

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die teilweise 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 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:            | ab 1994, Fassade, Dach, Innenausbau, Heizung, Fenster   |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine                                                   |
| Außenansicht:              | Putzfassade, tlw. mit Anstrich                          |

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Konstruktionsart: | massive Bauweise                   |
| Fundamente:       | vermutlich Fels- oder Ziegelsteine |
| Kellerwände:      | ohne                               |

|                          |                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Umfassungswände:         | Mauerwerk                                                           |
| Innenwände:              | Mauerwerk und Fachwerk                                              |
| Geschossdecken:          | Holzbalkendecken                                                    |
| Hauseingangsbereich:     | straßenseitiger Zugang durch die Küche, hofseitiger Ausgang im Flur |
| Treppen:                 |                                                                     |
| Treppe zum Dachgeschoss: | Holztreppe mit Holzgeländer                                         |
| Treppe zum Dachraum:     | Holzeinschubtreppe                                                  |

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

|                 |                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss: | ohne                                                               |
| Erdgeschoss:    | 3 Wohnbereiche, 1 Esszimmer, 1 Flur, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Freisitz |
| Dachgeschoss:   | 3 Wohnbereiche, 1 Flur, 1 Balkon                                   |

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:        | Teppichboden        |
| Wandbekleidungen:   | Tapeten und Paneele |
| Deckenbekleidungen: | Paneele             |

Küche:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Bodenbeläge:        | Fliesen                   |
| Wandbekleidungen:   | Fliesenspiegel und Tapete |
| Deckenbekleidungen: | Paneele                   |

Diele/Flur:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Bodenbeläge:        | Fliesen                  |
| Wandbekleidungen:   | Strukturputz und Klinker |
| Deckenbekleidungen: | Paneele                  |

Bad/WC:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Bodenbeläge:        | Fliesen |
| Wandbekleidungen:   | Fliesen |
| Deckenbekleidungen: | Paneele |

Terrasse/Balkon/:

|              |                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge: | Terrasse = Betonpflastersteine<br>Balkon = Bitumenpappe |
|--------------|---------------------------------------------------------|

**Fenster und Türen**

|          |                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------|
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung,<br>tlw. Glasbausteine |
|----------|----------------------------------------------------------------|

Türen:

|                |                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingangstüren: | straßenseitig Kunststofftür mit Lichtausschnitt<br>hofseitig Kunststofftür mit Glasfüllung |
| Zimmertüren:   | Holztüren, tlw. mit Glasfüllungen                                                          |

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

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Elektroinstallation:   | ca. 1995 erneuert                         |
| Heizung:               | Holzheizungsanlage                        |
| Warmwasserversorgung:  | über Heizungsanlage und Durchlauferhitzer |
| Sanitäre Installation: | Wasch- und WC- Becken, Dusche mit Vorhang |

### **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

|                          |                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Besondere Einrichtungen: | keine                                                            |
| Küchenausstattung:       | aufgrund Alter und Zustand nicht in der Wertermittlung enthalten |

### **Keller und Dach**

|                          |                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keller:                  | ohne                                                                                                                                                |
| Dach:                    |                                                                                                                                                     |
| Dachkonstruktion:        | Holzkonstruktion                                                                                                                                    |
| Dachform:                | Satteldach                                                                                                                                          |
| Dacheindeckung:          | Dachsteine                                                                                                                                          |
| Bodenbeläge im Dachraum: | Holzdielen                                                                                                                                          |
| Kamin:                   | gemauert, über Dach verklankert                                                                                                                     |
| 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:       | Eingangsüberdachungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Besondere Einrichtungen:  | Rollläden, Sat.- Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Belichtung und Besonnung: | gut- befriedigend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundrissgestaltung:      | tlw. unzweckmäßig, da gefangener Raum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bauschäden und Baumängel: | <p>Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortbe-<br/>sichtigung tlw. Baumängel und Bauschäden festgestellt<br/>werden:</p> <p><i>Erdgeschoss:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tlw. schadhafter Fußbodenbelag</li><li>- tlw. Rissbildungen an den Außenwänden</li><li>- tlw. geringe Rissbildungen im Bereich der Badtür</li></ul> <p><i>Dachgeschoss:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- defekte Balkontür</li><li>- Unebenheiten im Flurbereich</li><li>- tlw. schadhafte Dachflächenfenster</li><li>- versotteter Schornstein</li><li>- tlw. geringer Schädlingsbefall der Dachkonstruk-<br/>tion</li><li>- fehlender Fliesenbelag auf dem Balkon</li></ul> <p><i>Fassade:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tlw. Putzschäden in der Fassade</li><li>- tlw. Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des<br/>westlichen Giebels</li></ul> |

