

### 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.

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 Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Dreifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (nicht ausgebautes Spitzdach); freistehend
Baujahr:	1951 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2008 Einbau einer neuen Heizungsanlage; Einbau einer Fußbodenheizung im EG und OG, Einbau von neuen Badezimmer, Einbau von neuen isolierverglasten Fenstern, Modernisierung des Innenausbau (gemäß Angaben der Eigentümerin), Einbau eines WC im KG
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Einbau von größeren Dachgauben wäre denkbar.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Westseite Verkleidung mit Eternitplatten

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerraumdiele, Heizungsraum, Waschküche mit Zugang nach draußen über

Kelleraußentreppe, Gewölbekeller, Kellerabstellräume, wohnbaulich ausgebauter Hobbyraum, WC

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Zugang zur Wohnung im EG mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche Bad und Flur

Obergeschoss:

Treppenhaus, Zugang zur Wohnung im OG mit Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Kinderzimmer, Küche, Bad und Flur

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Zugang zur Wohnung im DG mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC und Flur

Spitzdach:

Auszugstreppe von der Treppenhausdiele, nicht ausgebautes Spitzdach (zusätzlicher Stauraum)

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Dreifamilienhaus hat folgende Räume:

9 Zimmer, 3 Küchen, 3 Badezimmer, 2 WCs, 3 Flure, 1 Balkon, 1 Hobbyraum im KG, 2 Gewölbekeller, 1 Heizungsraum, 1 Abstellraum, 1 Waschküche, 1 Kellerraumdiele

Das Dreifamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer EG rd. 21,05 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer EG rd. 19,08 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Esszimmer EG rd. 13,28 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 7,15 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Bad EG rd. 7,28 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Flur EG rd. 7,33 m<sup>2</sup> innenliegend;

**Wohnung EG rd. 75,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- Wohnzimmer OG rd. 21,05 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer OG rd. 19,08 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer\_2 OG rd. 12,93 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Küche OG rd. 7,15 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Bad OG rd. 7,28 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Flur OG rd. 7,33 m<sup>2</sup> innenliegend;
- Balkon OG rd. 1,46 m<sup>2</sup> (mit 35% gewichtet); gartenseitig gelegen

**Wohnung OG rd. 76,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- Wohnzimmer DG rd. 16,61 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer DG rd. 14,98 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer\_2 DG rd. 9,52 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Küche DG rd. 6,01 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Bad DG rd. 3,72 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- WC DG rd. 0,76 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Flur DG rd. 8,02 m<sup>2</sup> innenliegend;

**Wohnung DG rd. 59,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**gesamte Wohnfläche: rd. 211,07 m<sup>2</sup>**

**Nutzflächen:**

- ehemaliger Gewölbekeller\_1 KG rd. 6,60 m<sup>2</sup>;
- ehemaliger Gewölbekeller\_2 KG rd. 7,52 m<sup>2</sup>;
- Heizungsraum KG rd. 6,63 m<sup>2</sup>;
- Waschküche KG rd. 10,59 m<sup>2</sup>;
- Abstellraum KG rd. 8,80 m<sup>2</sup>;
- Hobbyraum rd. 18,10 m<sup>2</sup>;
- Kellerraumdiele KG rd. 11,40 m<sup>2</sup>;
- WC im KG rd. 1.10 m<sup>2</sup>

**rd. 70,74 m<sup>2</sup> Nutzflächen im KG**

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Bimshohlblocksteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton (über UG) Holzbalkendecken (über EG und OG)
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich; einfaches Metallgeländer
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche bis einfachere Ausstattung;

	Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2008; Flachheizkörper (im Hobbyraum im UG und im DG, Fußbodenheizung (im EG und OG)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung EG und OG zur Beschreibungseinheit Wohnungen EG/OG
- Wohnung DG zur Beschreibungseinheit Wohnung DG

#### 3.2.5.2 Wohnung EG/OG

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich (EG), Holzbalkendecke (OG), mit Laminat
Esszimmer EG:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Naturstein
Küche EG:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Naturstein
Küche OG:	Holzbalkendecke mit Laminat
Bad EG:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Naturstein
Bad OG:	Holz mit Fliesen, Naturstein
Flur:	schwimmender Estrich (EG) mit Fliesen; Holzbalkendecke (OG) mit Fliesen
Wandbekleidungen:	fein verputzt
Küche EG:	fein verputzt, Fliesen, an Objektwänden
Bad EG:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, raumhoch
Bad OG:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz

Bad EG:	Deckenputz mit teilweise untergehängten Decken und Lichtauslässen
Bad OG:	Deckenputz mit teilweise untergehängten Decken und Lichtauslässen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Bad EG:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch mit zwei Waschbecken; bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad OG:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch mit zwei Waschbecken; bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Küchenausstattung	
Küche EG:	Einbauküche mittlerer Qualität
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; Beschädigung an einer Tür im OG; Steuerung der Fußbodenheizung im EG instandsetzungsbedürftig; Beschädigungen am Laminatboden im Wohnzimmer im EG (Kratzspuren); Mischbatterie der Dusche im EG erneuerungsbedürftig; Verkalkungsspuren innerhalb der beiden Badezimmer; fehlende Mischbatterie am linken Waschbecken im OG; fehlende Spülkastenverkleidung am WC im OG; Elektrik (Sicherheit) insbesondere im OG überprüfungswürdig
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.5.3 Wohnung DG

Bodenbeläge:	Holzbalkendecke mit Laminat
Bad:	Holzbalkendecke mit Fliesen
WC:	Holzbalkendecke mit Fliesen
Flur:	Holzbalkendecke mit Fliesen aus Naturstein
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich)
Bad:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, raumhoch; im Bereich des Fensters stufenmäßig ausgeführt, oberhalb der Fliesen fein verputzt
WC:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, ca. 1,1 m hoch, darüber fein verputzt
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz, Naturstein; Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Bad:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
WC:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>WC:</u> 1 WC; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

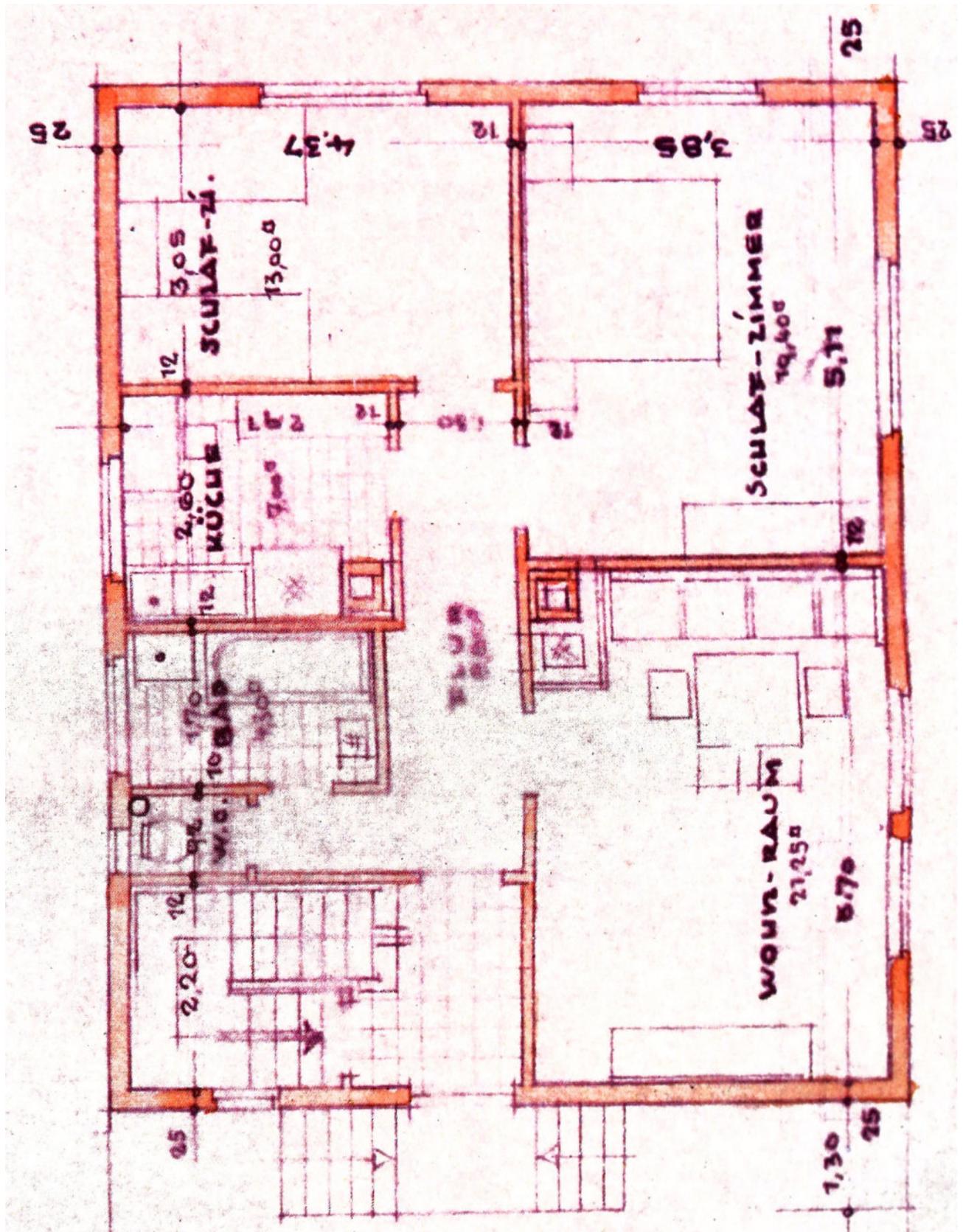
Küchenausstattung:	keine Küche vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; Beschädigungsspuren an einer Tür; gerissener Rollladengurt innerhalb eines Zimmers; Verwitterungsspuren an einem Fensterbrett innerhalb des Badezimmers
wirtschaftliche Wertminderungen:	fehlende separate Stromerfassung; der Einbau eines zusätzlichen Stromzählers für die DG-Wohnung ist erforderlich

