

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das nahezu rechteckige Grundstück besteht aus einem Flurstück und ist nahezu eben. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 28 m und die Tiefe im Mittel ca. 27 m. Es ist sehr gut für die Bebauung in individueller Bauweise (EFH/ZFH) geeignet. Die Straßenseite ist die Südwestseite. Da das Grundstück am Wendehammer einer Sackgasse liegt und wenig Anliegerverkehr zu erwarten ist, kann auch der straßenseitige Grundstücksbereich für Erholungszwecke genutzt werden.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück befindet sich in einer asphaltierten Anliegerstraße (Sackgasse) mit teilweise asphaltierten Fußwegen. Die Straße und Beleuchtung hinterlassen einen instandgehaltenen älteren Eindruck.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Strom, Telefon, Informationstechnik und Fernsehempfang (Satellitenanlage) voll erschlossen. Glasfaser ist in der Straße vorhanden; das Wohnhaus ist nicht angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

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

Raumaufteilung:

Sh. Bauzeichnungen in Anlage 4. Die Grundrissgestaltung ist durchschnittlich. Für die Nutzung als Zweifamilienhaus sind die Lage und die Erschließung des Gäste-WC's vom Treppenhaus aus ungünstig. Sofern eine getrennte Nutzung angestrebt wird, ist hier der Umbau erforderlich.

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde ca. 1970 in Massivbauweise errichtet. Das Kellergeschoss wurde auf einer Betonsohle mit Ortbetonwänden errichtet. Der Fußboden besteht aus Verbundestrich und die Geschosdecken aus Stahlbetondeckenplatten. Die Wände sind geweißt.

Die sonstigen Außenwände bestehen aus 30 cm Kalksandstein, beidseitig geputzt. Die Innenwände wurden ebenfalls massiv aus Kalksandstein, beidseitig geputzt, hergestellt. Das Satteldach ist augenscheinlich ein einfaches Sparrendach aus Holz, gedämmt und mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckt. Die Geschosstreppe ist eine Holztreppe mit geschlossenen Tritt- und Setzstufen.

Ausstattung:

Kellergeschoss:

Wände: geweißt
Decken: geweißt
Fußböden: Beton
Innentüren: Stahltür
Fenster: alte Metallkellerfenster einfachverglast,

Kelleraußentür: Stahltür

Erdgeschoss:

Wohnungseingangstür: zweiflügelig mit Glasausschnitten isolierverglast, innen weiß, außen braun

Wände: Tapeten, Strukturputz im Windfang

Decken: Tapeten

Fußböden: PVC-Belag, Teppich, Terrazzo im Windfang, Bodenfliesen, Laminat

Innentüren: Holzfuterrahmen und Holztürblätter weiß lackiert oder furniert in Holzoptik, mahagonifarben, alt

Fenster: Kunststofffenster neu 2010 isolierverglast innen weiß, außen braun, Außenrollläden

Gäste-WC: Wandfliesen 1,30 m hoch, kleines Waschbecken, WC mit Spülkasten,

Bad: erneuert vor ca. 20 Jahren, Bodenfliesen, Wandfliesen 2 m hoch, Badewanne, WC mit Spülkasten und Behindertenaufsatz, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer

Küche: Korpus aus dem Baujahr, Backofen, Cerankochfeld, Spüle, Kühlschrank als Einzelgerät, 5 l Boiler

Dachgeschoss:

Wände und

Abseiten: Tapete weiß gestrichen, Bad Fliesen

Decken: Tapete weiß gestrichen

Fußböden: Laminat, Küche PVC-Belag, Teppich

Innentüren: Holzfuterrahmen und Holztürblätter weiß lackiert oder furniert in Holzoptik, mahagonifarben, alt

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast weiß, Dachflächenfenster Holz

Bad: Boden Fliesen, Wandfliesen raumhoch, WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche

Spitzboden:

Bodeneinschubtreppe, gedämmt bis in den First

Haustechnik:

- Leitungen im Keller auf Putz, sonst unter Putz, Elektroinstallation Baujahr, zwei Stromzähler
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 2001, keine Ablesung über Kalorimeter, Ölabrechnung über den Verbrauch
- Rippenheizkörper aus dem Baujahr mit Thermostatventil
- Ein Wasserzähler, zwei Stromzähler

Besondere Bauteile:

- Hauseingangstreppe Waschbeton-Treppenstufen
- Kelleraußentreppe massiv Beton
- Außenrollläden im Erdgeschoss in Zimmer 4

