

## 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 Baugesuchsunterlagen. 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; Endhaus
Baujahr:	1981 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Aus der rein äußeren Inaugenscheinnahme konnte festgestellt werden, dass die Fenster und die Außentür modernisiert wurden. Darüberhinausgehend konnte festgestellt werden, dass eine Solaranlage mit sechs Modulen installiert wurde (gemäß sachverständiger Schätzung).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Einbau von Dachgauben wäre denkbar.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Fassadennordseite mit Efeu stark bewachsen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerraumdiele, Heizungs- und Technikraum, Raum für die Erdöltanks, zwei Kellerabstellräume, Kelleraußentreppe

#### Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich mit Eingangstreppe, Windfang, Flur, Treppenhaus, WC, Wohnzimmer mit Zugang zum Garten, Esszimmer, Küche

#### Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, Balkon

#### Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur, Bad, Wohnzimmer, Küche (inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut wurde, konnte aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht überprüft werden)

Raumaufteilung/Orientierung:

#### Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer, 1 WC, 3 Flure, 2 Abstellräume im KG, 1 Heiz- und Technikraum, 1 Kellerraumdiele, 1 Balkon

#### Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer EG rd. 24,10 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Esszimmer EG rd. 7,30 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 7,63 m<sup>2</sup> wegseitig gelegen;
- Flur EG rd. 3,51 m<sup>2</sup> innenliegend gelegen;
- Windfang EG rd. 6,21 m<sup>2</sup> wegseitig gelegen;
- WC EG rd. 1,84 m<sup>2</sup> wegseitig gelegen;
- Kinderzimmer\_1 OG rd. 8,97 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer\_2 OG rd. 10,10 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer OG rd. 17,68 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Bad OG rd. 5,78 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Flur OG rd. 5,09 m<sup>2</sup> innenliegend;
- Balkon OG rd. 0,71 m<sup>2</sup> (mit 25% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Wohnzimmer DG rd. 21,93 m<sup>2</sup> straßen- und gartenseitig gelegen;
- Küche DG rd. 3,36 m<sup>2</sup> wegseitig gelegen;
- Bad DG rd. 2,28 m<sup>2</sup> wegseitig gelegen;
- Flur DG rd. 2,68 m<sup>2</sup> innenliegend;

#### **Wohnung EG - DG rd. 129,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

#### Nutzflächen:

- Abstellraum\_1 KG rd. 24,15 m<sup>2</sup>;
- Abstellraum\_2 KG rd. 8,42 m<sup>2</sup>;
- Heizungs- und Technikraum KG rd. 6,72 m<sup>2</sup>;
- Raum der Erdöltanks KG rd. 7,33 m<sup>2</sup>;
- Kellerraumdiele KG rd. 3,57 m<sup>2</sup>;

rd. **50,19 m<sup>2</sup> Nutzflächen im KG**

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Beton (UG), Mauerwerk (EG und OG); Wabensteine 24 cm
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 24 cm, Mauerwerk (Wabensteine); nichttragende Innenwände Wanddicke 11,5 cm, Mauerwerk (Wabensteine)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Hartholztritten
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

### 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 1.600 Liter lt. den Baugesuchsunterlagen von 1980; es konnte nicht überprüft werden, ob ggf. die Heizung komplett erneuert oder modernisiert wurde
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachter Balkon, Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund der reinen (eingeschränkten) Außenbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden; insofern konnten nur partiellen Rissbildungen an der Außenfassade festgestellt werden; die Außenfassade macht insgesamt einen verwitterten Eindruck
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

### 3.3 Garage

Garage;  
Baujahr: 1981;  
Bauart: Fertiggarage;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Beton mit Pappe;  
Tor: Stahlschwingtor;  
Boden: Beton

