

## 4. Bauliche Anlagen

### 4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Zweifamilienhaus) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

### 4.2 Gebäudebeschreibung

#### 4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

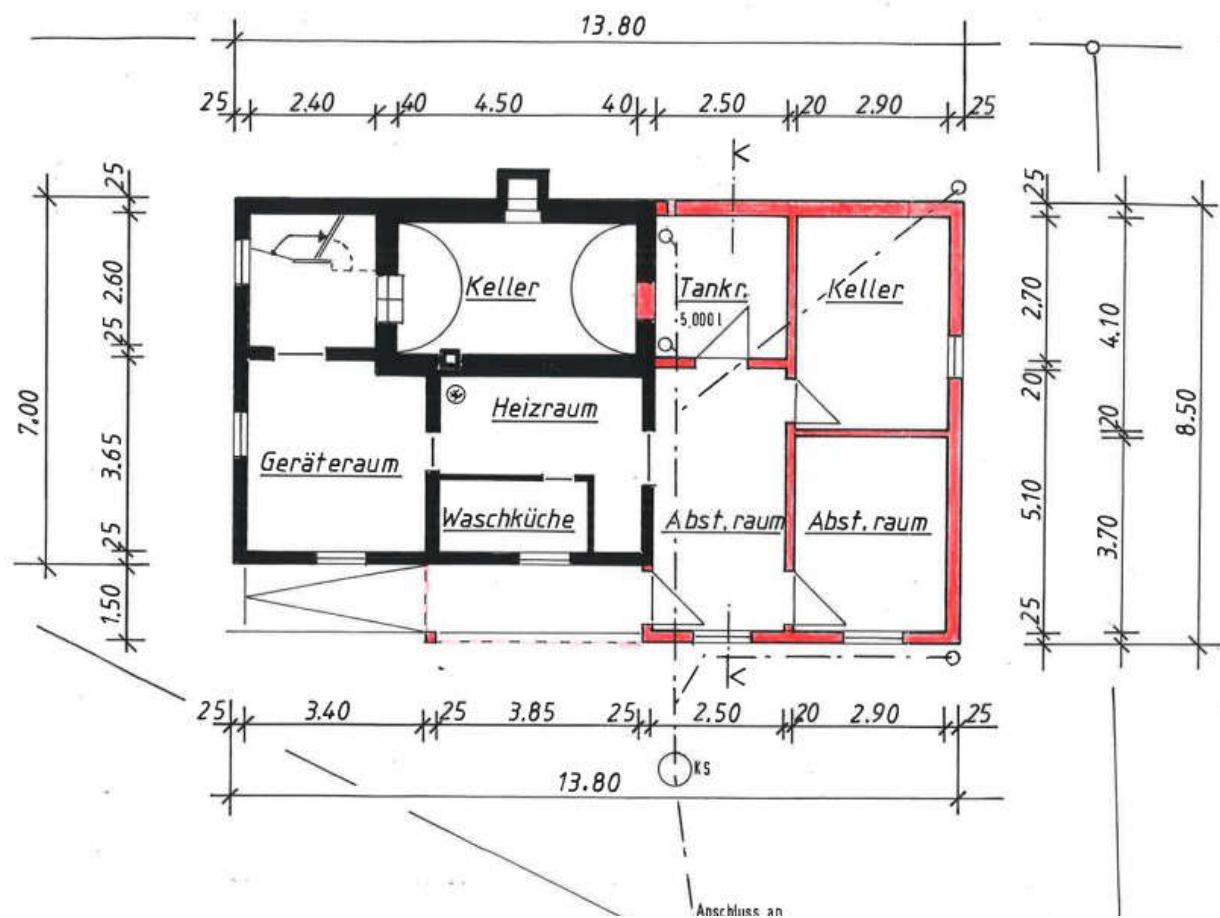
<b>Art des Gebäudes</b>	freistehendes Zweifamilienhaus.
<b>Geschosse</b>	Untergeschoss, ein Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.
<b>Gewerbeeinheiten</b>	0.
<b>Wohneinheiten</b>	2.
<b>Stellplätze</b>	Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden, jedoch keine gekennzeichneten Stellplätze.
<b>Baujahr</b>	ca. 1964; Anbau 2004.
<b>Bauart</b>	Massivbauweise.
<b>Fundamente</b>	Stahlbeton.
<b>Fassade</b>	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (einfach gedämmt).
<b>Dach</b>	Satteldach (einfach gedämmt) mit Ziegeln eingedeckt.
<b>Wände</b>	Außen: Massiv; Mauerwerk (einfach gedämmt). Innen: tlw. Leichtbauweise.
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton und Holzbalkendecken (Annahme).
<b>Treppenhaus</b>	Innenliegend; Erschließung an der nordwestlichen Gebäudeseite.

