

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Einfamilienhaus mit Nebengebäude

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Baulichkeiten:

Wohnhaus: Die Bebauung zeigt sich 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist teilweise (ca. 35 %) unterkellert. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, es wird vermutet, dass die Bebauung um 1900 errichtet wurde.

Anhand der durchgeführten Besichtigung ergibt sich für das Wohnhaus folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Windfang, Flur

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Flur, WC

Im Keller befindet sich ein Raum, welcher die Heizungsanlage beinhaltet.

Bauzeichnungen o.ä. liegen nicht vor. Gemäß überschlägigen Berechnungen auf Basis der vorliegenden Flurkarte wurde die Wohnfläche mit rd. 115,00 m² ermittelt. Für beide Geschosse wurde ein Konstruktionsflächenanteil von 25 % zu Grunde gelegt.

Wohnfläche: **rd. 115,00 m²**

Die vorstehend zugrunde gelegte Wohnfläche wird als plausibel, sachgerecht und hinreichend genau zugrunde gelegt.

Nebengebäude: Es handelt sich hierbei um einen 1-geschossigen Baukörper, welcher als Werkstatt-, Lager- und Garagengebäude errichtet worden ist. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Baujahr ist nicht bekannt.

Die Gesamtnutzfläche wurde, ausgehend von der aus der Flurkarte ermittelten Geschossfläche, unter Berücksichtigung eines Konstruktionsflächenanteils von rd. 20,0 % überschlägig mit rd. 115,00 m² errechnet.

Nutzfläche: **rd. 115,00 m²**

6.3 Kurze Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Unterlagen. 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 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 technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf das Wohnhaus.

Bauweise: bauzeitübliche Mauerwerksbauweise

Rohbau:

Fassaden:	überwiegend verputzt und gestrichen, WDVS
Außenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung nicht auszuschließen
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände unterschiedlicher Art
Decke:	Massivdecken (über Keller) oder Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Treppen:	zwischen den Etagen sind Holztreppen eingebaut

Ausbau:

Wände:	überwiegend tapeziert und gestrichen, Küche, WC und Badezimmer überwiegend gefliest
Decken:	überwiegend verputzt oder gespachtelt und gestrichen

Fenster:	überwiegend isolierverglaste Fenster, Rollläden/Jalousien im EG
Türen:	Platten- oder Mehrfüllungstüren
Fußböden:	verschiedene Beläge (Fliesen, Teppich, Laminat, PVC/Linoleum), vorwiegend Fliesenböden in Bad, WC und Küche
Heizung:	neuere Gaszentralheizung, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren oder Plattenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizungsanlage
Küche:	zweckmäßige Küche, Elektroherd
Bad:	gefliesenes Wannenbad mit WC und Waschbecken, gefliestes WC im DG

Besondere Bauteile: Besondere Bauteile werden beim Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK 2010) berücksichtigt und nicht gesondert angesetzt.

Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

Informationen zu den Zeiträumen, in denen Instandhaltungen und Modernisierungen durchgeführt wurden, liegen dem Unterzeichner nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ließ sich jedoch erkennen, dass diese teilweise durchgeführt wurden. Mit Ausnahme von allgemeinen Abnutzungen waren größere Mängel nicht erkennbar und sind nicht bekannt.

6.4 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

Es handelt sich um ein Wohnhaus mit einem größeren Nebengebäude auf einem großen Grundstück.

Der Grundriss des Wohnhauses ist nur teilweise familiengerecht. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken. Im Dachgeschoss befindet sich lediglich ein Gäste-WC mit Handwaschbecken. Zudem entspricht die Ausstattung dem heutigen Wohnanspruch bzw. Zeitgeschmack nur bedingt bzw. nicht mehr. Der Zustand der Bebauung ist altersbedingt als durchschnittlich zu bezeichnen.

Der bauliche Zustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

6.5 Nebengebäude: Im rückwärtigen Bereich befinden sich ein größeres 1-geschossiges Nebengebäude, welches in einfacher bauzeitüblicher Mauerwerksbauweise errichtet wurde. Das Dach zeigt sich als leicht geneigtes Satteldach in Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Welleternitplatten (evtl. asbesthaltig). Dieses wird zu Garagen-, Werkstatt- und Lagerzwecken genutzt. Strom- und Wasseranschluss (WC) sowie eine eigene Heizungsanlage sind vorhanden. Instandhaltungsmaßnahmen wurden nach Bedarf durchgeführt.

Der Gesamtzustand ist insgesamt als einfach und zweckmäßig zu beurteilen.

6.6 Außenanlagen: Die Grundstücksfreifläche ist im Hofbereich überwiegend mit Pflasterbelag befestigt. Die Hoffläche hinterlässt einen durchschnittlichen Eindruck.

Der angrenzende Gartenbereich ist gärtnerisch angelegt und bepflanzt. Der Gartenbereich hinterlässt einen durchschnittlichen Eindruck.

Die Einfriedung besteht im Bereich des Wohnhauses straßenseitig aus einem Metallzaun auf einem Massivsockel und ansonsten überwiegend aus Metall- oder Maschendrahtzäunen.