

### 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.

Wie bereits unter 1.3 beschrieben, ist es dem **Sachverständigen nicht möglich gewesen, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen.**

Die Gebäudebeschreibung erfolgt daher auf der Grundlage der Baubeschreibung aus den Bauseuchsunterlagen. Es wird dabei unterstellt, dass die darin enthaltenen Angaben den tatsächlichen Umständen entsprechen. Eine diesbezügliche Überprüfung aufgrund der reinen Außenbesichtigung ist nicht möglich gewesen.

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.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (Annahme aufgrund der vorliegenden Bauseuchsunterlagen); Mittelhaus
Baujahr:	1972 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
energetische Beurteilung:	Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Das ca. 1972 errichtete Gebäude weist einen für 1972 üblichen energetischen Zustand auf. Es konnte aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht überprüft werden, ob z.B. eine neue Heizungsanlage eingebaut wurde, wann die Fenster eingebaut wurden. Die Außenfassade ist nicht gedämmt wurde nachträglich auch nicht gedämmt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Einbau von Dachgauben wäre denkbar.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Hauseingangsbereich, Flur, Treppenhaus, zwei Kellerabstellräume, Heizungsraum und Raum für die Heizöltanks

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Flur, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten, Esszimmer, Küche, WC, Garderobe

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Kinderzimmer, Bad

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur, zwei Kinderzimmer

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

6 Zimmer, 1 Küche, 4 Flure, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 Windfang, 1 Balkon, 1 Terrasse, 2 Kellerabstellräume, 1 Heizungsraum, 1 Raum für die Heizöltanks im KG

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Windfang im KG rd. 1,99 m<sup>2</sup> hofseitig gelegen;
- Flur im KG rd. 2,88 m<sup>2</sup> innenliegend;
- Wohnzimmer EG rd. 24,74 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 7,23 m<sup>2</sup> hofseitig gelegen;
- Garderobe EG rd. 4,34 m<sup>2</sup> hofseitig gelegen;
- WC EG rd. 1,51 m<sup>2</sup> hofseitig gelegen;
- Flur EG rd. 2,39 m<sup>2</sup> innenliegend;
- Terrasse EG rd. 1,13 m<sup>2</sup> (mit 25% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer OG rd. 12,99 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer\_1 OG rd. 10,79 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer\_2 OG rd. 7,23 m<sup>2</sup> hofseitig gelegen;
- Bad OG rd. 5,54 m<sup>2</sup> hofseitig gelegen;
- Flur OG rd. 3,40 m<sup>2</sup> innenliegend;
- Balkon OG rd. 0,98 m<sup>2</sup> (mit 25% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Zimmer\_1 DG rd. 10,06 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Zimmer\_2 DG rd. 9,39 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Flur DG rd. 2,39 m<sup>2</sup> innenliegend;

**Wohnfläche des Einfamilienhauses rd. 108,88 m<sup>2</sup>**

Nutzflächen im KG:

- Abstellraum\_1 rd. 3,86 m<sup>2</sup>,
- Abstellraum\_2 rd. 16,37 m<sup>2</sup>,
- Heizungsraum rd. 7,56 m<sup>2</sup>,
- Raum der Heizöltanks rd. 8,85 m<sup>2</sup>,

**rd. 36,64 m<sup>2</sup> Nutzflächen im KG**

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stamfbeton (B 120)
Keller:	Stamfbeton, Bimshohlblockwabensteine (30 cm)
Umfassungswände:	Bimshohlblockwabensteine (30 cm)
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 24 cm, Bimshohlblockmauerwerk, Stamfbeton (UG); nichttragende Innenwände Wanddicke 11,5 cm, Kalksandsteinmauerwerk, Bimshohlblockmauerwerk, Bimsplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbetonfertigtreppe mit Kunststeinritten
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Frankfurter Pfanne); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Heizöltanks im Gebäude, Tankgröße ca. 3 x 1.500 Liter, Baujahr 1972
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangspodest, Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; außer partiellen verwitterungsspuren an der Außenfassade
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut (auf Basis der Beurteilung der reinen Außenbesichtigung; zum baulichen Zustand des Gebäudeinneren kann keinerlei Aussage gemacht werden).
Barrierefreiheit:	Das Thema „Barrierefreiheit“ bekommt einen immer größeren Stellenwert. Dabei werden u.a. folgende Gesichtspunkte berücksichtigt: Flure und horizontale Erschließungsflächen, Rampen (innen und außen), Treppen und Stufen (innen und außen), Aufzuganlagen, Türen, Alarmierung und Evakuierung. Grundsätzlich wird in drei unterschiedlichen Kategorien unterteilt: Barrierefrei, barrierearm und nicht barrierefrei. Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Kenntnisaufnahme aus den Baugesuchsunterlagen und der Bestandsaufnahme innerhalb des Ortsbesichtigungstermins als nicht barrierefrei eingestuft.

