

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 Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1952 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1988: Modernisierung der Hauselektrik; 1991 Einbau einer neuen Heizungsanlage; vor ca. 25 Jahren 1997/1998 erfolgte ein UG-Anbau mit einer Terrasse auf der EG-Ebene; vor ca. 15 bis 20 Jahren wurden im EG und DG Grundrissänderungen vorgenommen; in diesem Zusammenhang wurden die Wand-, Boden- und Deckenbelege erneuert; 2009 erfolgte eine Verglasung des Hofbereiches; in den zurückliegenden Jahren wurde die Hauselektrik im EG erneuert
energetische Beurteilung:	Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Das ca. 1952 errichtete Gebäude wurde in Teilbereichen, wenn auch vor etwas längerer und nicht genau zu bestimmender Zeit, modernisiert. So wurden z.B. isolierverglaste Fenster eingebaut, die Dachschrägen wurden gedämmt, und es wird unterstellt, dass eine komplett neue Heizungsanlage eingebaut wird.

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Einbau von Dachgauben wäre denkbar.
Außenansicht:	insgesamt Dämmung der Außenfassade mit ca. 8 cm Glaswolle, darüber Plattenverkleidung; Nordseite und Giebelsüdseite: Verkleidung mit Eternitplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Gewölbekeller, Heizungsraum, Waschküche, Kellerabstellraum, Hobbyraum

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Treppenhausdiele, Diele, Wohn-Esszimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Treppenhausdiele, Diele, Schlafzimmer mit Nebenraum, Arbeitszimmer (ehemalige Küche), Bad, WC

Spitzdach:

Treppe, zusätzlicher Abstellraum

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 2 Flure, 2 Badezimmer, 2 WCs, 1 Terrasse, 2 Hobbyräume, 1 Waschküche, 1 Heizungsraum, 1 Kellerabstellraum

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohn-Esszimmer im EG rd. 32,121 m² straßenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 12,16 m² terrassenseitig gelegen;
- Bad EG rd. 3,93 m² hofseitig gelegen;
- WC EG rd. 1,85 m² hofseitig gelegen;
- Flur EG rd. 4,80 m² innenliegend;
- Schlafzimmer mit Nebenzimmer DG rd. 25,43 m² straßenseitig gelegen;
- Arbeitszimmer DG rd. 9,45 m² terrassenseitig gelegen;
- Bad DG rd. 2,48 m² gartenseitig gelegen;
- WC DG rd. 1,17 m² gartenseitig gelegen;
- Flur DG rd. 4,80 m² innenliegend;
- Terrasse EG rd. 9,10 m² (mit 25% gewichtet) straßen- und gartenseitig gelegen;

Wohnfläche des Einfamilienhauses rd. 107,29 m²

Nutzflächen im KG:

- Abstellraum rd. 14,61 m²,
- Heizungsraum rd. 6,34 m²,
- Kellerraumdiele rd. 2,63 m²,

- Waschküche rd. 15,77 m²;
- Hobbyraum_1 rd. 21,73m²
- Hobbyraum_2 rd. 15,30 m²

rd. 76,38 m² Nutzflächen im KG

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein, Ziegelstein
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke (über UG), Holzbalken (über EG und DG), Gewölbedecke aus Ziegelstein
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1991; Flachheizkörper; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 4.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, Kaminofen im Wohnzimmer, Dusche, WC und Waschbecken im KG
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität
Küche:	Einbauküche mittlerer Qualität
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; außer partiellen Feuchtigkeitsschäden im KG und partielle Beschädigungen an der Eternitplattenverkleidung auf der Gebäudenordseite
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
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 Kenntnisaufnahme aus den Baugesuchsunterlagen und der Bestandsaufnahme innerhalb des Ortsbesichtigungstermins als nicht barrierefrei eingestuft. Lediglich der sich im UG befindende Hobbyraum, der von außen zugänglich ist, kann als barrierefrei bezeichnet werden.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse und Hofraumüberdachung mit Glasdach
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau, im Anbetracht der bereits rd. 33 Jahre alten Heizungsanlage.

