

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück und Erschließung

Das Flurstück 4/8 ist bebaut mit einem EFH und einem Doppelcarport. Das Grundstück verfügt über einen rechteckförmigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 12 m und einer Tiefe von ca. 68 m. Das Grundstück ist weitestgehend eben und liegt auf Straßenniveau. Die Erschließung erfolgt von der Südwestseite über den Rosenweg. Die Grundstücksgröße erscheint anhand des Lageplans plausibel.

Aufgrund der Eindrücke vor Ort wird davon ausgegangen, dass das Grundstück ortsüblich erschlossen ist und die erstmaligen Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB abgegolten sind.

Eine Beitragsfreiheitsbescheinigung hat für die Bewertung nicht vorgelegen und ist bei Bedarf anzufordern.

Die Auffahrt zum Doppelcarport erfolgt im Wesentlichen über das Grundstück Rosenweg 11. Die Zuwegung ist grundbuchlich nicht über ein Wegerecht gesichert. Für die Regelung der privatrechtlichen Absicherung oder dem Umstand, dass das Doppelcarport ggfls. mit Pkw's nicht angefahren werden darf / kann, werden vorsorglich 10.000 € in Abzug gebracht.

Baubeschreibung

Baubeschreibung für EFH

Gebäudeart	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (10% unterkellert)
Baujahr	1900
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	160 m ² BGF

Das zu bewertende EFH wurde in konventioneller Bauweise, teilunterkellert, 2-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Objekt verfügt über eine Rotklinkerfassade. Im Kellerraum befinden sich die Hausanschlüsse. Im EG sind Flur, Abstellraum unter der Treppe, Vorraum, Badezimmer, Wohnzimmer (Arbeitszimmer) und Küche vorhanden und im I. OG Flur, Fotoarchiv, Zimmer, Schlafzimmer, Waschraum (als Küche vorbereitet) und Duschbad.

TECHNISCHE BAUDATEN

Technische Baudaten	EFH			
a) m ² Bruttogrundfläche:	ca. 160,00			
b) m ³ umbauter Raum:				
c) m ² Wohn-/Nutzfläche:	ca. 123,00			
d) m ² Nfl. Keller				
e) Ausbaufaktor:	0,77			
f) Ausbauverhältnis:				

Baualter - Lebensdauer				
das Baualter ist:	1900			
umgebaut:				
angebaut:				
renoviert:	2015 / 2016			

Angaben zur Wohn- und Nutzfläche für das zu bewertende EFH wurden auf Basis der Bauzeichnungen sowie üblicher, plausibler objektspezifischer Nutzungs-/ Flächenkennziffern auf Plausibilität geprüft. Die Prüfung führt zu hinreichend genauen Ergebnissen im Rahmen dieses Gutachtens, darf aber durch Dritte für andere Zwecke nicht übernommen werden.

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Maße wurden aus den Bauzeichnungen bzw. der Flurkarte grob abgegriffen. Es handelt sich daher um "ca. Werte".

$$\begin{array}{rcllcl} \text{EFH} & 8,10 \text{ m} & \times & 9,40 \text{ m} \times 2 & & \\ & + 2,00 \text{ m} & \times & 4,00 & = & \text{ca. } 160 \text{ m}^2 \end{array}$$

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche (lt. Angabe der Eigentümer)

	EG
Küche	10,12 m ²
Arbeitszimmer (Wohnzimmer)	26,65 m ²
Bad (Abstellraum)	7,65 m ²
Kellerloch	2,85 m ²
Flur	12,50 m ²
Vorraum	1,50 m ²
Abstellraum unter der Treppe	<u>1,84 m²</u>
	63,11 m ²

	OG
Flur	10,40 m ²
Fotoarchiv	9,02 m ²
Zimmer	12,96 m ²
Schlafzimmer	12,86 m ²
Waschzimmer (2. Küche)	7,56 m ²
Speisekammer	2,70 m ²
Bad	<u>4,60 m²</u>
	60,10 m ²

EG	63,11 m ²
OG	<u>60,10 m²</u>
gesamt	123,21 m ²

Konstruktion / Ausstattung

Die Angaben zur Konstruktion und Ausstattung sind tlw. der vorliegenden Baubeschreibung entnommen, beziehen sich auf wertrelevante Merkmale und berücksichtigen nicht mögliche Abweichungen in Teilbereichen.

