

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 3.495 m² große Grundstück weist eine unregelmäßige viereckförmige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 52 m und die Breite im Mittel ca. 67 m. Dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem größeren Wohnhaus mit Nebenflächen und einem massiven Nebengebäude bebaut. Im Bestand wurde das Gebäude aufgrund der Anzahl der Familienmitglieder als eine Wohneinheit genutzt. Das westlich gelegene Haupthaus verfügt über einen Teilkeller (Kellerraum), ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Aufgrund der Zuordnung und der Größe wären hier eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine separate Wohneinheit im Dachgeschoss möglich. Der östliche Gebäudeteil verfügt über ein Erdgeschoss und einen nicht ausgebauten Dachboden. Im nördlichen Bereich befindet sich hier ein großer Raum (Mehrzweckraum), der z.T. durch Leichtbauwände unterteilt wurde und insgesamt zu Wohnraum ausgebaut ist. Südlich zur Straße liegt ein Atelier, welches sich in einen großen Raum und Nebenräume (Bad, Küchenbereich, u.a.) aufteilt. Hier wäre eine Nutzung als separate Wohneinheit oder auch als gewerbliche Einheit möglich, vorausgesetzt einer ggf. erforderlichen baurechtlichen Genehmigung. Das massive Nebengebäude dient vorwiegend zu Abstell- und Lagerzwecken, zudem ist hier die Heizungsanlage untergebracht.

Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind überwiegend als Rasenflächen mit Anpflanzungen und Baumbestand angelegt, stellenweise findet sich Wildwuchs. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein einfacher Unterstand in Holzbauweise.

Die Tochter der Eigentümerin, die das Objekt mit ihrer Familie mit mehreren Kindern bewohnt hat, war zum Zeitpunkt der Besichtigung bereits seit etwa vier Wochen ausgezogen bzw. dabei auszuziehen. Teilweise befand sich das Gebäude in einem geräumten Zustand.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Dorfstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

- Glasfaseranschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Schmutzwasser mit Anschluss an eine Hauskläranlage
- Regenwasser versickert auf dem Grundstück

Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass die Möglichkeit besteht, das Gebäude an ein Fernwärmenetz (Biogasanlage) anzuschließen.

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

2.3.5 Gebäude

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Daten und der an der westlichen Fassade angeschlagenen Jahreszahl ursprünglich etwa im Jahr 1910 errichtet.

Nach den vorhandenen Informationen erfolgte früher eine Nutzung als Viehverladerstation und als Gaststätte. Zu einem späteren Zeitpunkt war eine Behindertenwerkstatt untergebracht. Dokumentationen aus dem ursprünglichen Baujahr und den o.g. Nutzungen fanden sich in den eingesehenen Bauakten beim Amt Südtondern nicht. In den Unterlagen waren lediglich eine Vergrößerung eines Flüssiggasbehälters im Jahr 1980 und der Einbau eines Außenkamins im Jahr 1993 zu finden.

Für die Bewertung wird insgesamt unterstellt, dass die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zulässigerweise erfolgte. Die gleiche Annahme gilt für die vorgefundene Nutzung. Bei zukünftigen Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen, insbesondere der als Mehrzweckraum und Atelier bezeichneten Bereiche, kann davon ausgegangen werden, dass diese entsprechend beim Bauamt anzuzeigen sind.

Geschosse: Teilkeller (Kellerraum), Erdgeschoss, Dachgeschoss

Größe: Die Wohnfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoss des westlichen Hauptgebäudes rd. 260 m².

Die Nutzfläche im östlichen Teil beläuft sich im Erdgeschoss auf rd. 180 m² (nördlicher Mehrzweckraum rd. 120 m², südliches Atelier zur Straße rd. 60 m²).

Die o.g. Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Teilkeller:	Kellerraum
Erdgeschoss:	<u>Haupthaus:</u> Diele/Treppenflur, HWR, WC (im südlichen Baukörper), Wohnzimmer, 2 Zimmer, Bad, Abstellraum, Küche <u>Östlicher Teil:</u> Mehrzweckraum (im Bestand z.T. durch Leichtbauwände unterteilt) Atelier: Flurbereich, Abstellraum, Raum, Bad, Küche (im Bestand als Abstellraum genutzt)
Dachgeschoss:	<u>Haupthaus:</u> Flurbereich, 6 Zimmer, 3 Bäder <u>Östlicher Teil:</u> Dachboden (nicht eingesehen)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, teilweise Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.a.
Geschossdecken:	KG/EG: Stahlbetondecke, Estrichaufbau, o.a. EG/DG: Baujahrsbedingt vermutlich Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau
Dachschrägen:	Gipskartonplatten auf Sparschalung, o.a.
Dachform:	Krüppelwalm- und Satteldächer mit Dachverschneidungen und Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre überwiegend aus Zinkblech Zwei Gauben, Giebel an der westlichen Fassade
Geschosstreppe:	KG/EG: Massive Treppe mit Klinkerbelag EG/DG: Massive Treppe mit Klinkerbelag
Innentüren:	Kassettentüren mit Anstrich, Holzwerkstofftüren
Fenster:	Kunststofffenster überwiegend mit Dreifachverglasung ca. aus dem Jahr 2021
Außentüren:	Holz- und Kunststofftüren mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Gastherme aus ca. 2013 mit Warmwasserspeicher im Nebengebäude
Sonstiges:	Edelstahl-Außenschornsteine

2.3.6 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Seitliche Auffahrt und Zugangsbereich mit Kieseloberfläche, Innenhof mit Betonfläche, Wegflächen nördlich am Gebäude mit Betonsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Seitliche Auffahrt mit Holztor und Friesenwall, sonst vorwiegend Buschwerk, Baumbestand und verschiedene Holzzäune bzw. teilweise offen gehalten
<u>Terrasse:</u>	Oberfläche mit Holzbelag (westlich vom Gebäude)
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen, Baumbestand, teilweise Wildwuchs
<u>Nebengebäude:</u>	<p>Ehemaliges Stallgebäude: Massivbauweise mit Rotsteinansicht, Giebel mit Holzverkleidung, Krüppelwalmdach mit Eindeckung aus Pfannenblech, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech. Innen: Betonboden; Wände aus Mauerwerk, teilweise mit Putz; Holzbal-kendecke mit Holzschalung; abgetrennter Heizungs-raum mit Gastherme und Warmwasserspeicher; Bret-tertüren, einfache Fenster</p> <p>Einfacher und auffälliger Holzschuppen</p> <p>Einfacher Unterstand: Holzbauweise, Pultdach mit Blecheindeckung</p>
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung