

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. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:	Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 2-geschossiges, unterkellertes, Einfamilienwohnhaus als Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	ca. 1970
Bauzustand und Modernisierung:	Das Gebäude wurde ca. 1970 erbaut und macht optisch einen altersentsprechenden, gepflegten Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Es besteht Instandhaltungs-/Modernisierungstau.
Energieausweis:	<p>Der Energieausweis ist eine Art Pass/Ausweis für ein Gebäude. Er dokumentiert alle wichtigen Kenndaten, die Einflüsse auf den Energieverbrauch haben. Modernisierungsempfehlungen zeigen im Energieausweis zugleich an, wo das Gebäude verbessert werden kann.</p> <p>Für das zu bewertende Wohngebäude wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG (Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.</p>

Barrierefreiheit:

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreismittlung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Hobbyraum, Abstellraum, Waschküche

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Garage

Obergeschoss:

Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Terrasse

Dachgeschoss:

ausgeb. Dachgeschoss

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Wohnhauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.)

3.2.3 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen der Bauakte bzw. der Wohn-/Nutzflächenberechnung entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Der Dachgeschossgrundriss beruht auf einem von der Sachverständigen erstellten groben Aufmaß. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Der Grundriss ist nicht maßstäblich, er dient ausschließlich der Orientierung.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ist in den Anlagen beigefügt.)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigbalkendecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Pfannen <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallationen verlaufen unter Putz. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.
Heizung:	Kachelofen mit Heizeinsatz, gasförmiger Brennstoff (Gas), Baujahr 2000; Brenner (Fa. Schrag/Junior Compact) 9,3 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2000, letzte Überprüfung im November 2021 ohne Mängel
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Untergeschoss

Bodenbeläge:	Beton, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen, teilweise Noppenschaum-Tafeln
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2008)

3.2.6.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2008); Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

3.2.6.3 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen; im Bad Fliesen (ca. 1,45 m hoch)
Deckenbekleidungen:	verputzt, gestrichen; tlw. Deckenpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2008); Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken

3.2.6.4 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat
--------------	---------

Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen, tlw. Wandpaneele
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele
Fenster:	2 Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2008) sowie 2 ältere Fenster

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, glasüberdachte Terrasse mit Seiten- und Deckenmarkise Kellerlichtschacht	
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden	
Besonnung und Belichtung:	<u>Untergeschoss:</u>	
	Flur	innenliegend
	Hobbyraum	Südausrichtung
	Abstellraum	Nordausrichtung
	Waschküche	Nordausrichtung
	<u>Erdgeschoss:</u>	
	Windfang	Westausrichtung/innenliegend
	WC	innenliegend
	Flur	innenliegend
	Wohnzimmer	Südausrichtung
	Esszimmer	Nord- und Westausrichtung
	Küche	Nordausrichtung
	<u>Obergeschoss:</u>	
	Flur	Südausrichtung
	Bad	Nordausrichtung
	Kinderzimmer	Nord- und Westausrichtung
	Schlafzimmer	Südausrichtung
	Terrasse	Südausrichtung
	<u>Dachgeschoss:</u>	
	ausgeb. Dachgeschoss	Nord-, Süd- und Westausrichtung
Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.		
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Es besteht ein geringer Instandhaltungs-/ Modernisierungstau. So sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen.	

Im Erdgeschoss fehlen einige Wandabschlussleisten sowie Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen. Ferner sind die Übergänge einzelner Bodenbeläge unsauber gearbeitet. Im Obergeschoss verlaufen einzelne Stromkabel über Putz und das Bad ist nicht mehr zeitgemäß. Die Mieter teilten weiterhin mit, dass die Dachmarkise der Terrasse defekt sei und die Heizung nicht richtig funktioniere. Auch hier fehlen vereinzelt Steckdosenabdeckungen. Im Dachgeschoss sind noch die beiden älteren Dachflächenfenster auszutauschen und an einem der Dachflächenkunststofffenster sind Spuren von eingedrungener Feuchtigkeit sichtbar. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar.

Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungstaus.**

3.2.8 Zubehör

Zubehör:

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BGH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

In dem zu bewertenden Objekt wurde im Erdgeschoss eine Einbauküche vorgefunden. Laut Auskunft der anwesenden Miteigentümerin befindet sich diese im Eigentum der Hauseigentümer. Die Küche verfügt über einen Backofen (Fa. Siemens), einen Dampfgarer (Fa. Siemens), ein Kochfeld (Fa. Siemens), eine Dunstabzugshaube (Fa. Siemens), eine Mirowelle (Fa. Siemens), ein Spülbecken, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine (Fa. Siemens) sowie Hänge- und Unterschränke.

Laut mündlicher Auskunft befindet sich die Küche seit ca. 5 Jahre im Besitz. Sie wurde damals über eBay gebraucht gekauft worden sein.

Der damalige Kaufpreis der Küche soll zwischen 3.500 € und 4.500 € gelegen haben. Nach sachverständigem Ermessen wird die **Einbauküche** mit einem **Zeitwert in Höhe von 1.000,00 € als Zubehör mitbewertet**.

Hinweis: Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren dienen.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Garage;
eingeschossig;
nicht unterkellert;
Flachdach;
zweiseitig angebaut

Baujahr:

ca. 1970

3.3.2 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen bzw. der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine Abweichungen festgestellt.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Nutzfläche ist in den Anlagen beigelegt.)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	An der westlichen Fassadenseite sind im Bereich des Garagentores Putzabplatzungen mit Feuchtigkeit sichtbar. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt. Es erfolgt eine Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungstaus.
---------------------------	--

3.4 Nebengebäude

Garage (Einzelgarage)

3.5 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 61 erfolgt von Westen über die Goethestraße. Über eine mit Terrassenplatten befestigte Zuwegung gelangt man zum überdachten Hauseingang. Die Zufahrt zur Garage ist asphaltiert. Straßenseitig ist das Grundstück teilweise durch eine Mauer mit Holzjägerzaun eingefriedet und mit Büschen versehen. Weitere Freiflächen sind nicht vorhanden. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung des Grundstückes, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **5 %** berücksichtigt.