

Nach der Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt abschließend die eigentliche Wertermittlung: Es werden die einschlägigen Wertermittlungsverfahren begründet ausgewählt und durchgeführt. Die vorläufigen Verfahrensergebnisse werden kritisch gewürdigt. Hieraus wird abschließend der Verkehrswert/Marktwert abgeleitet.

1.2 Angaben zum Auftrag und zum Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage (entspricht der aktuellen Nutzung)

Objektadresse: Luckenwalder Str. 109, 14552 Michendorf

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Vormundschaftsangelegenheit

Auftraggeber: Frau Ina Reinert (Berufsbetreuerin), Teichwiesenweg 7
38518 Giffhorn

Wertermittlungstichtag: 14.10.2024 (lt. Auftraggeber)

Qualitätstichtag: 14.10.2024 (lt. Auftraggeber)

Tag der Ortsbesichtigung: 14.10.2024

Umfang der Ortsbesichtigung: Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung (exkl. Bodenraum).

Teilnehmer am Ortstermin: Der Vermittler, Herr Bernhard Kirsch, sowie
der Sachverständige Herr Tobias Maydl.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 16.08.2024 (auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchinhalt zum Wertermittlungstichtag nicht anders dargestellt hat)
- Grundrisse mit Bemaßung
- Korrespondenz mit der Gemeinde Michendorf
- [D4] Altgutachten (Verkehrswertgutachten vom 30.08.2022 von Herrn Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt)
- Gutachterliche Stellungnahme des Bauschadenssachverständigen Herrn Robert Wilhelm vom 23.09.2024
- Negativauskunft Baulastenverzeichnis
- Auskünfte zu Modernisierungen, Altlasten oder

- ähnlichen Grundstücksbelastungen
- Unterlagen bzgl. Baugenehmigung, Statik sowie diesbezügliche Korrespondenz mit zuständigen Ämtern

Vom Gutachter wurden folgende Unterlagen & Wertermittlungsdaten beschafft bzw. erstellt:

- [D1] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) Potsdam-Mittelmarkt 2023
- [D2] Halbjahresbericht des GAA Potsdam-Mittelmarkt 1. HJ 2024
- [D3] Abfrage aus der Kaufpreissammlung des örtlichen GAA
- Bodenrichtwertauskunft, digital via BORIS Berlin
- Kartenmaterial

Enddatum der Recherche (Redaktionsschluss):
22.01.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage und Demografie

Eine ausführliche Beschreibung von groß- und kleinräumiger Lage sowie Demografie ist dem Anhang zu entnehmen (vgl. Anlage 7).

2.2 Grundbuch, Eigentümer & privatrechtliche Situation

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bilden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchauszüge (Amtsgericht Potsdam, Grundbuch von Wildenbruch).

Das **Bestandsverzeichnis** von Blatt 1247 zeigt sich wie folgt:

Grundbuch von Wildenbruch

Blatt 1247

Bestandsverzeichnis					Bogen	B-E 2
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe m ²	
		Gemarkung *		Wirtschaftsart und Lage		
		Flur	Flurstück			
1	2	3 a/b		3c	4	
1	1	2	48	Gebäude- und Freifläche Luckenwalder Straße 109	558	

Das **Bestandsverzeichnis** von Blatt 1254 zeigt sich wie folgt:

Grundbuch von Wildenbruch

Blatt 1254

Bestandsverzeichnis							Bogen	B-E 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			Flur	Flurstück				
1	2	a/b		c	4			
1		Wildenbruch	2	622	Straße Das Dorffenn	-		72
2	2	2	45	Gebäude- und Freifläche Luckenwalder Straße 109	223			

Das **Bestandsverzeichnis** von Blatt 1743 zeigt sich wie folgt:

Grundbuch von Wildenbruch

Blatt 1743

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Gemarkung Flur Flurstück a/b/c	Wirtschaftsart und Lage d	
1	2	3		4
1	2 656	Wildenbruch	Unland Das Dorffenn	6200

Gesamtfläche Bauland (Flurstück 48)	558,00 m ²
Gesamtfläche Arrondierungsfläche (Flurstück 45)	223,00 m ²
Gesamtfläche Straßenland (Flurstück 622)	72,00 m ²
Gesamtfläche Schutzgebiet/Biotop (Flurstück 656)	6.200,00 m ²

Jeweils in der **Ersten Abteilung** der Grundbuchblätter ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Herr Eckhard Liebricht, geboren am 14.06.1947.