Konstruktion	
Unterkellerung	teilunterkellert / Gründung auf Kellersohle und Streifenfundamenten
Bauweise	massive Mauerwerksbauweise
Geschossaußenwände	Mauerwerk mit Verblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Fassade	rotes Verblendmauerwerk
Decken	Holzbalkendecke
Geschosstreppen	Holztreppe
Dach	flach geneigtes Satteldach
Dacheindeckung	Faserzementplatten (Asbest) bzw. bituminös
Dachentwässerung	verzinkt mit außenliegender Entwässerung

Ausstattung	
Heizung	Gaszentralheizung (Baujahr 2023) mit Rippen- und Plattenheizkörpern und Thermostatventilen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.
Bodenbeläge	Fliesen, Holzdielen
Wände	Anstrich
Decken	Anstrich
Sanitärräume	Badezimmer im EG und I. OG
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Außenrollläden
Türen	Holztüren in Holzzarge, Eingangstür aus Holz
Besonderheiten	

Außenanlagen

Es liegen alle erforderlichen Hausanschlüsse vor. Zuwegungen sind aus Betonpflaster befestigt. Der Garten ist mit Rasenflächen, Büschen und Sträuchern sowie Einfriedung angelegt. Auf dem Grundstück befinden sich zwei große Tannen. Die Außenanlagen wurden in der Vergangenheit gepflegt.

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück und Erschließung

Das Flurstück 4/6 ist bebaut mit einem EFH. Das Grundstück verfügt über einen rechteckförmigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 13 m und einer Tiefe von ca. 44 m. Das Grundstück ist weitestgehend eben und liegt auf Straßenniveau. Die Erschließung erfolgt von der Südwestseite über den Rosenweg. Die Grundstücksgröße erscheint anhand des Lageplans plausibel.

Aufgrund der Eindrücke vor Ort wird davon ausgegangen, dass das Grundstück ortsüblich erschlossen ist und die erstmaligen Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB abgegolten sind.

Eine Beitragsfreiheitsbescheinigung hat für die Bewertung nicht vorgelegen und ist bei Bedarf anzufordern.

Baurecht

Allgemein

Es wird davon ausgegangen, dass die aufstehenden Baulichkeiten formell und materiell legal errichtet wurden und dass die ausgeführte Nutzung rechtlich genehmigt ist.

Die genauen künftigen baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind mit den Behörden abzustimmen und durch einen Bauantrag bzw. zumindest durch eine Bauvoranfrage zu klären.

Bebauungsplan

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach haben sich Objekte u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Baubeschreibung

Baubeschreibung für Einfamilienhaus

Gebäudeart	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1975
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	326 m ² BGF

Das zu bewertende EFH wurde in konventioneller Bauweise, vollunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Objekt verfügt über eine Gelbklinkerfassade. Im Keller befinden sich Kellerflur, Vorratskeller, Heizungskeller, Hausanschlusskeller, Keller mit Kelleraußentreppe und großer Kellerraum. Im EG sind Diele, Gäste WC mit Dusche, Arbeitszimmer, Küche und Wohnzimmer mit Terrassentür untergebracht. Im DG befinden sich Flur, zwei Kinderzimmer (wurden zusammengelegt), Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, Badezimmern und Gästezimmer.

TECHNISCHE BAUDATEN

Technische Baudaten	EFH			
a) m ² Bruttogrundfläche:	ca. 325,59			
b) m ³ umbauter Raum:	ca. 868,68			
c) m ² Wohn-/Nutzfläche:	ca. 157,13			
d) m ² Nfl. Keller	ca. 83,00			
e) Ausbaufaktor:	0,74			
f) Ausbauverhältnis:	5,50			

Baualter - Lebensdauer				
das Baualter ist:	1975			
umgebaut:				
angebaut:				
renoviert:				

Angaben zur Wohn- und Nutzfläche für das zu bewertende EFH wurden auf Basis der Bauzeichnungen sowie üblicher, plausibler objektspezifischer Nutzungs-/ Flächenkennziffern auf Plausibilität geprüft. Die Prüfung führt zu hinreichend genauen Ergebnissen im Rahmen dieses Gutachtens, darf aber durch Dritte für andere Zwecke nicht übernommen werden.

