

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Zweifamilienhaus mit integrierter Garage) 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.

Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die formelle und materielle Legalität der aufstehenden Bebauung wird vorausgesetzt.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus.
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	2.
Stellplätze	1 (Einzelgarage im Erdgeschoss integriert).
Baujahr	ca. 1926; Anbau ca. 1956.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente.
Fassade	EG/OG: Mauerwerk (ungedämmt). DG: Mauerwerk (ungedämmt) mit Fassadenplatten.
Dach	Satteldach (ungedämmt) mit Dachgaben und Dachpfannen eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv, Mauerwerk.

	Innen: tlw. Leichtbauweise (Annahme).
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme).
Treppenhaus	Innenliegend; Erschließung an der östlichen Gebäudeseite.
Erschließung	Das Gebäude wird über zwei Eingangstüren im Erdgeschoss sowie einer weiteren Eingangstüre im Obergeschoss an der Nordseite erschlossen.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch.
Heizungsanlage	Einzelöfen oder Nachtspeicheröfen (Annahme) mit dezentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Fensterlüftung (manuell).
Zubehör	EG: Einbauküche (Annahme) mit Restwert 0 €. OG: Einbauküche (Annahme) mit Restwert 0 €. Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (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. Gemäß einer Prüfung der Energieklassifizierung für Wohnimmobilien der HypZert GmbH entspricht die Bauweise des Bewertungsobjektes der Energieeffizienzklasse ‚G‘ bis ‚H‘. Der Endenergiebedarf wird mit 220 bis 330 kWh/(m²*a) und der Primärenergiebedarf mit 260 bis 370 kWh/(m²*a) geschätzt. Es wird demnach von einer mäßigen bis schlechten Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß Außenbesichtigung konnten keine Modernisierungen festgestellt werden.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Nicht vorhanden. Das gesamte Flurstück ist überbaut. Die Hoffläche stellt das benachbarte Grundstück dar.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Gemäß Außenbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen Bauzustand. Die einfach verglasten Holzfenster weisen Abnutzungsspuren auf. Des Weiteren konnten Rissbildungen und Putzabplatzungen festgestellt werden. Dies ist ausreichend in den Wertermittlungsansätzen enthalten. Ein gesonderter Abschlag entfällt.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Gemäß Außenbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen Bauzustand

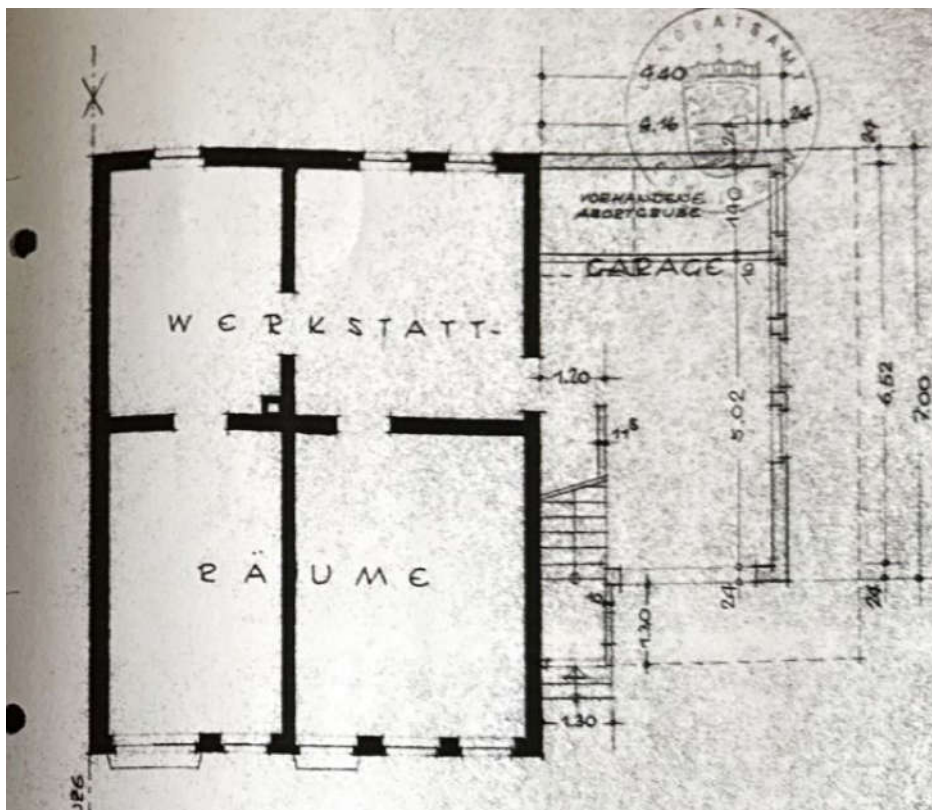
4.2.2 Beschaffenheit des Zweifamilienhauses mit integrierter Garage

