

### 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 Doppelhaushälften (DHH) Nr. 13 und Nr. 15

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Doppelhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 1930
Modernisierung:	DHH Nr. 13, ab 1996 DHH Nr. 15, Rohbauzustand
Erweiterungsmöglichkeiten:	DHH Nr. 13, keine DHH Nr. 15, ggf. Ausbau Spitzboden möglich
Außenansicht:	Putzfassade

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

###### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Ziegel- und Felssteine
Kellerwände:	ohne

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Hauseingangsbereiche:	DHH Nr. 13, vom nordöstlichen Giebel und von der Hofseite DHH Nr. 15, von der Hofseite
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	DHH Nr. 13, Holztreppe mit Holzgeländer DHH Nr. 15, Holztreppe mit Holzgeländer
Treppe zum Dachraum:	DHH Nr. 13, Raumspartreppe aus Holz DHH Nr. 15, Holzeinschubtreppe

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:	ohne
Erdgeschoss:	DHH Nr. 13: Wohnzimmer, Diele/Küche alt, Küche neu, Bad/WC, Flur, HWR DHH Nr. 15: Flur, Wohnen/Küche, Flur, Bad/WC
Dachgeschoss:	DHH Nr. 13: Kinderzimmer, Schlafzimmer, WC, Flur DHH Nr. 15: Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur
Spitzboden:	DHH Nr. 13: Kinderzimmer, Flur DHH Nr. 15: Bodenraum mit Räucherammer

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

Beschreibungseinheit: Doppelhaushälften Nr. 13 und Nr. 15

## Beschreibungseinheit

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

#### Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	DHH Nr. 13: Laminat und Teppichboden DHH Nr. 15: ohne im EG, DG: Holzdielen
Wandbekleidungen:	DHH Nr. 13: Tapeten und Paneele DHH Nr. 15: ohne im EG, DG: Putz und Paneele
Deckenbekleidungen:	DHH Nr. 13: Paneele DHH Nr. 15: ohne im EG, DG: Putz

#### Küche:

Bodenbeläge:	DHH Nr. 13: Fliesen DHH Nr. 15: ohne
Wandbekleidungen:	DHH Nr. 13: Fliesenspiegel und Tapeten DHH Nr. 15: ohne
Deckenbekleidungen:	DHH Nr. 13: Paneele DHH Nr. 15: ohne

#### Diele/Flur:

Bodenbeläge:	DHH Nr. 13: Fliesen und Teppichboden DHH Nr. 15: Holzdielen
Wandbekleidungen:	DHH Nr. 13: Tapeten DHH Nr. 15: Putz
Deckenbekleidungen:	DHH Nr. 13: Paneele DHH Nr. 15: tlw. Paneele

#### Bad/WC:

Bodenbeläge:	DHH Nr. 13: Fliesen DHH Nr. 15: ohne
--------------	---

Wandbekleidungen: DHH Nr. 13: Fliesen raumhoch  
DHH Nr. 15: tlw. Fliesenreste

Deckenbekleidungen: DHH Nr. 13: Paneele  
DHH Nr. 15: Holzbalkendecke

Terrasse:

Bodenbeläge: DHH Nr. 13: Betonpflastersteine  
DHH Nr. 15: ohne

### **Fenster und Türen**

Fenster: DHH Nr. 13: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
DHH Nr. 15: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:

Eingangstür: DHH Nr. 13: Kunststofftüren mit Lichtausschnitten  
DHH Nr. 15: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren: DHH Nr. 13: Holztüren  
DHH Nr. 15: ohne

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: DHH Nr. 13: neue Installation ab 1996  
DHH Nr. 15: ohne

Heizung: DHH Nr. 13: Gasheizungsanlage 2022  
DHH Nr. 15: soll an die Anlage aus 2022 angeschlossen werden

Warmwasserversorgung: DHH Nr. 13: über Heizungsanlage  
DHH Nr. 15: soll an die Anlage aus 2022 angeschlossen werden

Sanitäre Installation: DHH Nr. 13: Wasch- und WC- Becken, Badewanne, Dusche  
DHH Nr. 15: altes WC- Becken