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Maße wurden aus den Bauzeichnungen grob abgegriffen. Es handelt sich daher um "ca. Werte".

$$\text{EFH} \quad 7,49 \text{ m} \quad \times \quad 14,49 \text{ m} \times 3 \quad = \quad 325,59 \text{ m}^2$$

Konstruktion / Ausstattung

Die Angaben zur Konstruktion und Ausstattung sind tlw. der vorliegenden Baubeschreibung entnommen, beziehen sich auf wertrelevante Merkmale und berücksichtigen nicht mögliche Abweichungen in Teilbereichen.

Konstruktion	
Unterkellerung	vollunterkellert / Gründung auf Kellersohle und Streifenfundamenten
Bauweise	massive Mauerwerksbauweise / Keller 36,5 cm KSV Mauerwerk
Geschossaußenwände	Ytong Mauerwerk mit 11,5 cm Verblendmauerwerk
Innenwände	24 cm bzw. 11,5 cm Ytong Mauerwerk
Fassade	gelbes Verblendmauerwerk / Giebel mit Holzschalung
Decken	Stahlbetondecke mit schwimmendem Estrich
Geschosstreppen	Mittelholmtreppe
Dach	Satteldach mit Dachgaube
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachentwässerung	verzinkt mit außenliegender Entwässerung

Ausstattung	
Heizung	Ölzentralheizung (Baujahr 2008 laut Energieausweis) mit Rippen- und Plattenheizkörpern und Thermostatventilen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.
Bodenbeläge	Fliesen, textile Beläge, Parkett, PVC
Wände	Tapete, Anstrich, Täfelung
Decken	Anstrich, Täfelung
Sanitärräume	1 Gäste WC mit Dusche im EG und 1 Vollbad im DG
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Außenrollläden, Diele mit Glasbausteinen
Türen	Holztüren in Holzzarge, Eingangstür aus Holz
Besonderheiten	Küchenzeile

Außenanlagen

Es liegen alle erforderlichen Hausanschlüsse vor. Zuwegungen sind aus Betonpflaster befestigt. Der Garten ist mit Rasenflächen, Büschen und Sträuchern sowie Einfriedung angelegt. Im Garten befindet sich ein kleines Gartenhaus aus Holz. Die Außenanlagen wurden in der Vergangenheit gepflegt.

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück und Erschließung

Das Flurstück 35/26 ist derzeit nicht bebaut. Das Grundstück verfügt über einen trapezförmigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 30 m zur Straße Sielberg und einer mittleren Tiefe von ca. 40 m. Das Grundstück ist weitestgehend eben und liegt auf Straßenniveau. Die Erschließung erfolgt von der Südseite über die Straße Sielberg. Die Grundstücksgröße erscheint anhand des Lageplans plausibel.

Aufgrund der Eindrücke vor Ort wird davon ausgegangen, dass das Grundstück ortsüblich erschlossen ist und die erstmaligen Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB abgegolten sind.

Eine Beitragsfreiheitsbescheinigung hat für die Bewertung nicht vorgelegen und ist bei Bedarf anzufordern.

Baurecht

Allgemein

Die genauen künftigen baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind mit den Behörden abzustimmen und durch einen Bauantrag bzw. zumindest durch eine Bauvoranfrage zu klären.

Bebauungsplan

Für das Flurstück 35/26 ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Basis von § 30 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4.1. Änderung befindet. Dieser enthält u.a. folgende wesentlichen bewertungsrelevanten Festsetzungen: WA-allgemeines Wohngebiet; I - Zahl der Vollgeschosse; GRZ 0,2. Es bestehen Baugrenzen.

Objektart/Verfahrenswahl

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Baugrundstück.

Die Eigennutzung steht im Vordergrund, der Grundstückswert ist preisbildend. Grundstücke dieser Art werden am Markt nach dem Sachwert/Bodenwert gehandelt. Die Bewertung erfolgt daher im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt.

Bewertung von Anlagen und Einrichtungen

Einrichtungen und maschinelle Anlagen sowie Außenanlagen werden nur insoweit gesondert bewertet, wie sie gegenüber dem Standardeinbau einen erhöhten Wert darstellen. Diese Werte werden gesondert ausgewiesen und nur bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Bauzustand

entfällt - es handelt sich um ein Baugrundstück.