3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 1964;

Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Welleternitplatten;
Tor: Metallrolltor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton;
Fenster: Glasbausteine; Fenster aus Holz;
Besonderheiten: seitliche Eingangstür; angebauter, einfacher Schuppen aus Holz

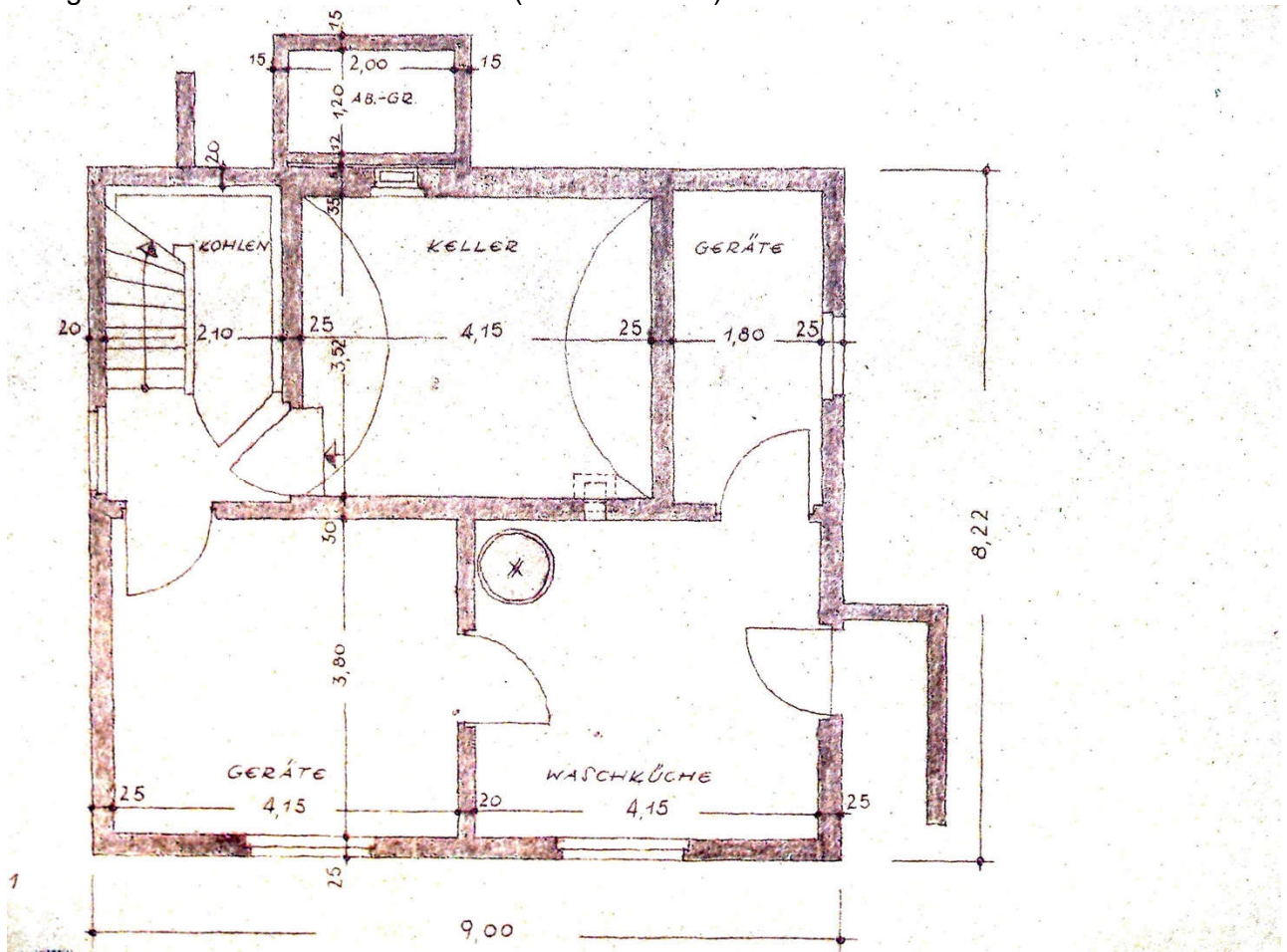
3.4 Nebengebäude

Garage (massiv)

