



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Information zum abgabenrechtlichen Zustand liegt in schriftlicher Form vor.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, Bungalow und Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist von Miteigentümern eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig; teilunterkellert;
Satteldach, der Dachraum ist nicht ausgebaut;
freistehend; mit hofseitigem eingeschossigem Anbau mit Schleppdach



Baujahr:	ca. 1890 eingeschätzt
Modernisierung:	ca. 1995 Fenster und Außentüren aus Kunststoff mit Thermoverglasung (gemäß Angabe der Miteigentümerin); Fassade wurde neu geputzt, Südseite des Wohnhauses mit Fassadenplatten bekleidet; Dacheindeckung erneuert; Fußboden teilweise mit Fliesen und Laminat erneuert; neue Gastherme (gemietet von EWE)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist bedingt ausbaufähig.
Außenansicht:	Straßenseite, Hofseite und nördliche Giebelseite verputzt mit Strukturputz; südliche Giebelseite Fassadendämmplatten auf Unterkonstruktion; Sockel Straßenseite und teilweise südliche Giebelseite Verblendung mit Spaltkeramik; Sockel nördliche Giebelseite vorstehend geputzt; Sockel hofseitig und teilweise südliche Giebelseite Feldsteinmauerwerk an den Ecken mit Sichtmauerwerk

3.2.2 Raumaufteilung

Kellergeschoss:

über eine Luke von der Küche aus mittels Stiege begehbar
Raum für Gasanschluss und Wasseranschluss

Erdgeschoss:

Veranda, Flur, Bad, Küche und drei Zimmer (teilweise als Durchgangszimmer)

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	teilweise Massivbau (Mauerwerksbau), teilweise Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente aus Mauerwerk
Keller:	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	teilweise als Ziegelmauerwerk, der südliche Giebel als Holzfachwerk mit Lehmwickelstaken und Putz
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände überwiegend Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	<u>Kellergeschoss:</u> Gewölbte Kappendecke zwischen Stahlträgern <u>Erdgeschossdecke:</u> Holzbalkendecke



Treppen:	<u>Kellerinntreppe:</u> teilweise verzinkte Stahlkonstruktion, Stufen aus Gitterrostmaterial
	<u>Geschosstreppe:</u> keine, nur mittels Anlehleiter und Deckenluke zugänglich
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, überdeckter Eingangsbereich, teilweise verglast
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßiger Dachstuhl als Pfettendach
	<u>Dachform:</u> Hauptdach als Satteldach, Veranda als Schleppdach, Eingangsüberdachung als Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Verandadach Bitumeneindeckung Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen;
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Brennwerttherme Baujahr 2013; zusätzlicher Kaminofen Baujahr ca. 2014 mit Edelstahlschornstein
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	im Flur und Bad Fliesen; in der Küche Kunststoffbelag, in den Wohnräumen Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten (z.B. Raufasertapeten mit Anstrich); im Bad teilweise Fliesen, darüber Anstrich, im Badewannenbereich raumhoch gefliest; Fliesenspiegel in der Küche; im Bereich des Kaminofens Steinplattenverkleidung;
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Tapeten (auch Raufasertapete) mit Anstrich; teilweise mit Deckenpaneel oder mit Polystyrolplatten verkleidet;



	Deckenbekleidungen hängen teilweise massiv durch
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Thermoverglasung; Rollläden; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> eingebaute Eckbadewanne mit Schürze, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, sanitäre Ausstattung in durchschnittlicher Qualität vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, nicht wertrelevant
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, jedoch Durchgangszimmer

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, Stahlträger der Kellergeschossdecke mit starker Korrosion, durchhängende Decken über Erdgeschoss; Dachstuhl mit tierischem Schädlingsbefall teilweise geringe Raumhöhen ca. 2,12 m
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht Reparaturrückstau, der zeitnah beseitigt werden sollte. Ein potentieller Erwerber hat dementsprechend mit Kosten zu rechnen. Die Berücksichtigung erfolgt modellkonform durch marktgerechten Abschlag.

