



Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus mit Scheunenanbau

Bauliche Anlage:	Das Gebäude ist geringfügig unterkellert. Das Dachgeschoss ist zwar ausgebaut, jedoch komplett sanierungsbedürftig, so dass von einem nicht ausgebauten Zustand ausgegangen wird. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1922
Konstruktionsart:	Das Erdgeschoss in Backstein, darüber Fachwerk.
Umfassungswände:	Das Erdgeschoss in Backstein, darüber Fachwerk.
Innenwände:	Soweit erkennbar Fachwerk, tapeziert und gestrichen.
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Holz
Fenster:	Holz, doppelverglast, teils mit Isolierverglasung.
Türen/Tore:	Holz, Holzfurnier.
Außenverkleidung:	Sichtbares Fachwerk mit verputzten Feldern, sichtbares Mauerwerk, Holzschalung.
Besondere Bauteile:	Keine vorhanden bzw. nicht wertrelevant.
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden.
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit harter Bedachung.
Dachform:	Satteldach mit kleinem Krüppel.

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen, dem fiktiven Baujahr entsprechenden einfachen Standard.
Heizung:	Öl-Zentralheizung und vereinzelt Elektroöfen.
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur erhöhten Wärmedämmung erkennbar. Auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung gemäß Energieeinsparverordnung EnEV, insbesondere hinsichtlich Dämmung, Fenster oder Heizungsanlage wurden die baulichen Anlagen nicht überprüft. Auf eventuelle Nachrüstungsspflichten gemäß EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.
Sanitär:	Es handelt sich um einen, dem fiktiven Baujahr entsprechenden einfachen Standard.
Sonstiges:	Das Gebäude verfügt über Anschlüsse an das öffentliche Telefonnetz, Wasser und Abwasser.



Instandhaltung

Das Wohnhaus befindet sich ebenso wie der Scheunenanbau zum Stichtag in einem als mangelhaft zu benennenden Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich ein Instandhaltungsrückstand im gesamten Gebäude festgestellt werden. Dieser ist bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Folgende Mängel/Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt werden:

Gewerk	Betrag
Wasserschaden Decke EG	500 €
Decke Schlafzimmer OG	500 €
Wasserschaden DG	4.000 €
Wasserschaden Kamin	2.000 €
Ansatz (Pauschal)	7.000 €

Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Es wird angemerkt, dass damit nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden und Baumängel angesetzt wurden, sondern nur ein Betrag wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung

Untergeschoss:	kleiner Mostkeller
Erdgeschoss:	Hier befinden sich ein Büro, Durchgangszimmer, WC, Heizraum, Badezimmer, Wohnküche, Wohnzimmer, Treppenhaus, Garagen- und Abstellfläche im Scheunenanbau.
Obergeschoss:	Hier befinden sich Esszimmer, Schlafzimmer, Terrasse, WC, Flur, Dusche, Wohnzimmer, 2 weitere Zimmer, Treppenhaus.
Dachgeschoss:	Hier befinden sich 2 Vorräume, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Abstellfläche im Scheunenanbau.
Belichtung, Besonnung:	Nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	Parkett, Filz, Fliesen und Klinker. Bad und WC Fliesen.
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind teils mit sichtbaren Holzbalken gestaltet, dazwischen tapeziert und gestrichen, teils mit Holz verkleidet, teils nur gestrichen und tapeziert.
Innenwandansichten:	Die Nassräume sind deckenhoch gefliest.
Sonstiges:	Nichts Wertrelevantes.



Bruttogrundfläche, Wohnfläche

Die nachfolgenden Maße wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen übernommen, eine örtliche Überprüfung/Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße sind unstrittig.

Die Berechnung der Grund -, Nutz – und Wohnflächen, wurden rechnerisch, stichprobenartig geprüft.

Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV; WoFIV, etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche ²	Wohnhaus	526 m ²
	Scheunenanbau	319 m ²

Nebengebäude

Es ist kein weiteres Gebäude auf dem Grundstück vorhanden.

Beschreibung der Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb der Gebäude liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver – und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Hierbei handelt es sich u.a. um den Wert der Ver – und Entsorgungsanlagen, der Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege, Terrassenflächen, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.

Im vorliegenden Fall ist der Zugang zum Hauseingang asphaltiert. Das Anwesen ist teils mit einer Hecke und Sträuchern, teils mit den Gebäuden selbst eingefriedet.

Die Freifläche ist mit heimischen Hecken und Sträuchern bepflanzt.

² SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2