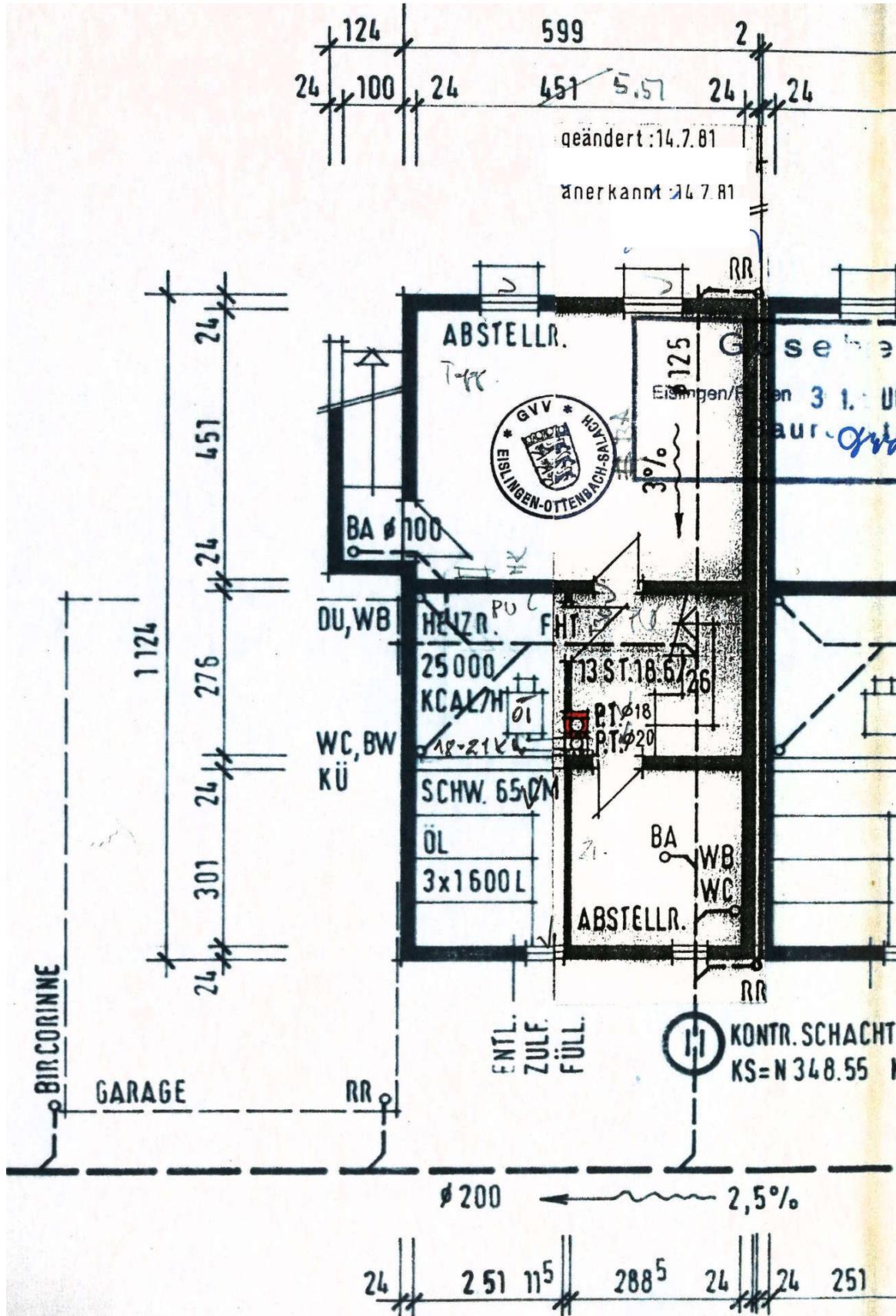
### 3.4 Nebengebäude

Garage (Fertigarage); überdachter Kfz-Außenstellplatz

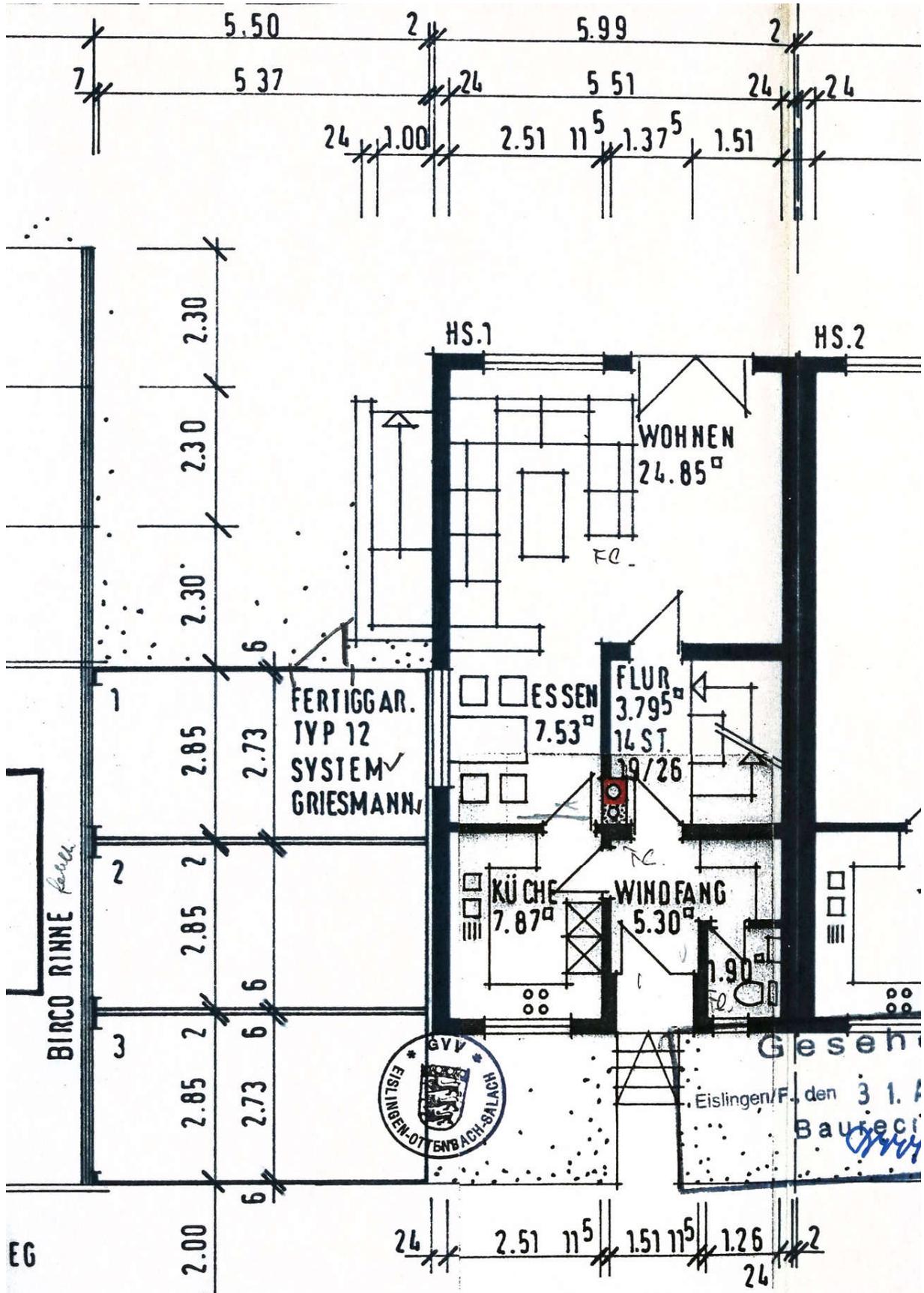
### 3.5 Außenanlagen

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

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)

