruktion
- Augenscheinlich hat das Gebäude einen Frontspieß zur Straßenseite und eine Gaube auf der Hofseite.

Zubehör:

- unbekannt

Weitere Gebäude:

- Doppelgarage, Fertiggarage Beton, Fassade hell gestrichen, Flachdach Holzkonstruktion, straßenseitige Abschrägung des Daches mit Faserzementtafeln kleinformatig bekleidet, zwei handelsübliche Stahlschwingtore

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Der Vorgartenbereich ist vollständig eingefriedet mit einem schmiedeeisernen Zaun mit großem Schiebetor zur Garage. Der Zugang zum Haus und die Zufahrt zur Garage sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

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.

Es ist Instandhaltungsstau am Gebäude erkennbar. Der Außenrollladen vor der Hauseingangstür ist defekt. Die Klinkerplatten der Hauseingangstreppe wurden provisorisch repariert. Weiterhin löst sich die Stirnbekleidung (die kleinformatigen Faserzementtafeln) von der Schrägen am Garagendach. Der gepflasterte Bereich ist stark mit Flechten und Unkraut bewachsen. Die Fassade benötigt einen Anstrich oder eine Reinigung.

3.3.6 Energetischer Zustand

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

Inwiefern das Dach bei der Neueindeckung fachgerecht gedämmt wurde und eine energieeffiziente Heizung vorhanden ist, ist unbekannt. Fenster und Fassade haben augenscheinlich keinen zeitgemäßen Wärmeschutz.

3.3.7 Bemessung der Nutzfläche und des Maßes der baulichen Nutzung

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mit entscheidend. Zur Ermittlung des Rohertrages im Ertragswertverfahren und zur Beurteilung der Ausnutzung des Grundstücks ist es erforderlich, die Wohn- und Nutzfläche, ggf. die Grundfläche und die Geschossfläche zu ermitteln.

Die Flächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen generiert und können von den tatsächlichen Raumgrößen abweichend sein.

Einfamilienhaus	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen Bauantrag	Wohnfläche in m ²	Zubehörräume in m ²
Erdgeschoss			
Windfang	2,30*1,00	2,30	
Treppenraum	2,30*2,74-0,90*2,74	3,84	
Zimmer 1	4,10*3,80	15,58	
Zimmer 2	3,75*4,05	15,19	
Küche	2,65*4,05	10,73	
Flur	1,40*2,16	3,02	
Bad	1,73*2,16	3,74	
Büro	(3,50+2,280)*(2,00+0,24+2,55)-3,50*2,70	18,24	
Lager	3,08*(2,00+0,24+2,55)-2,79*1,10		11,68
Aufenthaltsraum	4,10*(2,00+0,24+2,55)		19,64
WC	1,00*2,55		2,55
Summe EG		73	34

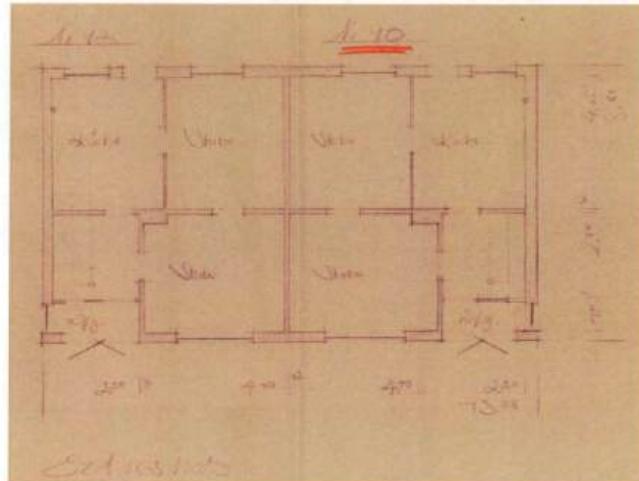
Dachgeschoss		
Treppenraum	3,84*0,75	2,88
Bad mit Dusche	2,30*2,00	4,60
Zimmer 3	3,75*3,80	14,25
Zimmer 4	3,75*4,05	15,19
Summe Dachgeschoss		37
Wohnfläche Wohnung		110

Gesamtnutzfläche ca.	144
----------------------	-----

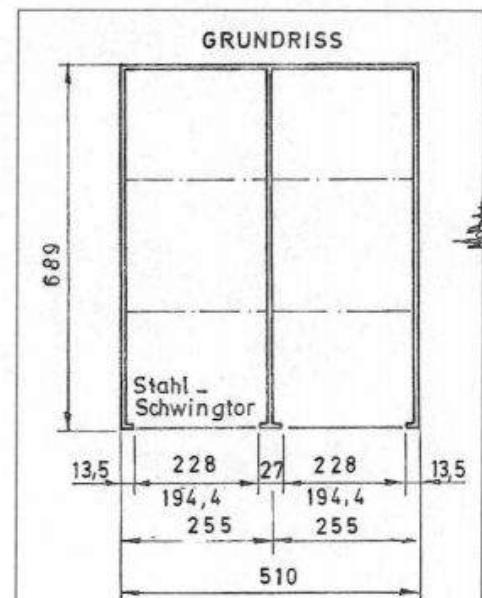
Nutzflächen weiterer Gebäude

Nebengebäude	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen Bauantrag	Nutzfläche in m ²
Garage ca.	6,69*4,90	32,78
Summe Nebengebäude		33

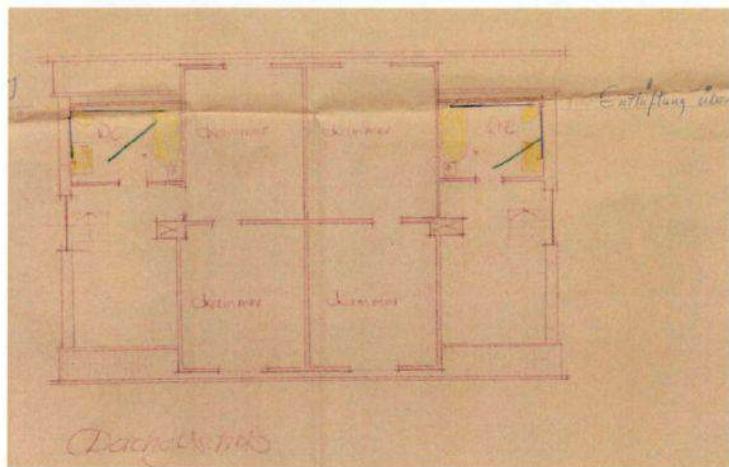
Grundriss Erdgeschoss



Garage



Grundriss Dachgeschoß



Dachgeschoss