



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.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss inklusive Dachspitz; freistehend; mit Gauben
Baujahr:	1950 (Einzug gemäß Angaben bei der Besichtigung)
Modernisierung:	gemäß Angaben der Mutter des Eigentümers: <ul style="list-style-type: none"> • 1964 Bau der Garage mit Abstellraum • 1973 leicht renoviert bei Einzug • 1977 Bäder und Wasserleitungen erneuert • 1985 neue Fenster • 1990 neue Heizung und Dachdeckung • 2012 komplett saniert und neue Elektrik
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Derzeit keine sinnvolle ersichtlich
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Westseite mit Eternit verkleidet



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewölbekeller, Waschküche mit Außentreppe, Heizung, Flur und Abstellräume

Erdgeschoss:

Wohnung mit Küche, Bad, WC, Vorplatz, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer und Terrasse

Dachgeschoss:

Wohnung mit Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Vorplatz, Bad, Kinderzimmer; Zugang zum Spitzboden

Spitzboden:

2 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	über UG: Stahlbeton, über EG und DG: Holzbalken; Küchenboden DG massiv
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit 6 Stufen <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> DG – Spitzboden: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Stahl und Teppichbelag; EG - DG: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <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; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1989; "Viessmann Vitola biferral"; Flachheizkörper; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 6.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung im EG konnte nicht besichtigt werden.
Nach Aussage der DG-Mieterin ist diese annähernd ausstattungsähnlich.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Teppichboden im DG, Fliesen, Parkett im EG; Holzdielen auf Terrasse; Betonplatten Pergola
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Tapeten; teilweise Holzdecke
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; tlw. mit Sprossen, Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen; einfache Beschläge; teilweise alte Holzfenster; Fensterläden aus Holz; Fensterbänke innen aus Werzalit; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge;

**Holzzargen**

sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest (Mosaik); einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> - baujahrestypische Feuchtigkeit im Keller (70-80 digits, ab 1,0 m 65 digits von max. 100); - geringe Kopfhöhe im UG; - teilweise alte Holzfenster (Bad, Dachspitz und Dachflächenfenster);
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen im UG, aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung

Schadenbeseitigungskosten

Der starke Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien nicht nur in Ballungszentren treibt deren Preise seit Jahren in die Höhe. Aus diesem Grund wirken sich, so zumindest die Einschätzung von Vielen, Baumängel und Bauschäden in angespannten Wohnungsmärkten in der Regel wenig bis gar nicht auf den Kaufpreis aus. Was zählt ist die Lage bzw. die Region in der sich die Immobilie befindet. Gemäß §8 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch Bauschäden gehören, "durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise" bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist die volle Berücksichtigung der Kosten nur in Einzelfällen sachgerecht. Je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt ist die Auswirkung unterschiedlich.

Die Wertermittlungsrichtlinien schlagen konkrete Wertminderungssätze vor, die darauf abzielen, dass Wertminderungen aufgrund von Bauschäden und Baumängeln berücksichtigt werden durch:

- Abschläge nach Erfahrungswerten,
- Unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- Auf der Grundlage von Schadenbeseitigungskosten

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen. D. Unglaube in "Der Immobilienbewerter 4/2019 - Baumängel und Bauschäden in der Immobilienbewertung" ist der Meinung, dass potenzielle Käufer ganz unterschiedlich mit dem Thema umgehen und zwar in Abhängigkeit von der Schadensform selbst und von der Lage des Objekts.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrasse, Pergola, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie beschrieben
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend. Es besteht ein punktueller Renovierungsbedarf.



