

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 sind neben einem Vorratsraum, ein Hobbyraum, eine Werkstatt und eine Waschküche vorhanden. Die Räume werden von der EG-Wohnung genutzt. Die Grundrissgestaltung der Erdgeschosswohnung ist durchschnittlich bis einfach. Küche und Bad sind sehr beengt und somit nicht zeitgemäß. Die Zimmer haben eine durchschnittliche Größe von 10 – 15 m. Die Deckenhöhe beträgt in den Geschossen laut Bauzeichnungen 2,50 m, im Dachgeschoss 2,30 m und im Keller 1,95 m.

Die darüberliegenden Geschosse haben den Plänen aus der Bauakte nach nahezu denselben Grundriss; allerdings scheint das Bad im ausgebauten Dachgeschoss erheblich größer. Es scheint so gedacht zu sein, dass das 1. OG und ausgebauten Dachgeschoss eine Wohnung bilden. Weiteres siehe Wohnflächenberechnung (Punkt 3.3.7) und Bauzeichnungen (Anlage 3).

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde ca. 1920 in Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet. Die Gründungsart ist unbekannt. Die Fassade ist verputzt und hell gestrichen. Die Außenwandstärke beträgt ca. 40 cm. Die Fenster sind weiße Kunststofffenster isolierverglast; die Haustür ist ebenfalls eine Kunststofftür mit isolierverglasten Glasausschnitten.

Das Reihenedhaus ist voll unterkellert, hat ein Erd-, ein 1. OG und ein ausgebauten Dachgeschoss. Es ist ein Spitzboden vorhanden.

Die Kellerdecke ist eine Kappendecke, Die sonstigen Geschossdecken sind baujahrestypisch mit hoher Wahrscheinlichkeit Holzbalkendecken; ebenso ist das Satteldach eine Holzkonstruktion. Das Dach ist gedeckt mit Betondachsteinen.

Der große beheizte Wintergarten ist eine leichte Konstruktion isolierverglast mit Schiebetürelement und im Brüstungsbereich mit Sandwichplatten ausgefacht.

Ausbau Keller

Treppe	offene gewendelte Holztreppe
Fußboden	Fliesen
Wandbekleidung	unterschiedlich geputzt, geweißt, Kieferpaneel, Fliesen
Decke	gestrichen
Fenster	handelsübliche Kellerlichtschächte und Kellerfenster einfachverglast alt
Türen	alte Holzlattentüren lackiert

Gemeinschaftsflur

Wände	tapeziert und gestrichen
Decke	gestrichen
Fußböden	PVC-Belag
Geschosstreppe	Holztreppe mit geschlossenen Tritt- und Setzstufen, lackiert und mit PVC-Belag versehen

Ausbau Wohnung Erdgeschoss

Wände	tapeziert und gestrichen, Bad und Küche Fliesen,
Decke	Raufasertapete gestrichen
Fußböden	Laminat, Teppich, PVC-Belag mit Fliesenoptik
Innentüren	alte Holztürblätter mit Futterrahmen, hell oder blau lackiert, keine Küchentür aus Platzmangel

Haustechnik:

- Gastherme Wohnung EG alt, Energieeffizienzklasse D, im Keller, Gastherme Wohnung OG Baujahr 2014
- Plattenheizkörper mit Thermostatventil, Fußbodenheizung im Wintergarten an Heizkörper angeschlossen
- Keller beheizt im Flur und im Hobbyraum
- Elektoleitungen alt, Standard geschätzt ca. 1970-1980, im Keller auf Putz
- Elektroinstallation im DG wurde nach Auskunft der Eigentümerin aufgrund eines Schwelbrandes erneuert
- Kabelanschluss im Keller
- WC und Waschbecken in Waschküche nebst Waschmaschinenanschluss
- Bad EG: WC mit Unterbauspülkasten, kleines Waschbecken, Dusche mit Duschwanne

Besondere Bauteile:

- Wintergarten
- Hauseingangstreppe mit Waschbetonstufen und Vordach

Zubehör:

- Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Ablufthaube, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, älter als 20 Jahre

Weitere Gebäude:

- Garage massiv, Fassade Verblendmauerwerk, Flachdach Holzkonstruktion mit Lichtkuppel, handelsübliches Stahlschwingtor, Strom und Außenbeleuchtung mit überdachtem Sitzplatz
- Schuppen für Fahrräder etc., Leichtbau Holz, angelehnt in Verlängerung der Garage

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Der Vorgartenbereich ist eingefriedet mit einem festen Maschendrahtzaun auf einer niedrigen Mauer und schön mit Hortensien bepflanzt.

