



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, den Gebäudebestand von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt.

**Die Angaben in der Gebäude- und Baubeschreibung beziehen sich auf überwiegend von außen erkennbare Eigenschaften oder beruhen auf Erkenntnissen aus Angaben des Nutzer bzw. Annahmen des Sachverständigen<sup>1</sup>. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.** Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

**In einzelnen Bereichen können erhebliche Abweichungen vorliegen**, da sich die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken muss. Sollten nach einer detaillierten Innenbesichtigung die Unterstellungen nicht zutreffend sein, so bedarf dieses Gutachten einer diesbezüglichen Überarbeitung.

Über die tatsächliche Raumaufteilung und deren wirtschaftliche Zweckmäßigkeit können im Rahmen der Außenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, <i>teilunterkellertes</i> Einfamilienhaus mit <i>teilweise ausgebautem</i> Dachraum.
Baujahr:	Ca. 1930 (geschätzt).
Modernisierung:	Ca. 1995 (geschätzt): Erneuerung der Fenster und der Außentüren, 2015 (geschätzt): Erneuerung der Dachdeckung des nordöstlichen Anbaus (evtl. kompletter Neuanbau in diesem Jahr).
Außenansicht:	Glatte, verputzte Fassaden, teilweise mit weißem Anstrich, Sockel aus Feldstein, nordöstlicher Anbau mit verputztem Sockel.

#### 5.1.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau auf Feldsteinfundamenten, Dachstuhl aus Holz.
Außenwände:	Mauerwerk mit Außen- und <i>Innenputz</i> .
Innenwände:	<i>Mauerwerk- und Ausbauwände</i> .
Geschossdecken:	<i>Decke über KG als Massivdecke,</i> <i>Decke über EG als Holzbalkendecke.</i>
Treppe:	<i>Einläufige steile Holzwangentreppe mit Holzgeländer.</i>
Lichte Höhen:	Nicht bekannt.

<sup>1</sup> In der nachfolgenden Beschreibung durch kursive Schreibweise hervorgehoben.



### Dach

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion.
Dachform:	Symmetrisches Satteldach ohne Dachaufbauten, über dem nordöstlichen Anbau als Pultdach abgeschleppt, Hauptdachfläche ohne Dachüberstände, nordöstlicher Anbau traufseitig mit geringem Dachüberstand und hölzernem Dachkasten.
Dacheindeckung, Dachentwässerung:	Dachsteindeckung, nordöstlicher Anbau mit Metalldeckung, außenliegende Kunststoffregenrinnen, Fallrohre mit offenem Auslauf.
Schornsteinkopf:	Sichtmauerwerk, Schornsteinfegerlaufanlage aus Holz.

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume, Diele und Flur:	
Bodenbelag:	<i>Teppich-Auslegeware mit Holzfußleisten.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>Tapeten, Raufasertapeten oder Putz mit Anstrich.</i>
Küche:	
Bodenbelag:	<i>Kunststoffbelag.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>Putz mit Anstrich.</i>
Bad:	
Bodenbelag:	<i>Fliesen.</i>
Wand- und Decken- bekleidungen:	<i>Objektwände mit Fliesenbelag bis ca. 1,3 m Höhe, sonstige Wand- und Deckenflächen: Putz mit Anstrich.</i>

### Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und <i>Dreh-Kipp-Beschlägen</i> , Rahmen außen und innen weiß, <i>kunststoffbeschichtetes Innenfensterbankprofil</i> .
Dachflächenfenster:	Kunststoffdachfenster geringer Wärmedämmqualität, ein einfachverglastes Stahldachfenster.
Türen:	
Hauseingänge:	Einflügelige, weiße Kunststoff-Haustür mit Isolierglaseinsatz und angeformten Zierleisten, Nebeneingang im nordöstlichen Anbau: einflügelige weiße Kunststoff-Rahmentür mit Isolierglaseinsatz und glattem Paneelfeld, Außentüren ausgestattet mit Sicherheitsbeschlägen und Profilzylindern.
Innentüren:	<i>Glatte, lackierte Holztüren mit Umfassungszargen.</i>



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

Elektroinstallation:	<i>Verlegung überwiegend unter Putz bzw. in Ständerwerkwänden, einfache Ausstattung mit Lichtauslässen, Schaltstellen und Steckdosen, Anschluss für Elektroherd in der Küche, Anschlüsse für Außenbeleuchtung am Hauseingang und am Nebeneingang.</i>
Heizung und Warmwasserversorgung:	<i>Feststoffheizung mit Einzelöfen. Warmwasserbereitung dezentral elektrisch. Anmerkung: Eine Wärmebedarfsermittlung für das Bewertungsobjekt konnte nicht durchgeführt werden und würde auch den Rahmen dieses Gutachtens sprengen. Ein Energieausweis nach Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2013) liegt nicht vor.</i>
Sanitäre Installation:	<i>Einfache Installation mit teilweise offen liegender Leitungsführung.</i>
Badausstattung:	<i>Bodenstehendes WC mit Kunststoff-Spülkasten, Waschtisch und Badewanne, einfache Armaturen.</i>
Ausstattung der Küche:	<i>Keine bzw. nicht bekannt.</i>