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseiti-  
gung der Bauschäden und Mängel wird pauschal auf  
**5.000,00 Euro** geschätzt (eine differenzierte Untersuchung  
und gesonderte Kostenermittlung wird empfohlen).

Die Aufwendungen für erforderliche nachträgliche Moder-  
nisierungsmaßnahmen werden zusätzlich auf **17.300,00 €**  
beziffert (auch hier wird 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

Am östlichen Giebel des Wohnhauses wurde eine Garage in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwände wurden aus Mauerwerk hergestellt und mit Putz versehen. Für die Dachkonstruktion wurden Filigrandecken verwendet. Die Decke wurde mit Dämmung und Gefälleestrich versehen. Als Abdichtung wurde Bitumenpappe verwendet. Die geplanten Fliesen für die Nutzung als Balkon sind jedoch nicht verlegt worden. Straßenseitig ist die Garage mit einem Metallschwingtor ausgestattet worden. Das Hofausfahrt besteht aus einem zweiflügeligen Holztor, so dass eine Durchgang gewährleistet wurde. Der Fußboden wurde aus Betonpflastersteinen hergestellt.

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

- tlw. Putzschäden an der Fassade im Hofbereich

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel wird pauschal auf

**500,00 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.

### 3.4 Nebengebäude

An der östlichen Grundstücksseite wurde ein Nebengebäude in massiver Bauweise errichtet. Im Erdgeschoss wurden schon zahlreiche Umbauarbeiten vorgenommen, um hier Wohnraum zu schaffen. Diese Arbeiten wurden joch nicht beendet. Die Fenster im Wohnbereich und die Eingangstür wurden schon neu Eingebaut. Die Heizungsanlage ist fast komplett modernisiert worden, wie auch Teilbereiche der Fußböden und Decken. Es wurde bereits ein moderner Bad/WC- Bereich errichtet. Die drei Wohnräume befinden sich zum Teil noch im Rohbauzustand. Weiterhin erfolgte bereits teilweise der Einbau von neuen Innentüren. An den Schlafbereich schließt sich der Heizungsraum und die Werkstatt innerhalb der Gebäudes an. Der vorhandene Schornstein wurde gemauert und über Dach verklinkert. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist nicht ausgebaut worden. Es ist über eine Luke im Giebel erreichbar. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde mit Dachsteinen eingedeckt.

An das Nebengebäude schließt sich in nördlicher Richtung noch ein massiver Lagergebäude an. Es besteht aus zwei Räumen, in denen die Vorräte der Bewohner gelagert werden. Die Dachkonstruktion besteht ebenfalls aus Holz und wurde mit Dachsteinen eingedeckt. Es ist mit Fenstern aus Glasbausteinen ausgestattet worden. Der Zugang erfolgt über eine Holztür.

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

#### *Erdgeschoss:*

- nicht fertig gestellte Arbeiten in den Wohnräumen und der Küche,
- tlw. Rissbildungen an den Außenwänden
- tlw. Feuchtigkeitsschäden in der Küche und im Kinderzimmer
- malermäßige Instandsetzung der Räume erforderlich

#### *Fassade:*

- tlw. Putzschäden in der Fassade
- tlw. Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel wird pauschal auf **4.000,00 Euro** geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird empfohlen).