Art	Zweifamilienhaus.
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	EG: 1 Flur, 1 Bad, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Garage. OG: 1 Flur, 1 Waschküche, 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Terrasse. DG: 1 Flur, 1 WC, 1 Bühne, 3 Zimmer, 1 Küche. Dachspitz: Nicht ausgebaut. Hinweis: Die Konzeption wurde den Grundrissen entnommen.
Ausstattung	Bodenbelag: PVC, Teppichboden, Fliesen (Annahme). Fenster: Einfach verglaste Holzfenster mit manuellen Rollläden. Sanitär- anlagen: Einfacher Standard (Annahme). Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Einzelöfen/Nachtspeicheröfen (Annahme). Elektro- installationen: Baujahrestypisch. Küchen: Einbauküchen im EG und OG vorhanden (Annahme).
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung als einfach und baujahrestypisch angenommen.
Hinweis	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden die Ausstattungsmerkmale aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung der Angaben konnten dementsprechend nicht vorgenommen werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.

4.2.3 Beschaffenheit der integrierten Einzelgarage

Art	Einzelgarage.
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	EG: 1 Pkw-Stellplatz.
Ausstattung	Bodenbelag: Betonboden (Annahme). Fenster: Ein Fenster vorhanden. Belüftung: Keine vorhanden. Wände: Verputzt und gestrichen. Tor: Manuelles Metallschwingtor. Elektro- installationen: Keine vorhanden (Annahme). Dach: Entfällt; im EG integriert.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Einzelgarage als funktional einfach angenommen.
Hinweis	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden die Ausstattungsmerkmale aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung der Angaben konnten dementsprechend nicht vorgenommen werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.

Grundriss (Erdgeschoss); tlw. bemaßt



Hand-drawn floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- ZIMMER** (13.20)
- KÜCHE** (14.20)
- WASCH-KÜCHE** (8.4)
- VORRAUM** (3.20)
- SCHLAF-ZIMMER** (16.0)
- WOHNZIMMER** (21.0)
- BAD** (5.6)
- TERRASSE**

Dimensions and measurements are provided along the edges of the plan:

- Top edge:** 4.40, 12.5, 10, 2.81, 2.4, 100, 1.30
- Right edge:** 2.4, 3.02, 10, 3.40, 2.4, 1.30
- Bottom edge:** 2.40, 10, 1.66, 2.4, 1.30, 4.40
- Left edge:** 4.40 (indicated by a vertical line on the left)

Additional features include a staircase labeled "TRH" and a toilet symbol in the bathroom area.

Hand-drawn architectural floor plan of a house. The plan includes the following rooms and features:

- Rooms:**
 - Schlafzimmer** (Bedroom) - Located at the bottom left.
 - Wohnzimmer** (Living Room) - Located at the bottom center.
 - Küche** (Kitchen) - Located at the top center.
 - Bühne** (Stage) - Located at the top left and top right.
 - WC** (Toilet) - Located between the kitchen and the right stage.
 - Balk** (Balcony) - Located at the bottom right, accessible from the living room.
- Stairs:**
 - A staircase is shown on the left side, near the top left stage.
 - A spiral staircase is shown in the center, connecting the living room to the balcony.
- Dimensions:**
 - Overall width: 8.61
 - Overall height: 6.52
 - Top width segments: 4.40, 1.25, 2.81, 2.4
 - Top height segments: 2.0, 2.4, 2.0
 - Bottom width segments: 4.16, 4.40
 - Bottom height segments: 2.4, 2.0
 - Right side segments: 2.4, 2.0
- Notes:**
 - Top left: "YDEN. ALTER BY D. 30"
 - Top right: "2.4", "2.0", "2.4", "2.0"
 - Bottom right: "2.4", "2.0"