

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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|--|
| Gebäudeart: | freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Eingangsanbau |
| Baujahr: | 1979 (gemäß Angaben zum Ortstermin) |
| Modernisierungen: | 1996 – überwiegend modernisiert 2016 – Erneuerung des Bades im Erdgeschoss |
| Flächen: | Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt rd. 106,71 m ² . Im Kellergeschoss stehen weitere 29,52 m ² wohnraumgleiche Fläche zur Verfügung. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 237 m ² . |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis liegt nicht vor. |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine wirtschaftlich sinnvollen |
| Außenansicht: | Sockelbereich verputzt, darüber Holzfassade |
| Raumaufteilung: | <u>Kellergeschoss:</u> Flur, Bad/WC, Kinderzimmer (ehemals Garage), Heizungsraum und zwei Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Flur mit Geschosstreppe, Bad/WC, Küche und 3 Zimmer <u>Dachgeschoss:</u> Flur, 2 Zimmer; Zugang zum Dachspitz über Bodenluke |

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

| | |
|-----------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Holzbauweise, Keller in Massivbauweise |
| Fundamente: | Streifenfundament |
| Keller: | Beton oder Mauerwerk |
| Umfassungs- und Innenwände: | Holzrahmenkonstruktion o.ä. |
| Geschossdecken: | Massivdecke über dem Keller, darüber Holzbalkendecken |
| Treppen: | Kellertreppe in massiver Ausführung; Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt |
| Dach: | zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech |
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | einfache bis durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung/Warmwasser: | Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Bodenbeläge: | schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Teppichboden, Kunststoffbelag oder Fliesen |
| Wandbekleidungen: | glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz bzw. Gipskartonplatten |
| Fenster: | Holz-Isolierglasfenster mit Rollläden |
| Türen: | einfache Türen aus Holzwerkstoffen |
| Sanitäre Installation: | EG mit Wanne und Waschbecken jeweils nebst Mischarmatur sowie wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten; KG mit Dusche und bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten etc. |
| Küchenausstattung: | Einbauküche in einfacher bis mittlerer Qualität (vgl. 4.5 Zubehörbewertung) |

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|---|
| Besondere Bauteile: | Eingangstreppe und Kelleraußentreppe mit Eingangsüberdachung (im Bewertungsmodell bereits enthalten) |
| Besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut |
| Bauschäden und Baumängel: | Fassadenschäden aufgrund verbrauchter Anstriche; brüchige Eingangstreppe, teils undichte Fenster |
| Grundrissgestaltung: | insgesamt zweckmäßig |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht jedoch partieller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 32/72) befindet sich ein einfacher Blechschuppen.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