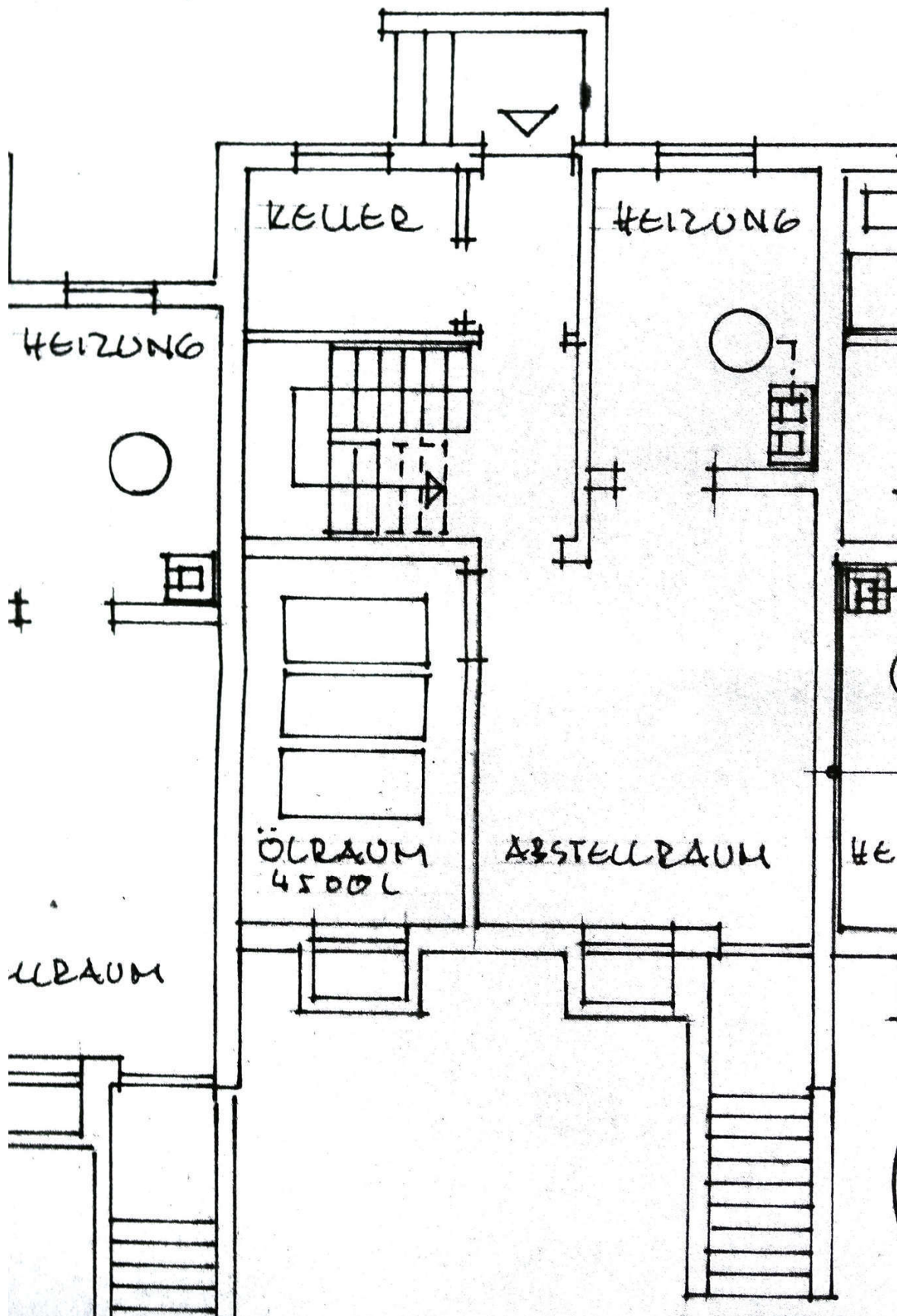
### 3.3 Garage

Garage;  
Baujahr: 1972;  
Bauart: Fertiggarage;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Beton mit Pappe;  
Tor: Stahlschwingtor;  
Boden: Beton

