

3. Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus Weg zum Hofsee 23

Art des Gebäudes:	eingeschossiges und geringfügig modernisiertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Bad im Wirtschaftsgebäude unterkellert		
Baujahr:	ca. 1915 (laut Auskunft des Miteigentümers des Objektes) hofseitiger Anbau schätzungsweise in den 1970er Jahren		
wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2014:	- Erneuerung der Elektroanlage mit neuem Zählerschrank - Ausbau des Dachgeschosses und Dämmung sowie Einzug einer Zwischendecke im Dachgeschoss, - Umbau der Waschküche zu einem Badezimmer, - teilweise Erneuerung der Holzdielen, - Einbau von zwei neuen Fenstern		
Abmessungen der Einfamilienhauses:	Länge: ca. 10,90 m	Breite: ca. 8,90 m	
Abmessungen des Anbaus: (hofseitig)	Länge: ca. 6,20 m	Breite: ca. 1,95 m	
Abmessungen der ehemaligen und unterkellerten Waschküche (Bad):	Länge: ca. 3,00 m	Breite: ca. 4,60 m	
Bruttogrundfläche: (Einfamilienhaus)	$(ca. 10,90 \text{ m} \times ca. 8,90 \text{ m}) \times 2 = 194,02 \text{ m}^2$ <u>rd.: 194,00 m²</u>		
Bruttogrundfläche: (hofseitiger Anbau)	$(ca. 6,20 \text{ m} \times ca. 1,95 \text{ m}) = 12,09 \text{ m}^2$ <u>rd.: 12,00 m²</u>		
Bruttogrundfläche: (ehemalige Waschküche)	$(ca. 3,00 \text{ m} \times ca. 4,60 \text{ m}) \times 2 = 27,60 \text{ m}^2$ <u>rd.: 28,00 m²</u>		

Wohnfläche des Einfamilienhauses (Ermittlung durch ein Grobaufmaß vor Ort)

Erdgeschoss:	Flur:	ca.	7,7 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	14,7 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	14,9 m ²
	Diele:	ca.	12,7 m ²
	Küche:	ca.	16,7 m ²
	Speisekammer:	ca.	7,3 m ²
	Anbau:	ca.	10,0 m ²
	Bad:	ca.	10,1 m ²
		ca.	<u>94,1 m²</u>
		rd.:	<u>94,0 m²</u>
Dachgeschoss:	Schlafzimmer:	ca.	25,4 m ²
	Giebelzimmer:	ca.	14,0 m ²
		ca.	<u>39,4 m²</u>
		rd.:	<u>39,0 m²</u>

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von dem Einfamilienhaus liegen keine Bauunterlagen vor. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Während des Ortstermins konnten sämtliche Räume des Einfamilienhauses besichtigt werden. Der Spitzboden wurde aufgrund eines Wespennestes nicht begangen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachgeschoss zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Einfamilienhaus liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldsteinen
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Wanddicken überwiegend ca. 44 cm bis ca. 48 cm, Anbau aus Ziegelmauerwerk, Wanddicke ca. 24 cm
Innenwände:	vermutlich überwiegend massive Innenwände aus Ziegelmauerwerk, im Dachgeschoss Fachwerk

Schornstein:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecke:	ursprüngliche Holzbalkendecke mit vermutlich Lehmwickeln bzw. Lehmfüllung, im Kellerbereich Stahlträger mit Ziegelausfachung (gewölbte Kappe)
Fußböden:	
Keller:	Ziegelflachsicht
Erdgeschoss:	überwiegend ursprüngliche Holzdielung und Betonfußböden, teilweise neu verlegte Holzdielung (Bad, Diele und Anbau), Fußböden ohne Dämmung
Dachgeschoss:	im Schlafzimmer neu verlegte Holzdielung und im Giebelzimmer Spanplatten und Auslegware
Spitzboden:	Laufbretter
Innenwandflächen:	
Erdgeschoss:	Wände glatt verputzt und überwiegend gestrichen, teilweise Verkleidung mit Paneele
Dachgeschoss:	Wandflächen glatt verputzt bzw. Schrägen und Abseiten mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen
Deckenflächen:	überwiegend glatt verputzte und gestrichene Deckenflächen, teilweise mit Holzpaneelen verkleidet oder untergebaute Holzkonstruktionen mit Verkleidung, Die oberste Decke im Dachgeschoss wurde im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses im Jahr 2014 erneuert.
Treppe:	einfache, gerade Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und Handlauf, Einschubtreppe zum Spitzboden, Kellertreppe aus Holz
Fenster:	Thermofenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzkastenfenster und Holzfenster mit Einfachverglasung, Einbau in unterschiedlichen Jahren
Außentüren:	ursprüngliche Holztür als Eingangstür mit Einfachverglasung, Kunststofftür mit Isolierverglasung als Hoftür

