

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 und der Anlage zur Teilungserklärung. 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, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2006 (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. 2006 errichtete Gebäude in Holzständerbauweise (Fertighaus) weist einen für 2006 üblichen energetischen Zustand auf.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Einbau von Dachgauben wäre denkbar.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Hauseingangsbereich, Windfang, Flur, Gästezimmer, Waschküche, Hobbyraum, Treppenhaus

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Diele, drei Kinderzimmer, Badezimmer

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

6 Zimmer, 1 Küche, 3 Flure, 2 Badezimmer, 1 Windfang, Terrasse, 1 Waschküche und 1 Hobbyraum im KG

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Windfang im KG rd. 5,43 m² straßenseitig gelegen;
- Flur im KG rd. 6,27 m² innenliegend;
- Gästezimmer im KG rd. 9,41 m² straßenseitig gelegen;
- Wohn-Esszimmer im EG rd. 27,80 m² gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer EG rd. 11,99 m² straßenseitig gelegen;
- Bad EG rd. 7,16 m² straßenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 8,04 m² gartenseitig gelegen;
- Diele EG rd. 7,78 m² innenliegend;
- Kinderzimmer_1 DG rd. 9,52 m² straßenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_2 DG rd. 10,90 m² straßenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_3 DG rd. 11,16 m² gartenseitig gelegen;
- Bad DG rd. 8,13 m² gartenseitig gelegen;
- Galerie DG rd. 5,93 m² innenliegend;
- Terrasse EG rd. 8,78 m² (mit 25% gewichtet) gartenseitig gelegen;

Wohnfläche des Einfamilienhauses rd. 138,30 m²

Nutzflächen im KG:

- Waschküche rd. 12,45 m²,
- Hobbyraum rd. 29,27 m²,

rd. 41,72 m² Nutzflächen im KG

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

Konstruktionsart:

Fertigbauweise

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Beton

Umfassungswände:

Holzrahmenkonstruktion

Innenwände:	Betonfertigteile (KG), Holzrahmenkonstruktion (EG und DG)
Geschossdecken:	Stahlbeton (über KG), Holzbalkendecken (über EG und DG)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Betontreppe mit Belag (KG/EG) <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion (EG/DG)
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); 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 gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2006 (Gastherme im Badezimmer im EG)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangspodest, Terrasse (mit fehlenden Terrassenbelägen)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; partielle, kleinere Putzschäden an der Außenfassade; innerhalb des hinteren Deckenbereiches der Garage ist ein Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich erkennbar
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 Kenntnisnahme aus den Baugesuchsunterlagen und der Bestandsaufnahme innerhalb des Ortsbesichtigungstermins im UG als barrierefrei und im EG und DG als nicht barrierefrei eingestuft.

3.3 Garage

Garage;

Baujahr: 2006;

Bauart: massiv;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Beton mit Pappe;

Tor: es ist kein Garagentor vorhanden;

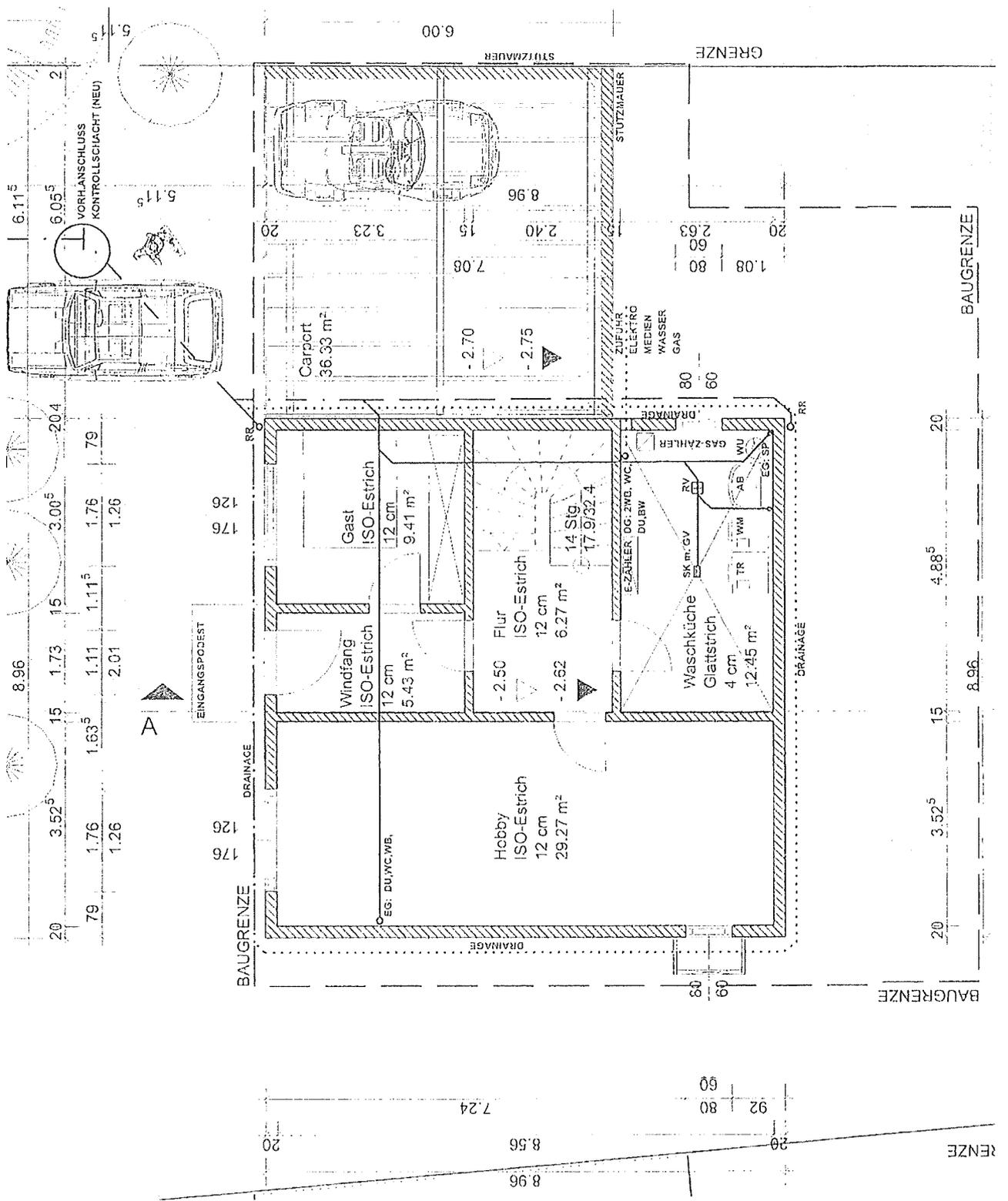
Boden: Beton;

Fenster: keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Lichthof auf der KG-Ebene, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss der UG-Ebene mit Hauseingangsbereich

