

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit separaten Haustüren; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss (nicht ausbaufähig); freistehend
Baujahr:	1889
Modernisierung:	2002/03 wurde das Gebäude aufgestockt (Obergeschoss) und das Erdgeschoss komplett erneuert. Lediglich Teile des Untergeschosses sind noch ursprünglich.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (mit Wärmedämmverbundsystem)

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewölbekeller, Vorraum mit Gastherme (Zugang über separate Außentür)

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Obergeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Außentreppe

darüber:

Spitzboden (über Einschubtreppe erreichbar)

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

Konstruktionsart:	Massivbau (Erdgeschoss); Tafelbauweise (Obergeschoss)
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzständerwände
Innenwände:	Mauerwerk, Holzständerwände
Geschossdecken:	über UG massiv, sonst Holzbalken
Treppen:	<u>Geschossaußentreppe und Kellertreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Stein/Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Ziegel mit Dämmung der obersten Geschossdecke

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung (Gastherme) Anmerkung: Nach Auskunft der Eigentümer ist die Gastherme seit Januar 2023 außer Betrieb und sollte erneuert werden. Eine Instandsetzung der Anlage würde lt. Auskunft der Eigentümer etwa 5.000,- € kosten. Das Gebäude wird derzeit mit Elektroradiatoren beheizt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung Durch die Außerbetriebnahme der Gastherme gibt es aktuell keine Warmwasserversorgung.

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schallschutz
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Allgemein sind mehrere Bau- und Ausführungsmängel im und am Gebäude ersichtlich. Unter anderem: baujahrestypische Feuchte im Untergeschoss Gastherme außer Betrieb Außenfassade teilweise mit Algen belegt Putzschäden im Sockelbereich der Außenfassade Fliesenbelag der Eingangstreppe (EG) teilweise schadhaft Feuchteschäden im Bereich der Überdachungen an der Außentreppe und dem Kellerabgang Fehlende Bauteilanschlüsse und Abdichtungen Putz- und Frostabplatzungen an der westlichen Grenzmauer
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	durch vorhandene Bauschäden und Baumängel

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Außentreppe mit Überdachung, Kellerzugang
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Die Außenanlagen sind teilweise ungepflegt. Auf dem Hofraum stehen 5 (augenscheinlich nicht fahrbereite) PKWs.

Nebengebäude

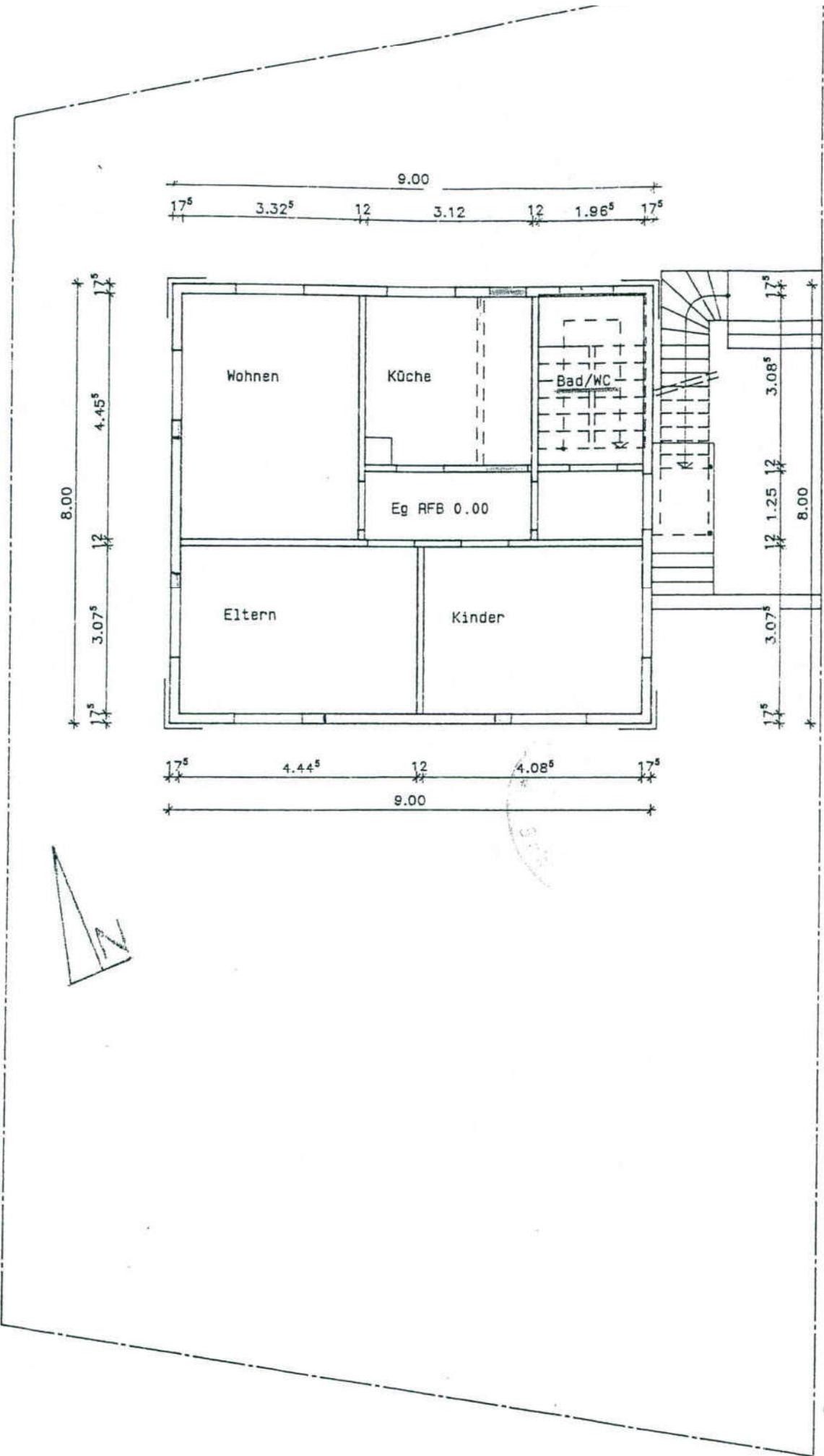
Gerätehütte im Süden des Grundstücks (wird bei den Außenanlagen in Ansatz gebracht).

