

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Objektunterlagen.

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 flachgeneigtem Dach sowie Eingangsanbau
Baujahr:	um 1980 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	1991 – Heizungsanlage 1999 – Fenster (bzw. 3 Kellerfenster im Jahr 2021) 2010 – Elektroinstallationen 2014 – Sanitär, Kaminofen
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 118,30 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 281 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:	insgesamt verputzt
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellergarage mit Abfahrt und Stahlblech-Kipptor; Flure, Heizungskeller, 2 Kellerräume und Waschküche <u>Erdgeschoss:</u> Windfang im Eingangsanbau, Flur mit Kellertreppe, Bad/WC, Küche, 4 Zimmer und Wohnzimmer nebst Terrasse

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk bis 36,5 cm Stärke
Umfassungswände:	Mauerwerk bis 24,0 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk bis 24,0 cm Stärke
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Keller; Holzbalkendecke über dem EG
Treppen:	Kellertreppe aus Metallkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitten
Dach:	Holzbrettbinderkonstruktion mit asbestzementhaltiger Wellplattendeckung und vorgehängter PVC-Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Ausfahrgrube
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Linoleum, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten bzw. Holzvertäfelungen und Paneele o.ä.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -fenstertür zur Terrasse
Türen:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Wanne und Waschbecken sowie bodenstehendes WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe (im Bewertungsmodell enthalten), elektr. Markise (ohne Zeitwertansatz)
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen (ohne Zeitwertansatz)

Besonnung und Belichtung: normal

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar bzw. mitgeteilt; Die Gebäude- und Raumausstattung ist trotz vereinzelter Modernisierungen überwiegend verbraucht.

Grundrissgestaltung: insgesamt zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es bestehen jedoch erhebliche Renovierungserfordernisse bzw. partieller Modernisierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein massiv errichtetes Schuppengebäude mit einer Grundfläche von ca. 10 m x 4 m, Pultdach nebst Wellasbestdeckung, Holztüren, Glasbausteinfenster und Elektroanschluss. Seitlich sind jeweils Unterstände in leichter Bauweise angebaut. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Grillhütte in sehr einfacher Holzbauweise. In der nord-westlichen Grundstücksecke ist ein Gewächshaus in ebenfalls sehr einfacher Holzbauweise vorhanden. Die Bau- und Unterhaltungszustände der Nebengebäude sind als ausreichend bis schlecht einzuschätzen. In der Wertermittlung erfolgt ein pauschal geschätzter Zeitwertansatz.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Ausfahrtgrube, Hofbefestigung, erhöhte Terrasse, Brunnen, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.