

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde vor 1943 in Massivbauweise errichtet. Das rudimentäre Mansarddach ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Holzkonstruktion, bekleidet mit kleinformatischen anthrazitfarbenen Faserzementplatten. Die Fassade ist verputzt und hell gestrichen; der Anbau straßenseitig besteht aus Sichtmauerwerk rot.

Die Fenster sind weiße Kunststofffenster isolierverglast; die Haustür ist eine dunkelgraue Tür mit Glasausschnitt. Der Zeitraum der Erneuerung der Dacheindeckung, der Fenster, der Tür und der Hauseingangsstufen aus Stein ist unbekannt.

Der konstruktive Aufbau der Terrasse ist ebenfalls unbekannt. Die Terrassenbrüstung, die Treppenwangen sind geputzt und hell gestrichen, der Aufbau ruht auf massiven Pfeilern.

Die Überdachung besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Überdachung aus lichtdurchlässigen Platten.

Weitere Informationen sind nicht bekannt.

Haustechnik:

Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2001

Besondere Bauteile:

- Hauseingangstreppe Waschbeton-Treppenstufen
- Überdachte Terrasse
- Außenrollläden im Erdgeschoss hofseitig

Zubehör:

- unbekannt

Weitere Gebäude:

- Doppelgarage massiv, Fassade hell gestrichen, Flachdach, handelsübliche Stahlschwingtore, Strom und Außenbeleuchtung
- Gartenblockbohlenhaus – nicht einsehbar
- Schuppen – nicht einsehbar

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Im Vorgartenbereich befinden sich der unterirdische Heizöltank und die Hausanschlusschächte. Die Fläche ist mit Rasen bewachsen. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Zaun mit gemauerten Pfosten eingefriedet, der Zugang und die Zufahrt mit Gartenpforte beziehungsweise mit einem Tor abschließbar. Die Zufahrt und der Zugang zum Haus sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Westlich ist das Grundstück mit

Maschendrahtzaun eingefriedet; an die grenzständige Garage schließt sich eine hohe Hecke aus Scheinzypressen an. Die östliche Grundstücksgrenze besteht aus einer ca. 1,80 m hohen Mauer, geputzt und gestrichen. Der Hofbereich ist vollflächig 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.

Wohnhaus außen:

Das Mauerwerk scheint durch den Putz durch. Die Ursache ist unbekannt. Nach einer Analyse des Wandaufbaus zum Zustand der Außenwände ist zu entscheiden, wie dieser Schaden behoben werden kann.

Die Abdeckungen der gemauerten Treppenbrüstungen des Hauseingangspodestes fehlen.

Garage außen und Mauer zum Nachbargrundstück Haus 27 a:

Gegebenenfalls ist ein Anstrich erforderlich.

Außenanlagen:

Der Maschendrahtzaun ist teilweise defekt.

3.3.6 Energetischer Zustand

Ein Energieausweis hat für das Gebäude nicht vorgelegen. Eine energetische Beurteilung ist nicht möglich.

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.

Wohnhaus

Die Raummaße wurden in den maßstabsgerecht kopierten, nicht vermassten, Plänen gemessen und daraus hilfsweise die Wohnfläche ermittelt. Für das Dachgeschoss wurden die Flächen dem Bauantrag von 1956 entnommen. Die Genauigkeit der Wohnfläche korreliert mit der Genauigkeit der vorliegenden Pläne.

Einfamilienhaus	Berechnung, gemessen in den Bauzeichnungen	Wohnfläche in m ²	Zubehörräume in m ²
Kellergeschoss			
Treppenhaus	2,30*5,00-1,20*1,80+1,60*2,40-0,9*0,9/2+0,8*0,5/2		12,98
Vorräte 1	3,80*3,30		12,54
Vorräte 2	3,80*3,40-0,9*0,9		12,11
Heizung	2,50*4,10-0,5*0,5		10,00
Waschküche	2,30*3,30		7,59
Kellerraum 1	1,10*1,00		1,10
Kellerraum 2	1,10*1,00		1,10
Summe Kellergeschoss			57

Erdgeschoss			
Treppenhaus	2,30*3,70-3,00*1,20+2,40*1,60-0,9*0,9/2	8,35	
Diele	3,90*3,30	12,87	
Wohnzimmer	3,50*3,80-0,9*0,9/2	12,90	
Anbau Wohnzimmer	3,30*2,00	6,60	
Esszimmer	4,10*2,55-0,4*0,4	10,30	
Küche	3,10*3,20-0,5*0,4	9,72	
Gäste-WC	2,30*1,20	2,76	
Überdachte Terrasse	4,50*2,00*1/4	2,25	
Summe Erdgeschoss		66	

Obergeschoss			
Treppenhaus	4,80*1,60-0,9*0,9/2	7,28	
Schlafzimmer	3,30*3,90	12,87	
Kinderzimmer 1	3,40*3,80-0,9*0,9/2	12,52	
Anbau Wohnzimmer	3,30*2,00	6,60	
Kinderzimmer 2	4,00*2,50	10,00	
Bad	3,20*2,30	7,36	
WC	2,30*1,20	2,76	
Summe Obergeschoss		59	

Dachgeschoss			
aus Bauantrag Nr. 1301/56			
Stube			7,63
Stube			8,71
Küche			8,76
Kammer			3,10
Vorraum			2,82
Summe Dachgeschoss			31

Wohnfläche	125
-------------------	------------

Wohnfläche zuzüglich Dachgeschoss - Mietfläche	156
---	------------

Da nicht bekannt ist, wie der Dachboden tatsächlich genutzt wird und keine Genehmigung zum Ausbau vorliegt, wird einmal die Wohnfläche ohne und einmal mit Dachgeschoss dargestellt.

Sofern der Dachboden wohnlich ausgebaut ist, hat er hat einen Wohnwert, so dass er als vermietbarer Raum voll anzurechnen ist (BGH, Urt. V. 16.09.2009 – VIII ZR 275/08, ZMR 2010 S.80).

Nutzflächen weiterer Gebäude

Die Maße entstammen den jeweiligen Baugenehmigungen.

Garage	Berechnung Baugenehmigung 1968	Nutzfläche in m²
Garage	6,00*6,00	36,0
Kühlraum	2,00*3,00	6,0
Arbeitsraum	3,75*3,00	11,3
Summe Garage		53

Gartenblockhaus	Berechnung Baugenehmigung 1995	Nutzfläche in m²
Hobbyraum	3,532*3,532	12,48
Vorbau	3,532*1,466	5,18
Summe Gartenblockhaus		18

Betonschuppen	Berechnung Baugenehmigung 1952	Nutzfläche in m²
Raum	4,45-2*0,26+3,48-2*0,26	6,89
Summe Gartenblockhaus		7

Bauliche Ausnutzung

Die bauliche und damit wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 Abs. 1 bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bestimmt.

Da es sich hier um ein Einfamilienhaus handelt, ist nicht die Erzielung von Ertrag maßgeblich, so dass die Ausnutzung des Grundstückes eine untergeordnete Rolle spielt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert ist bei selbstgenutzten Grundstücken abhängig von der Grundstücksgröße.