



## 3.8 Bauliche Anlagen

### 3.8.1 Nutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

#### Nutzung am Wertermittlungsstichtag

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1965 bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. An der südöstlichen Gebäudeseite wurde ein Wirtschaftsgebäude angebaut, das zunächst als Stall und Waschküche genutzt wurde. Dieser Anbau besteht aus einem Erd- und einem Dachgeschoss und ist nicht unterkellert. Nachdem der Anbau später als Garage genutzt wurde, erfolgte seit dem Jahr 1991 eine genehmigte Umnutzung als Lager und Büro. In den letzten Jahren bis zum Wertermittlungsstichtag wurde der Anbau sodann zusammen mit dem Wohnhaus durch die Auftraggeber durchgehend zum Wohnen genutzt. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein Carport mit angebautem Schuppen.

#### Drittverwendungsmöglichkeiten

Für das Wohnhaus käme vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung auch eine Nutzung für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke infrage. Da dem Unterzeichner aber keine entsprechenden Nutzungsänderungshinweise bekannt gemacht wurden, wird für die Wertermittlung allein auf die zum Wertermittlungsstichtag bestehende Nutzung als Wohnraum abgestellt. Für den Wirtschaftsanbau besteht keine baurechtliche Genehmigung als Wohnraum; ob eine entsprechende Genehmigung erteilt werden könnte, wurde in diesem Wertgutachten nicht geprüft.

### 3.8.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Die Beschreibung der baulichen Anlagen enthält keine vollständige Aufzählung und genießt insoweit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Zubehör im Sinne von § 97 BGB wird in diesem Verkehrswertgutachten nicht bewertet und insoweit nicht beschrieben. Angaben über nicht



# LARS NICKEL

Immobilienbewertung

sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Wärmedämmungen an Dächern, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm, Hausbock oder sonstigen schwerwiegenden Bauschäden wurden bezüglich ihres Umfangs und der Sanierungskosten nicht getroffen; hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger hinzugezogen werden. Anhaltspunkte für pflanzliche und tierische Schädlinge wurden bei der Ortsbesichtigung allerdings nicht festgestellt. Im Übrigen wurden keine Untersuchungen über gesundheitsschädliche oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien (z. B. Formaldehyd, Asbest, Lindan o. ä.) angestellt; hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger hinzugezogen werden. Es wird insoweit unterstellt, dass derartige Baumaterialien nicht verbaut wurden.

### 3.8.2.1 Gebäude - Bauweise



Foto 4: Vorderansicht



Foto 5: Rück-/ Seitenansicht



# LARS NICKEL

Immobilienbewertung



Foto 6: Rückansicht



Foto 7: Hauseingang

<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Anzahl der Geschosse:</b>	<p><u>Hauptgebäude:</u> ein Vollgeschoss (Erdgeschoss), ausgebautes Dachgeschoss; eingeschränkt nutzbarer Spitzboden (lichte Höhe <math>\leq 200</math> cm)</p> <p><u>Anbau:</u> ein Vollgeschoss (Erdgeschoss), ausgebautes Dachgeschoss</p>
<b>Unterkellerung:</b>	<p><u>Hauptgebäude:</u> voll unterkellert (lichte Höhe ca. 210 cm)</p> <p><u>Anbau:</u> nicht unterkellert</p>
<b>Kellerwände:</b>	30 cm Kalksandsteinmauerwerk
<b>Geschosswände außen:</b>	30 cm Hochlochziegelmauerwerk
<b>Geschosswände innen:</b>	<p><u>tragend:</u> Kalksandstein</p> <p><u>nicht tragend:</u> Bimsplatten</p>
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton
<b>Dach:</b>	Satteldächer mit beschichteter Eindeckung