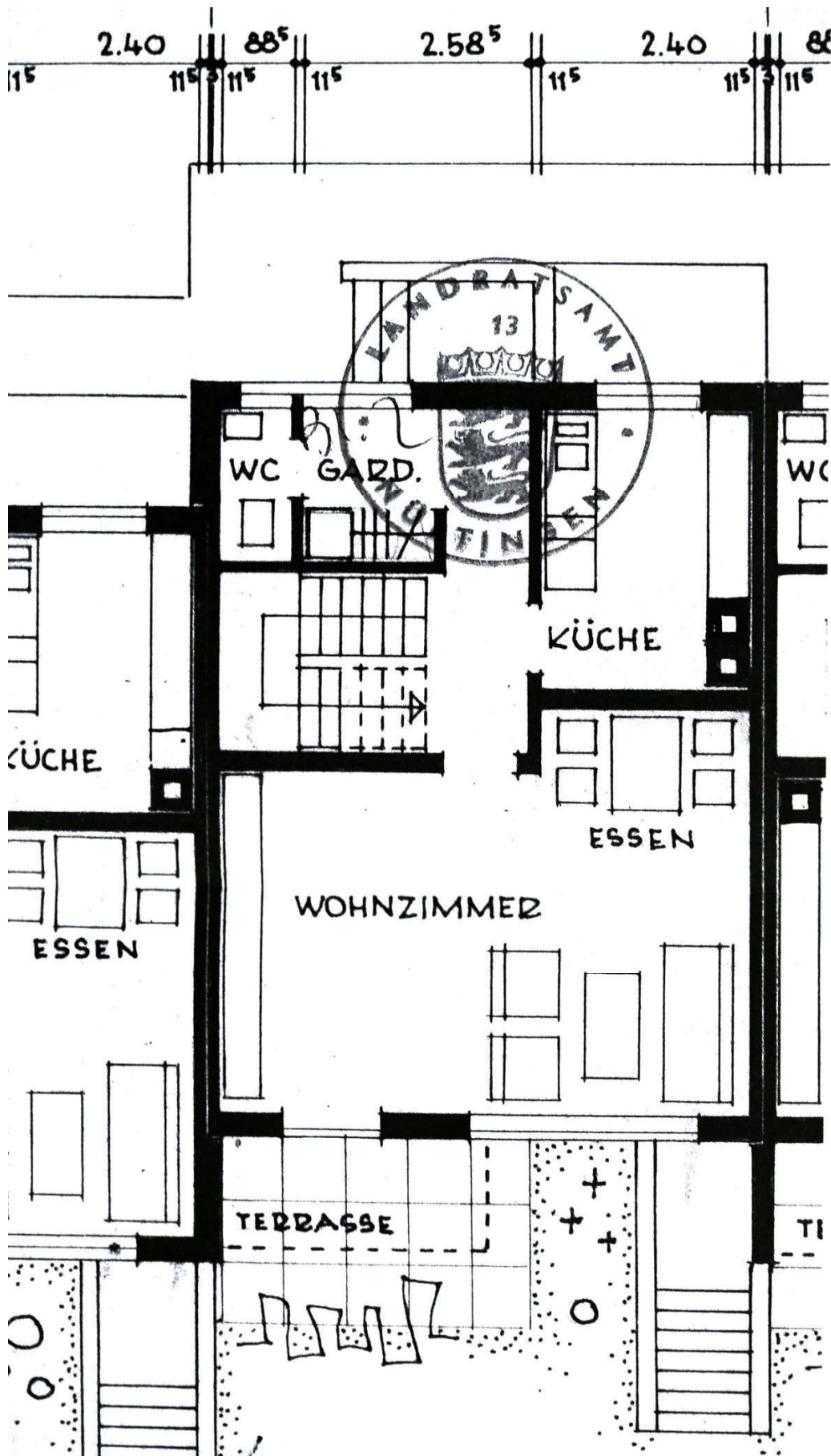
### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