Die Aufwendungen für erforderliche nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen werden zusätzlich auf **17.900,00 €** beziffert (auch hier wird 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.

### 3.5 Carport

Auf dem Grundstück wurde im mittleren Bereich ein Carport aus einer Holzkonstruktion errichtet. Beide Giebel sind mit Lamellenelementen verkleidet worden. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde mit Trapezblechen eingedeckt. Der Carport verfügt über zwei Stellplätze. Zurzeit dient er jedoch zur Lagerung von Materialien und Geräten, da die Zufahrt durch Holzstämme blockiert ist.

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

### 3.6 Außenanlagen

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

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

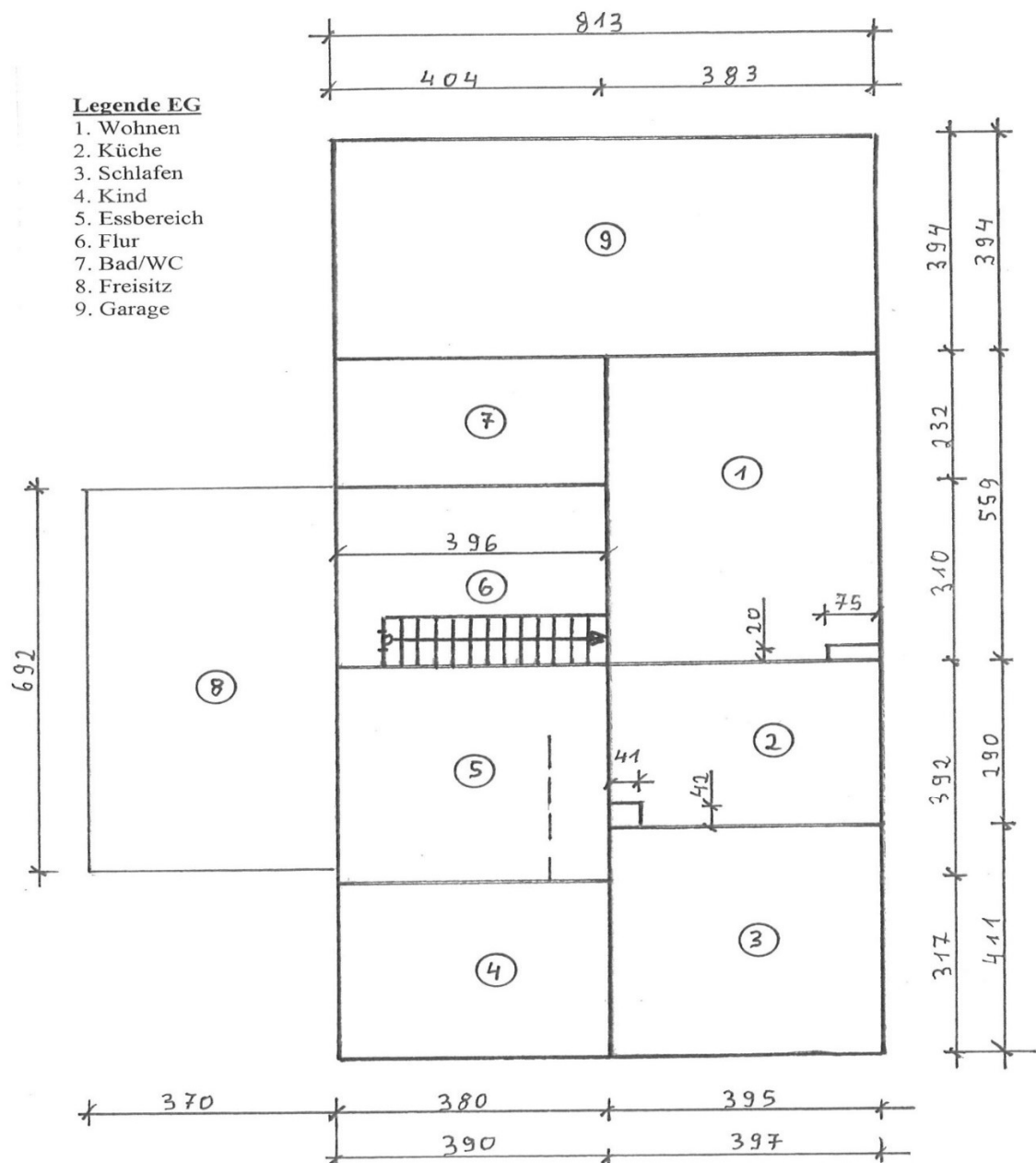
Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 2 % bis 12 % des Zeitwertes der Gebäude veranschlagt und berücksichtigt:

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

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit **4 %** des Zeitwertes der Gebäude bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)

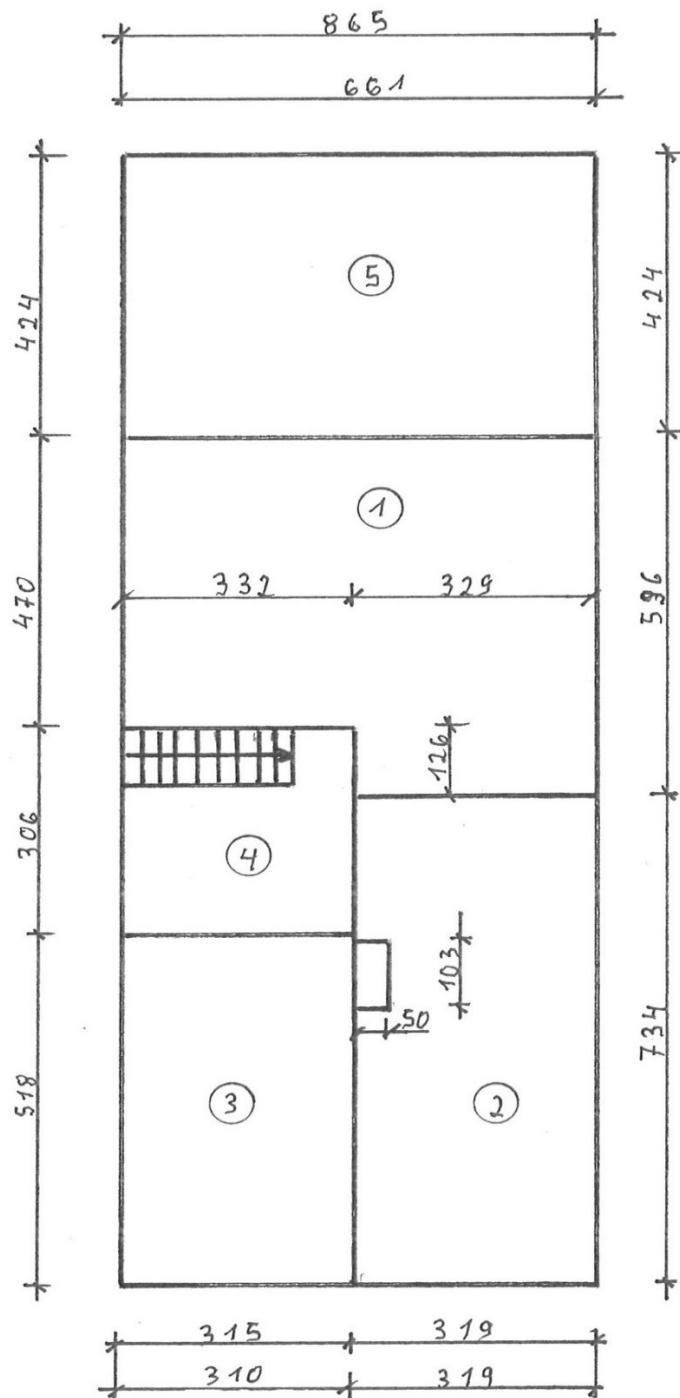
## 2. Grundrissübersicht Einfamilienhaus