In der jeweils **Zweiten Abteilung** der Grundbuchblätter befinden sich keine wertrelevanten Eintragungen zum Zeitpunkt des Grundbuchauszugs.

Ebenso sind mögliche Eintragungen (Grundschild, Hypothek) in der **Dritten Abteilung** des Grundbuches nicht Teil der Wertermittlung.

Bodenordnungsverfahren: Keine (lt. Auftraggeber, auftragsgemäß wurden keine weiteren Erkundigungen angestellt, da kein Verdacht)

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.3 Grundstück, Erschließung, Entwicklungszustand

Gestalt, Erschließung, Baugrund, Entwicklungszustand, etc.

Grundstücksform:	Rechteckig bis unförmig
Ausrichtung:	jeweils Nord (straßenseitig)
Topografie:	Im Wesentlichen eben, leichtes Gefälle von der Straße weg
Straßenart:	Öffentliche Anliegerstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und erschlossen, Fahrbahn geteert, einseitig Gehwege befestigt, keine öffentlichen Stellplatzmöglichkeiten vorhanden, normaler Zustand
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Erdgas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Entwicklungszustand	Flurstücke 45+48: baureifes Land (B) (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) Flurstück 656 (Schutzgebiet/Biotop): Sonstige Flächen (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV)

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Keine (lt. Gemeinde)
Denkmalschutz:	Nein (lt. Auskunft Auftraggeber), jedoch sind Teile des Flurstücks 656 als Bodendenkmal im Flächennutzungsplan dargestellt

Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeitragssituation Gem. Auftraggeber sind keine Beiträge offen, noch zu erwarten. Träger des Straßenbaulast ist das Land Brandenburg, seitens der Gemeinde wurden keine Beiträge erhoben.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im seit dem 18.07.2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Flurstück 656 ist als Grünfläche/Wasserfläche dargestellt mit der Kennzeichnung „Geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG“¹ sowie als Bodendenkmal im Bereich der Wasserfläche. Die Flurstücke 45 und 48 sind als gemischte Baufläche dargestellt; das Flurstück 622 als Straßenverkehrsfläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt im unbeplanten Innenbereich (gem. § 34 BauGB; Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Das Flurstück 656 hingegen ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Das Flurstück 622 liegt zwar im Innenbereich, ist jedoch öffentlich gewidmete Verkehrsfläche.

Die bauplanungsrechtlichen Einschätzungen basieren auf dem Schreiben der Gemeinde vom 03.12.2024.

Bauordnungsrecht

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die vorhandene Haupt- und Nebenbebauung (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst Garage) im Wesentlichen **nicht** dem genehmigten Bauvorhaben entspricht. In den Baugenehmigungsunterlagen und der zugehörigen Behördenkorrespondenz mit dem derzeitigen Eigentümer ist erkenntlich, dass nur ein im baurechtlichen Sinne eingeschossiges Gebäude zulässig ist (1 Vollgeschoss). Im Ortstermin war jedoch mindestens ein zweigeschossiges bzw. durch den Ausbau des Erdgeschosses zu Wohnzwecken de facto ein dreigeschossiges Gebäude anzutreffen. Eine solche Überschreitung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks ist aus den überreichten Unterlagen nicht rechtfertigbar – im Gegenteil, wird diese Überausnutzung von der Gemeinde mehrfach angemahnt und versagt. Weiterhin ist auch die bauliche Gestaltung des Gebäudes gem. Gemeinde untypisch für das Ortsbild. Auch die Garage, welche auf dem Flurstück 48 an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 46 & 50 gebaut wurde, ist nicht im amtlichen Lageplan sichtbar. Aus den Unterlagen geht auch hier ein längerer Disput mit der Gemeinde hervor, die finale Baufreigabe erfolgte lt. Unterlagen nicht.

Es ist demnach davon auszugehen, dass der Bauherr und jetzige Eigentümer von der ursprünglichen Baugenehmigung deutlich abgewichen ist und die aufstehende Bebauung somit in Teilen oder in Gänze rechtswidrig ist. Diese Einschätzung basiert auf den vom Auftraggeber beigebrachten Unterlagen aus dem Bauarchiv. Sollten weitere Information oder Unterlagen vorliegen, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt wurden und die baurechtliche Einschätzung betreffen, müsste dies ggf. separat in dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

2.5 Allgemeine Situation am Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage) zum

¹ Das Flurstück 656 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“ sowie innerhalb des Naturparks „Nuthe – Nieplitz“.