Zubehör:

- Küche: Korpus aus dem Baujahr, Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank
- Küche im DG: älteres Baujahr, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Spüle

Weitere Gebäude:

- Garage massiv gemauert 24 cm mit Kalksandstein, geputzt, Flachdach Gasbetonplatten,
- Innenmaße 3.010 m x 7,40 m

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Die Zufahrt ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Vorgartenbereich befindet sich eine Terrasse befestigt mit Waschbetonplatten ca. 5,50 m x 3 m. Die Terrasse ist mit Alurahmenelementen mit profilierter gelblicher Glasfüllung vor Einsicht abgeschottet.

Der Gartenbereich ist mit Maschendrahtzaun eingefriedet und mit Rasen und Wildblumen bewachsen. An der Westgrenze befinden sich einige sehr hohe Koniferen. Im Eingangsbereich sind im Traufstreifen einige Blumen angepflanzt.

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.

Im Kellergeschoss sind Ausblühungen, das heißt kristalline Salze aus dem Mauerwerk vorhanden, die durch ausdiffundieren mit der Feuchtigkeit und anschließendem Austrocknen entstehen. Diese Ausblühungen sind für das Gebäudealter und für Kellerräume nicht unüblich. Hier sind mittelfristig die Außenabdichtung und/oder die Drainage zu erneuern. Laut der Parteien gab es einen Rohrbruch im Keller. Die Leitungen wurden repariert und der Schaden beseitigt, so dass keine weiteren Schäden daraus folgend sichtbar sind. Der Außenputz im Sockelbereich ist teilweise abgeplatzt und erneuerungsbedürftig. Die Außentreppe zum Keller, insbesondere die Stützmauer, ist stark reparaturbedürftig. Ein Traufstreifen zur fachgerechten Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers ist nicht vorhanden.

Weiterhin ist das Gebäude mit verschiedensten Dingen des täglichen Gebrauchs vollgestellt.

Das Gebäude sowie die Hausanschlüsse entsprechen im Wesentlichen dem Baujahr. Lediglich die Fenster (innen weiß, außen braun) und das Dach (Dämmung und Dacheindeckung) wurden erneuert. Das Gebäude ist verwohnt und der gesamte Ausbau abgängig.

Die Heizkörper, Bäder und Küchen hinterlassen einen, mit Gebrauchsspuren versehenen, nicht zeitgemäßen Eindruck. Im unbewohnten Wohnzimmer ist an der Wand zur Westseite leichter Schimmelbefall erkennbar, wahrscheinlich aufgrund mangelnder Beheizung und unterdurchschnittlicher Dämmeigenschaften der Außenwand. Der leichte Schimmelbefall im Wohnzimmer an der Nordwest-

Außenwand hat sich seit der letzten Bewertung verstärkt. Im Dachgeschoss sind die Bekleidungen an den Dachflächenfenstern innen nicht fertiggestellt. Auch hier ist der Innenausbau abgängig.

Die Außenanlagen hinterlassen einen ungepflegten Eindruck. Putz und Mauerwerk der Kelleraußentreppe sind marode.

3.3.6 Resümee und energetischer Zustand

Ein Energieausweis hat für das Gebäude nicht vorgelegen. Die Außenwände aus 30 cm Kalksandstein sind zu dämmen. Wie bereits zuvor beschrieben, ist überdurchschnittlicher Instandhaltungsstau vorhanden. Vorteilhaft ist die Möglichkeit, das Dachgeschoß als Wohnung zu vermieten oder als Einliegerwohnung zu nutzen. Die Wohnräume haben eine bevorzugte Ausrichtung nach Süden.

3.3.7 Bemessung der Nutzfläche und des Maßes der baulichen Nutzung

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend, insbesondere bei einer ertragsorientierten Bebauung. Zur Ermittlung des Rohertrages ist es erforderlich, die Wohnfläche zu berechnen. Die Maße wurden anhand der Bauvorlagen stichprobenartig geprüft und festgestellt, dass das Gebäude nach den vorliegenden Plänen errichtet wurde. Die **Wohnfläche** wurde in der Baugenehmigung nach der II. Berechnungsverordnung von 1962 ermittelt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt hiernach einschließlich Windfang $94,12 \text{ m}^2 \approx 94 \text{ m}^2$.