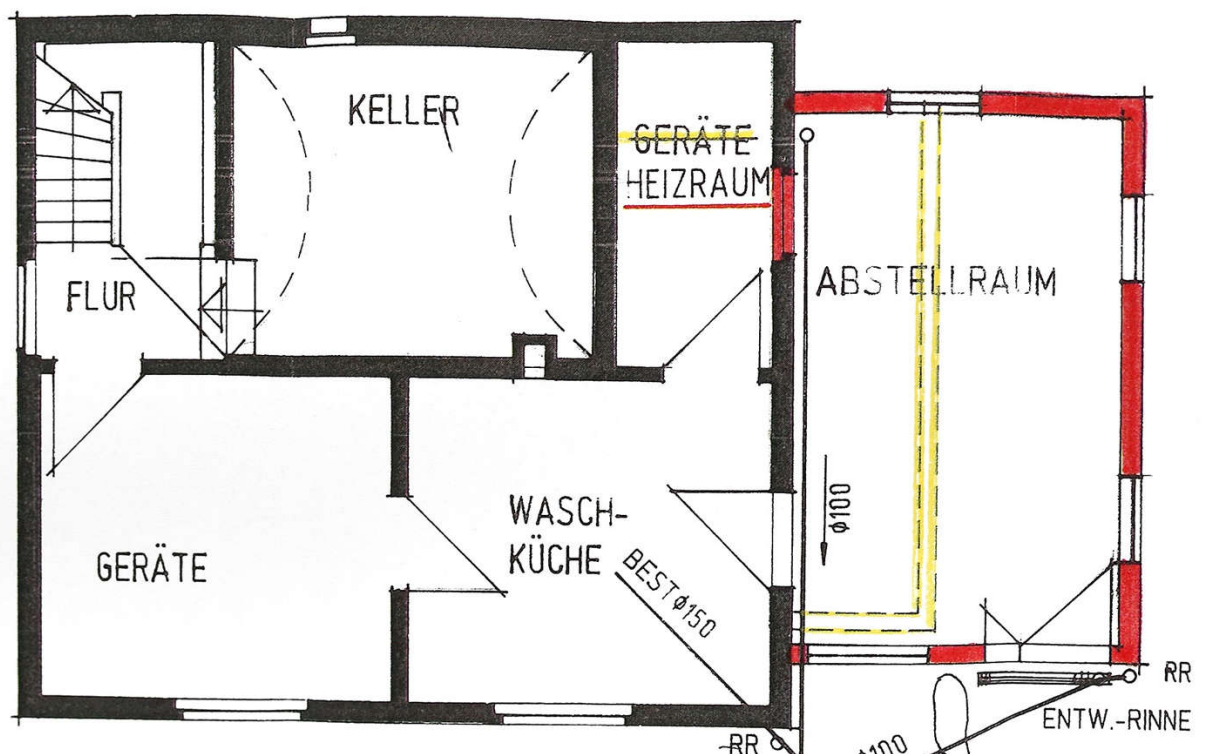
3.5 Außenanlagen

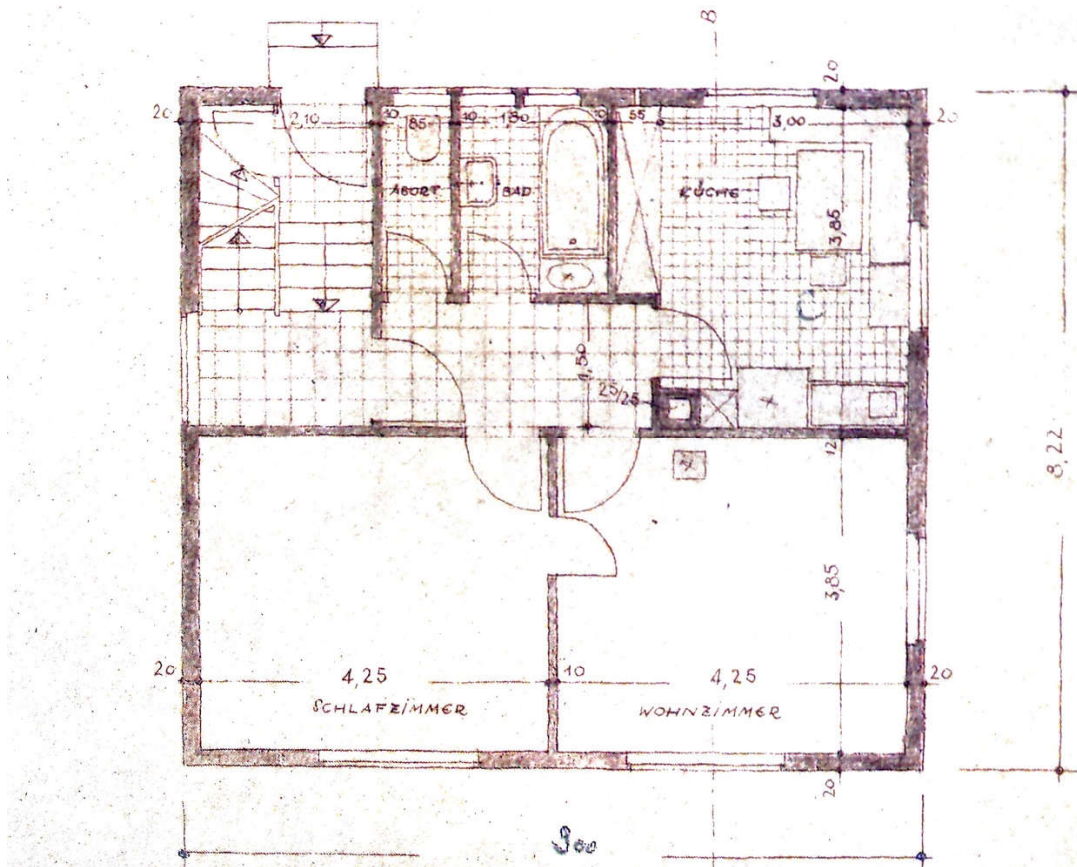
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Anlage 11: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)

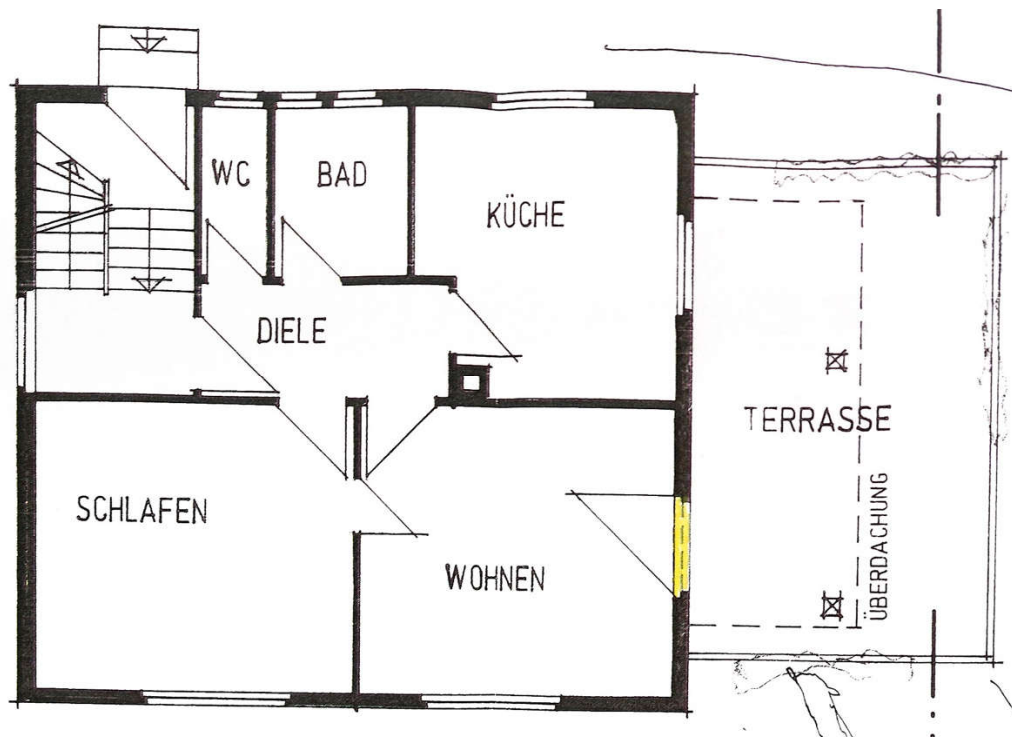


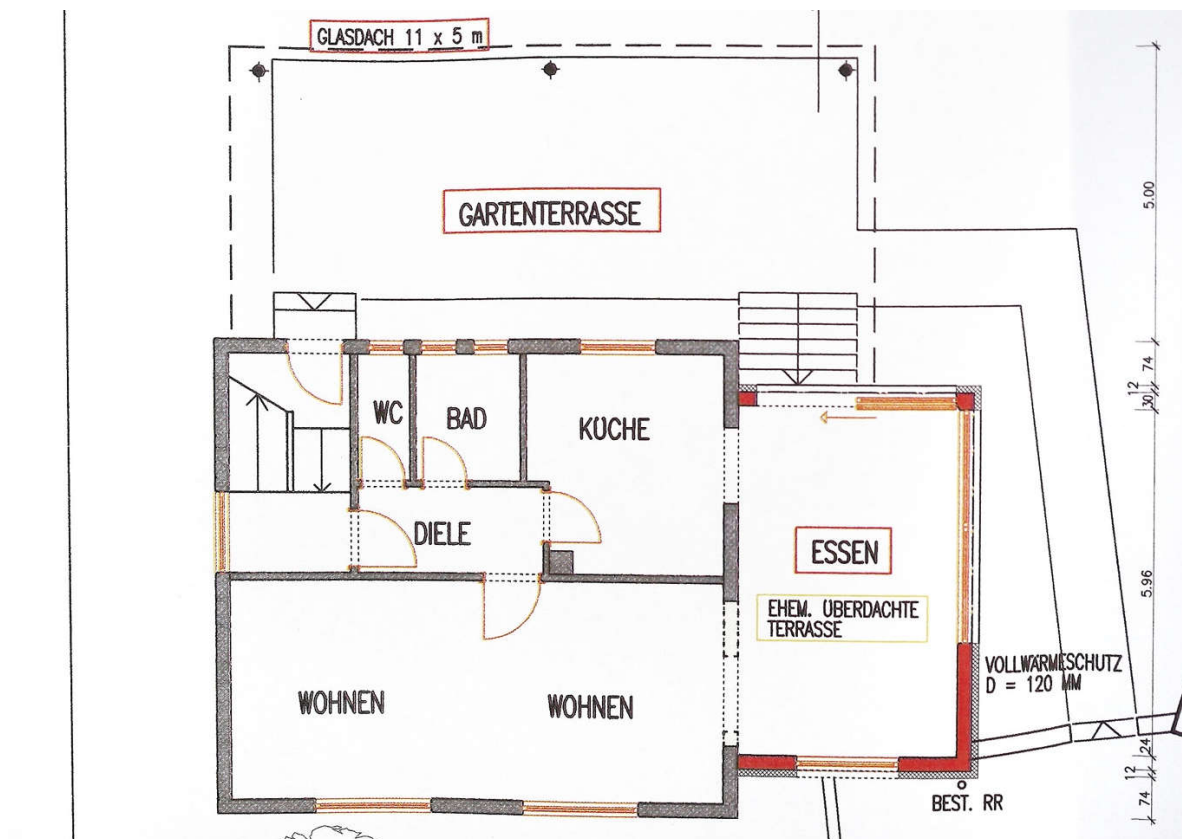
Grundriss des KG aus den Baugesuchsunterlagen von 1951 (oben) und dem Anbau von 1997 (unten)