Der Zugang zum Haus und die Zufahrt auf öffentlichem Grundstück sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Hofseitig schließt sich an den Wintergarten eine mit Betonplatten rötlich in Pflastersteinoptik (siehe Foto) an. Auf dem Grundstück befindet sich ein handelsüblicher Außenkamin. Sonst ist Rasen vorhanden mit einigen Blumenrabatten. Ansonsten ist der Garten mit Maschendrahtzaun eingefriedet und mit Hecke bewachsen.

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

Im Sockelbereich und unter den Kellerfenstern sind mehr oder weniger Ausblühungen vorhanden. Diese entstehen durch Feuchtigkeit in den Wänden. Die Salze im Mauerwerk diffundieren aus und trocknen an der Luft zu einer kristallinen Struktur. Eine Trockenlegung ist nach Angabe der Miteigentümerin vor 2000 erfolgt, es ist nach wie vor baujahrestypisch Feuchtigkeit im Mauerwerk vorhanden. Es sind Abplatzungen der Beschichtung an der Kappendecke vorhanden, ebenso teilweise an den Wänden. Der Schornstein ist leicht versotet.

Erdgeschoss

Vorwiegend Gebrauchsspuren

Garage/ Außenanlagen:

keine

3.3.6 Energetischer Zustand

Ein Energieausweis hat für das Gebäude nicht vorgelegen. Anm.: Bei Verkauf oder Vermietung ist laut Gebäudeenergiegesetz ein Energieausweis bereitzuhalten. Im Jahr 2014 wurde die Gastherme im 1. OG erneuert. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz aus den letzten 20 Jahren sind nicht bekannt geworden, so dass der Energiebedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit im höheren Bereich liegt.

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

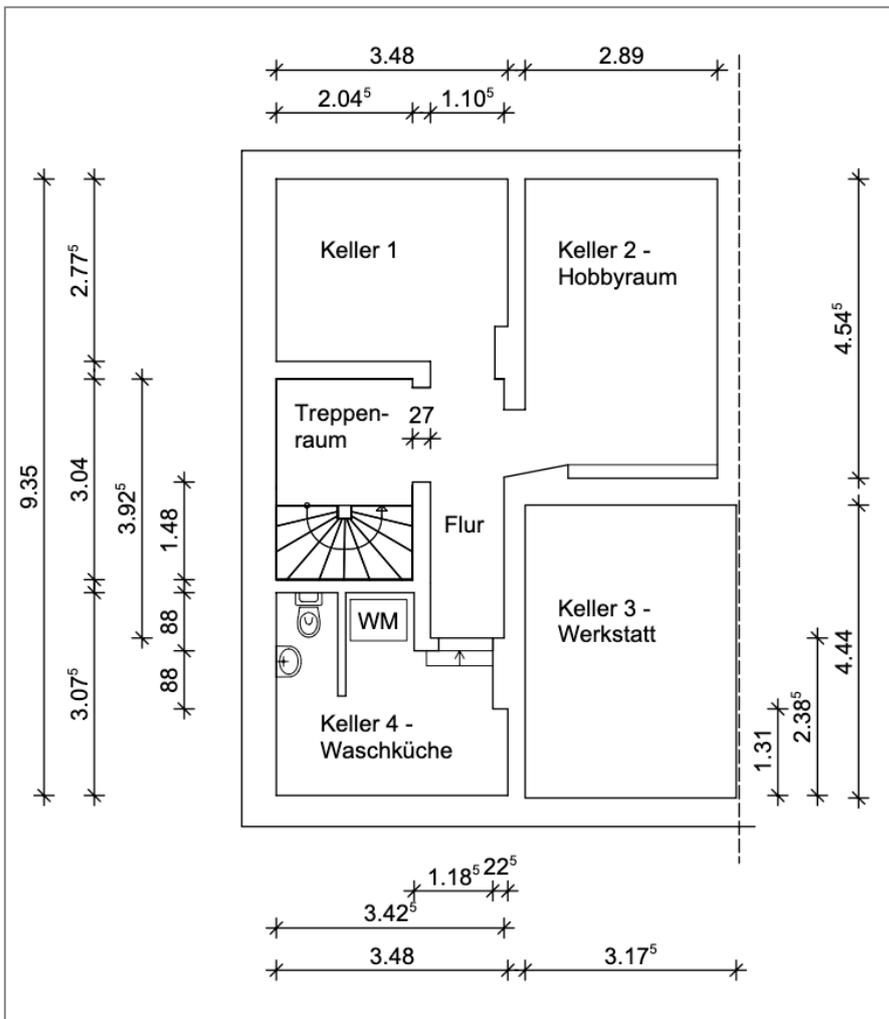
Keller und Erdgeschoss wurden aufgemessen. Es wurde festgestellt, dass die Maße nahezu mit den handschriftlich erstellten Plänen übereinstimmen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch die oberen Geschosse diesen Plänen im Wesentlichen entsprechen. Für das Dachgeschoss wurden die Flächen dem Bauantrag von 1956 entnommen. Die Genauigkeit der Wohnfläche korreliert mit der Genauigkeit der vorliegenden Pläne.