Wertermittlungsstichtag 14.10.2024

Die Marktsituation ist noch immer geprägt durch die im Vergleich zu 2021 stark gestiegenen Baukreditzinsen, hohen Baukosten in Verbindung mit schwacher Baulust sowie der starken Präsenz des Themas „energetische Modernisierung“. Insgesamt konnte in den vergangenen zwei Jahren daher ein Wechsel beobachtet werden vom Verkäufermarkt (steigende Preise, knappes Angebot) hin zum Käufermarkt (stagnierende/fallende Preise, steigendes Angebot). Diese Phänomene führten zu einem Preisrückgang für Bauland ebenso wie für bebaute Grundstücke (EFH) zwischen den Jahren 2022-2024.

Im Jahresvergleich 2023-2022 konnte ein Rückgang der Preise bei EFH/ZFH im Berliner Umland des Lkr. Potsdam-Mittelmark von absolut -13,0 %, bezogen auf die Wohnflächenpreis sogar -18,3 %, festgestellt werden (vgl. [D1], S. 40f.). Im ersten Halbjahr 2024 konnte zwar eine Zunahme der Kaufverträge festgestellt werden [vgl. [D2]], weshalb man annehmen kann, dass der Preisrückgang ggf. gestoppt ist und von einer Seitwärtsbewegung der Preise bis leichten Steigerung von max. 5 % ausgegangen werden kann. Die Baulandpreise im Berliner Umland hingegen werden als weitestgehend stabil eingeschätzt, wenngleich im ersten Halbjahr 2024 nach wie vor ein Rückgang der Kaufverträge um 5,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beobachtet werden konnte. Dies deutet auf eine unverändert schwache Marktlage im Neubausegment hin.

Es ist also davon auszugehen, dass weiterhin ein Käufermarkt vorliegt, in dem Käufer eine tendenziell bessere Verhandlungsposition besitzen. Jedoch zeigt sich zumindest bei den bebauten Grundstücken (EFH/ZFH) eine Steigerung des Kaufvertragsvolumens, was zumindest für eine Stagnation der Preise sprechen kann. Weiterhin ist das Thema Energieeffizienz zunehmend wertrelevant. Es ist davon auszugehen, dass nicht modernisierte Immobilien stärker an Wert einbüßen bzw. hier Risikoabschläge hinsichtlich des Modernisierungsrisikos vorgenommen werden. Auch die Kosten für anfallende Modernisierungen fallen bei Käufern in einem Käufermarkt generell deutlich stärker ins Gewicht bei der Preisfindung.

2.6 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit; Aufbau und Annahmen der Bewertung

Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer und wurde zuletzt als Wohnimmobilie genutzt. Der Leerstand wird vom Auftraggeber auf ca. 3 Jahre eingeschätzt. Das Objekt weist zum Stichtag einen stark baufälligen und verwilderten Zustand auf. Nachfolgend werden die diesbezüglichen Erkenntnisse² aus dem Ortstermin sowie der gutachterlichen Stellungnahme von Herrn Wilhelm aufgeführt:

Modernisierungsbedarfe:

- Haustechnische Anlagen sind komplett zu erneuern (Elektrik, Wasser, Abwasser)
- Erneuerung der Heizungsanlage sowie Neuherstellung der Heizungsrohre in den Räumen (aufgrund Ineffizienz der bestehenden Wandheizung/Spiralheizkörper)
- Zeitgemäße Dämmung des Daches vonnöten
- Sanierung der Badezimmer vonnöten
- Fassade von Feuchtigkeit geschädigt → zeitgemäßer Wärmeschutz erforderlich
- Fenster entsprechen nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen an Wärmeschutz, sind aber überwiegend funktionsfähig. In Kombination mit einer Fassadendämmung empfiehlt sich aus bauphysikalischen Gründen jedoch eine Erneuerung der Fenster bzw. ein Austausch der Verglasung (Dreifachwärmeschutzverglasung)

Schäden:

- Abriss des Erkerbereichs mit Balkon an der Südfassade als wirtschaftlich sinnvoll eingestuft

² Die Schäden und Modernisierungsbedarfe stellen keine Planungsleistungen dar und auch kein Bausachverständigengutachten. Sie sind übliche Feststellungen, sofern sie für Immobilienbewertungen marktüblich und wertrelevant sind. Auch die genannten Kostenpauschalen stellen Schätzgrößen dar, wie sie marktüblich bei der Preisfindung berücksichtigt werden – diese sind jedoch wiederum keine Planungsleistungen. Tatsächliche Baumaßnahmen oder Schadensbeseitigungen können kostenmäßig abweichen.