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

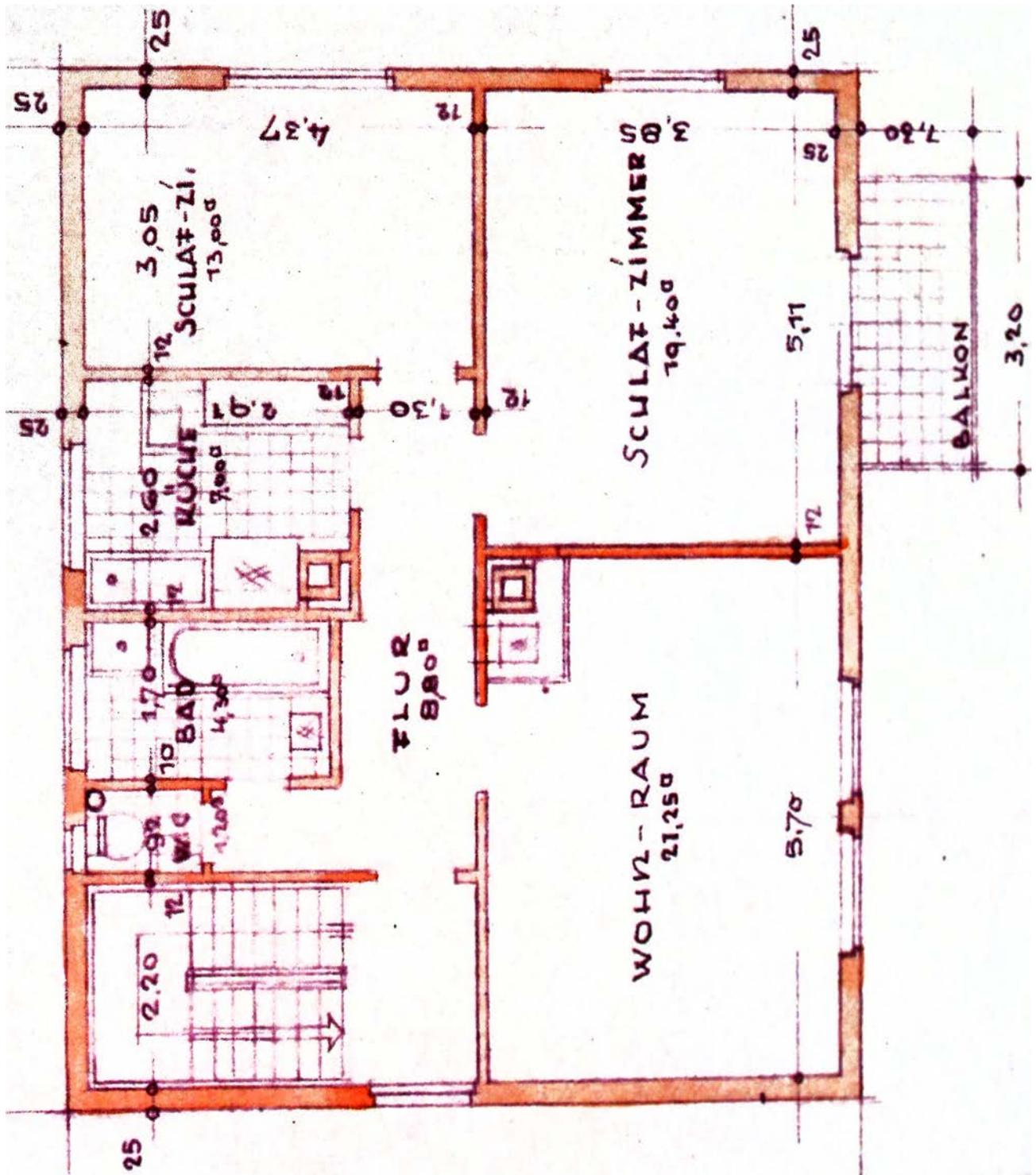
besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	fehlende Fertigstellung einer Terrassentreppe; Putzschäden an der Gebäudesüdseite; beschädigte Eternitplatten an der Gebäudewestseite; Putzschäden im Bereich des Eingangspodestes; Hauseingangstür erneuerungsbedürftig; Störungen an der vorhandenen Gastherme im KG; Überprüfung und Instandsetzung der Hauselektrik, verbunden mit dem Einbau eines zusätzlichen Stromzählers im DG; Dämmung der obersten Geschossdecke erforderlich; Putz und Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Balkonplatte; fehlende Dämmung der wärmeführenden Heizleitungen im KG im Bereich der Heizungsanlage
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

