

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 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.

### Gebäude

#### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 1930 - 1935
Modernisierung:	Modernisierung Bad/WC, Durchlauferhitzer
Erweiterungsmöglichkeiten:	Umbau der Garage und des Lagerraumes möglich, Umnutzung Kellerbereich
Außenansicht:	Putzfassade

#### Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Felssteine
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk

---

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Hauseingangsbereich:	an der östlichen Längsseite gelegen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	über Anlegeleiter von außen
Treppe zum Kellerraum:	Holzstiege

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:	1 Kellerraum ca. 5,6 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Erdgeschoss:	2 Wohnräume, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Flur, 1 Abstellraum/Keller, ca. 68 m <sup>2</sup> Wohnfläche 1 Lagerraum, 1 Garage, ca. 23 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Dachgeschoss:	Bodenraum

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

Beschreibungseinheit: Wohnhaus

### **Beschreibungseinheit**

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

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten und Styroporplatten

---

Küche:

Bodenbeläge:	Linoleumbelag
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel und Tapten
Deckenbekleidungen:	Paneele

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Paneele

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Linoleumbelag
Wandbekleidungen:	Fliesen ca. 1,30 m hoch, Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz und Anstrich

Terrasse:

Bodenbeläge:	ohne
--------------	------

**Fenster und Türen**

Fenster: alte Kunststoffthermofenster, vor 1990

Türen:

Eingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Holztüren

---

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

Elektroinstallation:	alte Installation
Heizung:	Ofenheizung
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	Wasch- und WC- Becken, Badewanne

### **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten, da nur einzelne Teile.

### **Keller und Dach**

Keller:

Bodenbeläge:	Sand und Ziegelsteine
Wandbekleidungen:	Sichtmauerwerk und Putzreste
Deckenbekleidungen:	Holzdielen
Fenster:	Holzfenster
Türen:	Holzluke

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Wellasbestplatten
Bodenbeläge im Dachraum:	weitgehend ohne, Laufbohlen
Kamin:	gemauert, über Dach verklinkert

---

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: Eingangspodest, Terrassenüberdachung

Besondere Einrichtungen: Sat.- Anlage

Belichtung und Besonnung: befriedigend

Grundrissgestaltung: tlw. unzweckmäßig, da gefangene Räume

Bauschäden und Baumängel: Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortsbesichtigung folgende Baumängel und -schäden festgestellt werden:

- Rissbildungen in der Fassade
- Feuchtigkeitsschäden im Wohnzimmer
- Feuchtigkeitsschäden an den Wänden im Keller
- Bauschutt im Keller
- Durchbiegung der Decke im Lagerraum
- defekte Decke im Bad/WC
- Risse im Schornsteinmauerwerk
- vermutlich defekte Horizontalsperre

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der Bauschäden und Baumängel sowie für die notwendige Erhaltung der Bausubstanz des Wohnhauses, wird pauschal mit ca. **15.000,00 €** geschätzt (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 möglichen Umbauarbeiten und Modernisierungen zu weiteren **NICHT** vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen kann.

Wirtschaftliche Wertminderungen: durch Zustand bedingt

---

sonstige Besonderheiten:

Die vorhandene Garage kann nicht für die Unterbringung eines normalen PKW genutzt werden. Das Abstellen eines Kleinwagens, eines Quads oder von Fahrrädern ist jedoch möglich. Die Trennwand zwischen dem Wohnbereich und den Nebenräumen ist in der Stärke von 58 cm untypisch für ein Gebäude. Es legt die Vermutung nahe, dass der Bereich des Lagerraumes und der Garage zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wurde oder Bestandteil eines Doppelhauses war.

### **Außenanlagen**

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten durch den Sachverständigen folgende Außenanlagen festgestellt werden:

- Versorgungsanlagen (Strom und Wasser) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Kanalanschluss
- geringe Hofbefestigungen
- Einfriedungen
- mehrere Holzschuppen
- Hundezwinger

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 aufgrund des geringen Anteils mit **2 %** des Zeitwertes des Gebäudes bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)

---

## Grundrissübersicht und Berechnungen

### Grundrissübersicht

### Grundriss Wohnhaus EG, Maßstab ca. 1 : 100

#### Legende EG

- 1. Wohnzimmer
- 2. Schlafzimmer
- 3. Küche
- 4. Bad/WC
- 5. Flur
- 6. Abstellraum/Keller
- 7. Lagerraum
- 8. Garage