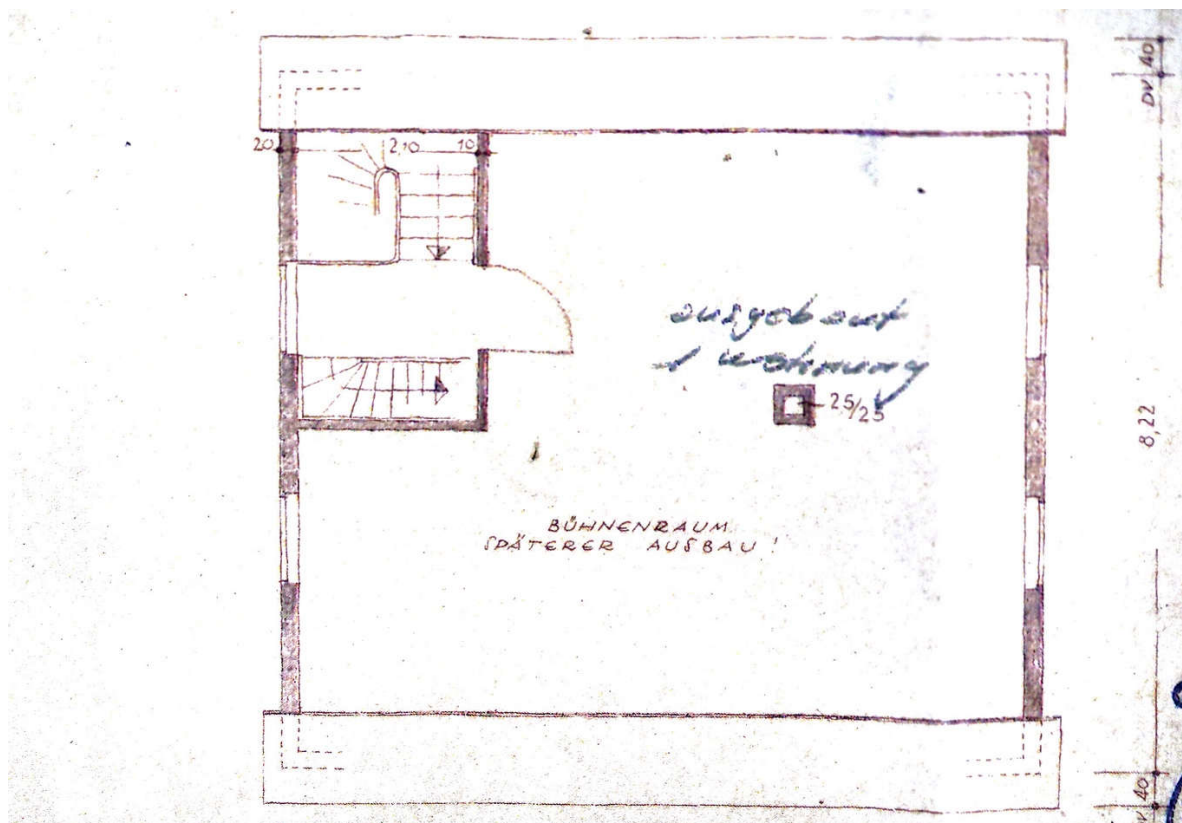


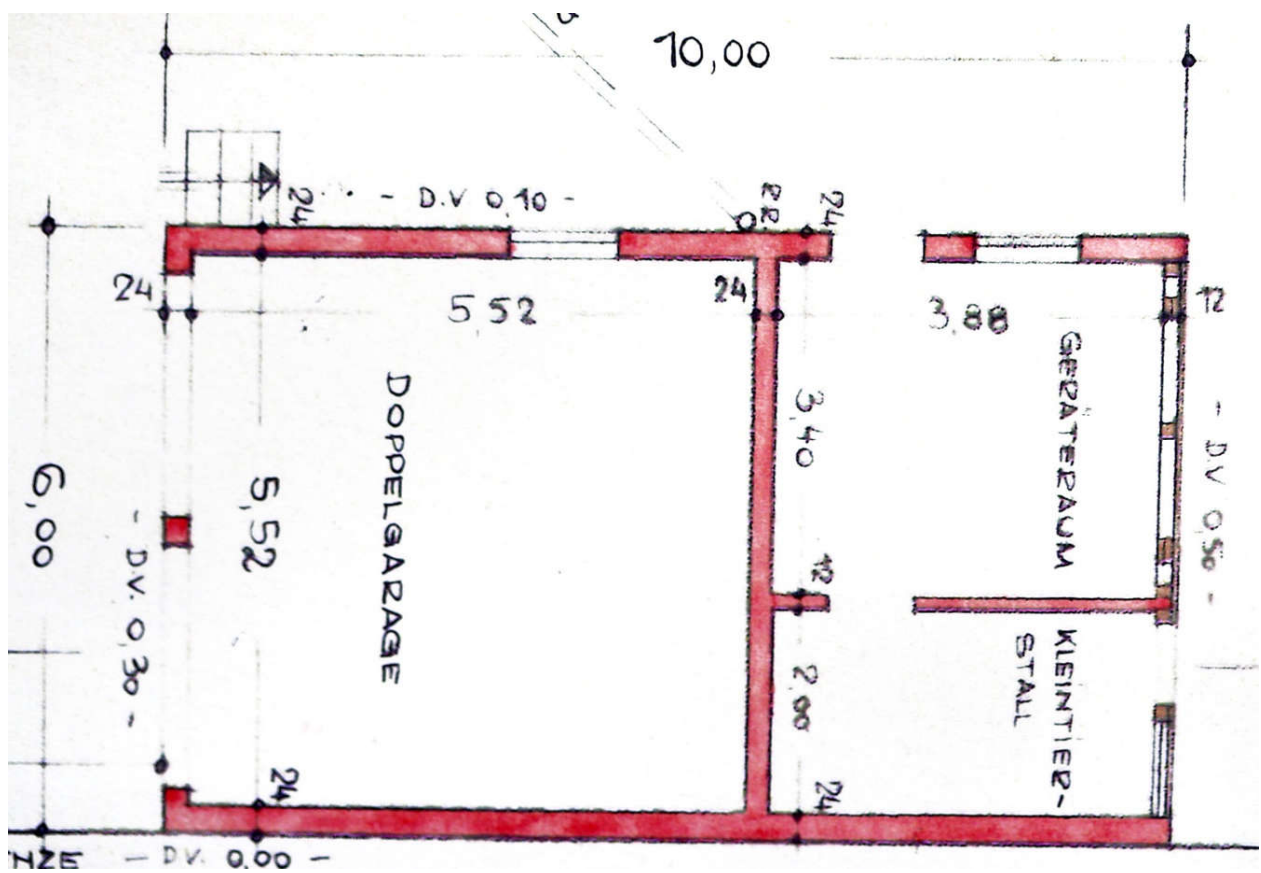
Grundriss des EGs aus den Baugesuchsunterlagen von 1951 (oben) und dem Anbau von 1997 (unten); die Wand zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer wurde liquidiert





Grundriss der EG-Ebene aus dem Baugesuch von 2009 (oben), wobei die Dachterrasse nicht zu einem Esszimmer umgenutzt wurde; Grundriss der DG-Ebene von 1951 (unten); die Grundrisse wurden in Anlehnung an die EG-Ebene (siehe Seite 77) ausgebaut





Grundriss der Doppelgarage aus den Baugesuchsunterlagen von 1964 (oben)