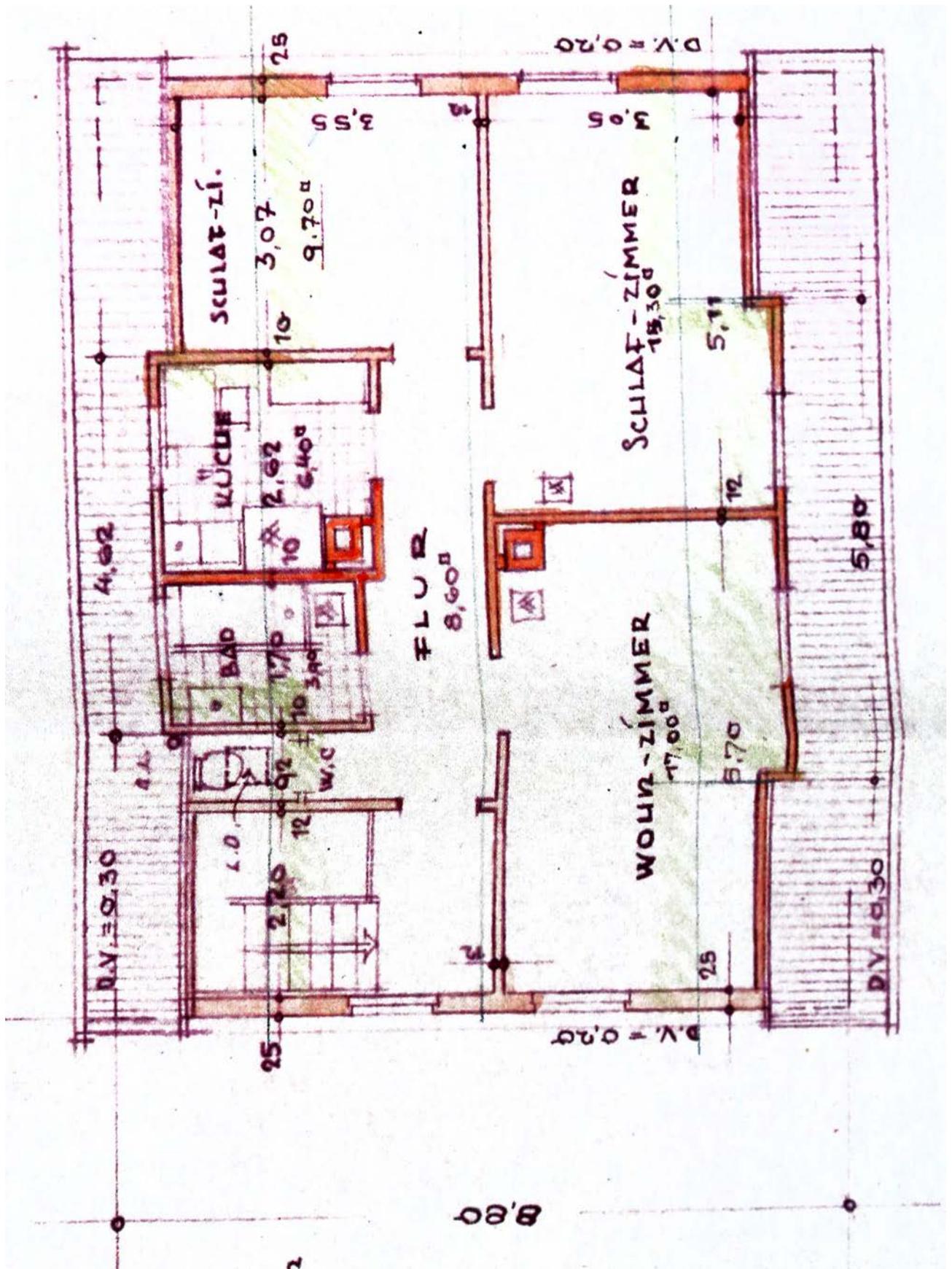
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)



Grundriss Erdgeschoss mit folgenden Grundrissänderungen: die Trennwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer wurde verschoben, die Trennwand zwischen Schlafzimmer (Esszimmer) und Küche wurde liquidiert, und das WC wurde in das Badezimmer integriert



Grundriss der Wohnung im OG mit folgender Grundrissänderung: das WC wurde in das Badezimmer integriert



Grundriss der Wohnung im DG