- aufgrund massiver Bauschäden am Bauteil
- Fehlende Abdichtung im Souterrain gegen Bodenfeuchte
 - Starke Gründungsschäden, voraussichtlich aufgrund von Setzungen: Im Bereich des Schlafzimmers der EG-Wohnung bestand eine erhebliche Absenkung des Rohbodens, sodass der Dielenboden derart federte, das von einer Schädigung der Tragkonstruktion in der Gründung ausgegangen werden muss. Im Technikellerbereich besteht zur Südseite ein Fundamentriss und eine sehr starke Absenkung der Bodensole. Teilweise ist bereits ein Spalt zwischen Mauerwerk und Kellerboden zu sehen. Hier bestehen Zweifel an der Standsicherheit des Gebäudes. Aus den statischen Berechnungen im Rahmen des Bauvorhabens geht hervor, dass offenbar kein Bodengutachten vorlag. Dies könnte ein weiteres Indiz dafür sein, dass die Tragfähigkeit des Bodens falsch eingeschätzt und das Fundament zu schwach dimensioniert wurde
 - Standsicherheitsbedenken: Generell konnte eine teils starke Federung der Geschossdecken festgestellt werden (z.B. allein durch leichtes Springen), welche verschiedene Ursachen haben können, die in diesem Gutachten nicht ermittelt werden können (z.B. Schwachstellen im Auflagerbereich der Holzbalken – ein Mangel, der während der Rohbauabnahme im Baujahr bereits gerügt wurde)
 - Diverse Risschäden in den Wohnbereichen sichtbar: Neuherstellen des Innenwandputzes notwendig
 - Doppelgarage: Dachbalken samt Unterverkleidung mit großflächigem Pilzbefall, voraussichtlich Hausschwamm. Es wird als wirtschaftlich sinnvoll angenommen, die Garage abzureißen und neu herzustellen aufgrund der kostspieligen Holzpilzsanierungen mit vorhandenem Risiko einer nicht vollständigen Beseitigung. Daher wird die Doppelgarage als nachhaltig nicht mehr wirtschaftlich nutzbar eingestuft.
 - Eingangspodest vor dem Hauseingang ohne ordentliche und normgerechte Entwässerung, zudem deutliche Putzschäden im Spritzwasserbereich: stehendes Wasser im Podest bzw. unkontrolliert ablaufendes Wasser, das ggf. auch zu den umfassenden Putzschäden unterhalb des Podests im Bereich des Eingangs EG-Wohnung führte

Dieser umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zeigt deutlich, dass das Hauptgebäude derzeit nicht wirtschaftlich nutzbar ist, nicht zuletzt auch aufgrund der ungeklärten statischen Standsicherheit sowie der massiven Probleme bzgl. der Gründung/Fundament. Zudem weist das Gebäude eine wirtschaftlich-technische Überalterung auf. Hinzu kommt die Erfordernis umfangreicher energetischer Modernisierungen.

Aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit (vgl. zu § 8.(3).4 Punkt a ImmoWertA) ist daher die Frage relevant, ob es sich beim Objekt um ein Liquidationsobjekt („Abrissobjekt“) handelt. Zu diesem Schluss neigt der Bauschadenssachverständige Herr Wilhelm auf S. 24 in seinem Bauschadensgutachten:

„Aktuell geht [der Sachverständige] davon aus, dass das Gebäude im Hinblick auf eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nutzung eher gegen einen Neubau zu ersetzen ist. Selbst nach intensiven Eingriffen in den Bestand und dessen Teilrückbau wird als Aufbaugrundlage nur eine Rohbauhülle des Gebäudes zum umfangreichen Neuaufbau dienen. Somit ist aus aktueller Sicht die Immobilie [...] gänzlich unbrauchbar und stellt wirtschaftlich ein Abrissobjekt dar. Es müssen intensive Untersuchungen ausgeführt [werden,] um zu prüfen[,] ob und in welchem Umfang ein Sanierungskonzept wirtschaftlich erstellt und realisiert werden kann.“

Ein solch gefordertes Sanierungskonzept fehlt und wurde mir nicht übergeben. In diesem Fall wird jedoch davon ausgegangen, dass sich ein Sanierungskonzept erübrigt – nicht zuletzt aufgrund der deutlichen baurechtlichen Verstöße, welche die Gebäude auf dem Grundstück betreffen (vgl. Kap. 2.4). In Kombination mit der bautechnischen Einschätzung des Bausachverständigen wird daher davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück liquidieren würde (bzw. müsste aufgrund der fehlenden materiellen Legalität der baulichen Anlagen). Die nachhaltige Nutzung der bebaubaren Flurstücke 45 & 48 wird daher als unbebautes Grundstück (Bauland) unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 wert erheblich 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. Es sei darauf hingewiesen, dass die Gebäudebeschreibung nicht den Anspruch und den Umfang eines Bausachverständigengutachtens aufweist und von einem Bewertungssachverständigen auch nicht gefordert wird.

Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale werden zu Wertermittlungszwecken außerdem in fünf Standardstufen eingeteilt (sehr einfach – einfach – mittel – gehoben – stark gehoben). Die Einordnung einzelner Gewerke in die Ausstattungsstufen erfolgt auf Basis überwiegender Übereinstimmung.

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, sofern nicht explizit darauf eingegangen wird.

Baumängel und -schäden waren zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, deutlich erkennbar. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude

Derzeitige Bebauung	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, freistehend;
Dachform	Satteldach;
Baujahr	1997
Keller	nein;
Dachgeschoss	Voll ausgebaut;
Terrasse	Nein;
Balkon	Ja, im DG, nicht überdacht;
Heizungsanlage	Mittel: Zentralheizung; Gas; Heizkörper & Spiralheizkörper (Wandheizung); Leitungen überwiegend unter Putz;
Außenwände	mittel: Porotonmauerwerk, Strukturputz;
Dach	Einfach-mittel: Satteldach; Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; unterdurchschnittliche/unzeitgemäße Dämmung;
Fenster und Außentüren	Einfach-mittel: Holzfenster mit Doppel-Isolierverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz;
Innenwände und -türen	Einfach-mittel: Holztüren und -zargen; Wände überwiegend verkleidet mit Leichtbauplatten;
Deckenkonstruktion und Treppen	Einach-mittel: Holzbalkendecken mit Füllung, jedoch ohne zeitgemäßen Schallschutz;
Fußböden	gehoben: Holzdielen, Fliesen;
Sanitärausstattung	Mittel-gehoben: 2 Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie Gästewc;
Sonstige technische Ausstattung	mittel: z.B. zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen, FI-Schutzschalter vorhanden;

Besondere Bauteile	Balkon (aufgrund unterstellten Abrisses nicht Teil der Sachwertermittlung); Eingangspodest/-überdachung mit Treppen
Besondere Einrichtungen	keine wesentlichen;
Grundrissgestaltung	für das Baujahr typisch;
Allgemeinbeurteilung Gebäude	Sehr schlecht
Nebengebäude/Parkmöglichkeit	Doppelgarage in Massivbauweise (nicht Teil der Wertermittlung aufgrund großem Pilzschaden);
Außenanlagen (baulich und nicht baulich)	Gasanschluss; Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon); Einfriedungen; Wege- und Grundstücksbefestigungen; Anpflanzungen;

Energieeffizienz

Ein Energieausweis wurde vom Auftraggeber nicht vorgelegt. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als eher schlecht eingestuft.

Flächenmaße

Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 392 m ² (gem. Grundriss) <ul style="list-style-type: none"> • EG: ca. 134 m² • OG: ca. 134 m² • DG: ca. 124 m²
Wohnfläche:	ca. 244 m ² (gem. Wohnflächenberechnung) <ul style="list-style-type: none"> • Wohnung im EG: ca. 74 m² • Wohnung im OG/DG: ca. 170 m²

Hinweis: Die Flächenmaße sind dem Grundriss in der Anlage entnommen bzw. hiervon abgeleitet worden. Vom Sachverständigen wurden die Maße vor Ort auftragsgemäß nicht geprüft bzw. lediglich stichprobenartig plausibilisiert. Die zur Verfügung gestellten Pläne wurden als brauchbar eingestuft.

Modernisierungen (vergangene 20-30 Jahre) lt. Angabe der Auftraggeber

Keine wesentlichen erkennbar. Insgesamt ist das Gebäude in einem schlechten/baufälligen Bauzustand.

Kontaminationen/Besonderheiten

Das Grundstück ist sichtlich ‚verwildert‘ und bedarf einer dringenden gärtnerischen Freilegung von wuchernden Pflanzen. Weiterhin ist der Bauschutt auf dem Grundstück zu entsorgen, der von einem Abriss einer früheren Garage herrührt. Schließlich besteht lt. Schreiben der Gemeinde eine Rückbauverpflichtung der derzeitigen Grundstückseinfahrt mit Tor und Einfriedungen. Die Zufahrt muss demnach auch neu hergestellt werden.