

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, mit teilweise wohnbaulich ausgebautem Bereich; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2007: Baubeginn; 2008: Fertigstellung und Bezug (gemäß Angaben der Eigentümer)
Modernisierung:	keine Wesentlichen vorgenommen
energetische Beurteilung	Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Der energetische Objektzustand basiert auf die baulichen Auflagen des Jahres 2007. Beim Bewertungsobjekt wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut, die zum Wertermittlungsstichtag nur stark eingeschränkt nutzbar ist (Heizung mit dem Heizstab über Strom). Es wird fiktiv davon ausgegangen, dass eine neue Luft-Wasser- oder Luft-Luft-Wärmepumpe eingebaut wird. Insofern ist der energetische Objektzustand baujahres-technisch im Wesentlichen als gut einzustufen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine Wesentlichen mehr möglich

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Vorraum, Waschküche, Heizungs- und Technikraum, zwei Zimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten, Badezimmer

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Windfang, Dusche mit WC, Kinderzimmer, offene Küche, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur mit Zugang zum Spitzdach über Auszugsleiter, Badezimmer, Ankleidezimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

7 Zimmer, 1 Küche, 2 Flure, 3 Badezimmer, 1 Heizungs- und Technikraum, 1 Waschküche, 1 Kellerraumdiele, 1 Terrasse und 2 Balkone

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Zimmer_1 im UG rd. 18,12 m² gartenseitig gelegen;
- Zimmer_2 im UG rd. 18,44 m² gartenseitig gelegen;
- Badezimmer im UG rd. 21,42 m² gartenseitig gelegen;
- Terrasse im UG rd. 8,50 m² (mit 20% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Wohn-Esszimmer im EG rd. 39,25 m² gartenseitig gelegen;
- Büro-Spielzimmer im EG rd. 11,34 m² hofseitig gelegen;
- Küche im EG rd. 6,99 m² gartenseitig gelegen;
- Dusche/WC im EG rd. 4,77 m² gartenseitig gelegen;
- Windfang im EG rd. 6,13 m² innenliegend;
- Balkon EG rd. 8,69 m² (mit 25% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer im DG rd. 16,00 m² gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer im DG rd. 18,55 m² gartenseitig gelegen;
- Ankleidezimmer im DG rd. 9,60 m² hofseitig gelegen;
- Bad im DG rd. 9,14 m² gartenseitig gelegen;
- Flur im DG rd. 5,91 m² innenliegend;
- Balkon im DG rd. 2,66 m² (mit 50% gewichtet) gartenseitig gelegen;

Wohnfläche des Einfamilienhauses rd. 196,52 m²

Nutzflächen im KG:

- Heizungs- und Technikraum rd. 11,34 m²,
- Waschküche rd. 6,83 m²,
- Vorraum rd. 10,03 m²

rd. 28,20 m² Nutzflächen im KG

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk (36,5 cm)
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 24 cm, Mauerwerk; nichttragende Innenwände Wanddicke 10 cm, Mauerwerk, Fertigteile
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken (über DG)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt und seitlichem Glaselement, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Dachgaube, <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen gedämmt; oberste Geschossdecke nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt mit Regenwasserzisterne
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe; BJ 2007 zusätzlicher Schwedenofen im Wohnzimmer Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkone, Terrasse, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist im Wesentlichen gut. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau, insbesondere im Bereich der zu erneuernden Heizungsanlage, der verwitterten Terrasse im UG und der Instandsetzung des Wasserablauftrinne des Balkons im EG
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 lediglich im EG als barrierefrei eingestuft, wenn innerhalb des Hauseingangsbereiches eine Rampe nachinstalliert wird.

