

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca.1966 (gemäß Bauakte); 1968 (überwiegender Ausbau des Dachgeschosses)
Modernisierung:	Ca. 1968 wurde das Dachgeschoss teilweise ausgebaut; ca. 1978/1980 erfolgte der Ausbau zur ELW auf der UG-Ebene, ca. 1990 wurde eine neue Heizung eingebaut; 1996: Einbau von neuen Fenstern und Balkontür im DG; überwiegender Austausch der Dachflächenfenster im DG; ca. 2002/2003 Einbau einer Heizkassette innerhalb des offenen Kamins im EG; ca. 2012/2013: Einbau einer neuen Balkontür im Esszimmer im EG; 2019: Einbau eines neuen Fensters innerhalb des Bühnenraumes im DG (gemäß Angaben der Eigentümer)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der bisher nicht ausgebauten Bereich des Dachgeschosses ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Eingangsbereich zur Einliegerwohnung (links) mit Windfang, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur;

Hauseingangsbereich zum Windfang und Flur mit Treppenhaus, Zugang zum Büro mit zwei Büroräumen und Archiv, Bad mit WC im hinteren Bereich des Flurs, Abstellraum und Gewölbekeller (rechts); Waschküche mit Heizungsraum, Raum für den Erdöltank, Abstellraum

Erdgeschoss:

Treppenhaus mit Flur, Wohnzimmer, Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Speisekammer, Flur, Schlafzimmer, drei Kinderzimmer, Bad, separates WC, Flur; hinterer Ausgangsbereich auf der Gebäudesüdwestseite

Dachgeschoss:

Treppenhaus mit Flur, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Küche, Flur, Badezimmer, nicht ausgebauter Bühnenraum

Raumauftteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus mit ELW hat folgende Räume:

13 Zimmer, 3 Küchen, 4 Badezimmer, 1 WC, 3 Treppenhausdielen, 4 Flure, 1 nicht ausgebauter Bühnenraum, 2 Balkone, 1 Terrasse, 2 Abstellräume, 1 Heizungsraum mit Waschküche, 1 Raum für den Heizöltank und 1 Kellerraumdielen

Das Einfamilienhaus mit ELW ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer UG rd. 17,29 m² straßenseitig gelegen;
- Schlafzimmer UG rd. 17,90 m² gartenseitig gelegen;
- Bad UG rd. 2,55 m² innenliegend;
- Küche UG rd. 4,28 m² straßenseitig gelegen;
- Flur UG rd. 2,35 m² innenliegend;
- Eingangsflur UG rd. 2,66 m² straßenseitig gelegen;
- Terrasse UG rd. 2,66 m² (mit 25% gewichtet) gartenseitig gelegen;

Einliegerwohnung UG rd. 49,21 m² Wohnfläche

- Windfang UG rd. 11,27 m² straßenseitig gelegen;
- Büro_1 UG rd. 23,16 m² straßenseitig gelegen;
- Büro_2 UG rd. 14,98 m² straßenseitig gelegen;
- Archiv UG rd. 7,08 m² innenliegend;
- Bad/WC UG rd. 3,54 m² gartenseitig gelegen;

Büroeinheit UG rd. 60,03 m² Nutzfläche

- Hauptflur EG rd. 24,33 m² straßenseitig gelegen;
- Wohnzimmer EG rd. 34,67 m² straßen- und gartenseitig gelegen;
- Esszimmer EG rd. 18,43 m² gartenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 11,32 m² gartenseitig gelegen;

- Speisekammer EG rd. 3,65 m² gartenseitig gelegen;
- Flur_2 EG rd. 2,91 m² innenliegend;
- Flur_3 EG rd. 15,75 m² innenliegend;
- Schlafzimmer EG rd. 17,63 m² straßenseitig gelegen;
- Wohnzimmer EG rd. 21,87 m² straßenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_1 EG rd. 14,29 m² straßenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_2 EG rd. 11,76 m² gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_3 EG rd. 11,76 m² gartenseitig gelegen;
- Bad EG rd. 5,91 m² innenliegend;
- WC EG rd. 2,16 m² gartenseitig gelegen;
- Balkon EG rd. 11,60 m² (mit 20% und 40% gewichtet) straßen- und gartenseitig gelegen;