### **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

Besondere Einrichtungen:	DHH Nr. 13: Rollläden DHH Nr. 15: Rollläden
Küchenausstattung:	DHH Nr. 13: Elektroherd mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülern, Edelstahlspüle, Kühl- und Gefrierschrank, Mobiliar Zeitwert geschätzt: 1.000,00 € DHH Nr. 15: ohne

### **Keller und Dach**

Keller:	ohne
Dach:	
Dachkonstruktion:	DHH Nr. 13: Holzkonstruktion DHH Nr. 15: Holzkonstruktion
Dachform:	DHH Nr. 13: Satteldach DHH Nr. 15: Satteldach
Dacheindeckung:	DHH Nr. 13: Betondachsteine DHH Nr. 15: Betondachsteine
Bodenbeläge im Spitzboden:	DHH Nr. 13: Teppichboden, da ausgebaut DHH Nr. 15: Holzdielen
Kamin:	DHH Nr. 13: Kunststoffrohr DHH Nr. 15: gemauert, über Dach verkleidet
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:	DHH Nr. 13: Eingangsüberdachung, Eingangspodest DHH Nr. 15: Eingangspodest
---------------------	---

Besondere Einrichtungen:	DHH Nr. 13: Rollläden, Sat.- Anlage DHH Nr. 15: Rollläden
Belichtung und Besonnung:	DHH Nr. 13: befriedigend bis gut DHH Nr. 15: befriedigend
Grundrissgestaltung:	DHH Nr. 13: anhand der erstellten Unterlagen zweckmäßig DHH Nr. 15: aufgrund des Rohbauzustandes nicht abschließend einzuschätzen
Bauschäden und Baumängel:	DHH Nr. 13: keine größeren Baumängel und Bauschäden erkennbar  Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der geringen Bauschäden und Mängel wird pauschal mit <b>1.000,00 €</b> berücksichtigt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird jedoch empfohlen).  DHH Nr. 15: wird anhand der erforderlichen Modernisierungspunkte ermittelt (vgl. Seite 59).
Wirtschaftliche Wertminderungen:	DHH Nr. 13: keine größere feststellbar DHH Nr. 15: durch Zustand bedingt
sonstige Besonderheiten:	DHH Nr. 13: Überbau des Wohnzimmers auf das Nachbarflurstück 55/9 DHH Nr. 15: Zuordnung des Gartenlandes Flurstück 55/10 zum Flurstück 55/9

### 3.3 Stallgebäude

Hinter den beiden Doppelhaushälften wurde ein Stallgebäude in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade besteht aus Mauerwerk mit einem geringen Putzanteil. An der hofseitigen Längsseite wurden zur Werkstatt und zur Waschküche zwei Holztüren mit Lichtausschnitten angeordnet. Beide Räume werden über Holzfenster zusätzlich belichtet. Der Lagerraum und der Hühnerstall sind über Brettertüren zugänglich. Der Fußboden wurden aus Betonestrich hergestellt. Die Wände sind zum Teil mit Putz versehen worden. Im Werkstatbereich befindet sich ein Schornstein, an dem ein Kannonenofen angeschlossen wurde. In der Waschküche wurde ein Wasch- und WC- Becken installiert. Die vorhandene Zwischendecke besteht aus Holz und wurde mit Holzdielen versehen. Den Bodenraum erreicht man über ein Holzluke im Giebel des Gebäudes. Die Dachkonstruktion des Stallgebäudes besteht aus Holz und wurde mit Wellasbestplatten eingedeckt.

Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortsbesichtigung Baumängel und Schäden festgestellt werden:

- Fassade mit Rissbildungen und schadhaftem Mauerwerk
- tlw. Feuchtigkeitsschäden an der Decke

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel wird pauschal mit **5.000,00 €** berücksichtigt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird jedoch empfohlen).

#### **Anmerkung:**

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

#### 3.3.1 Carportanlage

An der Grenze zum Nachbargrundstück, Flurstück 55/3, wurde ein Carport aus einer Holzkonstruktion errichtet. Die Seitenwände und die Rückwand sind mit Holzbrettern verkleidet worden, in denen Lichtbänder vorhanden sind. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde mit Trapezblechen eingedeckt. Der Fußbodenbereich wurde mit Rasengittersteinen versehen.