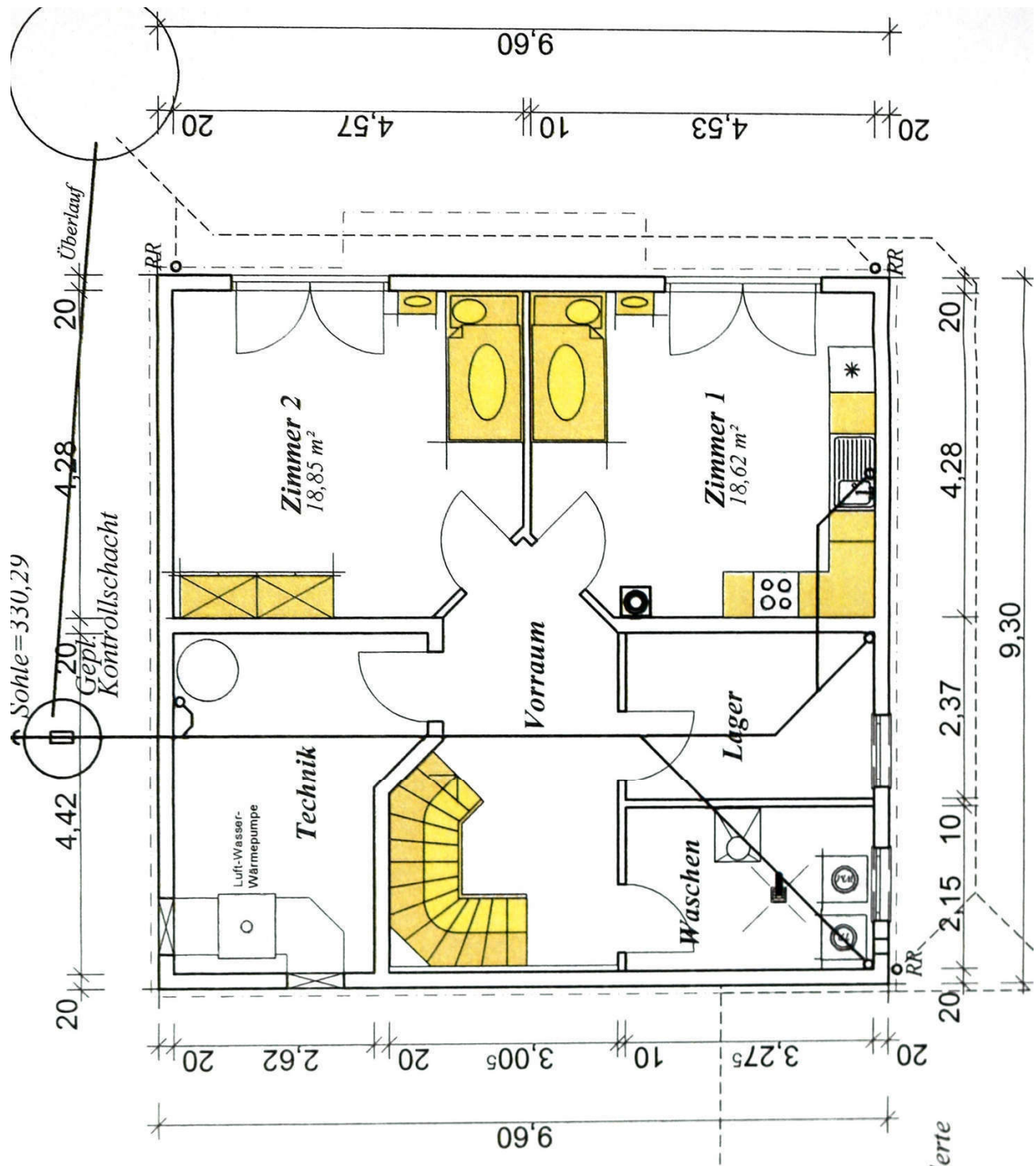
3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 2008;
Bauart: Fertiggarage;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Pappe und Kiesaufschüttung;
Tor: Holzschwingtor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton;
Fenster: Fenster und ein seitlicher Zugang vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: Starkstromanschluss