Die Größe der Terrasse beträgt ca.

$$5,5 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 15,5 \text{ m}^2$$

Terrassen sind zu $\frac{1}{4}$ der Wohnfläche hinzuzurechnen.

$$15,5 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} = 4,125 \approx 4 \text{ m}^2$$

$$94 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 = 98 \text{ m}^2$$

Bei einer getrennten Betrachtung der Wohnungen ist der Windfang als gemeinschaftlich genutzte Fläche abzuziehen.

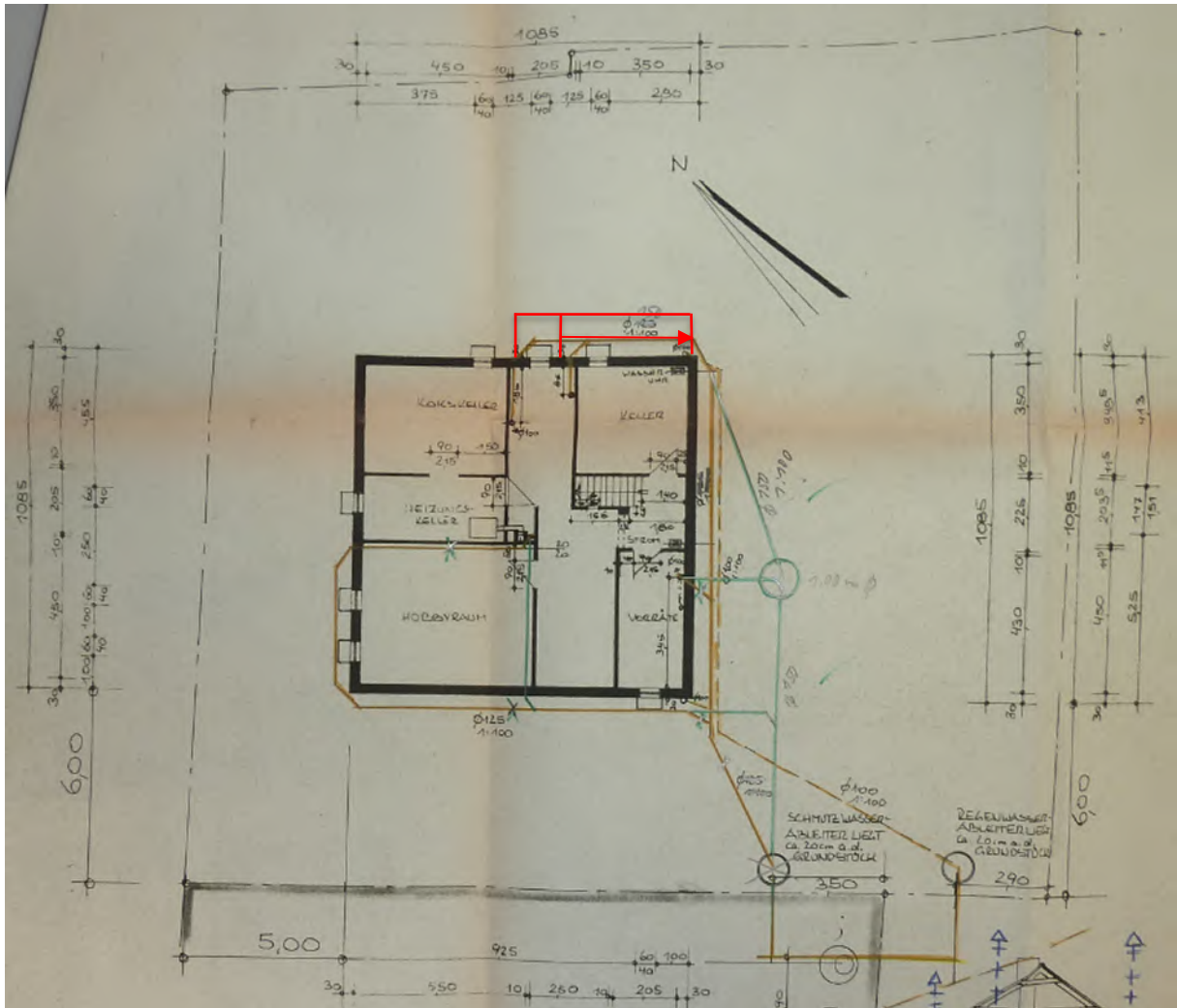
$$98 \text{ m}^2 - 3,41 \text{ m}^2 = 94,59 \approx \mathbf{95 \text{ m}^2}$$

Die Wohnfläche der Dachgeschosswohnung beträgt $47,38 \approx \mathbf{47 \text{ m}^2}$.