An der Bausubstanz des Carports konnte der Sachverständige keine Baumängel und Bauschäden feststellen.

### 3.4 Außenanlagen DHH Nr. 13

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

- Versorgungsleitungen (Strom, Gas und Wasser) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Kanalanschluss
- Glasfaseranschluss
- Holzschuppen mit Überdachung,
- Sitzgelegenheit mit Überdachung
- Hofbefestigungen
- Gartenanlage
- Einfriedungen

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“)

### 3.5 Außenanlagen DHH Nr. 15

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

- Versorgungsleitungen (Strom, Gas und Wasser) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Kanalanschluss
- Hofbefestigungen
- Gartenanlage
- Einfriedungen

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“)

## 9 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 9.1 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.

### 9.2 Gebäude

#### 9.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Scheune (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 1930
Modernisierung:	Erneuerung Fassade
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Mauerwerk und Trapezblech

#### 9.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	tlw. massive Bauweise, tlw. Holzkonstruktion
Fundamente:	Fels- und Ziegelsteine
Umfassungswände:	massiver Teil aus Mauerwerk und Verkleidung aus Trapezblechen, Lagerbereich aus Holzkonstruktion mit Trapezblechen

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über dem massiven Gebäudeteil
Eingangsbereich:	an der östlichen Längsseite gelegen
Treppen:	
Treppe zum Dachraum:	Holztreppe zum Tennen Bereich

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Erdgeschoss:	zwei Lagerräume im massiven Teil, ein Scheunenbereich
Dachgeschoss:	Bodenraum

Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Scheune

### **Beschreibungseinheit**

#### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Lagerräume:

Bodenbeläge:	Betonestrich
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Putz

Scheunenbereich:

Bodenbeläge:	Betonestrich
Wandbekleidungen:	Planasbestplatten, Mauerwerk
Deckenbekleidungen:	sichtbare Dacheindeckung aus Trapezblechen

### **Fenster und Türen**

Fenster:	Holz- und Kunststofffenster
Türen:	
Eingangstüren:	Kunststofftür und Holztür
Tor:	Schwinger aus Metall zum Scheunenbereich

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation:	alte Installation
Heizung:	ohne
Warmwasserversorgung:	ohne

### **Keller und Dach**

Keller:	ohne
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Trapezbleche
Kamin:	ohne

### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	für die Nutzung zweckmäßig

Bauschäden und Baumängel:

Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortsbesichtigung kleinere Baumängel und Schäden festgestellt werden.

- tlw. schadhaftes Mauerwerk der Fassade
- tlw. nicht fertig gestellte Arbeiten im Innern

Für die Beseitigung der vorhandenen Baumängel und Schäden werden pauschal **5.000,00 €** berücksichtigt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird jedoch empfohlen).

**Anmerkung:**

Im Zuge der ggf. erforderlichen Instandsetzungen und Modernisierungen kann es jedoch zu weiteren **NICHT** vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

durch Zustand bedingt

sonstige Besonderheiten:

keine, ggf. erhöhte Aufwendungen durch die Entsorgung der Asbestplatten, jedoch nicht zwingend erforderlich

### 9.3 Außenanlagen

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

- Versorgungsanlagen (Stromanschluss)
- Holzschuppen
- Einfriedungen
- Hofbefestigungen
- 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“)