<b>Elektroinstallationen</b>	Überwiegend erneuert (Bj. 2004).
<b>Heizungsanlage</b>	Holzpellets-Zentralheizung (Bj. 2004) mit zentraler Warmwasser-versorgung.
<b>Lüftung</b>	Fensterlüftung.
<b>Energetischer Zustand</b>	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinspar-verordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.  Es liegt kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Ursprungsbaujahres sowie der vorhandenen Heizungs-anlage (Holzpelletsheizung; Bj. 2004) wird von einem durch-schnittlichen Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird in den Wert-ermittlungsparametern gewürdigt.
<b>Modernisierungen/ Renovierungen</b>	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß Information bei der Besichtigung wurden im Jahr 2004 mit Errichtung des Anbaus folgende Gewerke modernisiert: Fenster; Zentralheizung, tlw. Elektrik, Badezimmer Erdgeschoss.
<b>Aufzugsanlage(n)</b>	Nicht vorhanden.
<b>Außenanlagen</b>	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächen (Garten mit Sträuchern und Hecke als Einfriedung) ausgestattet. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.
<b>Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau</b>	Es konnte bei der Objektbesichtigung folgender Instandhaltungs-rückstau festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none"><li>- WC im Erdgeschoss desolater Zustand</li><li>- Sanitäranlagen im Dachgeschoss stark sanierungsbedürftig</li></ul> Für die Erneuerung wird ein Abschlag i.H.v. 20.000 € in Abzug gebracht.  Kleinere Abnutzungserscheinungen sind ausreichend in den Wertermittlungsparametern enthalten.
<b>Beurteilung des baulichen Zustandes</b>	Der bauliche Zustand des gesamten Zweifamilienhauses wird als mäßig beurteilt.

