



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- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Gauben freistehend;
Baujahr:	1950 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Nach Angaben des Eigentümers: <ul style="list-style-type: none"> • 2003 neue Heizung (evtl. auch schon 2000 lt. Typennummer), Wasserleitungen, Elektrik, Fenster, Innenputz, Bodenbeläge • 2004 Neubau Balkon und Garage (gemäß Angaben der Bauakte) • 2006 Dach neu gedeckt, Außendämmung, Dämmung oberste Geschossdecke, Außenanlagen erneuert • 2008 neue Außentreppe • 2010 neue Einbau-Küche • 2013 neues Treppenhaus, Wohnzimmer OG renoviert • 2015 neuer Zaun • 2019 von jetzigen Eigentümer gekauft
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 202 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der Pläne überschlägig geprüft und aufgestellt
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: keine sinnvolle ersichtlich
 Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Vorrat, Werkstatt, 2 Gewölbekeller, Öllager, Heizung

Erdgeschoss:

Wohnung mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur und Terrasse

Obergeschoss:

Wohnung mit Wohnzimmer, Büro, Esszimmer, Küche mit Speis, Bad, WC, Flur und Balkon

Dachgeschoss:

Wohnung mit 4 Zimmer, Bad, WC und Flur
 Zugang zum Spitzboden über Holzstiege

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Stampfbeton

Keller: Naturstein mit Metersteingewölbe;
 Sockel: Stampfbeton

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (ca. 12 cm),
 Mauerwerk, Bimshohlblockstein im EG 30 cm, im OG 25 cm

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: über UG: Fertigbalken-Hohlkörperdecke;
 Holzbalken über EG+OG

Treppen: Kelleraußentreppe:
 Beton mit 6 Stufen gefliest
Kellertreppe:
 Beton mit Fliesen
Geschosstreppe:
 Stahlbeton mit Fliesen;
 besseres Edelstahlgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
 Metalltüre mit Lichtausschnitt am Kellereingang

Dach: Dachkonstruktion:
 Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz



Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), Biberschwanz;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink;

Dachraum begehbar mit Holzstiege;

Dachflächen teilweise gedämmt, oberste Geschossdecke 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, Gegensprechanlage, Telefon- und Internetanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2003 laut Eigentümer bzw. 2000 laut Typenschild; "De Dietrich: Interdomo"; Flachheizkörper; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 4.000 Liter, Baujahr 1999
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 Wohnungen zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Estrich mit Laminat, Fliesen, Parkett; Betonplatten auf Terrasse, Balkon mit Kunststoff Belag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Doppelfenster;



	durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, Werzalit; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz(-werkstoffen); durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Handtuchwärmer, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Eckbadewanne, 1 Waschbecken, 1 Handtuchwärmer, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte <u>WC OG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte <u>WC DG:</u> 1 WC, gefliest bis 1,5m; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität im OG von 2010
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeit im Keller (60 – 100 digits von max. 100); baujahresgemäß <p>Bundesgerichtshof wertet nicht jede Kellerfeuchtigkeit eines alten Hauses als Sachmangel: Der Bundesgerichtshof führte zum Fall aus, dass bei Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel begründet. Es komme vielmehr auf die Umstände des Einzelfalls an, namentlich darauf, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde, der Keller Wohnzwecken diene, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen sind. Werde ein Wohngebäude in einem Makler-Exposé als "Luxusimmobilie" bezeichnet, die "nach neuestem Stand renoviert worden" ist, könne ein Käufer erwarten, dass die Räumlichkeiten keine Feuchtigkeit aufweisen, soweit sie zu Wohnzwecken dienen. So lag der Fall hier nicht. Weder sei die Sanierung des Kellers geschuldet gewesen noch habe der Keller Wohnzwecken gedient.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachständerleitung; • Schimmelproblematik verteilt im Haus; • Putz außen tlw. beschädigt; • Innentüren EG teilweise beschädigt



Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

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

3.3 Nebengebäude

- 1 Garage von ca. 2008 (Einzelgarage, massiv, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb aus Kunststoff, Betonboden, Stromanschluss, Dach: Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung);
- Stellplätze

3.4 Außenanlagen

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

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 1 von 6

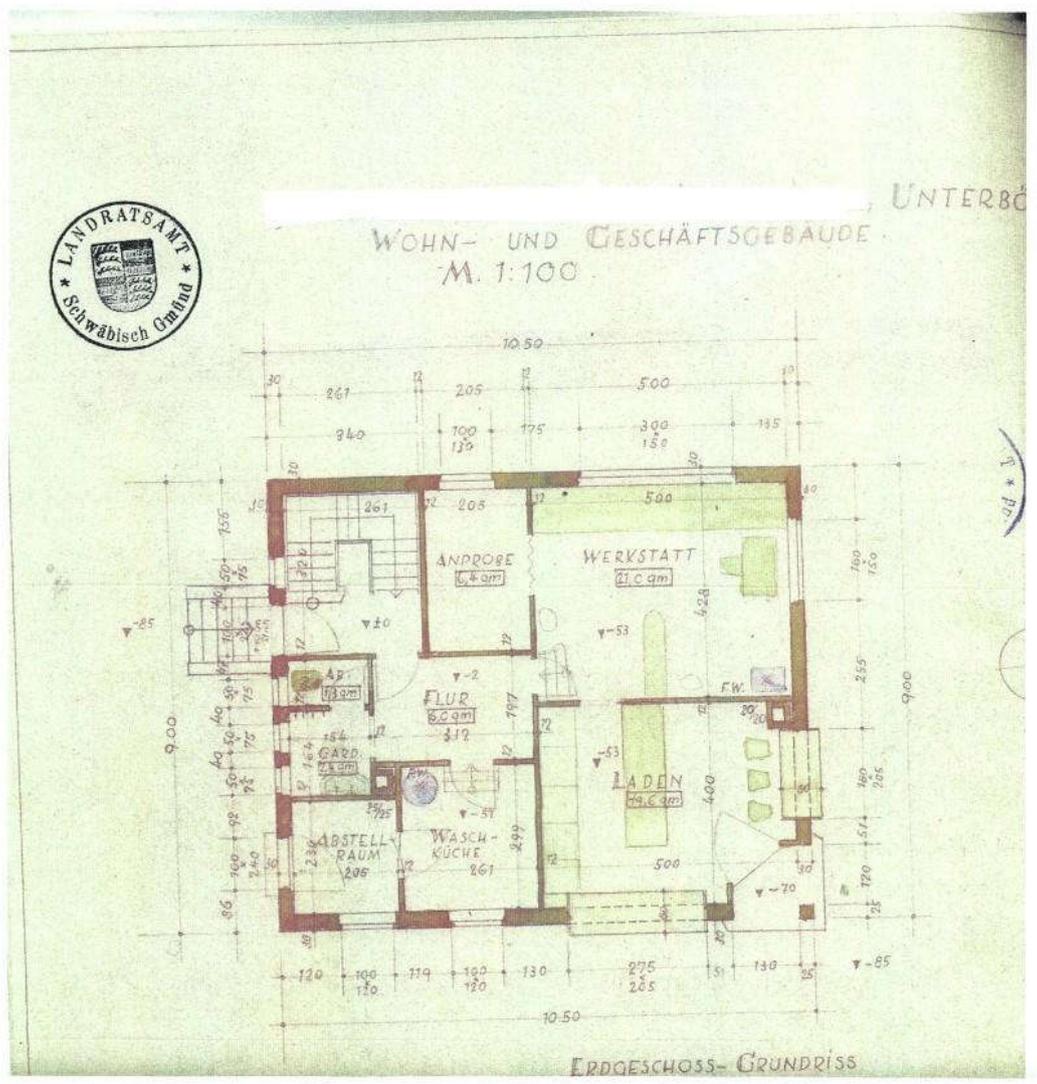