Der Wintergarten wurde aufgrund dessen, dass er direkt mit dem Wohnzimmer verbunden und beheizt ist, voll auf die Wohnfläche angerechnet.

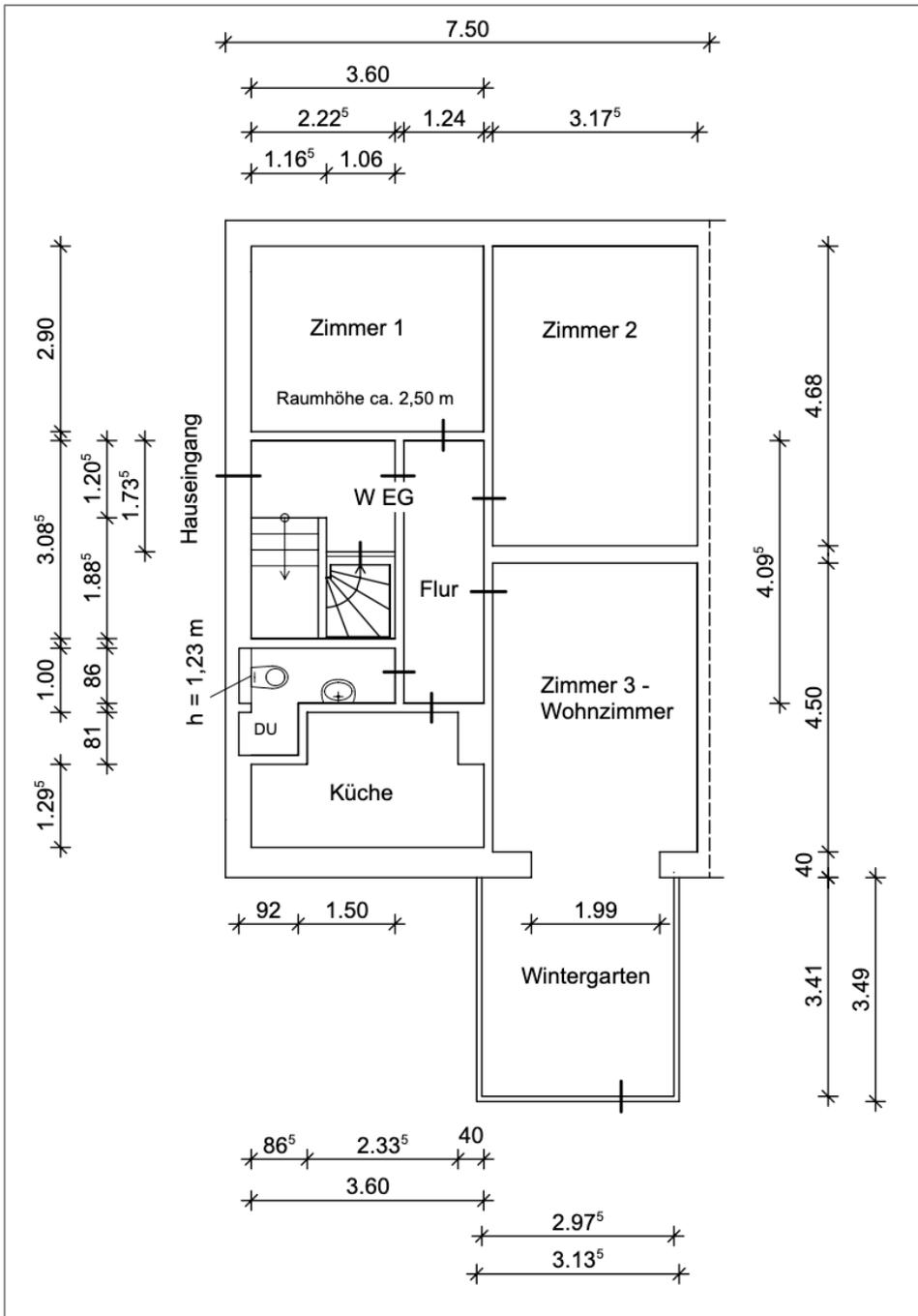
3. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