Wohnung EG rd. 186,17 m² Wohnfläche

- Wohnzimmer DG rd. 19,88 m² gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer DG rd. 15,29 m² gartenseitig gelegen;
- Küche DG rd. 8,90 m² gartenseitig gelegen;
- Bad DG rd. 3,24 m² gartenseitig gelegen;
- Hauptflur DG rd. 11,60 m² innenliegend;
- Flur_2 DG rd. 8,33 m² innenliegend;
- Balkon DG rd. 1,89 m² (mit 40% gewichtet) gartenseitig gelegen;

Wohnung DG rd. 69,13 m² Wohnfläche**Nutzflächen:**

- Gewölbekeller KG rd. 9,76 m²;
- Abstellraum_1 KG rd. 15,89 m²;
- Abstellraum_2 KG rd. 5,76 m²;
- Waschküche/Heizraum KG rd. 12,20 m²;
- Raum des Heizöltanks im KG rd. 16,24 m²;
- Kellerraumdiele KG rd. 3,36 m²;

rd. 63,21 m² Nutzflächen im KG

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	teilweise Hohllochziegelmauerwerk, teilweise Stampfbeton
Umfassungswände:	Ytong-Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton über UG; teilweise Stahlbeton, teilweise Holzbalkendecke (über EG)

Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> eingespannte Stahlbetontreppe mit Marmorurummantelung (KG-EG) mit hochwertig gestaltetem Geländer (schmiedeeisern)
	hochwertige Holztreppe mit Stufen aus Holz (EG-DG) mit hochwertig gestaltetem Geländer (schmiedeeisern)
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus massivem Holz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;
	nicht ausgebauter Bühnenraum begehbar (besitzt Ausbau-potenzial);
	Dachflächen gedämmt (im Bereich des wohnbaulichen Ausbaus);

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertigere Ausstattung, technisch überaltert; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1990; Stahlradiatoren; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 13.000 Liter, Baujahr 1965
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden

Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Einliegerwohnung im UG zur Beschreibungseinheit ELW UG
- Büro UG zur Beschreibungseinheit Büro
- Hauptwohnung im EG zur Beschreibungseinheit Wohnung EG
- Wohnung im DG zur Beschreibungseinheit Wohnung DG

ELW UG

Bodenbeläge

Wohnzimmer:	schwimmender Estrich mit Teppichboden
Schlafzimmer:	schwimmender Estrich mit Teppichboden
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Windfang:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Flur:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten
Wohnzimmer:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten mit Anstrich)
Küche:	rau verputzt mit Fliesen, an Objektwänden
Bad:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, raumhoch
Wohnzimmer:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich
Schlafzimmer:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen
Küche:	rau verputzt
Bad:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; tlw. größere Fensterelemente; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür

Zimmertüren:

einfachere Türen, aus Holz (Originaltüren aus den 80er Jahren);
einfache Schlosser und Beschläge;
Holzzargen

Sanitäre Installation**Bad:**

bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;

Bad:

1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken;
mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte,
(elektr.) Zwangsentlüftung

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Küchenausstattung**Küche:**

Einbauküche einfacher Qualität;

nicht in Wertermittlung enthalten (die Elektrogeräte gehören dem Mieter, die einfache Spüle ist dem Eigentümer gehörend):

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar;
außer einer nicht mehr zeitgemäßen Verglasung aus alten Holzkastenfenstern

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Büro**Bodenbeläge:**

schwimmender Estrich mit PVC

schwimmender Estrich mit Fliesen (Treppenhausdiele)

Wandbekleidungen:

glatter, einfacher Putz mit Tapeten

Glasbausteinwand (Treppenhausdiele, Eingangsbereich)

Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster:

Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (Kastenfenster);
einfache Beschläge;

Rollläden aus Kunststoff;

Fensterbänke innen aus Naturstein;

Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:

Eingangstür:

Zimmertüren:

einfache Türen, aus Holz;

einfache Schlosser und Beschläge;

Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad/WC:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz;
<u>Bad:</u>	1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