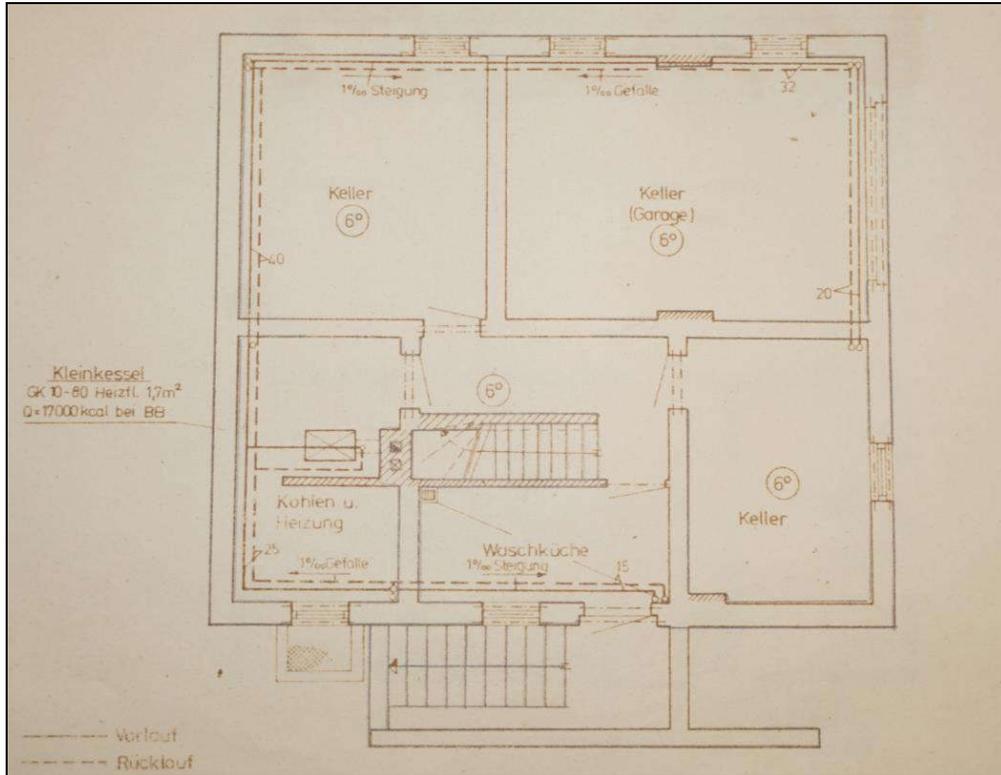
4.5 Zubehörbewertung

Einbauküchen stellen typisches Wohnungszubehör dar. Es erfolgt eine vereinfachte, freihändige Bewertung. Als Gesamtnutzungsdauer kann man eine Spanne von 10 bis 20 Jahren annehmen, wobei der untere Ansatz für einen einfachen und der obere Ansatz für einen gehobenen Standard gelten. Im konkreten Fall wurde die Einbauküche im Jahr 2017 für etwa 2.000 € angeschafft. Die Bewertung erfolgt auf Basis einer überschlägigen Schätzung. Der **Zeitwert** wird grob überschlägig auf rd. **1.000 €** geschätzt.

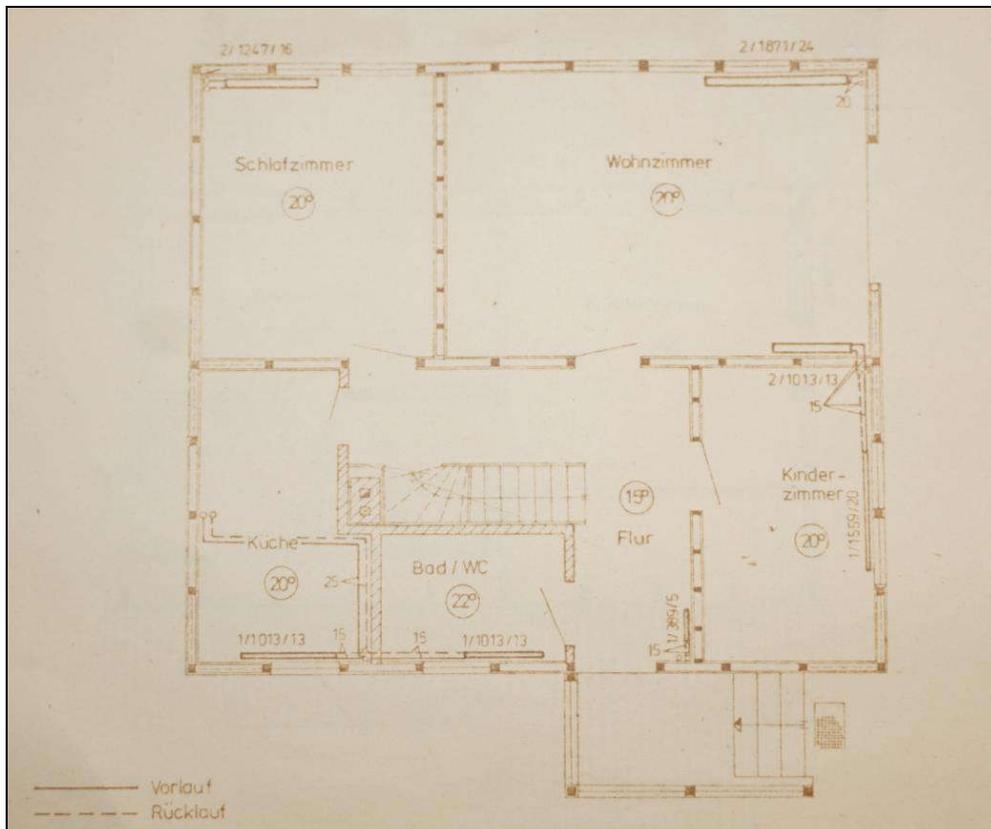
In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Photovoltaikanlage. Es handelt sich um eine Anlage mit einer Leistung von 17 kWp und einem 10 kWh-Speicher. Die Antragsgegnerin teilte mit, dass die Anlage für 300 €/Monat gepachtet wurde. Demnach würde sich die Anlage im Eigentum der Verpächterin befinden und kann nach diesseitiger Auffassung somit keine Zubehöreigenschaft aufweisen. Sollte diese rechtliche Annahme einer juristischen Überprüfung nicht standhalten, wäre das Gutachten diesbezüglich zu überarbeiten.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Kellergeschoss:



Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:

