

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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 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 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 1910
Modernisierung:	Dacheindeckung, Heizung, tlw. Fenster, Badsanierung
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbaureserven im Dachgeschoß
Außenansicht:	Putzfassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Fels- bzw. Ziegelsteine
Kellerwände:	ohne

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendeck mit Lehmwickel
Hauseingangsbereich:	straßenseitig gelegen bzw. an der Rückseite über die Veranda
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	Holztreppe mit Holzgeländer
Treppe zum Dachraum:	Holzleiter

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	ohne
Erdgeschoss:	3 Wohnräume, 1 Küche, 1 Flur, 1 HWR-Raum, 1 Bad/WC, 1 Treppenhaus, 1 Veranda
Dachgeschoss:	1 Wohnzimmer, 1 Diele, 1 Treppenhaus, 2 Bodenräume

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Einfamilienhaus

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Linoleumbelag und Teppichboden
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Paneele

Küche:

Bodenbeläge:	Linoleumbelag
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel und Tapeten
Deckenbekleidungen:	Paneele

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen und Laminat
Wandbekleidungen:	Rohbauzustand
Deckenbekleidungen:	Paneele

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Rohbauzustand und Paneele

Terrasse:

Bodenbeläge:	alte Holzdielen
--------------	-----------------

Fenster und Türen

Fenster:	tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2016 und Holzfenster
----------	---

Türen:

Eingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten von der Straße, Kunststofftür mit Lichtausschnitt von der Veranda
Zimmertüren:	Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	tlw. neue Installation, tlw. alte Installation
Heizung:	Gaszentralheizungsanlage (Miettank für Propangas) Kachelofen im Wohnzimmer
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	Wasch- und WC- Becken, Badewanne, Handtuchheizkörper

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	alte Ausstattung, nicht in der Wertermittlung enthalten

Keller und Dach

Keller:	ohne
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachsteine
Bodenbeläge im Dachraum:	ohne, tlw. Laufbohlen
Kamine:	gemauert, über Dach verlinkert, Kunststoffrohr für Heizungstherme
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Hausschwamm wurden nicht durchgeführt.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Veranda
---------------------	---------

Besondere Einrichtungen:	Sat.- Anlage
Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	Anhand der erstellten Unterlagen tlw. unzweckmäßig, da gefangene Räume
Bauschäden und Baumängel:	Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortbesichtigung tlw. Baumängel und Bauschäden festgestellt werden: <i>Erdgeschoss:</i> - tlw. schadhafter Fußbodenbelag - tlw. Renovierungsarbeiten erforderlich - tlw. geringe Feuchtigkeitsschäden an der Innenwand des Kinderzimmers - defekte Scheibe in der Eingangstür <i>Dachgeschoss:</i> - tlw. nicht fertig gestellte Arbeiten im Dielenbereich - tlw. Schädlingsbefall der Dachkonstruktion - versotteter Schornstein <i>Fassade:</i> - erhebliche Rissbildungen in der gesamten Fassade - tlw. Putzschäden in der Fassade - tlw. Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel wird pauschal auf 25.000,00 Euro geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird empfohlen. Anmerkung: Die hier aufgeführten Baumängel und Bauschäden erheben KEINEN Anspruch auf Vollständigkeit, da es im Zuge von eventuell erforderlichen weiteren Fertigstellungsarbeiten zu NICHT vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen kann.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	durch Zustand bedingt
sonstige Besonderheiten:	keine

3.3 Garage

Hinter dem Wohnhaus wurde eine Garage in massiver Bauweise errichtet. In dem Gebäude wurden neben der Garage noch eine Werkstatt und eine Waschküche (Hobbyraum) angeordnet. Im Bereich der Werkstatt und des „Hobbyraumes“ wurde schon mit Ausbauarbeiten begonnen. Im „Hobbyraum“ ist ein Dauerbrandofen angeordnet worden. Die Fußböden in den einzelnen Räumen wurden aus Betonestrich hergestellt. Die Wände wurden tlw. geputzt bzw. verkleidet. Die Deckenbereiche sind mit Verlegeplatten und Holzbrettern verkleidet worden. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde mit Trapezblechen eingedeckt. Die Garage ist über ein zweiflügeliges Holztor zugänglich. Der „Hobbyraum“ ist über zwei Kunststofftüren erreichbar. In diesem Bereich wurden auch Kunststofffenster für die Belichtung eingebaut. Der hofseitige Giebel ist mit einer Verkleidung versehen worden.

Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortbesichtigung tlw. Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- fehlender Innenputz in der Garage
- Rissbildungen im Estrich der Garage
- nicht fertig gestellte Verkleidung an der südlichen Längsseite
- Rissbildungen im Estrich des „Hobbyraums“

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel wird pauschal auf **3.000,00 Euro** geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird empfohlen).

Anmerkung:

Die hier aufgeführten Baumängel und Bauschäden erheben **KEINEN** Anspruch auf Vollständigkeit, da es im Zuge von eventuell erforderlichen weiteren Fertigstellungsarbeiten zu **NICHT** vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen kann.

3.3.1 Stall

Weiterhin wurde auf dem Grundstück ein Stallgebäude in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade besteht aus Ziegelmauerwerk. Die einzelnen Bereiche des Gebäudes sind über Holztüren zugänglich. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde mit Wellasbestplatten eingedeckt.

Der Stall wird in der Wertermittlung mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen folgende Außenanlagen festgestellt:

- Versorgungsanlagen (Strom und Wasser) vom öffentliche Netz
- Kanalanschluss, Telefonanschluss
- Einfriedungen
- Hofbefestigungen
- Freisitz
- Gartenanlage

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 2 % bis 12 % des Zeitwertes der Gebäude veranschlagt und berücksichtigt:

- | | |
|--------------------|------------|
| - einfach | 2 bis 4 % |
| - durchschnittlich | 4 bis 8 % |
| - aufwendig | 8 bis 12 % |

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit **3 %** des Zeitwertes der Gebäude bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)