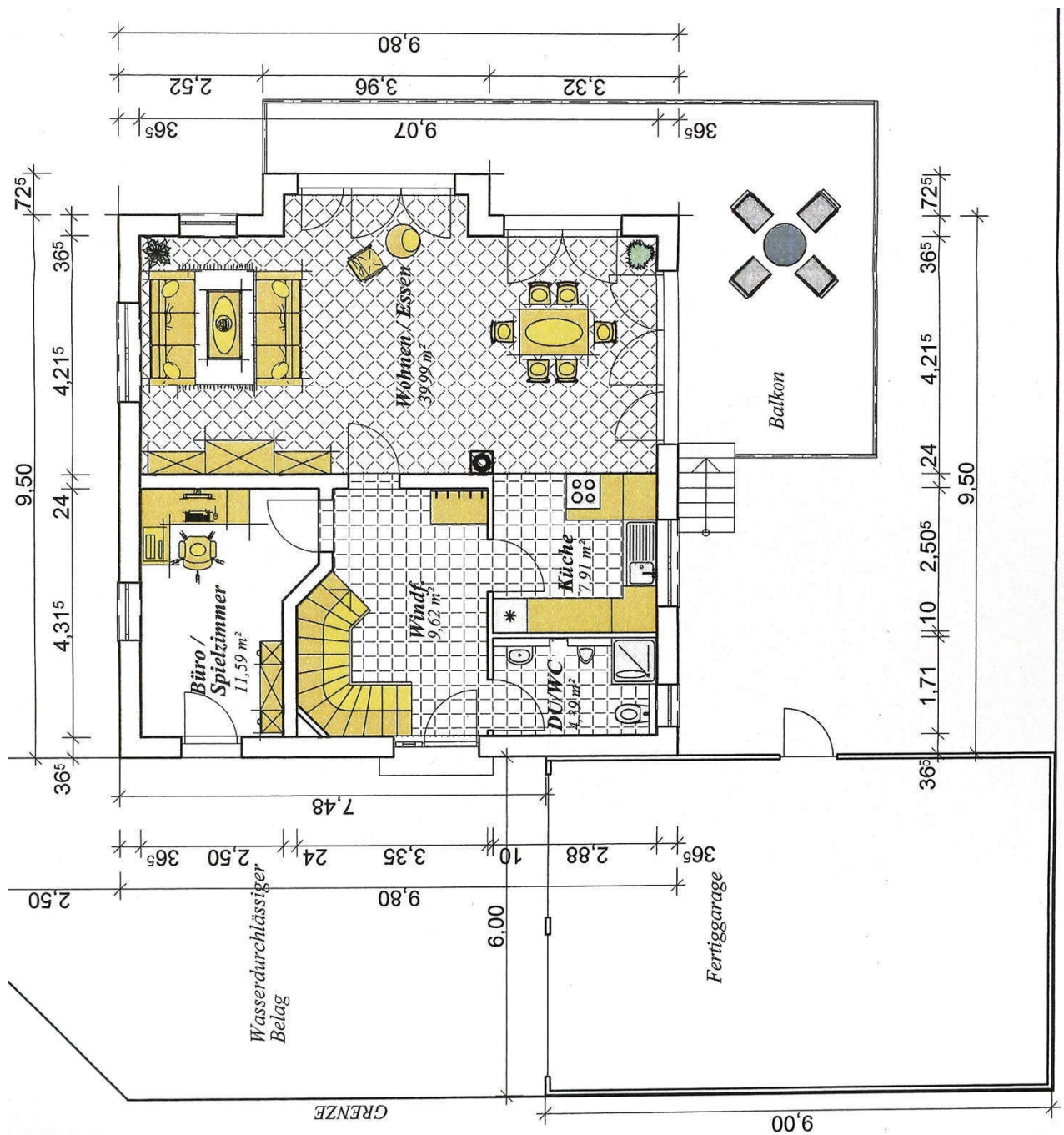
3.4 Außenanlagen

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

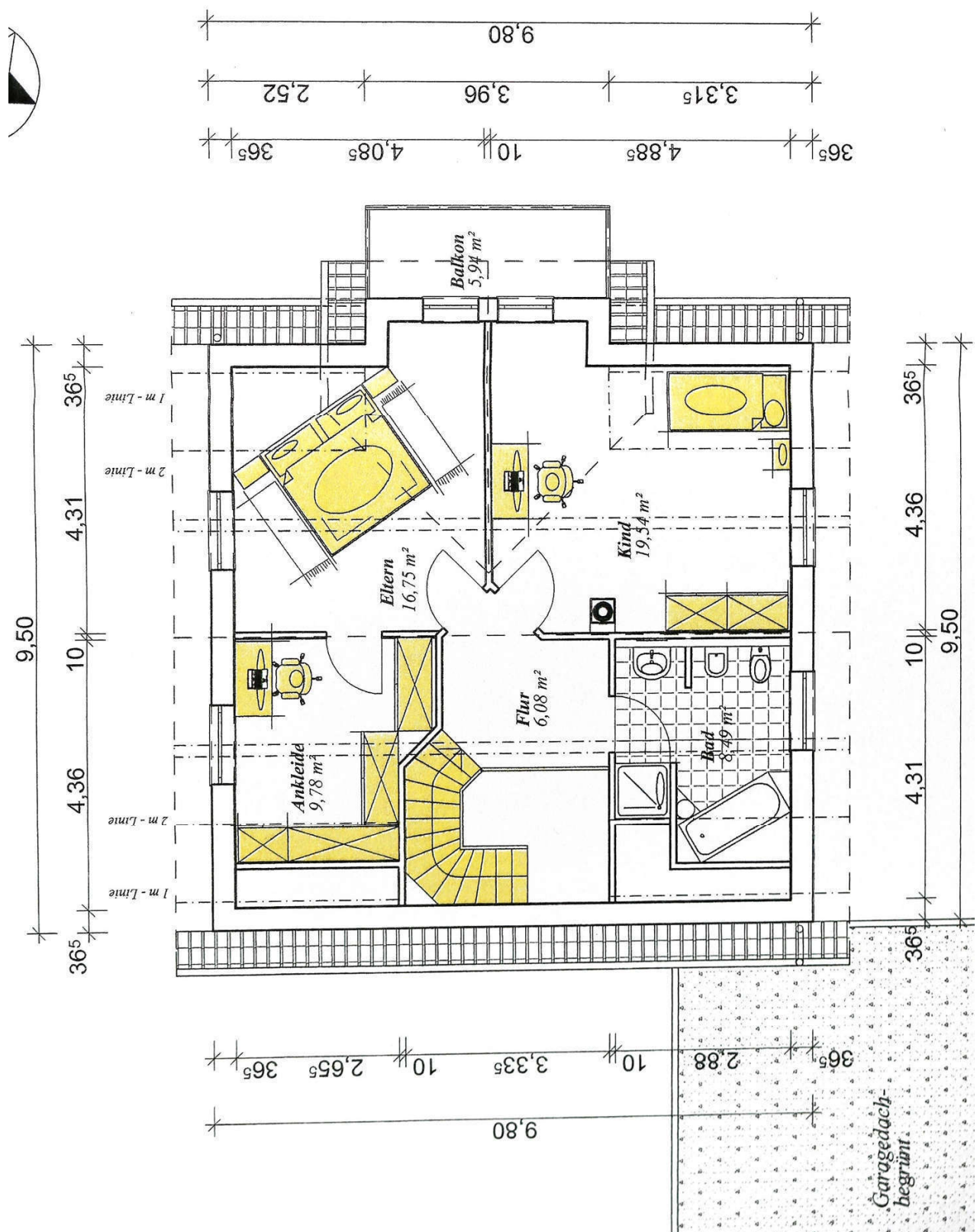
Anlage 9: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss der UG-Ebene aus den Baugesuchsunterlagen von 2007; der ursprüngliche Lagerraum wurde zum Badezimmer umgenutzt



Grundriss der EG-Ebene aus den Baugesuchsunterlagen von 2007



Grundriss der DG-Ebene aus den Baugesuchsunterlagen von 2007