Hauptwohnung EG**Bodenbeläge**

Wohnzimmer:	schwimmender Estrich mit Parkett (Mosaikparket)
Esszimmer:	schwimmender Estrich mit Parkett (Mosaikparket)
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Speisekammer:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Flur_1:	schwimmender Estrich mit Naturstein (schwarzer Marmor)
Schlafzimmer:	schwimmender Estrich mit Parkett (Mosaikparket)
Kinderzimmer:	schwimmender Estrich mit Parkett (Mosaikparket)
Flur_2:	schwimmender Estrich mit Teppichboden
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen
WC:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Hauptflur:	schwimmender Estrich mit Naturstein
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten
Wohnzimmer:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten, Natursteinplatten an der Kaminwandseite (Schieferwand mit Versteinerungen und einer Kupferhaube oberhalb des offenen Kamins)
Küche:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten, Fliesen, an Objektwänden
Bad:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, raumhoch; Wand aus Glasbausteinen, als Raumteiler zum angrenzendem WC
WC:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, Fliesensockel, ca. 1,1 m hoch, darüber fein verputzt; Trennwand aus

	Glasbausteinen zum angrenzenden Bad
Hauptflur (mit Treppen-Hausdielen):	Klinkermauerwerk (an der Wand zu zum Schlafzimmer, Kinderzimmern und Bad), Wand aus Glasbausteinen im Bereich der hinteren Hauseingangstür)
Deckenbekleidungen:	fein verputzt
Schlafzimmer:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen
Kinderzimmer:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen
Flur_2:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (Kastenfenster); Balkonausgangstür vom Esszimmer: Kunststofffenster mit 3-Fachverglasung; tlw. große Schiebeelemente, Doppelfenster; große Fensterelemente einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; im Bereich des Esszimmers mit el. Antrieb Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holz, tlw. hochwertige Schiebetüre (Raumteiler) zwischen Wohn- und Esszimmer; hochwertige Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Bad:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Doppelwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
WC:	einfachere Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz; <u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, raumhohe Einbauschränke, offener Kamin (Kamineinsatz, Heizkassette)
Balkon:	handgeschmiedetes Eisengeländer
Küchenausstattung	
Küche:	Einbauküche einfacher Qualität;

Bauschäden und Baumängel:	nicht in Wertermittlung enthalten keine wesentlichen erkennbar; partielle Rissbildung im Sockelbereich des Esszimmers im Bereich der Balkontür
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

Wohnung DG

Bodenbeläge

Wohnzimmer: schwimmender Estrich mit Stabparkett

Schlafzimmer: schwimmender Estrich mit Stabparkett

Küche: schwimmender Estrich mit PVC

Bad: schwimmender Estrich mit Fliesen

Flur_1: schwimmender Estrich mit PVC

Flur_2: schwimmender Estrich mit PVC

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Tapeten

Küche: fein verputzt, Fliesen, an Objektwand

Bad: fein verputzt mit Fliesen, Fliesensockel, ca. 1,5 m hoch, darüber fein verputzt

Deckenbekleidungen: Deckenputz

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; im Schlafzimer Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. Doppelfenster, Dachflächenfenster; bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:

Zimmertüren:

einfache Türen, aus Holz;
einfache Schlosser und Beschläge;
Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad:	einfachere Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjecte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Balkon:	handgeschmiedetes Eisengeländer
Küchenausstattung	
Küche:	keine Küche vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden und Verwitterungsspuren am dem Holzdachflächenfenster im Schlafzimmer; die PVC-Bodenbelege innerhalb der beiden Flure sind erneuerungsbedürftig; partielle kleinere Rissbildungen an einer Küchenwand; und partielle Putzschäden unterhalb eines Dachflächenfensters im Hauptflur
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachter Balkon, überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	offener Kamin mit Kamineinsatz (Kaminkassette)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; partiellen Putzschäden an der Außenfassade; Setzungen im Bereich der Wegbefestigung auf der Gebäudewestseite; Heizungsanlage in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig;
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht allerdings ein Instandhaltungsrückstau insbesondere im Bereich der Heizungsanlage, die in absehbarer Zeit zu erneuern sein wird und im Bereich der alten Holzkastenfenster, falls man vorhaben sollte, diese komplett zu erneuern.
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), Aufzugsanlagen, Türen, Alarmierung und Evakuierung. Grundsätzlich wird in drei unterschiedlichen Kategorien unterteilt: Barrierefrei, barrieararm und nicht barrierefrei.

Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Kenntnisnahme aus den Baugesuchsunterlagen und der Bestandsaufnahme innerhalb des Ortsbesichtigungstermins als nicht barrierefrei eingestuft.

Energetische Beurteilung:

Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Die überwiegend nicht zeitgemäßen Fenster im UG und EG bilden eine größere Schwachstelle, sowie die ca. 24 Jahre alte Heizungsanlage.

Garagen_1

Garage_1 (Doppelgarage);
Baujahr: 1966;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton;
Tor: Holzschwingtore;
Boden: Beton

Auf dem Dach der Doppelgarage wurde vor längerer Zeit ein einfacher Pool errichtet. Dieser entspricht in keiner Weise den heutigen Anforderungen.

das Garagengebäude weist an der Außenfassade partielle Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden innerhalb der Garage

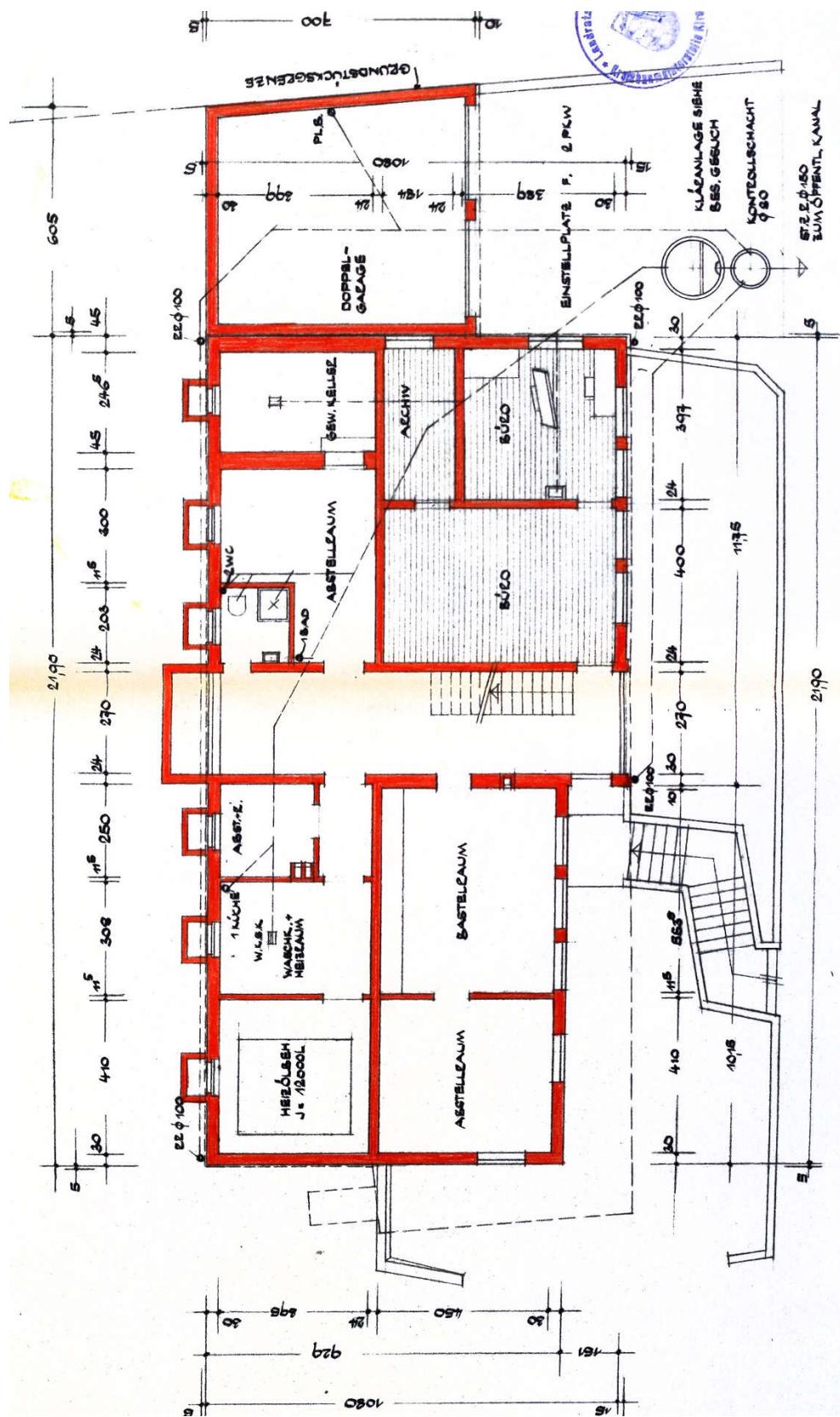
Garagen_2

Garage_2 (drei Reihenfertiggaragen);
Baujahr: 1976;
Bauart: Fertiggaragen;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton;
Tor: Stahlschwingtor, die rechte Garage verfügt über ein Rolltor;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden;
Besonderheiten: die rechte Garage wurde im hinteren Bereich um einen Abstellraum (ca. 3,0 m x 2,75 m) erweitert

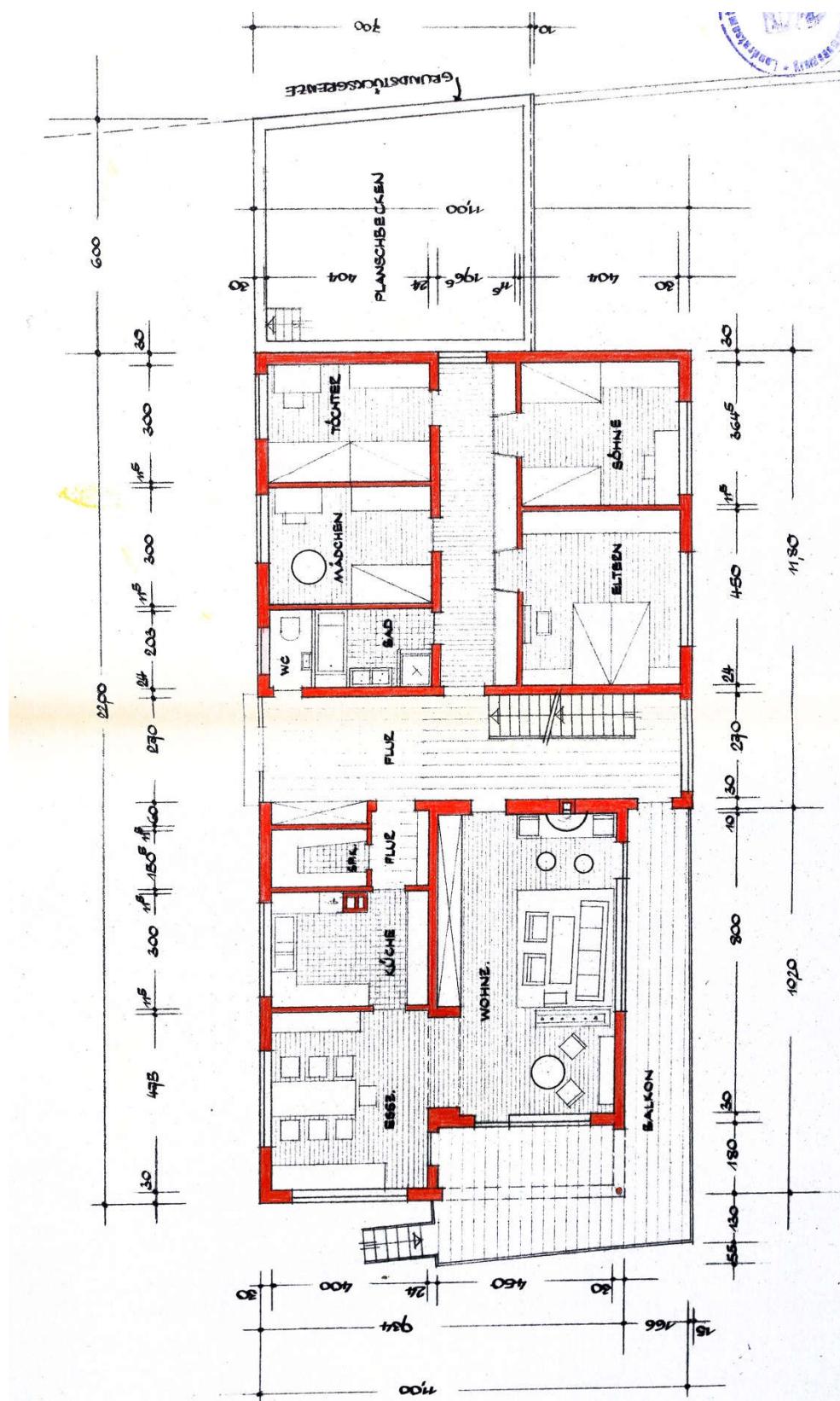
Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung mit Zugangstreppe, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer)