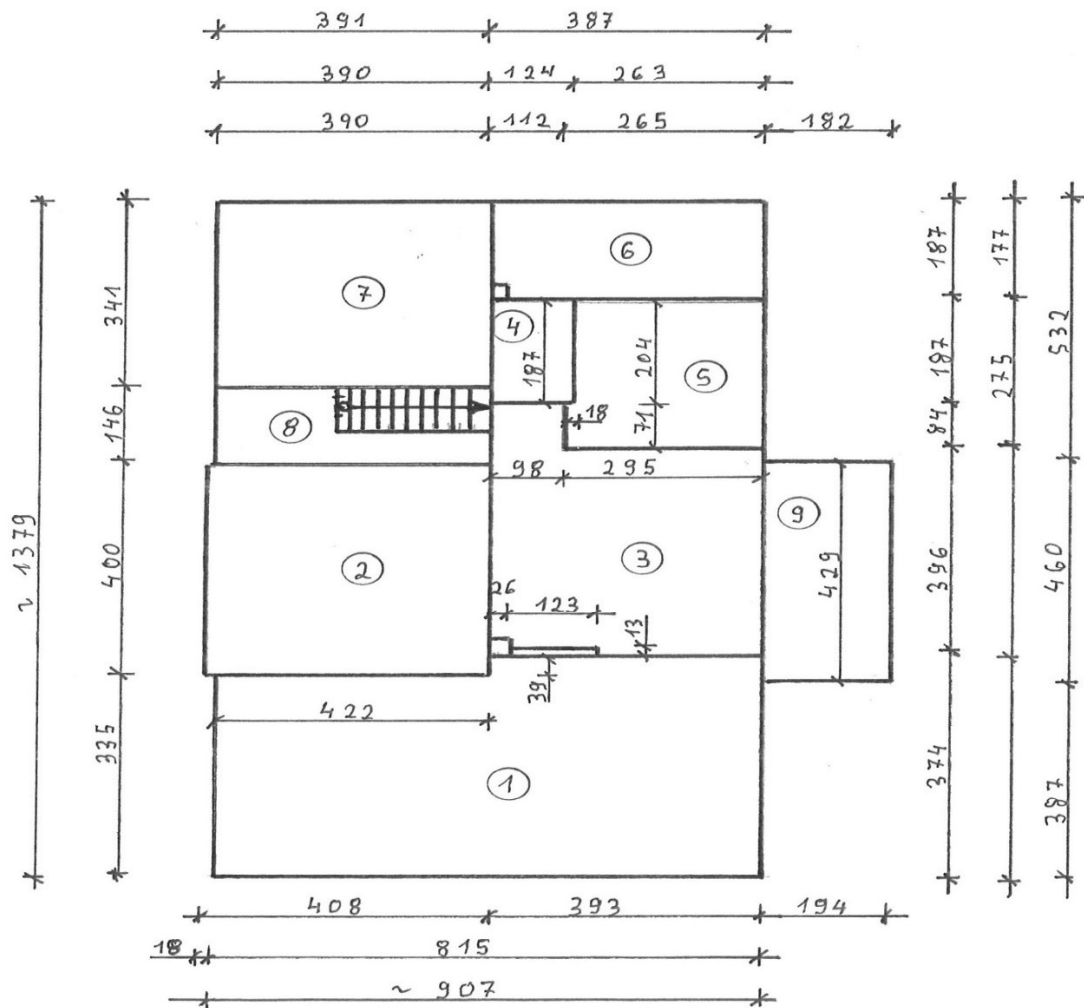
Anlage 4 Grundrissübersichten und Berechnungen

1. Grundrissübersicht

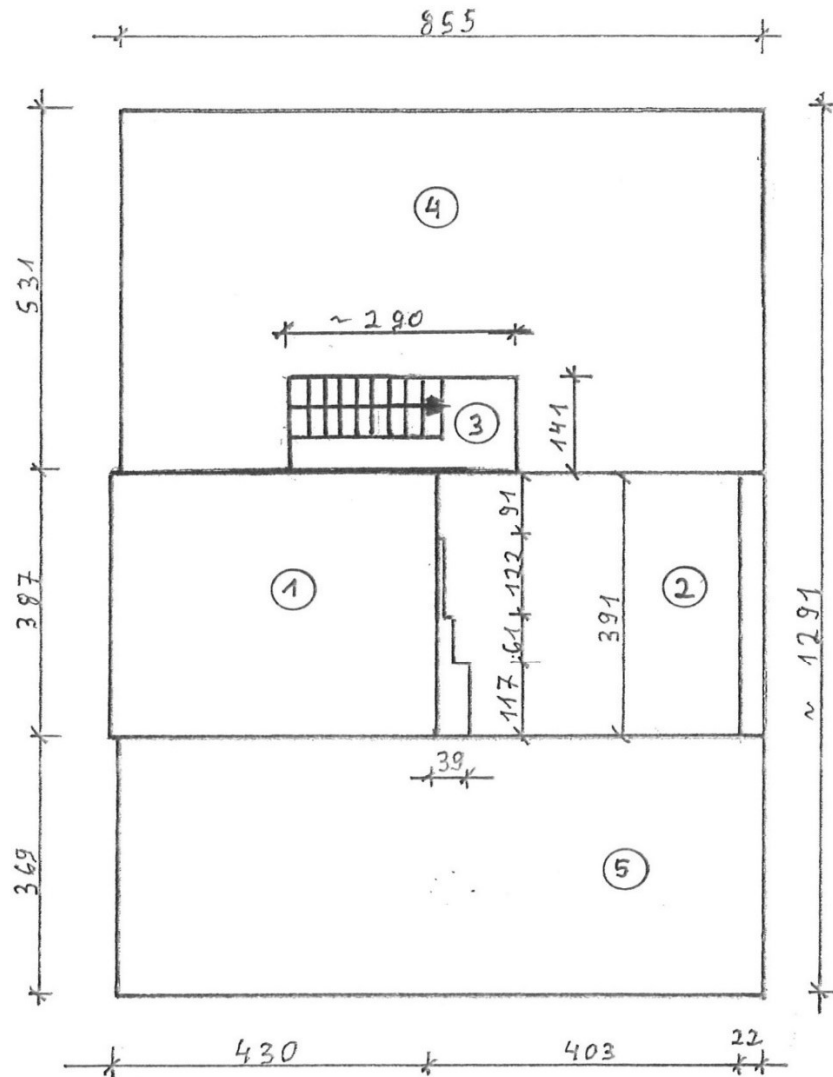
1.1 Grundrissübersicht Erdgeschoss, Maßstab ca. 1 : 100