## Anlage 9: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)

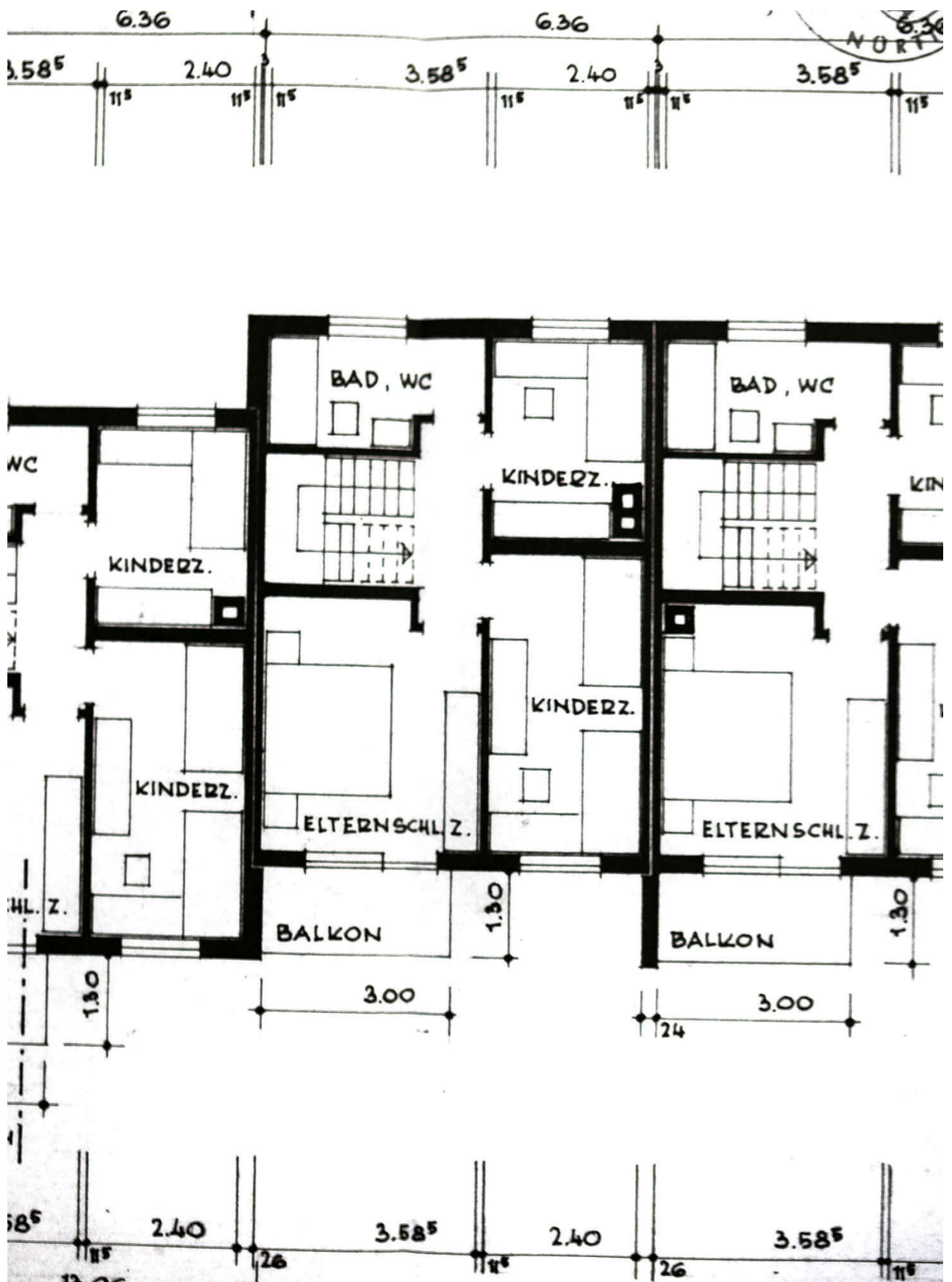