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



## 2.2 Grundrissübersicht, Dachgeschoss, Maßstab ca. 1 : 100

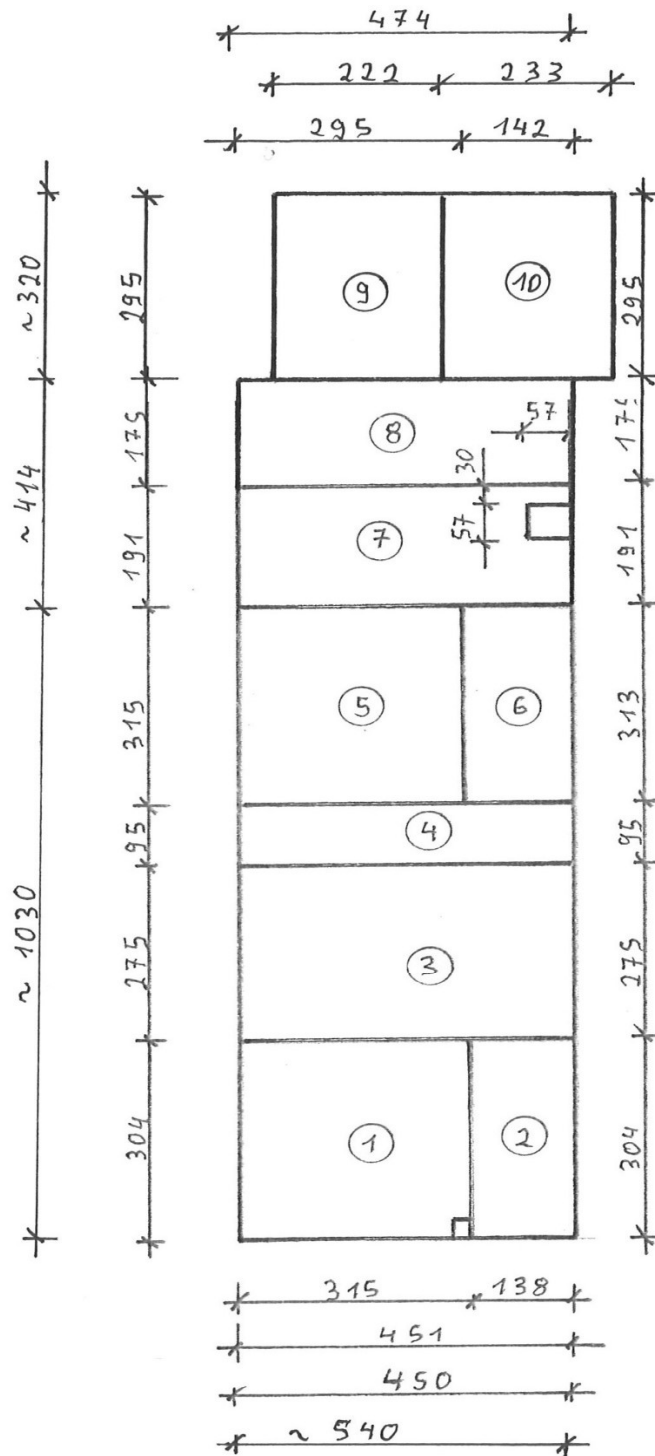
---



### Legende DG

- 1. Kinderzimmer
- 2. Schlafzimmer
- 3. Kinderzimmer
- 4. Flur
- 5. Balkon

### 3. Nebengebäude, Maßstab ca. 1 : 100



#### Legende Nebengebäude

1. Kinderzimmer
2. Küche
3. Wohnzimmer
4. Flur
5. Schlafzimmer
6. Bad/WC
7. Heizung
8. Werkstatt
9. Lagerraum
10. Lagerraum