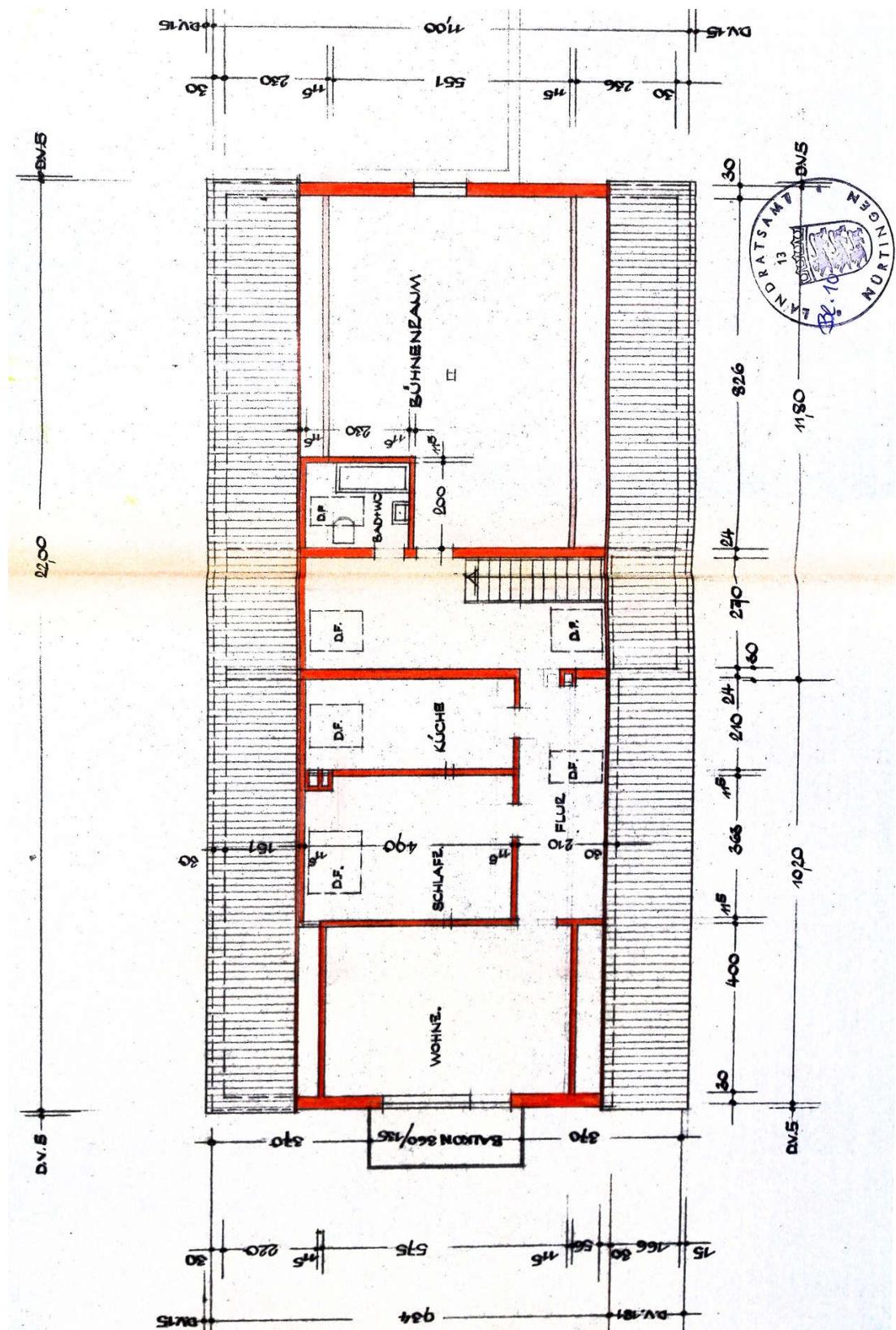
Anlage 9: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