Grundriss KG

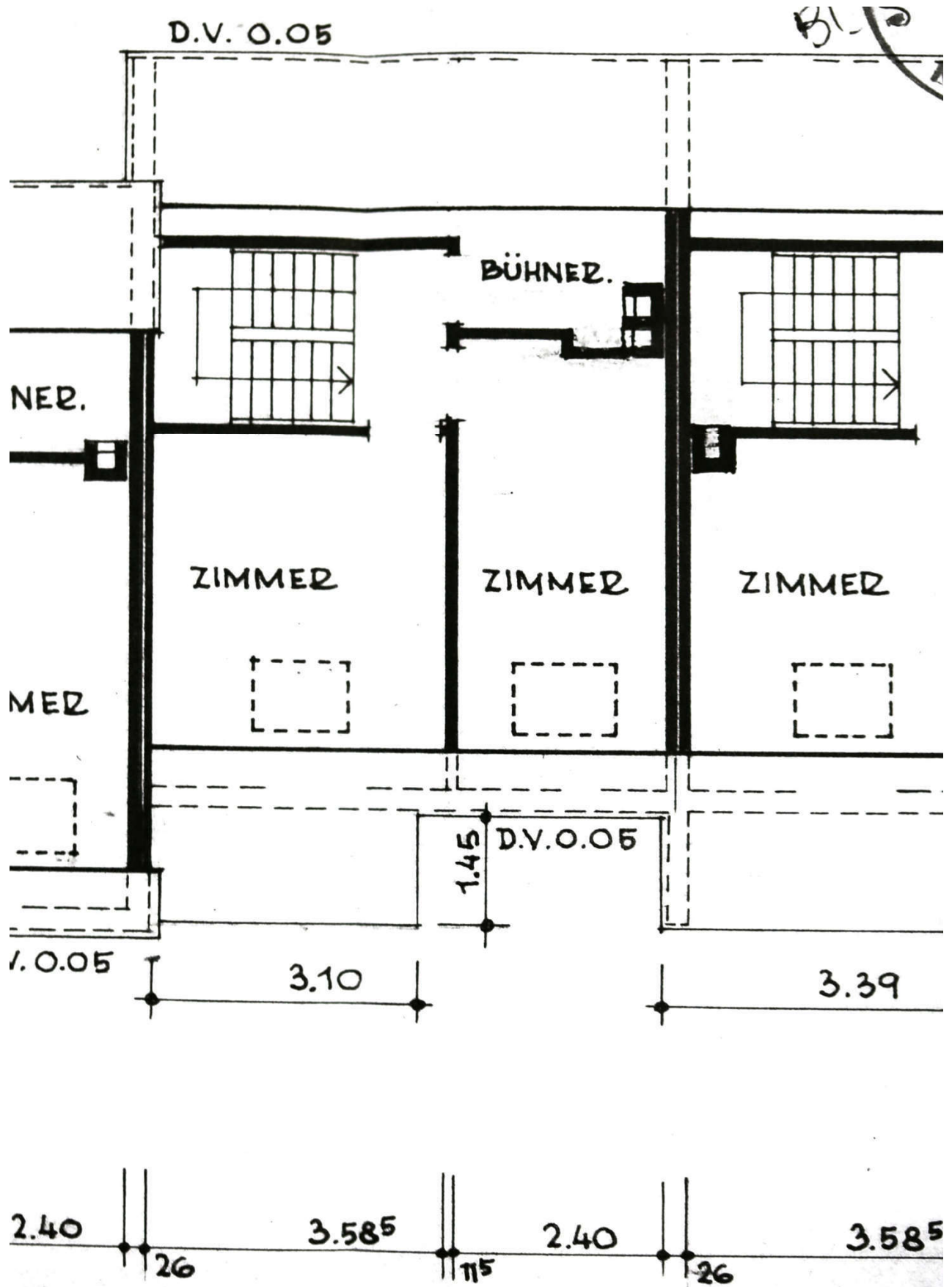


Grundriss EG





Grundriss OG



Grundriss DG