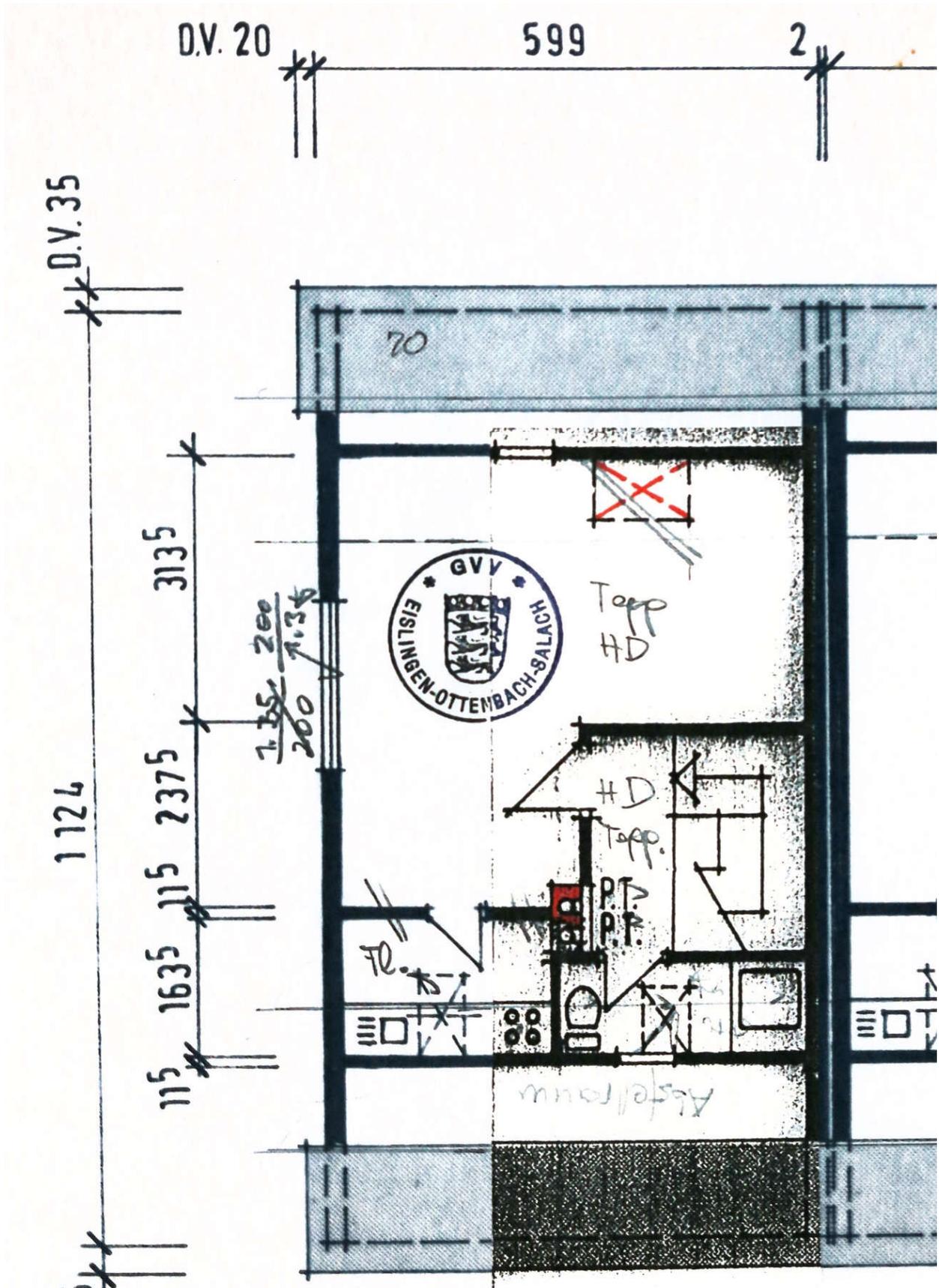


Grundriss der KG-Ebene



Grundriss der EG-Ebene





Grundriss der DG-Ebene