### **Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	<i>Ein zweistufiges, massives Eingangspodest mit Fliesenbelag und gemauerten, brüstungshohen Wangen, die Eingangsüberdachung aus Kathedralglas auf Holzkonstruktion, ein dreistufiges massives Eingangspodest am Nebeneingang.</i>
Zustand des Gebäudes, Mängel (soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar):	<i>Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen standfesten Eindruck. Der Sachverständige unterstellt, dass der bauliche Wärmeschutz sowie der Feuchteschutz der erdberührenden Bauteile ungenügend sind. Folgende Mängel wurden im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellt: Der Außenputz ist rissig und der Anstrich unvollständig, die Fuge zum nordöstlichen Anbau ist unverschlossen, an den Fenstern im Giebelndreieck ist das Mauerwerk an den Fensterbänken ausgebrochen, im Feldsteinsockel sind die Fugen ausgewaschen, die Eingangsüberdachung ist verbraucht.</i>



## 5.2 Nebengebäude

Ehemaliges Stallgebäude:

Massivbau mit Sichtmauerwerksfassaden, Krüppelwalmdach mit Dachsteindeckung und einfachen Fenstern und Türen aus Holz oder Stahl. Elektro-Anschluss ist als Freileitung vorhanden.

Im Mauerwerk bestehen Schäden durch gebrochene Steine und ausgewaschene Fugen. Auf der Südwestfassade sind die Dachkante und die Stürze stark abgesunken.

Dachentwässerung, Fenster und Außentüren sind vollständig verbraucht.

Nordöstlich an das Gebäude angebaut ist die Ruine eines Unterstands, bestehend aus Mauerwerks- und Holzkonstruktionen mit Faserzement-Wellplattendeckung.

Garage mit Nebenraum:

Massivbau mit verputzten, teilweise gestrichenen Fassaden und flach geneigtem Satteldach mit Faserzement-Wellplattendeckung, einem zweiflügeligen Holztor, einer Kunststoff-Haustür mit Glaseinsatz und kleinem Paneelfeld, einem feststehenden Kunststofffenster und mehreren einfachen Fenstern aus Holz oder Stahl.

Das Gebäude befindet sich in einem für die untergeordnete Funktion noch ausreichendem Zustand mit optischen Mängeln. Die Dachdeckung ist am First unvollständig und der Außenputz ist in den Sockelbereichen feucht. Eine Zufahrt zum Garagengebäude /-tor ist auf dem Bewertungsgrundstück nicht angelegt.

## 5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- oder Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Gebäuden,
- der zentrale Abwasseranschluss,
- die Befestigung des Gebäudezugangs mit Ziegelpflaster,
- die Befestigung einer Terrasse nordöstlich des Wohngebäudes mit Beton,
- die straßenseitige Einfriedung mit Stahlzäunen einschließlich einer Zauntür und einem zweiflügeligen Zauntor,
- die teilweise Einfriedung auf der südöstlichen Grundstücksgrenze mit Stacheldraht an Holzpfeilen,
- der Bewuchs mit Sträuchern, Obstbäumen, solitär oder in Gruppen stehenden Laub- und Nadelbäumen sowie Wiesen.

Die Außenanlagen befinden sich in verfallendem Zustand. Der straßenseitige Zaun ist wackelig und schief, das zweiflügelige Zauntor ist erheblich beschädigt. Das Pflaster des Gebäudezugangs ist uneben und durchwurzelt. In den Außenanlagen und im Unterstand sind Baumaterialien, Schutt und Sperrmüll eingelagert.



## Fotodokumentation



Nahansicht Hauseingang Doppelhaushälfte

7



8

Südöstlicher Blick in die Dorfstraße (in diese Richtung Ortszufahrt) mit Bewertungsobjekt Doppelhaushälfte markiert, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 8)



9

Nahansicht von Foto 4, rückwärtiger Wohnhausanbau (orange markiert), Nebengebäude 1 (blau markiert), daran angrenzend Unterstand (grün markiert) und Nebengebäude 2 Garage (lila markiert)



10

Ansicht Nebengebäude 1 (blau markiert), am rechten Bildrand Nebengebäude 2 (lila markiert)



11

Ansicht Nebengebäude 2 (lila markiert)



12

Rückwärtige Ansicht 1 Bewertungsobjekt, Doppelhaushälfte mit Anbau (orange markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 12)



## Fotodokumentation



13

Rückwärtige Ansicht 2 Bewertungsobjekt,  
Doppelhaushälfte mit Anbau (orange markiert)  
und Nebeneingang über den Anbau,  
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 13)



14

Östlicher Blick über den unbebauten  
Grundstücksanteil, am linken Bildrand  
Unterstand (grün markiert)



15

Blick in den Unterstand mit Ablagerungen



16

Ca. Grenzverlauf der südlichen  
Grundstücksgrenze im Bereich des angrenzen-  
den Flurstücks 76/2 markiert,  
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 16)



17

Ca. Grenzverlauf der südlichen  
Grundstücksgrenze im Bereich des angrenzen-  
den Flurstücks 77/2 markiert,  
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 17)



18

Südostansicht Wohnhaus mit Anbau vor der  
Nordostfassade vom Fotostandpunkt 17 aus,  
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 18)