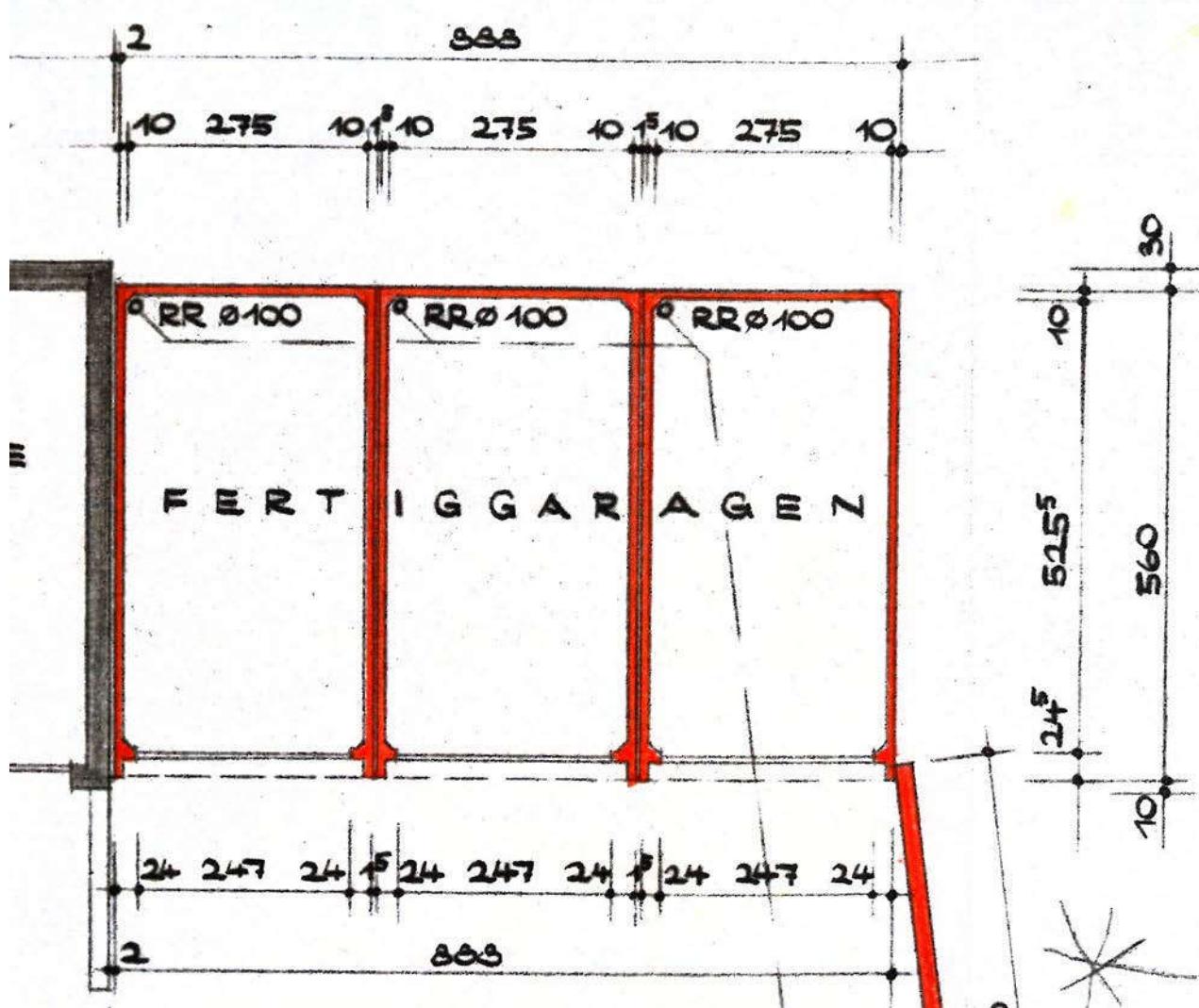
Grundriss der UG-Ebene; der Abstellraum und der angrenzende Bastelraum wurden zur Einliegerwohnung ausgebaut



Grundriss der EG-Ebene



Grundriss der Dachgeschossebene



Grundriss- und Gebäudeschnitt der Fertiggaragen; die rechte Garage wurde um einen hinteren Abstellraum erweitert