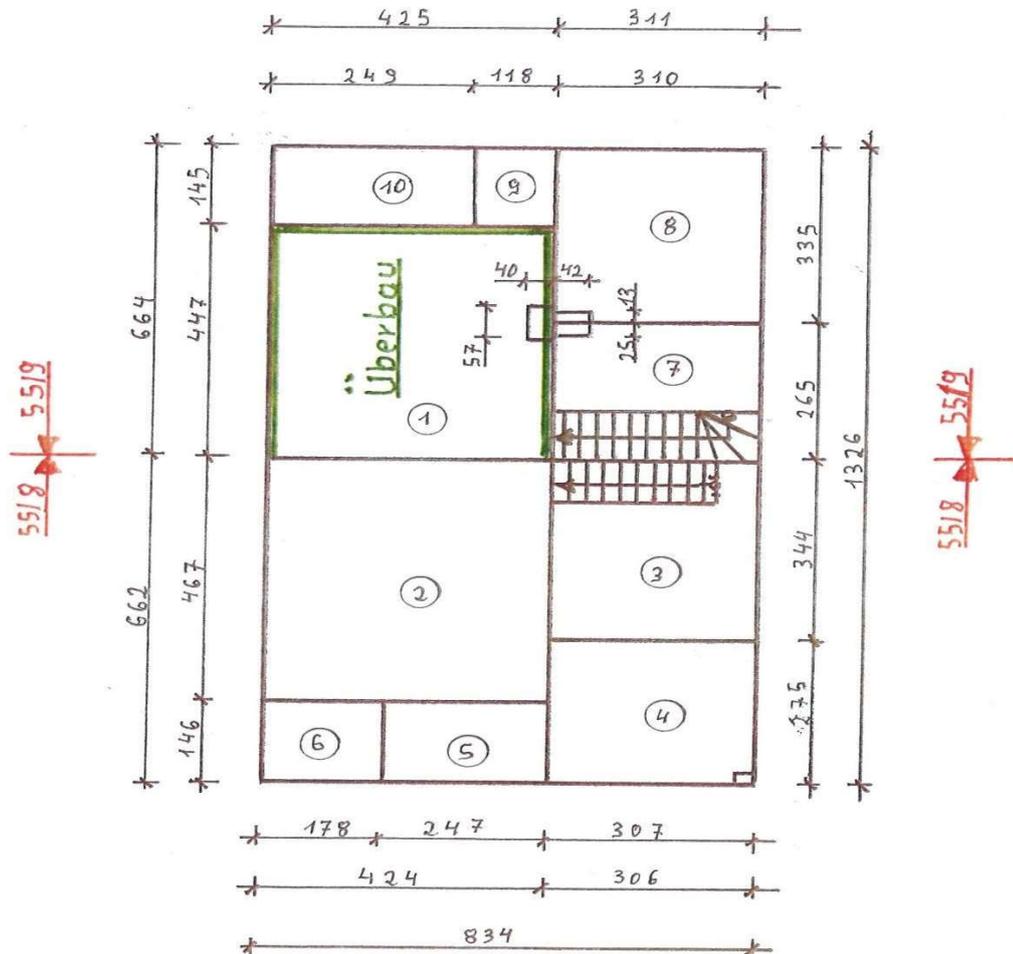
## 2. Grundrissübersichten

### 2.1 Grundrissübersicht EG, Maßstab ca. 1 : 100

Wohnhaus Nr. 15

Legende EG

- 7. Flur
- 8. Wohnen/Küche
- 9. Flur
- 10. Bad/WC



Wohnhaus Nr. 13

Legende EG

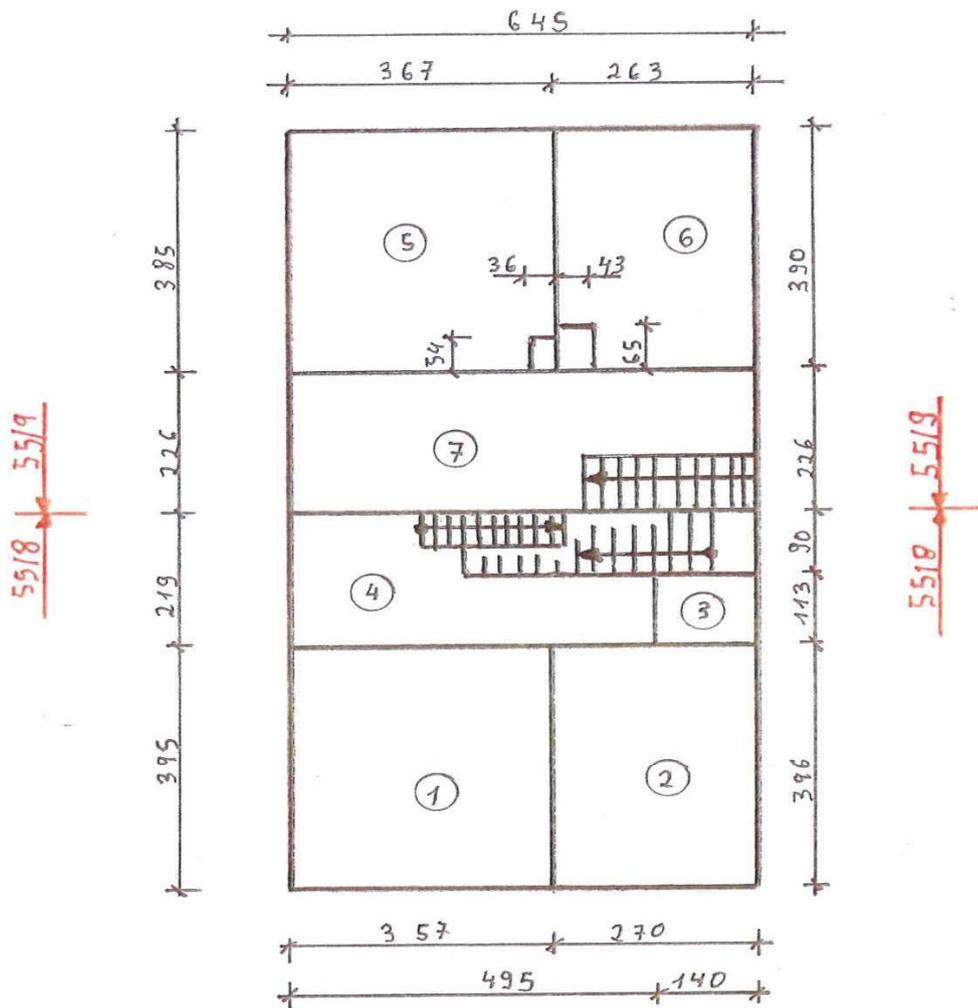
- 1. Wohnen
- 2. Diele/Küche alt
- 3. Küche neu
- 4. Bad/WC
- 5. Flur
- 6. HWR

2.2 Grundrissübersicht DG, Maßstab ca. 1 : 100