Innentüren:	überwiegend ursprüngliche und gestrichene Vollholztüren und Holzbrettertüren
Sanitäre Installation:	Umbau der ehemaligen Waschküche im Wirtschaftsgebäude zum Bad im Jahr 2014, Bad mit stehendem WC, PVC-Spülkasten, Waschbecken und verkleideter Eckbadewanne (Acryl)
Küchenausstattung:	keine Einbauküche
Heizung:	Gastherme im Anbau, Einbau der Gastherme Anfang der 1990er Jahre, im Erdgeschoss weißlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Kupferleitungen, im Dachgeschoss keine Heizungsinstallationen, in der Diele ein Stahlkaminofen (Einbau im Jahr 2014), in den zwei Kinderzimmern im Erdgeschoss und in der Küche Kachelöfen (außer Betrieb)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer in der Küche und im Bad
Elektroinstallation:	durchschnittliche Elektroinstallation, neuer Verteilerkasten mit FI-Schalter im Flur im Erdgeschoss, Elektroanlage im Zuge der Modernisierung im Jahr 2014 erneuert
Besondere Einrichtungen:	keine
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	ursprünglicher Pfettendachstuhl, Einzug einer neuen Zwischendecke im Dachgeschoss
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Erneuerung der Eindeckung vermutlich Anfang der 1990er Jahre, Anbau mit Wellasbesteindeckung, Dachrinnen aus Zink und PVC
Außenansicht:	Ziegelsichtmauerwerk mit Gesimsen, Sockel aus Feldsteinen
Besondere Bauteile:	keine

Zustand

Belichtung und Besonnung:	in Teilbereichen unzureichende Belichtung und Besonnung, kleine Fensteröffnung im Bad und unzureichende Belichtung im Dachgeschoss
Wirtschaftliche Wertminderung:	in der Gesamtheit mangelnde Wärmeisolierung, mangelnder Feuchteschutz, teilweise unzureichende Beheizung, im Bad und im Giebelzimmer Raumhöhen unter 2,30 m und nicht vorhandene horizontale Abdichtungen des Mauerwerks
Grundrissgestaltung, Raumaufteilung und lichte Höhen:	nicht mehr zeitgemäße Grundrisszuschnitte (Durchgangsräume und teilweise kleine Räume) lichte Höhen im Erdgeschoss ca. 2,55 m bis ca. 2,76 m, lichte Höhe im Anbau ca. 2,30 m, lichte Höhe im Bad ca. 2,20 m, im großen Zimmer im Dachgeschoss lichte Höhe ca. 2,35 m und im Giebelzimmer lichte Höhe ca. 2,00 m

Allgemeinzustand des Einfamilienhauses

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Gesamtheit in einem unbefriedigenden und modernisierungsbedürftigem baulichen Zustand. Das Wohnhaus weist in der Gesamtheit eine mangelnde Wärmeisolierung der Umfassungswände, der Beton- und Holzfußböden, der Fenster, der Außentür und der Kellerdecke auf. Abdichtungen gegen Erdfeuchtigkeit und aufsteigende Feuchtigkeit sind vermutlich nicht vorhanden bzw. nicht mehr funktionstüchtig. In den Giebeln sind Setzungsrisse im Umfassungsmauerwerk sichtbar. Das Umfassungsmauerwerk weist offene Mauerwerksfugen auf. Am Südgiebel ist das Gelände aufgeschüttet, sodass das Mauerwerk nicht gegen Erdfeuchtigkeit geschützt ist. Das Niederschlagswasser versickert teilweise am Gebäude. Die über 30 Jahre alte Gastherme ist zukünftig durch einen modernen Wärmeerzeuger auszutauschen. Im Dachgeschoss ist keine Heizung installiert. Die Fenster und die Außentüren wurden in verschiedenen zurückliegenden Jahren eingebaut. In dem Einfamilienhaus sind Renovierungsarbeiten an den Wand- und Deckenflächen, Innentüren sowie Bodenbelägen notwendig. In der Küche und im Bad ereignete sich im Frühjahr 2025 durch eindringendes Niederschlagswasser ein Wasserschaden, welcher nicht behoben wurde. Feuchteschäden sind an der Holzverkleidung im Bad und Wasserränder an der Decke in der Küche ersichtlich. Der Keller unter dem Bad ist feucht und das Mauerwerk versalzen. Die Stahlträger der Kellerdecke sind stark angerostet. Am Schornsteinkopf sind Abplatzungen an den Ziegeln sichtbar und der Schornstein ist im oberen Bereich versotet. Im Spitzboden haben sich Insekten eingenistet. Der Zuschnitt der Grundrisse im Erd- und Dachgeschoss ist nicht zeitgemäß. Das Bad befindet sich in der ehemaligen Waschküche im Wirtschaftsgebäude. Die Aufzählung der Baumängel und Bauschäden ist aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes der Einfamilienhauses nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude/Werkstatt)