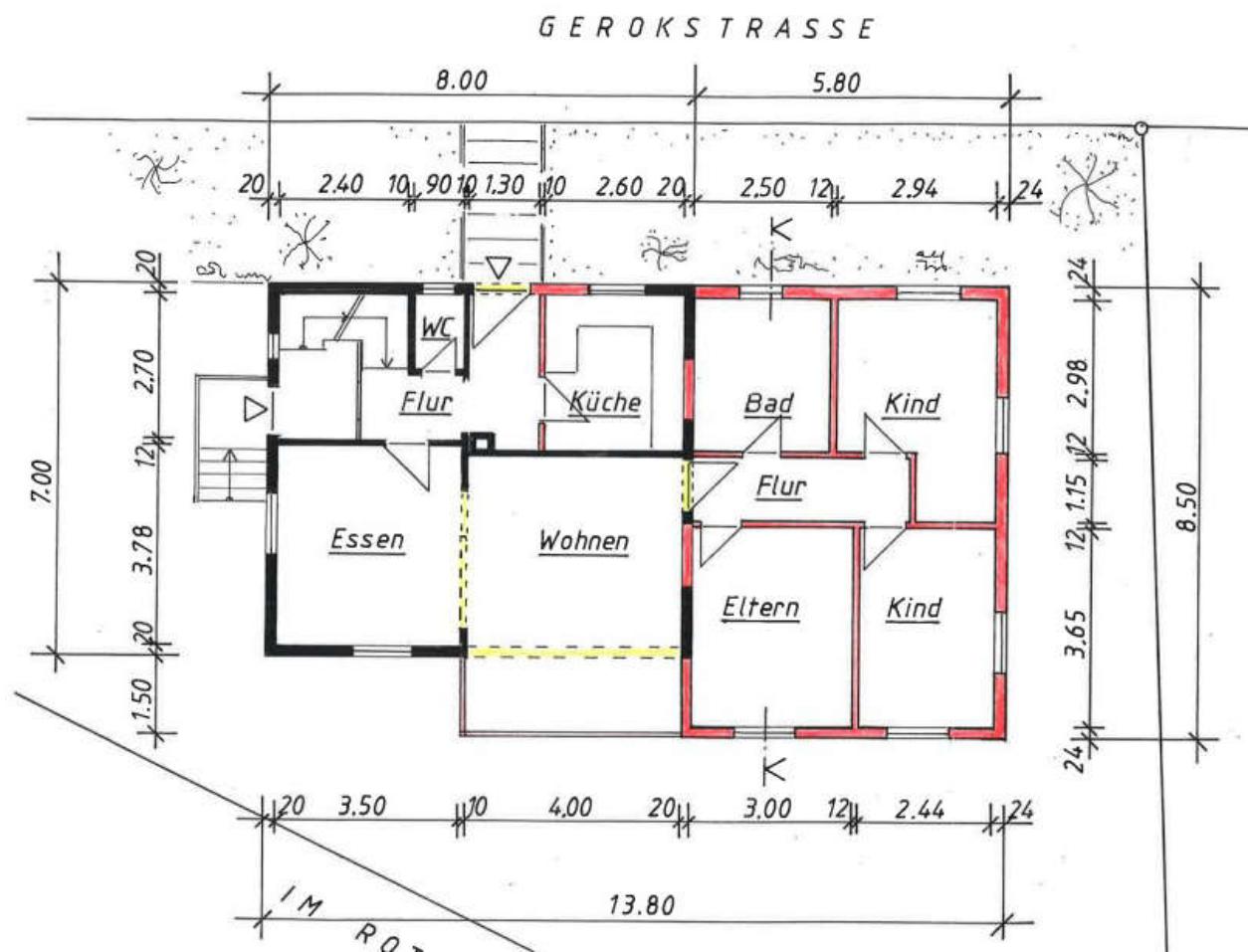
#### 4.2.2 Beschaffenheit des Zweifamilienhauses

<b>Art</b>	Zweifamilienhaus.
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	siehe Kapitel 4.2.5.
<b>Konzeption</b>	UG: 1 Heizungsraum, 1 Holzpelletsraum, 3 Kellerräume, 1 Waschraum, 1 Gewölbekeller. EG: 1 Flur, 1 Wohnzimmer, 1 Terrasse, 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC. DG: 1 Flur/Diele, 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Balkon.
<b>Ausstattung</b>	Bodenbelag: Laminat, Fliesen. Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster (Bj. 2004). Sanitär- anlagen: Mäßiger Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Holzpellets-Zentralheizung (Bj. 2004). Elektro- installationen: Durchschnittlich; tlw. erneuert. Küche: Einbauküchen vorhanden.
<b>Beurteilung Ausstattung</b>	Insgesamt wird die Ausstattung des Zweifamilienhauses als leicht unterdurchschnittlich und nur noch eingeschränkt zeitgemäß beurteilt.

## Grundriss Zweifamilienhaus Untergeschoss; bemaßt



## Grundriss Zweifamilienhaus Erdgeschoss; bemaßt



## Grundriss Zweifamilienhaus Dachgeschoss; bemaßt