Wohnhaus Nr. 15

Legende DG

- 5. Kinderzimmer
- 6. Schlafzimmer
- 7. Flur



Wohnhaus Nr. 13

Legende DG

- 1. Kinderzimmer
- 2. Schlafzimmer
- 3. WC
- 4. Flur

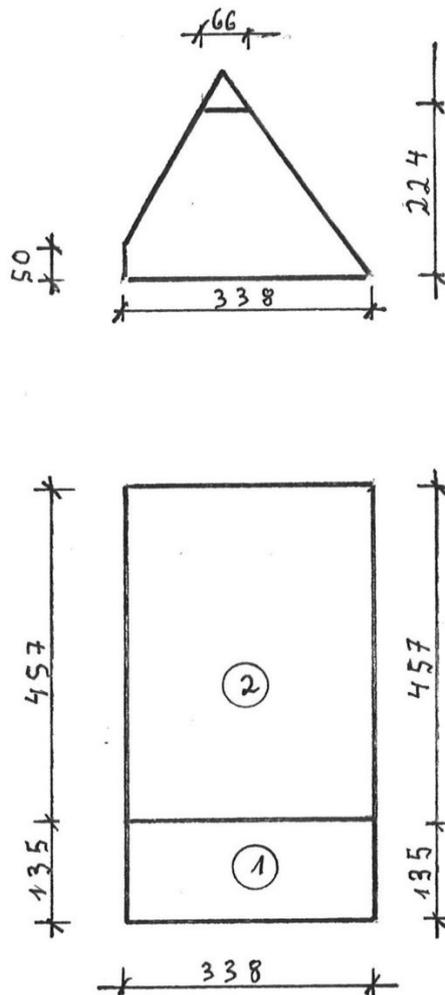
## 2.3 Grundrissübersicht Spitzboden, Maßstab ca. 1 : 100

---

### Wohnhaus Nr. 13

#### Legende Spitzboden

1. Kinderzimmer
2. Flur



2.4 Grundrissübersicht Stall und Scheune, Maßstab ca. 1 : 100