# LARS NICKEL

Immobilienbewertung

<b>Fassade:</b>	Wärmedämmverbundsystem
<b>Sohlbänke:</b>	Spaltklinker
<b>Zugang:</b>	<p><u>Haupthaus:</u> dreistufiges, massives Eintrittspodest, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug; beidseitig gemauerte Stützwände, gleichfalls abgedeckt mit Steinzeug; Haustür aus Kunststoff, dreifach gehängt, mit Kassetteneinsätzen aus Sichtschutzisolierverglasung; ein feststehendes Element gleicher Art und Güte</p> <p><u>Anbau (Rückseite):</u> eine Kunststofftür im Flur, dreifach gehängt, mit Einsatz aus Sichtschuttsicherheitsglas im oberen Bereich und Katzenöffnung unten; eine Kunststofftür, dreifach gehängt, mit Isolierverglasung und einem Bedarfselement gleicher Art und Güte im Erdgeschoss-Aufenthaltsraum</p>
<b>Geschosstreppen:</b>	<p><u>Haupthaus (Erdgeschoss–Keller):</u> teilweise offene, einfache Holztreppe; einseitiger Holzhandlauf</p> <p><u>Haupthaus (Erdgeschoss–Dachgeschoss):</u> geschlossene, im unteren Bereich gewendelte Holztreppe; Tritt- und Setzstufen mit Auslegeware; einseitiges Holzgeländer mit Holzhandlauf</p> <p><u>Anbau:</u> angebaute, einfache und offene Holztreppe mit Versatzstufen; einseitiges Holzgeländer mit Holzhandlauf</p> <p><u>Sonstige:</u> Ausziehtreppe aus Holz zum Spitzboden</p>
<b>Heizung:</b>	Gaszentralheizung (Viessmann Vitodens 333)



# LARS NICKEL

Immobilienbewertung

---

- Brauchwassererwärmung:** über die Heizung
- Elektrik:** überwiegend veralteter Standard der Leitungen mit nicht zeitgemäßer Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Elektroverteilung nachträglich erneuert mit FI-Sicherungsschalter
- Besondere Bauteile:** Folgende besondere Bauteile sind vorhanden:
- Fenster im Erdgeschoss und Giebelfenster im Dachgeschoss überwiegend mit manuellen/elektrischen Außenjalousien



### 3.8.3 Beschreibung der baulichen Außen-/ sonstigen Anlagen

Es sind Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden. Die Zuwegung von der Straße zum Hauseingang erfolgt über einen Weg aus Betonpflastersteinen. Beidseitig des Weges sind Rasenflächen angelegt. Ein Weg vom Hauseingang zur Grundstücksauffahrt, diese selbst sowie ein Teilbereich der rückseitigen Hoffläche sind gleichfalls mit Betonpflastersteinen ausgebaut. Eine Teilfläche des hinteren Grundstücks ist als Rasenfläche gestaltet. Im Übrigen sind hier die wesentlichen nicht überbauten Grundstücks- und Terrassenbereiche mit Waschbetonplatten versiegelt. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich ein Carport nebst rückseitigem Schuppen in Holzbauweise sowie dahinter ein kleiner Gartenteich. An die Rückseite des Hauses wurde ein Holzverschlag/ Schuppen angebaut, der am Wertermittlungsstichtag keinen verbleibenden Zeitwert aufweist. Neben verschiedenen heimischen Büschen und Sträuchern sind einige wenige Nadelbäume gepflanzt. Zur Straße ist ein Metallzaun mit Fußgänger- sowie PKW-Pforte vorhanden. Im Übrigen bestehen die Grundstückseinfriedungen aus Holz- und Metalldrahtzäunen, Holzlamellenelementen sowie Hecken.



Foto 30: Grundstück hinten



Foto 31: Schuppenanbau Gebäuderückseite



### 3.9 Flächenangaben

Auftragsgemäß wurde vom Auftragnehmer kein eigenes Aufmaß erstellt. Grundlage nachfolgender Flächenaufstellungen ist die dem Gutachten als Anlage beigefügten Unterlagen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

#### Bruttogrundfläche gesamt

Bezeichnung	Abmessungen (m)	Fläche (m²)
Keller	9,74 x 7,99	77,82
Erdgeschoss	(9,74 x 7,99) + (4,74 x 5,98)	106,17
Dachgeschoss	(9,74 x 7,99) + (4,74 x 5,98)	106,17
Bruttogrundfläche gesamt		290,16

#### Anteile an Bruttogrundfläche gesamt:

Bruttogrundfläche unterkellert: 233,46 m² (= Wohnhaus)

Bruttogrundfläche nicht unterkellert: 56,70 m² (= Anbau)