Bei Gesamtbetrachtung beträgt die Wohnfläche:

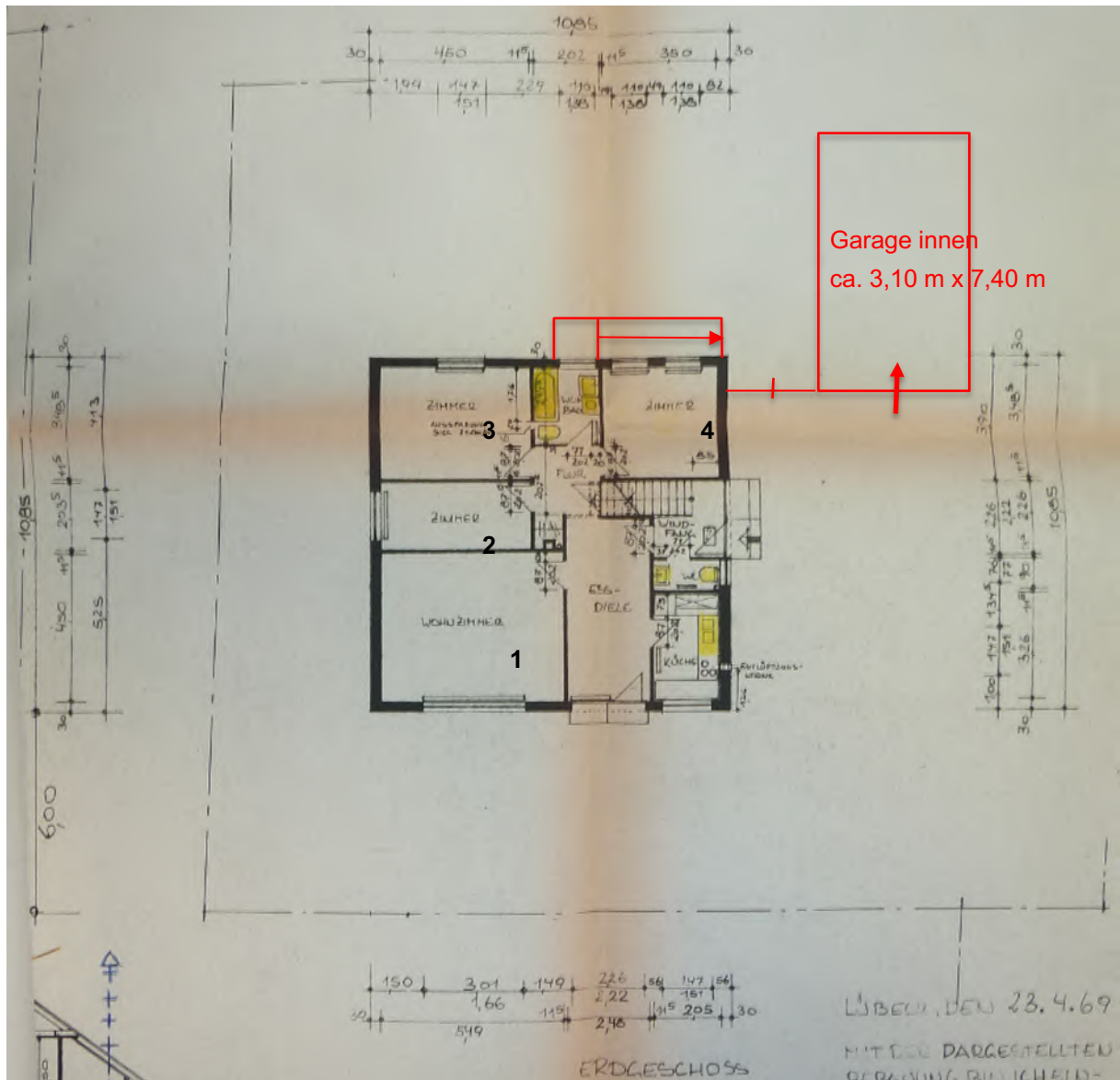
$$98 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = \mathbf{145 \text{ m}^2}$$

Grundriss Kellergeschoss



— Lage der Kelleraußentreppe

Grundriss Erdgeschoss



— Lage der Garage

Grundriss Dachgeschoss

