

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 § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

bei Ersatz der Öl-Heizung ist der Einsatz von Solarthermie auf dem Dach vorgeschrieben

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (DHH), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss + Spitzboden; einseitig angebaut
Baujahr:	1985 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2006: neue Kunststoffenster
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht erkennbar
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; 1 Giebelseite mit Eternit verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizung mit Öllager, Hobbyraum, Bad, Büro, Flur

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Küche, Ess-/Diele, Wohnzimmer, überdachte Terrasse (muss abgerissen werden)

Dachgeschoss:

Kinderzimmer, Schlafzimmer, Balkon, Bad, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken (Spitzboden)
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Stein; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall/Kunststoff, mit Lichtausschnitt; Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <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
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper; Gegensprechanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung von Buderus, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Baujahr voraussichtlich 1985 (muss ersetzt werden) Solarthermie auf dem Dach; Flachheizkörper; Kunststofftank im UG: Tankgröße ca. 2 x 1.500 l
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Estrich mit Teppich, PVC, Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Tapeten; Holzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapeten; teilweise Holzdecken, tlw. Kork
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung; Doppelfenster Dachflächenfenster (defekt) Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holzwerkstoff; Ganzglastüren, Schiebetüren tlw. mit Glasfüllung; durchschnittliche Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • im UG: 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität; beige Sanitärobjekte; Holzdecke • im EG: Gäste-WC mit Waschbecken; beige Sanitärobjekte; verwharlost • im DG: Bad-Objekte nicht vorhanden, bis auf Dusche mit Echtglas-Abtrennung und 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	Solarthermie-Anlage für Warmwasserbereitung
Küchenausstattung:	vorhanden aber nicht in Wertermittlung enthalten, da ohne Wert
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden im UG (Ursache: defektes Sicherheitsventil der Heizung) • Anbau im EG durchfeuchtet • Dachflächenfenster, alte Holzfenster mit Schimmel • Extrem steile Treppe zum Dachspitz (hier wird die Treppenformel $2h + l = 62 - 64$ cm, bei weitem nicht eingehalten)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	stark unterdurchschnittlicher Zustand; aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden



Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Beschreibung oben
wirtschaftliche Wertminderungen:	aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, massiv, Schwingtor ohne elektrischem Antrieb aus Blech, Betonboden, Stromanschluss, Hintertür und Fenster, Kiesdach);
Stellplatz

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

3.5 Vermarktungschance der Immobilie

Spraitbach ist im Großraum Schwäbisch Gmünd keine groß nachgefragte Lage. Weitere Defizite zeigen sich in der vernachlässigten Außenanlage, einem abzureißenden Umbau der Terrasse, größerer Feuchtigkeitsschäden im UG, in einem schlechten Allgemeinzustand des Innenausbau und einer recht geringen Wohnfläche. Auch die Lage Richtung Norden betrachte ich als Manko. Vorteile sehe ich in der vorhandenen Garage und der Raumaufteilung nach vorliegenden Plänen.

Aufgrund der derzeit guten Nachfrage nach eigen genutzten Immobilien wird der Verkauf zu dem hier ermittelten Verkehrswert innerhalb einer angemessenen Frist gelingen.

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 8



Bild 1-2: Außenansichten



Bild 3: Anbau über Terrasse

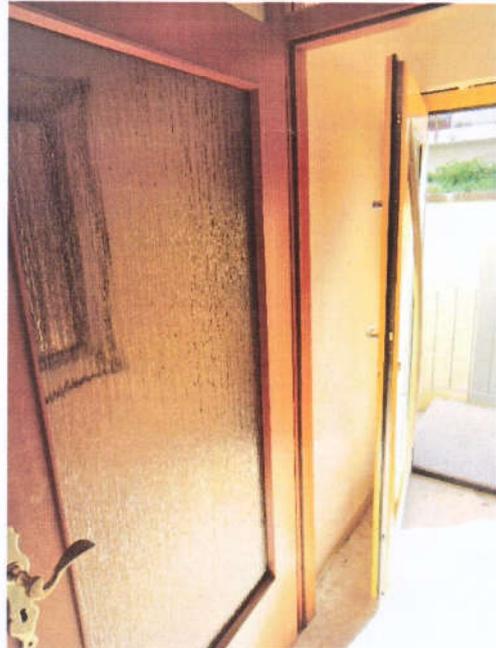


Bild 4: Hauseingang

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 8



Bild 5: durchfeuchteter Anbau

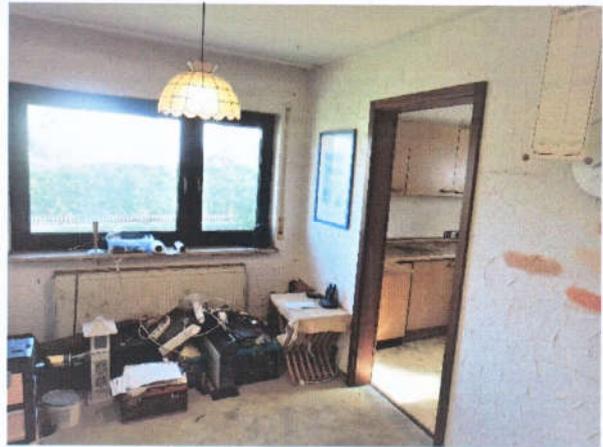


Bild 6: Esszimmer



Bild 7: Küche



Bild 8: Gäste-WC

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 8



Bild 9: Treppe ins DG



Bild 10: DG



Bild 11: Balkon



Bild 12: Zimmer