Zwischen dem Wohnhaus und der Hofscheune befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude mit Pultdach, welches ebenfalls ca. 1915 errichtet wurde. Der ehemalige Stallbereich des Wirtschaftsgebäudes hat die Abmessungen von ca. 12,50 m x ca. 4,60 m. Die Bruttogrundfläche des ehemaligen Stallgebäudes beträgt ca. 58 m². Das ehemalige Stallgebäude wird zur Zeit als Keramikwerkstatt und Abstellraum genutzt. Die Werkstatt hat eine Nutzfläche von ca. 41 m² und der Abstellraum von ca. 7,5 m².

Der Dachboden (Heuboden) des ehemaligen Stallgebäudes war ursprünglich durch eine Luke von der Hofseite zu erreichen. Die ursprüngliche Zwischendecke ist in dem Nebengebäude nicht mehr eingezogen. Provisorisch liegen auf den Deckenbalken teilweise Bretter. Die Umfassungswände des ehemaligen Stallgebäudes bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25,0 cm. Der Fußboden ist in der Werkstatt als Betonfußboden und im Abstellraum als Ziegelflachsicht ausgeführt. In das Nebengebäude sind Brettertüren aus Holz und Metallfenster mit Einfachverglasung eingebaut. Die Dachkonstruktion besteht aus Holzsparren mit Lattung. Auf der Lattung liegt eine Eindeckung aus Wellasbestplatten. Das Nebengebäude wird mit Strom versorgt und eine veraltete Elektroanlage ist installiert. Ein Werkstattofen wurde von den Mietern des Einfamilienhauses eingebaut. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Lager- und Abstellschuppen bzw. Hobbywerkstatt nutzbar. Der bauliche Zustand des ehemaligen Stallgebäudes ist in der Bilddokumentation ersichtlich.

Hofscheune

Auf der Hofffläche befindet sich eine massive Hofscheune, welche ebenfalls ca. 1915 errichtet wurde. Die Hofscheune besitzt eine Länge von ca. 16,0 m, eine Breite von ca. 10,0 m eine Traufhöhe von ca. 3,3 m und eine Firsthöhe von ca. 7,3 m. Die Bruttogrundfläche der Hofscheune beträgt ca. 160 m² und die Nutzfläche ca. 140 m². Die Abmessungen der Hofscheune wurden den vorhandenen Katasterunterlagen entnommen. Die Umfassungswände sind aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25,0 cm. In die Hofscheune sind teilweise Innenwände und teilweise eine Holzbalkendecke eingezogen. Der Fußboden ist provisorisch mit Feldsteinen befestigt bzw. unbefestigt. In die Scheune sind Holzbrettertüren, Metallfenster mit Einfachverglasung und zwei Holztore eingebaut. Auf dem Holzpfeftendachstuhl liegt eine Eindeckung mit Betondachsteinen. Ein Teilbereich des Holzpfeftendachstuhls wurde in den zurückliegenden Jahren erneuert. Die Betondachsteine sind nicht mit Mörtelverstrich versehen. An der Unterseite der Betondachsteine und der Lattung sind Feuchtigkeitsprobleme aufgrund des fehlenden Mörtelverstrichs ersichtlich. Bei der Firstabdeckung der Scheune wurden nicht die passenden Firststeine verwendet. Die Firststeine sind leicht verdreht und ein Firststein fehlt. Die Hofscheune wird mit Strom versorgt und eine Elektroanlage (veraltet) ist installiert. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Stall oder Lager- bzw. Abstellschuppen nutzbar. Der bauliche Zustand der Hofscheune ist in der Bilddokumentation ersichtlich. In der Hofscheune und teilweise neben der Hofscheune lagern diverse zu entsorgende Materialien und Gegenstände wie Bauschutt, Dachpappe, Wellasbestplatten, Styropor, alte Fenster usw.. Die Entsorgungskosten für die Bauabfälle, Materialien und sonstigen Gegenstände in der Scheune und neben und hinter der Scheune können nur pauschal geschätzt werden. Für die Entsorgungskosten werden pauschal 4.000,00 € in Ansatz gebracht.

