



4. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 21.06.2022. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen, das Wohnhaus und der Garagenanbau nebst Gemeinschaftsflächen.

Die Baubeschreibung ist von der Unterzeichnerin anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit die Unterzeichnerin dies einsehen konnte.

Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erheben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird davon ausgegangen, dass diese sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder im Rahmen der üblichen Instandhaltung instandgesetzt werden können.

Ein Vergleich mit heutigen Bauweisen ist, insbesondere was Baumaterialien anbelangt, nicht mehr gegeben. Tierische und pflanzliche Schädlinge können bei Anwesen dieser Baujahresklasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.



Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Bauliche Anlage:	Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Garagenanbau. Das Wohnhaus ist unterkellert, der Garagenanbau nicht. Das Dachgeschoss 1 ist ausgebaut. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1969
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton, Holzbalken
Treppen:	Beton mit Belag, Stahl mit Holztritte.
Fenster:	Verbundverglasung, Isolierverglasung.
Türen:	Holz, Holzfurnier.
Außenverkleidung:	Putz, gestrichen
Besondere Bauteile:	Dachgaube
Besondere Einrichtungen:	Solaranlage
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit harter Bedachung.
Dachform:	Satteldach

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Heizung:	Ol-Zentralheizung, Solar zur Warmwasserunterstützung.
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren teils Maßnahmen zur erhöhten Wärmedämmung erkennbar. Auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung gemäß der GEG und damit auch der Energieeinsparverordnung EnEV, insbesondere hinsichtlich Dämmung, Fenster oder Heizungsanlage wurden die baulichen Anlagen nicht überprüft. Auf eventuelle Nachrüstspflichten gemäß EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.
Sanitär:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Sonstiges:	Das Gebäude verfügt über Anschlüsse an das öffentliche Telefonnetz, Wasser und Abwasser.

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

Mietverträge

Der Sachverständigen wurden keine Mietverträge zur Verfügung gestellt. Das Gebäude steht leer.

Verwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Eigentümer selbst.



Besondere Bauteile

Darunter versteht man gemäß Definition einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen. Hierzu zählen im Ertragswertverfahren z.B. Einbauküchen, Gartenhäuser, Tresoranlagen, Aufzüge etc. Diese werden „...in aller Regel mit dem anzusetzenden marktüblich erzielbaren Ertrag berücksichtigt und sind ggf. nur dann in besonderen Ausnahmefällen ergänzend und auch nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.“²

Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall werden folgende Bauteile gesondert erfasst:

Besondere Bauteile Hauptgebäude	Wert
a) Dachgaube	3.000 €
b) Balkonausbildung über dem Garagenanbau	2.000 €
c) Solaranlage	2.000 €

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich das Wohnhaus in einem als noch gut zu benennenden Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden. Dieser ist bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Modernisierung

Das Dach wurde im Zuge der Dachgaube saniert. Die alten Verbundglasfenster wurden teilweise durch Isolierglasfenster ersetzt.

Baumängel und Bauschäden

Folgende Mängel/Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt werden:

Mangel/Schaden Hauptgebäude	Betrag
a) Risse UG DU, Feuchtigkeit Drempel, Tapete mangelhaft, Feuchtigkeit UG Sockel	3.000

Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Es wird angemerkt, dass damit nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden und Baumängel angesetzt wurden, sondern nur ein Betrag wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

² Vgl. Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage; S.1068



Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung

Untergeschoss:	Hier befinden sich ein Keller – und Abstellräume, Heizraum, Öllager und eine Garage.
Erdgeschoss:	Hier befinden sich drei Zimmer, Küche/Esszimmer, Badezimmer, WC, Flur/Treppenhaus, Vorratsraum und Terrasse.
Dachgeschoss1:	Hier befinden sich zwei Zimmer, Küche, Abstellraum, Badezimmer, Flur/Diele und Drempebereich.
Dachgeschoss 2:	Hier befinden sich Bühnenraum ohne Ausbau.
Belichtung, Besonnung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	UG: Kunststoffbelag, Fliesenbelag, Glattestrich ohne Belag. EG: Kunststoffbelag, Fliesenbelag, Parkett. DG: Fliesenbelag, Parkett.
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind tapeziert und gestrichen, teilweise Holzverschalung.
Innenwandansichten:	Die Nassräume sind deckenhoch gefliest ansonsten verputzt/tapeziert.
Sonstiges:	Nichts Wertrelevantes.

Bruttogrundfläche

Die nachfolgenden Maße wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen übernommen, eine örtliche Überprüfung/Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße sind unstrittig.

Die Berechnung der Grund -, Nutz – und Wohnflächen, wurden rechnerisch, stichprobenartig geprüft.

Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV; WoFIV, etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche³ 359 m²

³ SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2



Beschreibung der Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb der Gebäude liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver – und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Hierbei handelt es sich u.a. um den Wert der Ver – und Entsorgungsanlagen, der Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege, Terrassenflächen, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.

Im vorliegenden Fall ist der Zugang zum Hauseingang mit Betonsteinen ausgelegt, die Garagenzufahrt ist asphaltiert. Das Anwesen ist mit Hecken und Sträuchern eingefriedet.

Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern bepflanzt.

Hinweise zur baulichen Gesamtsituation

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall - und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Eventuell vorhandene Belastungen können möglicherweise wertbeeinflussend sein und müssen bei bekannt werden nachträglich berücksichtigt werden.

Abschläge wegen Baumängel oder Bauschäden sind nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, sondern dienen der Angleichung des Wertes an den baualtersgemäßen Normalzustand. Angaben über Kosten von Baumaßnahmen, Freilegung - und Abrisskosten u. ä. beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten.

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, ausreichende Tragfähigkeit und Gründung auf gewachsenem Boden wird unterstellt. Es wird angenommen, dass das Baugrundstück auf gewachsenem Boden gegründet. Ob Auffüllmaterial bei der Bodenerschließung eingebracht wurde, konnte nicht festgestellt werden.

Mit dem Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze wurde das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) am 08.August 2020 beschlossen und am 13.August 2020 im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 37 bekanntgegeben.

Das Gesetz tritt am 01.11.2020 in Kraft. Die bis dahin gültige EnEV wurde in die GEG eingebunden.

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind, wurden nicht vorgenommen. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (grundsätzlich) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.



5. Immobilienmarkt

Marktgängigkeit

Angebote und Nachfragen nach Wohnhäusern sind in Zweiflingen gegeben.

Käufermarkt

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung liegen laut Aussage des Gutachterausschusses von Öhringen nicht vor.

Objektsituation

Die Infrastruktur von Zweiflingen ist für den örtlichen Raum mittel. Die Lage des Grundstückes ist für als gut anzusehen.

Drittverwendung

Eine Flexibilität der baulichen Anlage kann nicht abgeleitet werden. Eine andere Nutzung als die einer wohnwirtschaftlichen Nutzung ist ausgeschlossen.

Zukünftige Entwicklung

Es liegen keine gesicherten Informationen vor, welche mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen bekannt sind und den Verkehrswert beeinflussen könnten.

