

2.3.4 Beschaffenheit

Das Gelände weist höhenmäßig gleichbleibendes Höhenniveau auf. Der Baugrund erscheint normal tragfähig; diese Aussage sollte bei Bedarf jedoch durch ein Baugrundgutachten unterlegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten oder grundstückswertmindernde Einflüsse, so dass bei der Wertermittlung ungestörte und unkontaminierte Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstitutionen ausgeübt werden kann.

Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten. Umweltrelevante Kontaminationen sind nicht bekannt. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Der Verkehrswert wird daher unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

2.3.5 Gebäude und Außenanlagen

Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebenglass bebaut.

Im Nachgang erfolgt eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Gebäude zum Bewertungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch voll Vollständigkeit. Sie dient hauptsächlich der allgemeinen Darstellung der am Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Herstellungskosten unterstellten Zustandsmerkmale.

Die Gebäude, die baulichen Anlagen und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Werte in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden

Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht wesentlich erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen während des Ortstermins.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Es wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile nicht aus.

Einfamilienhaus

Baujahr: nach Angabe um 1954, Modernisierung und Dachgeschossausbau 2017/18 (Aussage vor Ort), 2015/17 (Aussage per Email)

Das zu bewertende Gebäude ist eingeschossig (Erdgeschoss), teilunterkellert und wurde in massiver Bauweise (monolithischer Mauerwerksbau / Erdgeschoss Luftschichtenmauerwerk) errichtet.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Bauerngehöft. Das Grundstück wurde nach Information von im Jahr 2017 erworben und dann umfassend modernisiert. Der ehemalige Dachboden wurde zu Wohnzwecken ausgebaut.



[sh. Bilddokumentation]

Das Gebäude wird zurzeit von _____ und Kindern zu Wohnzwecken eigengenutzt. Im Haus befindet sich eine Wohneinheit. Sie erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss.

Das Wohnhaus entspricht in seiner Ausführung und Ausstattung den Anforderungen an eine zeitgemäße moderne Nutzung.

Das Wohnhaus hat zwei Anbauten. Links wurde die Veranda und rückseitig ein Anbau mit zwei Zimmern errichtet. Letzterer weist einen Rohbauzustand auf und ist noch ohne Nutzung.

Das Gebäude besitzt linksseitig an der Rückseite der Veranda den Hauseingang; in der Veranda befindet sich auch das Gäste-WC. Links geht es in einen Verteilerflur, von dem rechts die Küche, geradezu das Wohnzimmer und links ein Ankleideraum abzweigen. Das Wohnzimmer ist zur Küche offen. Im Flur befinden sich ebenfalls die Treppe zum Dachgeschoss und der Kellerabgang.

An der rückwärtigen Gebäudeseite gibt es einen weiteren Anbau mit 2 unausgebauten Räumen (der Aussage nach ehemalige Stallräume); hier war der Zugang nicht möglich.

Es soll einen Durchgang im Ankleideraum zum Anbau geben. Er war am Tag der Ortsbesichtigung nicht sichtbar.

Im Dachgeschoss gibt es einen mittigen Flur; man gelangt geradezu in das Bad und rechts und links jeweils in spiegelgleiche Kinderzimmer.

Im Keller gibt es 2 Räume; beide werden als Lager genutzt; in einem befindet sich die Heizungsanlage, ein Entkalker und eine mobile Entfeuchtungsanlage, die nach Aussage permanent läuft.

Zur Straße ausgerichtet wurden im Erdgeschoss (EG) der halbe Eingangsbereich, Gäste-WC und Küche und im Dachgeschoss (DG) ein Kinderzimmer, zum Garten im EG der Anbau und im DG das 2. Kinderzimmer.

Für das Gebäude liegt eine Wohn-/Nutzflächenberechnung aus einem im Juni 2024 erstellten Gutachten (wurde übergeben und konnte kopiert werden) über eine Nutzungsentschädigung vor.

Dieses Aufmaß wurde stichprobenhaft überprüft und kann in den Grundmaßen übernommen werden, allerdings sind in der Zusammenstellung 11 Rechenfehler und 2 Abzugsflächen (sh. Abzugsflächen nach § 3 Abs. 3 WoFlV) unter 0,10 m² vorhanden, die korrigiert werden.

In diesem Gutachten gibt es weiterhin 2 Grundrisskizzen vom EG/DG, jedoch keine Außenabmaße; diese wurden daher mittels Handlasermessgerät (Leica DistoTM D510) und Zollstock am Tag der Ortsbesichtigung aufgemessen.

Aus dem bez. Gutachten (150,50 m²) ergibt sich nach Korrektur eine Wohnfläche von 150,71 m².

Die Wohn-/Nutzfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Erdgeschoss (EG)

Veranda	9,53 m ²		
Gäste-WC	1,56 m ²		
Flur	5,93 m ²		
Küche	15,25 m ²		
Wohnen	33,86 m ²		
Ankleide	9,03 m ²	Summe EG	75,16 m ²
Anbau Raum 1	15,00 m ²		
Anbau Raum 2	16,00 m ²	Summe EG Anbau	31,00 m ²

Dachgeschoss (DG)

Kinderzimmer 1	19,64 m ²		
Kinderzimmer 2	20,37 m ²		
Bad	3,35 m ²		
Flur	1,19 m ²	Summe DG	44,55 m ²

Zusammenfassung Wohn-/Nutzfläche

Summe EG	75,16 m ²
Summe EG Anbau	31,00 m ²
Summe DG	44,55 m ²
Summe	150,71 m ²

Flächen von anrechenbaren Balkonen/Terrassen sind nicht vorhanden.

Bruttogrundfläche (BGF) aus Aufmaß

KG

$$3,87 \text{ m} \times 3,53 \text{ m} + 1,98 \text{ m} \times 3,56 \text{ m} = 20,71 \text{ m}^2$$

EG (Haupthaus + Anbauten)

$$\begin{aligned} 10,19 \text{ m} \times 8,04 \text{ m} + 7,98 \text{ m} \times 4,70 \text{ m} + \\ 4,67 \text{ m} \times 3,26 \text{ m} &= 134,66 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

DG

$$\begin{aligned} 10,19 \text{ m} \times 8,04 \text{ m} &= \underline{81,93 \text{ m}^2} \\ &= 237,30 \text{ m}^2 \\ \text{rd.} &= \underline{237,50 \text{ m}^2} \text{ BGF} \end{aligned}$$