Reihendhaus (1920)

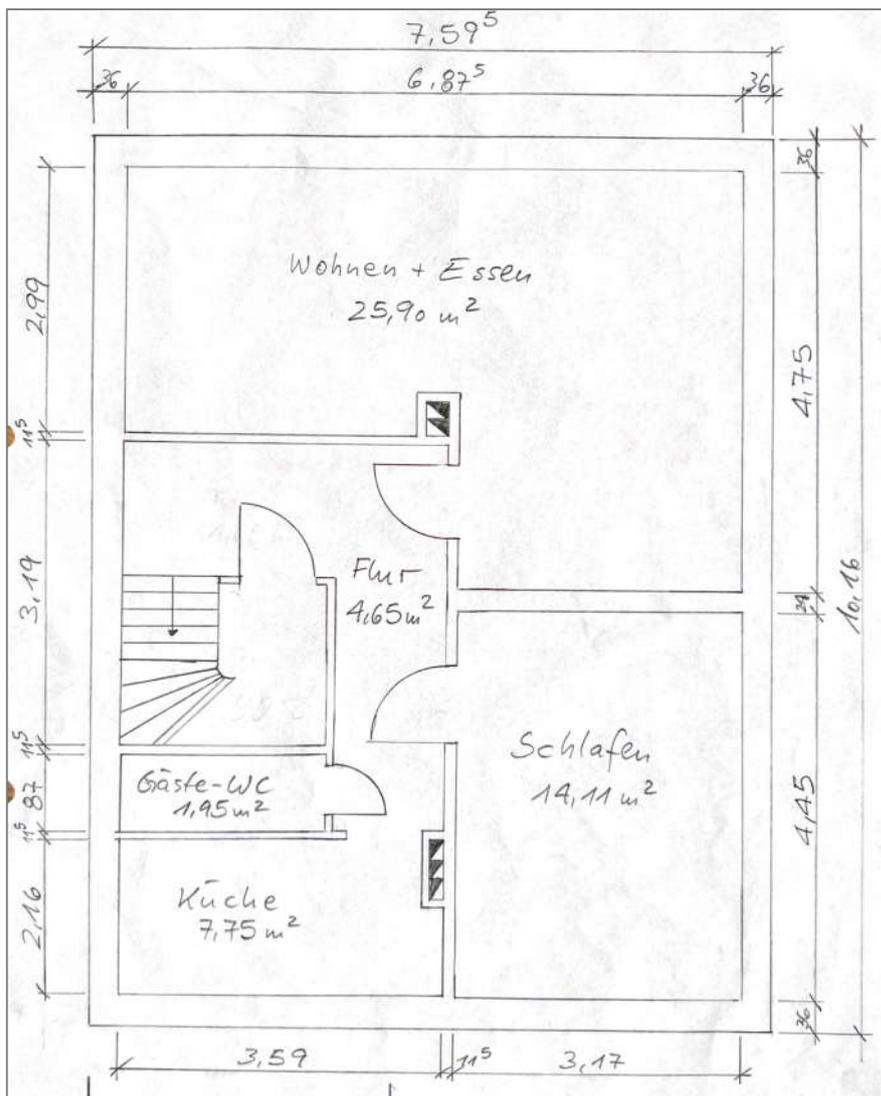
Grundriss Kellergeschoss



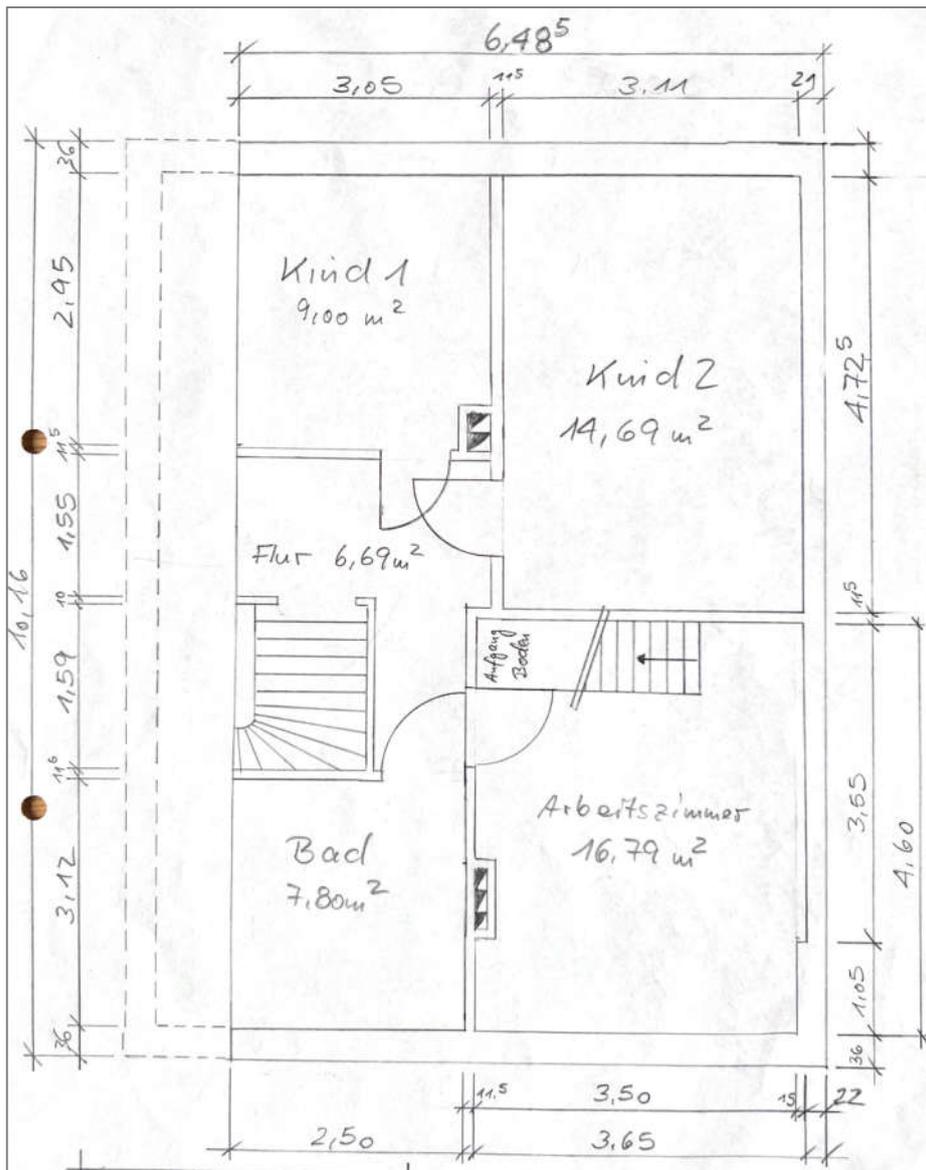