Legende EG

1. Wohnen
2. Schlafen
3. Küche
4. Flur
5. HWR- Raum
6. Bad/WC
7. Kinderzimmer
8. Treppenhaus
9. Veranda



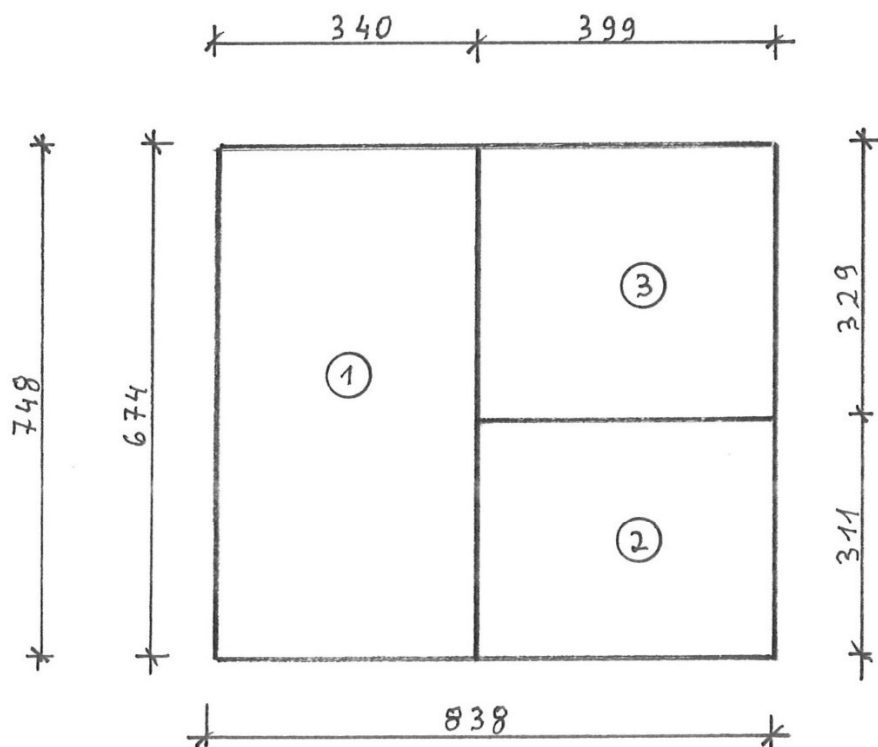
1.2 Grundrissübersicht Dachgeschoss, Maßstab ca. 1 : 100



Legende DG

- 1. Wohnzimmer
- 2. Diele
- 3. Treppenhaus
- 4. Bodenraum
- 5. Bodenraum

1.3 Grundrissübersicht Garage, Maßstab ca. 1 : 100



Legende Garage

- 1. Garage
- 2. Werkstatt
- 3. Waschküche

1.4 Grundrissübersicht Stall, Maßstab ca. 1 : 100