Bild 1: EG

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 2 von 6

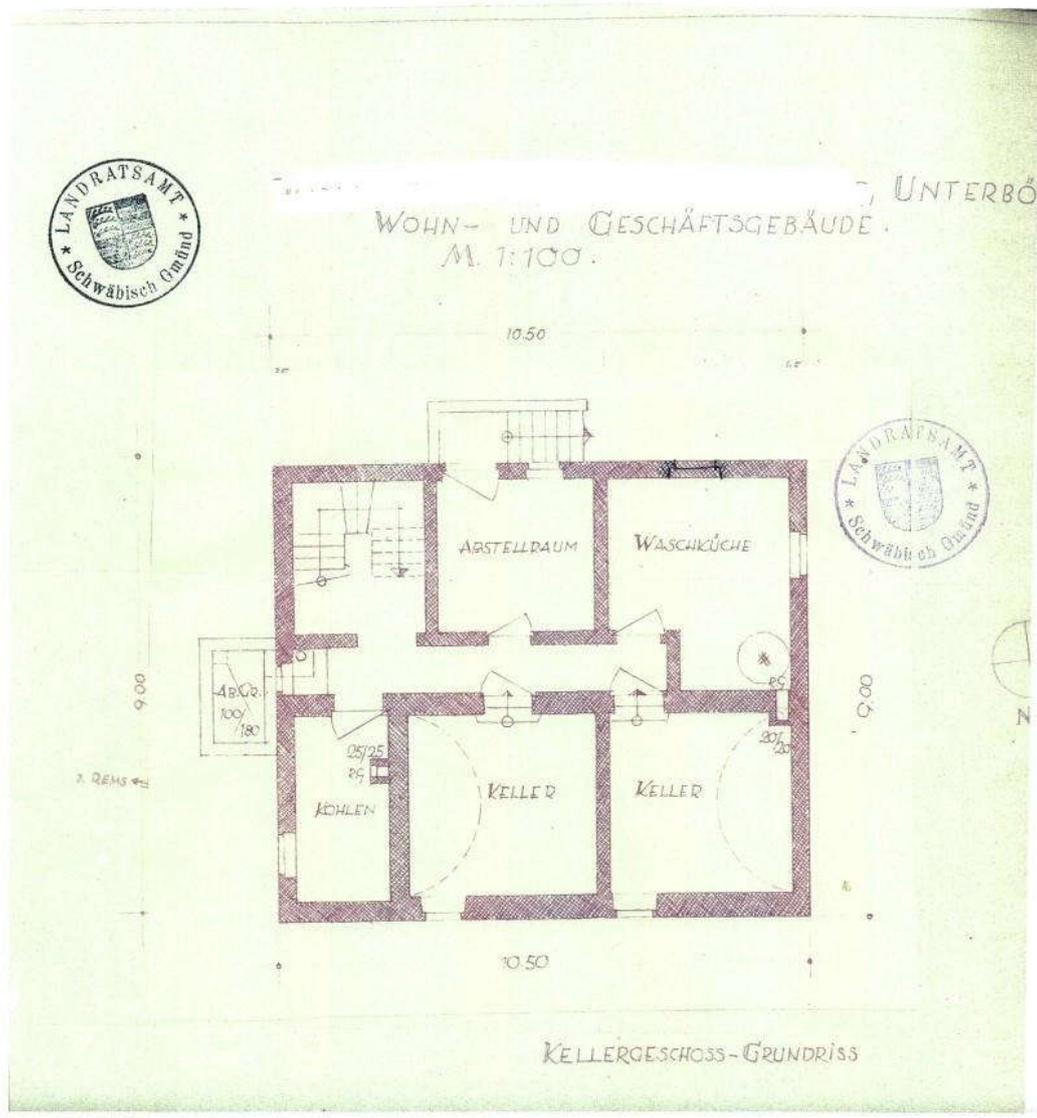


Bild 2: UG

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 3 von 6

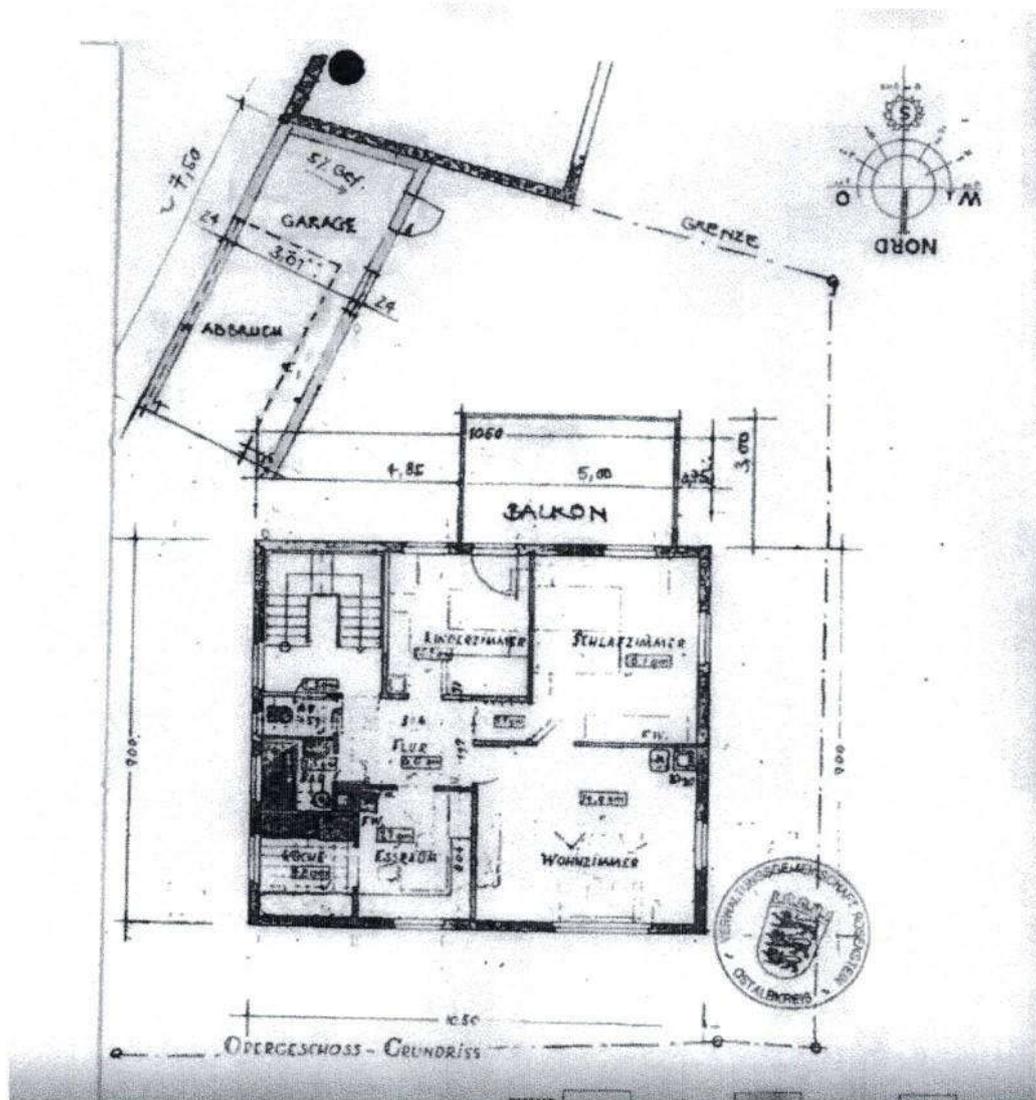


Bild 3: OG

