

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 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 so weit 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.

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Objektbeschreibung basiert insofern auf Angaben, Annahmen und Wahrnehmungen von außen. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nur geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	Das Bewertungsobjekt wurde nach diesseitiger Einschätzung innerhalb der letzten 15 Jahre modernisiert. Eine genaue Zeitangabe bzw. Angabe zum Modernisierungsumfang konnte jedoch nicht in Erfahrung gebracht werden.
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 150 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 374 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist wahrscheinlich ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk (teils erneuert)
Raumaufteilung:	Der Grundrisszuschnitt ist nicht bekannt. Nach äußerer Wahrnehmung ist davon auszugehen, dass nur eine geringfügige Unterkellerung besteht.

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	ggf. Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalm-dach mit Tonziegeldeckung (doppelter Biberschwanz), Fledermaus-gaube und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwas-sernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Abwasseranlage auf dem westlichen Nachbargrund-stück (Flurstück 83)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	wahrscheinlich Zentralheizung; Unmittelbar auf dem südlichen Nachbar-grundstück befindet sich eine Fernwärmeverteilstation. Es konnte nicht abschließend geklärt werden, ob das Wohnhaus des Bewertungsobjektes durch die Anlage mit Fernwärme versorgt wird.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Kunststoffbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Holztüren
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich Standardausstattung aus der Modernisierungszeit

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachaufbau (bereits im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Fertigstellungsdefizite an den Fassaden
Grundrissgestaltung:	wahrscheinlich zweckmäßig; Nach Angabe aus der Nachbarschaft ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Nach äußerem Anschein wurde ein Ausbau des Daches vorbereitet.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, befriedigend. Es besteht ein partieller Unterhaltungs- bzw. Fertigstellungstau.

4.3 Nebengebäude

Es ist ein Nebengebäude im Bereich der süd-westlichen Grundstücksecke vorhanden. Die Scheune mit einer Grundfläche von ca. 27 m x 7,30 m wurde massiv in Ziegelbauweise mit Satteldach nebst Dachsteindeckung bzw. partiell Trapezblechdeckung errichtet. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist ausreichend. Die Scheune verfügt im süd-westlichen Gebäudeteil über mehrere Garagentore, die aufgrund der unmittelbar an der Gebäudemauer verlaufenden Grundstücksgrenze für den Grundstückseigentümer nicht nutzbar sind. Als Garagenmieter kommen insoweit nur Mieter des Nachbargrundstücks (Flurstück 83) infrage. Das schränkt die Nutzbarkeit ein.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Entwässerungsanlagen auf einem Nachbargrundstück, Terrasse sowie Gartenanlagen und Pflanzungen vorhanden.