



### 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 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1985 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	gemäß Angaben der Eigentümerin: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2015 Dachplatten beschichtet, Bad DG neu, Dachflächenfenster neu</li> <li>• 2018 Terrassenüberdachung aus Alu mit Plexiglasdach</li> </ul>
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:	überwiegend verklinkert; 1 Giebelseite mit Holz verkleidet



### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

ins Gebäude integrierte Garage, Abstellraum, Vorrat, Kalt-Keller, Heizung mit Öllager, Waschküche und Vorräum

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Diele, Kochen/Essen, Wohnen, Kind I, Kind II, Schlafen, Bad, Flur und Terrasse

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Loggia, Bad und Diele

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen); Fertighaushersteller: Ritter Haus
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UG: Stahlbeton, 24 cm;</li> <li>• Fertigteilelemente, Holz</li> </ul>
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UG: vollmassive Betonwände;</li> <li>• Fertigteilelemente, Holz</li> </ul>
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	vernachlässigt;  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Steinbelag  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink, gestrichen

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



Elektroinstallation:	bauzeitlich übliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Gegensprechanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1985 (voraussichtlich); Tank im Gebäude; genaue Feststellungen konnten nicht getroffen werden, da eine Besichtigung des UG nicht möglich war
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	voraussichtlich zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

#### 3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Parkett (zumeist stark beschädigt) Klinker auf Terrasse und Holzdielen auf Balkon
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Kalkfarbenanstrich, einfachen Tapeten; aufgrund zahlreich gehaltener Katzen ist Sanierung erforderlich
Deckenbekleidungen:	Holzdecken
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Dachflächenfenster (aus Kunststoff), auch raumhohe Verglasun- gen; tlw. Eisengitter vor den Fenstern; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; Schiebetüren tlw. mit Glasfüllungen; Holzzargen  Türen sind aufgrund starker Beschädigungen durch Haustiere nicht mehr zu gebrauchen
sanitäre Installation:	<u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Dusche mit Vorhang, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Handtuchheizkörper, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte



	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Holzdecke
	<u>WC EG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, teilweise gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Einbauküche (ohne jeden Wert)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Terrasse senkt sich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	völlig verwarlost; Rattenbefall im UG (nach Aussage der Eigentümerin); überall Hunde- und Katzen-Dreck

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Loggia, teilweise überdachte Terrasse, Markise
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	an der Bausubstanz keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, Schwingtor ohne elektrischem Antrieb aus Holz, ins Gebäude integriert);  
Stellplatz mit Rasengitter Steine

### 3.4 Außenanlagen

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

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1-4: Außenansichten



Bild 4: Dachunterseite

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 5: Eingangseite



Bild 6: überdachte Terrasse



Bild 7: Loggia



Bild 8: später beschichtete Dachdeckung