3.3 Nebengebäude

1 Garage (massiv, Schwingtor ohne elektrischem Antrieb aus Holz, Betonboden, Dach aus Welleternit);
1 ein Abstellraum mit Küchenzeile genutzt

Stellplätze

3.4 Außenanlagen

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

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Zufahrt zur Garage



Bild 3: Eingang + Garage



Bild 4: Westseite



Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 1 von 9

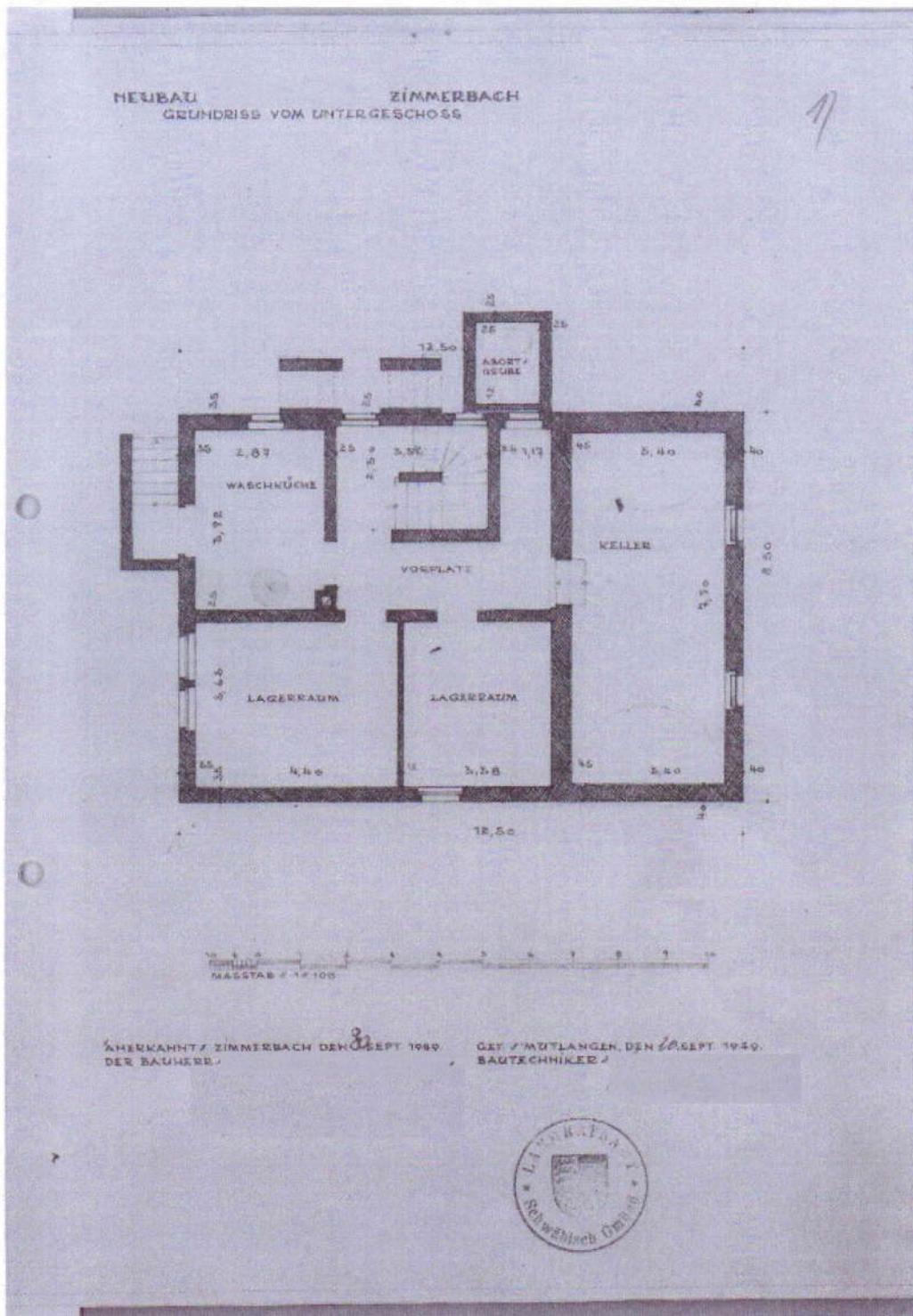


Bild 1: UG



Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 2 von 9

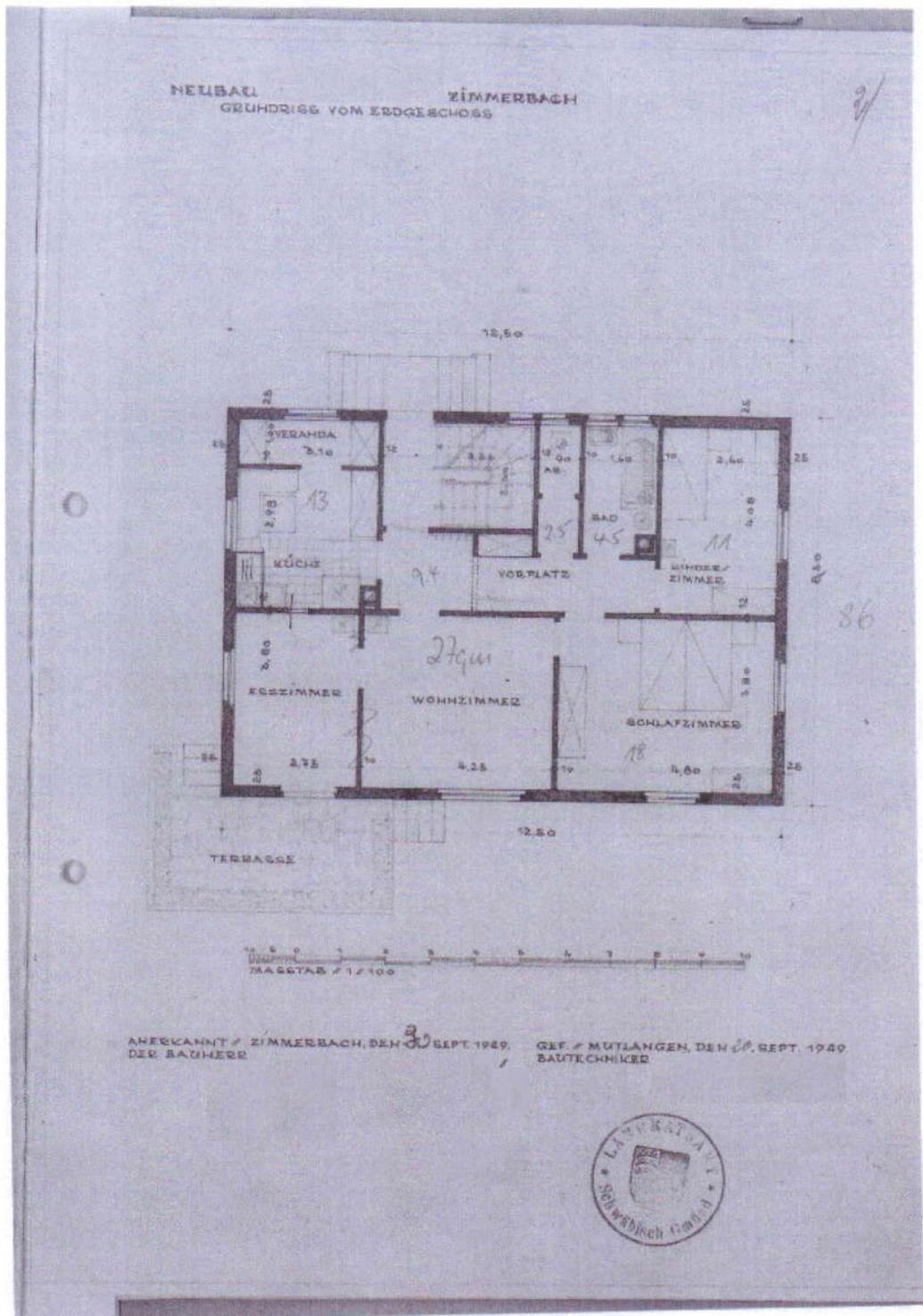


Bild 2: EG



Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 3 von 9

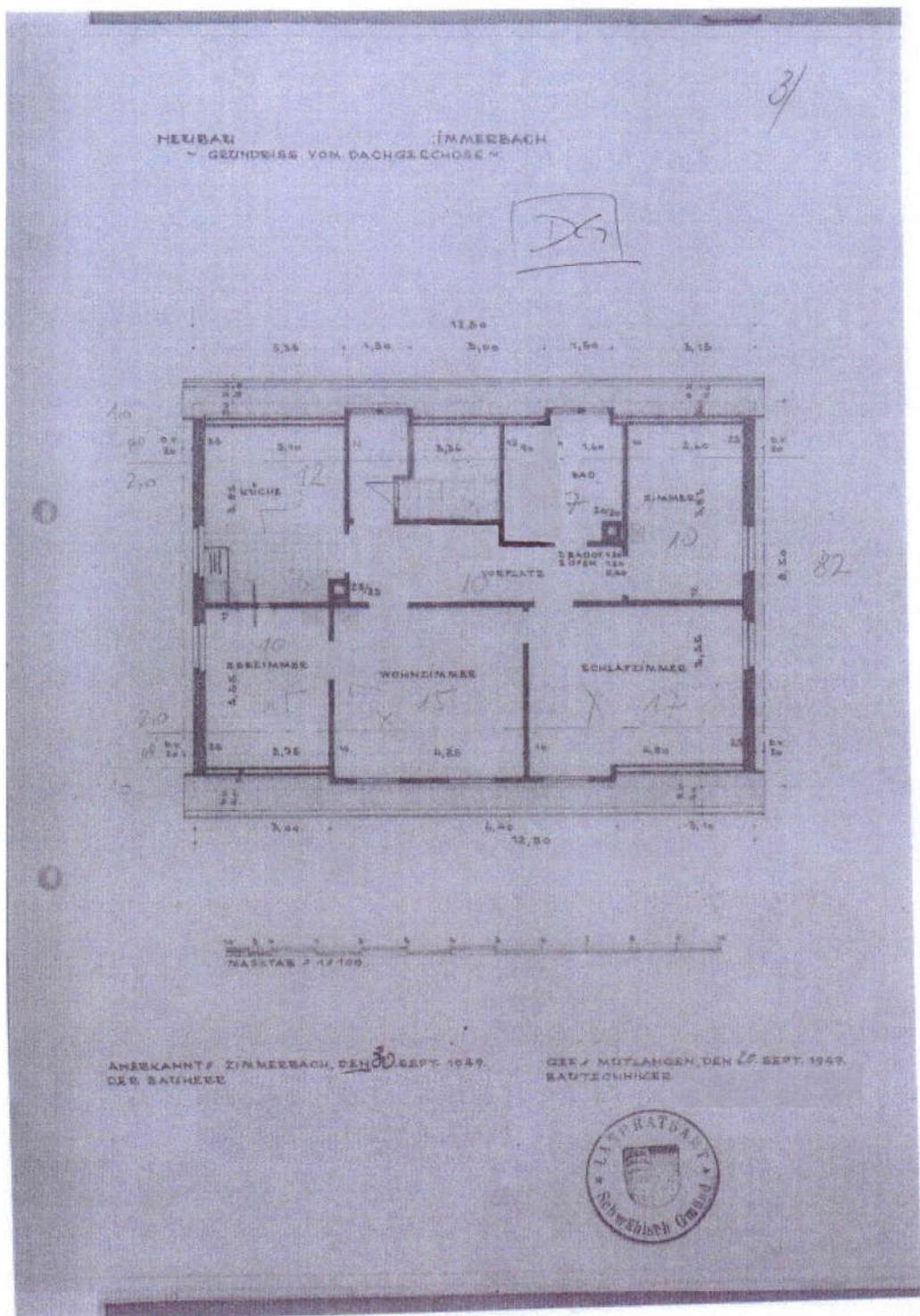


Bild 3: DG



Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 4 von 9

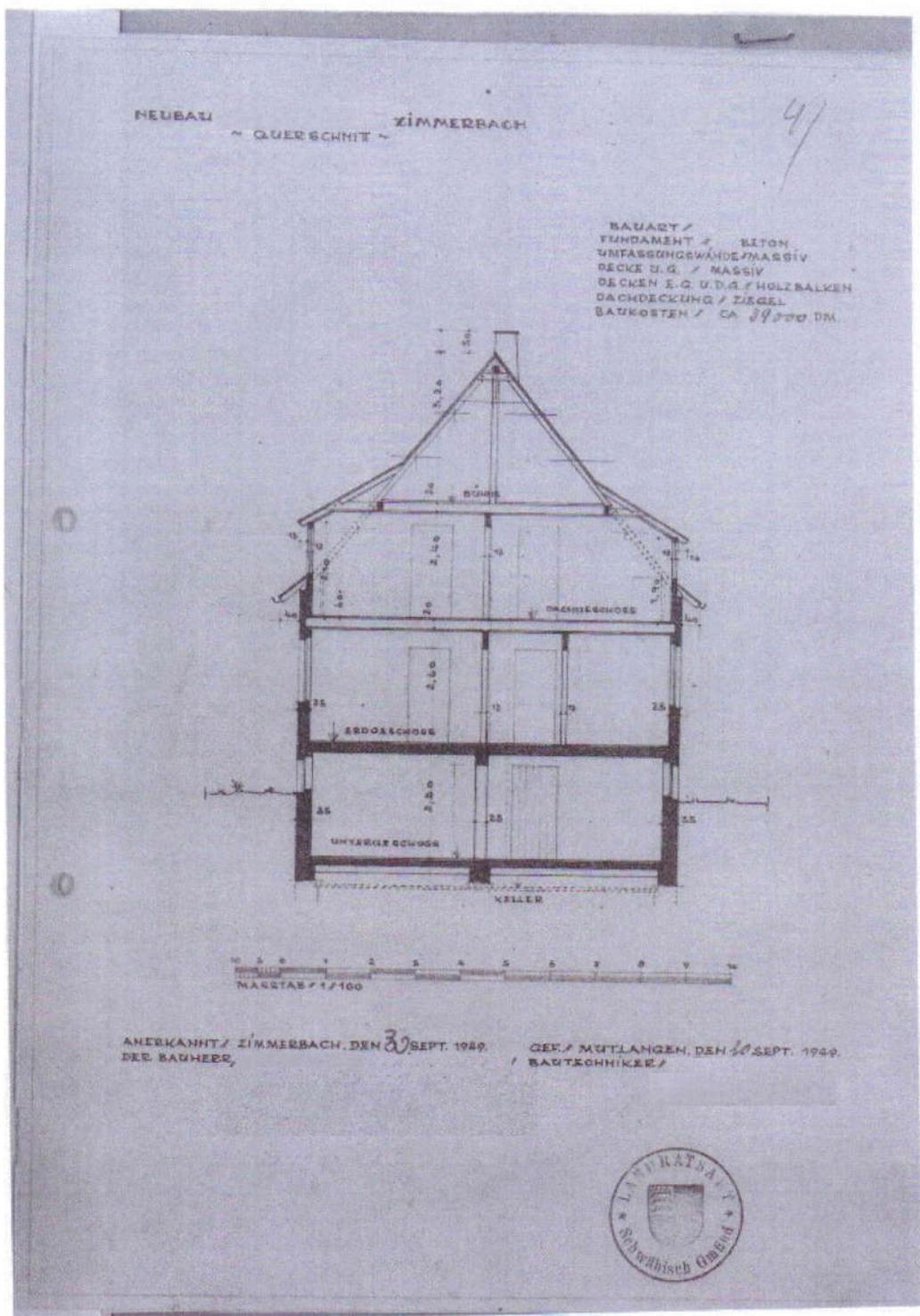


Bild 4: Schnitt