3.3 Bungalow

Baujahr: ca. 1913,
Bauart: Mauerwerksbau, eingeschossig, mit Pultdach
Nutzung: kurzzeitig zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierungen: Kunststofffenster mit Thermoverglasung eingebaut,
Einbau Bad mit Eckbadewanne, Stand-WC und Waschbecken
Außenansicht: Hofansicht (Ostseite) verkleidet mit Brettschalung, Westseite unverputzt, Südseite mit groben Unterputz;
Dachform: Pultdach mit Wellasbestplatteneingedeckt, überdeckter Eingangsbereich Holzunterkonstruktion, Vollschalung und Bitumenschindeln;
Boden: Küche und Bad mit Fliesenbelag;
Fenster: Kunststofffenster mit Thermoverglasung und teilweise Fensterbänke aus Naturstein;
Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt



Bauschäden und Baumängel:
teilweise fehlende Badobjekte;
zum Teil fehlender Außenputz;
defekte Dacheindeckung:
Feuchtigkeitsschäden

Allgemeinbeurteilung: Der Bungalow, der teilweise zu Wohnzwecken (ohne umfassende Beheizung) genutzt wurde, ist zum Bewertungsstichtag nur noch ein Nebengebäude, das im Wesentlichen Abstellzwecken dient. Eine abweichende Folgenutzung wird durch den Sachverständigen nicht gesehen und wäre genehmigungspflichtig. Die Bewertung erfolgt daher als Nebengelass.

3.4 Nebengebäude

Baujahr: ursprünglich ca. 1913;
Bauart: Streifenfundamente aus Beton bzw. Mauerwerk, bestehend aus zwei Gebäudeteilen;
Außenansicht: teilweise verputzt mit Glattputz, teilweise mit groben Unterputz versehen;
Dachform: Pultdach;
Dachkonstruktion: Holzkonstruktion,
Dacheindeckung: teilweise mit Wellasbestplatten, teilweise mit Bitumenwellplatten,
Dachentwässerung: Dachrinne und Regenfallrohr aus Kunststoff;
Boden: befestigt;
Fenster: Holzeinfachfenster;
Türen: einfache Brettertüren;
Bauschäden und Baumängel:
laienhafte Ausführung der Dachkonstruktion;
Rissbildungen im Mauerwerk

Allgemeinbeurteilung:
Die Nebengebäude befinden sich in einem mäßigen Zustand.
Eine Bewertung erfolgt nicht, da das Modell des Gutachterausschusses vorsieht, dass das erste Nebengebäude unberücksichtigt bleibt.

3.5 Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Außenanlagen:
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Bauliche Anlagen:
Holzunterstand an der westlichen Grundstücksgrenze;
teilweise die Seitenwände mit Wellasbestplatten verkleidet,
leichte Holzdachkonstruktion und Dacheindeckung mit Bitumenwellplatten ohne Dachentwässerung;

Unterstand als Anbau am Nebengebäude:
an der westlichen Seite angebaut und mit dem Holzunterstand verbunden,
in teilmassiver Bauweise aus Mauerwerk und Metall- und Holzunterkonstruktion,
Seitenwände teilweise mit Mauerwerk und Bretterverkleidung
leichte Holzdachkonstruktion und Dacheindeckung mit Bitumenwellplatten ohne Dachentwässerung

überdachte Terrasse:
Holzkonstruktion mit einer umlaufenden Holzverblendung und einer lichtdurchlässigen Dacheindeckung,
der Boden mit Betonverbundpflaster befestigt

Befestigungen auf dem Grundstück:
Betonverbundpflaster, Betonpflaster, Betonplattenbeläge
Pkw-Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen aus Beton mit Füllsteinen,
die Einfahrt zur Straße mit Betonverbundpflaster

Einfriedung:
Maschendrahtzaun als Straßenzaun,
Toreinfahrt: massive Torpfeiler mit einem Zufahrtstor und Gartentür