Holzschuppen

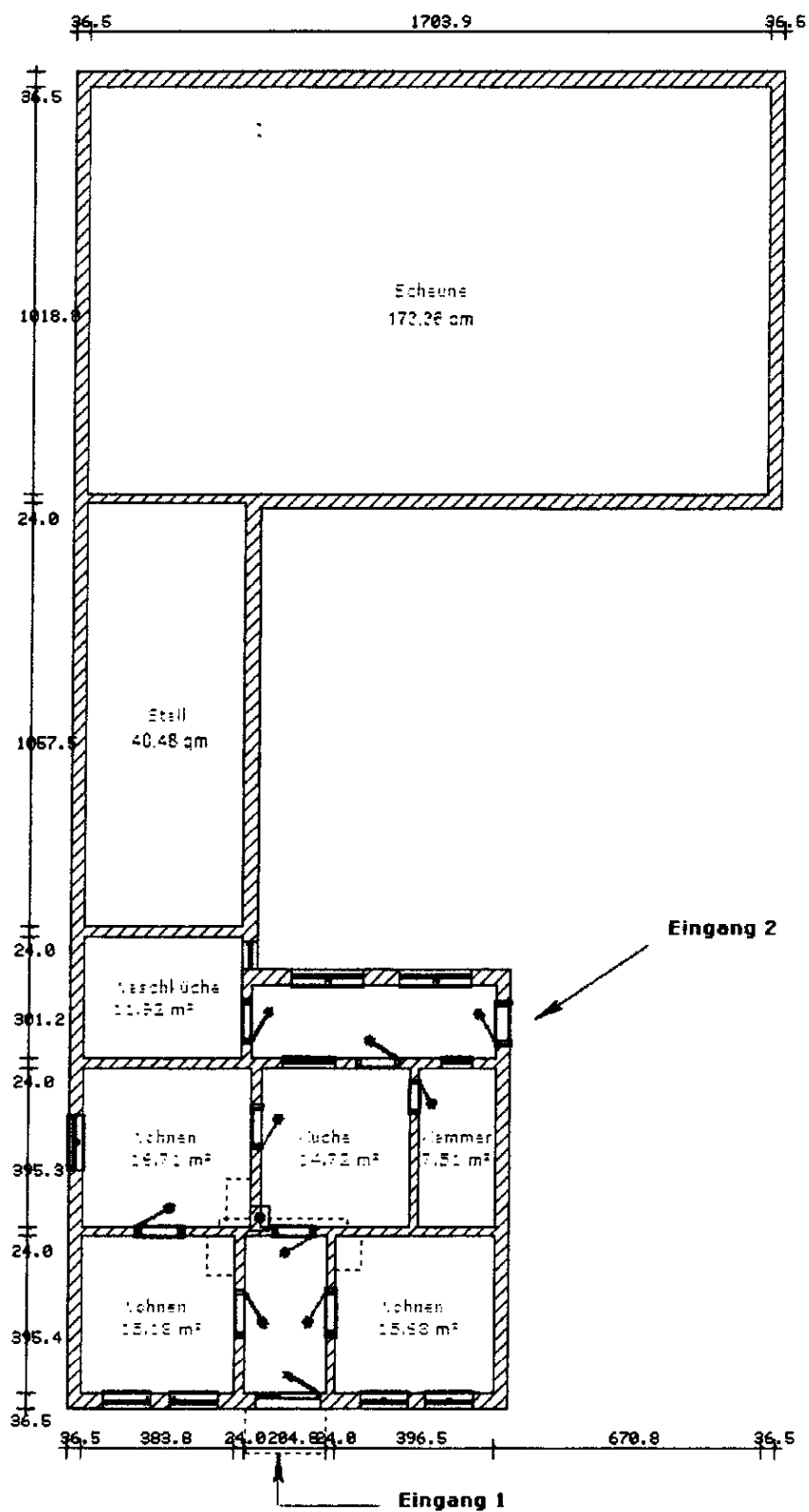
Weiterhin befindet sich auf der Hofffläche ein baufälliger und abrisssreifer Schuppen aus einer Holzkonstruktion mit Bretterverschalung. Auf der Dachverschalung liegen Bitumendach-

bahnen. Der Holzschuppen hat die Abmessungen von ca. 15,5 m x ca. 3,2 m und eine mittlere Höhe von ca. 2,0 m. Für den Komplettabbruch des Holzschuppens einschließlich der sach- und fachgerechten Entsorgung aller Abbruchmassen und Grobplanum wurde anhand der Fotodokumentation ein Angebot von einer Abbruch- und Entsorgungsfirma zur Orientierung eingeholt. Für den Holzschuppen ist mit Freilegungs- und Entsorgungskosten in Höhen von ca. 6.500,00 € zu rechnen.

Außenanlagen

Die Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektro und Glasfaser) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Auf dem Flurstück 20 wurde schätzungsweise Mitte der 1990er Jahre eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Flurstück 20 ist nicht bekannt. Die Zufahrt und die Hoffläche sind unbefestigt. Auf dem Grundstück befindet sich ein alter Brunnen. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet. Ansonsten sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

Weg zum Hofsee 23, Untergeschoß



Weg zum Hofsee 23, Obergeschoß