**Wohnfläche:** 105,35 m²

**Nutzfläche:** 20,83 m²

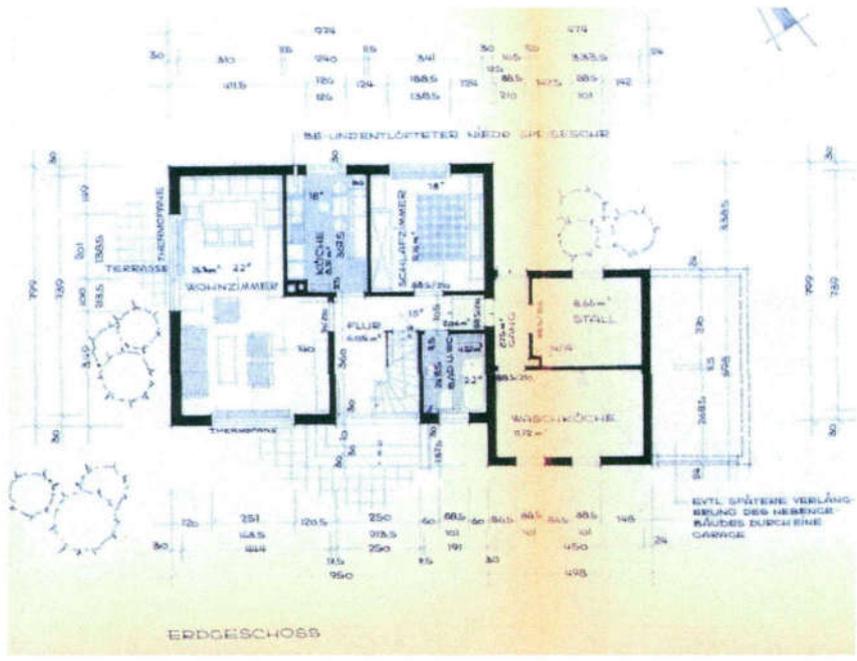
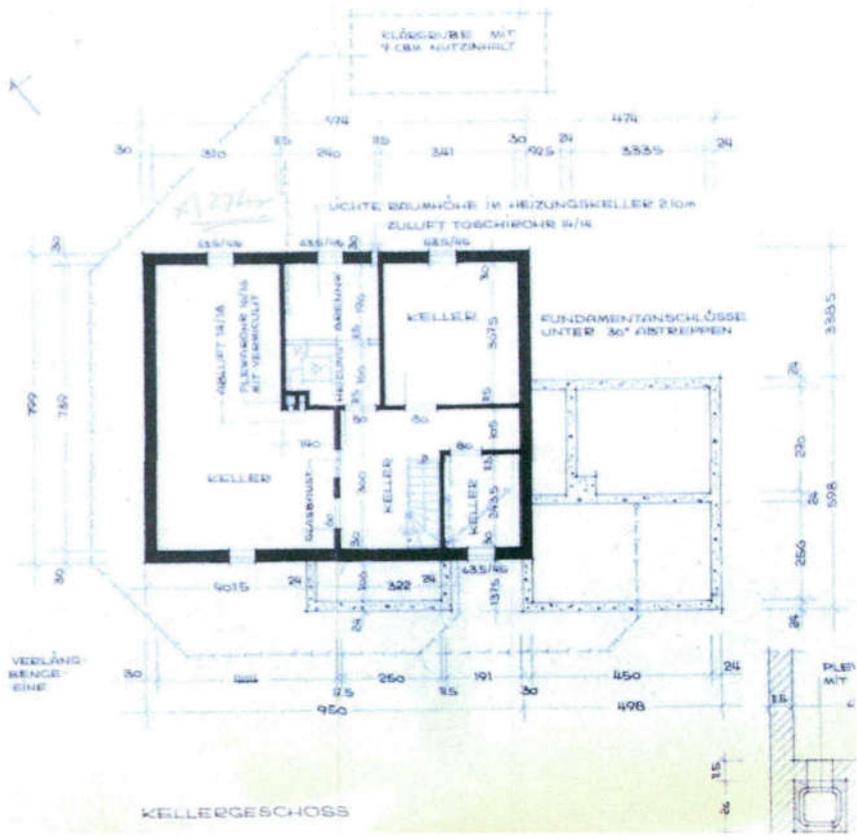
**Grundstücksgröße:** 898 m²



# LARS NICKEL

Immobilienbewertung

## Anlage 2: Grundrisse, Ansichten, Schnitte



Einfamilienhaus mit Anbau  
Waldweg 1  
25335 Elmshorn



# LARS NICKEL

Immobilienbewertung