Außenanlagen

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

Besondere Hinweise für das Amtsgericht

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Schimmel und Rattenbefall im Keller konnte nicht festgestellt werden.
Der Keller stand bei keinem der durchgeführten Ortstermine (2021 und 2023) unter Wasser, noch gibt es Anzeichen (Wasserränder, aufsteigende Feuchte) dafür. Baujahrestypische Feuchtebereiche sind allerdings vorhanden.



EG

Bauvorhaben

Wohnhausaufstockung

Bauherrschaft

Bauort

Pfennigmühle 11
73525 Schwäbisch Gmünd

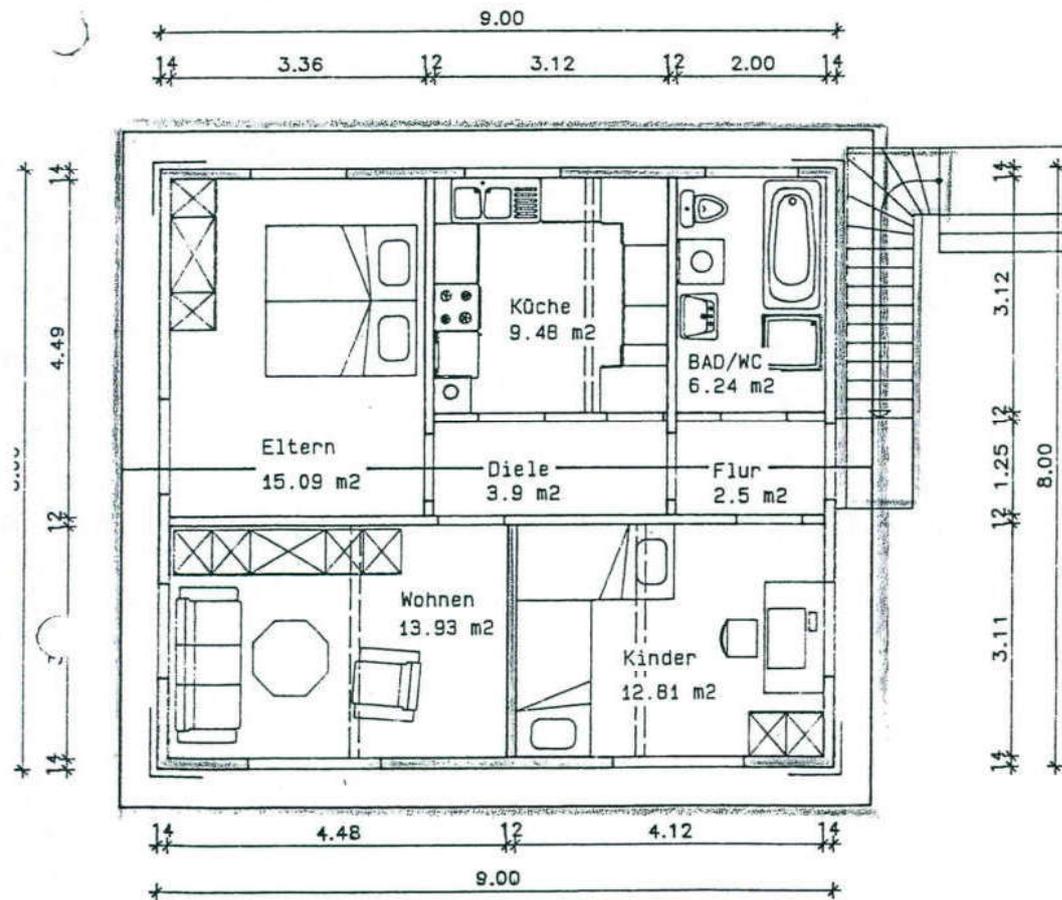
Dachgeschoss
M 1:100

Anerkannt die Bauherrschaft:

Schwäbisch Gmünd, den
06.09.2002

Gefertigt der Planverfasser:

Schwäbisch Gmünd, den
06.08.2002



OG