Grundriss Erdgeschoss

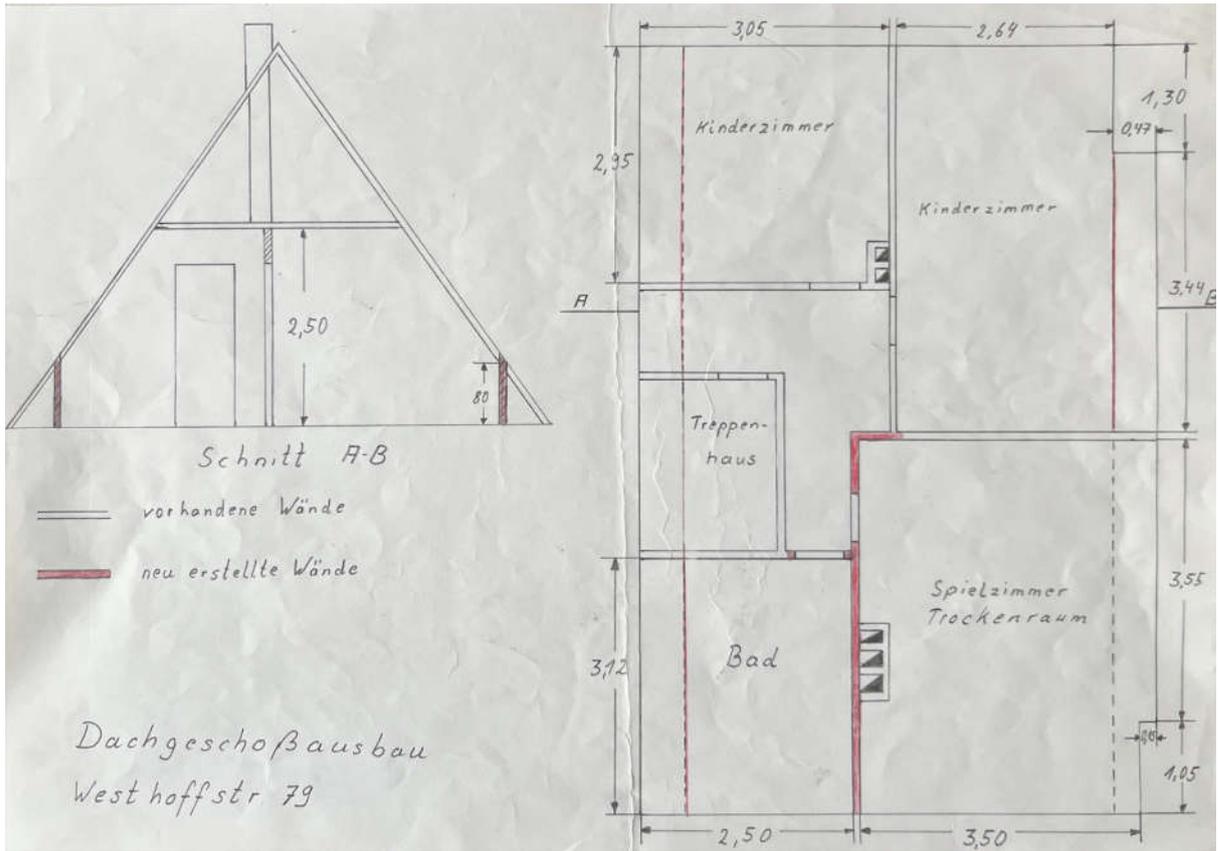


Grundriss 1. Obergeschoss – aus Bauakte



Grundriss Dachgeschoss – Bauakte





Schnitt Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss – Ausbau 1958