

## **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:	sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1984
Modernisierung:	Fenster 1994
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Kratzputzfassade

#### **Ausführung und Ausstattung**

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

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk

---

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigteil- und Füllkörperdecken
Hauseingangsbereich:	an der nördlichen Längsseite gelegen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	Holztreppe
Treppe zum Dachraum:	Anlegeleiter
Treppe zum Keller:	Metallkonstruktion mit Holzstufen

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:	1 Heizungsraum, 1 Waschküche, 1 Kellerraum, 2 Flure, 1 Garage
Erdgeschoss:	1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 WC- Raum, 1 Diele, 1 Terrasse
Dachgeschoss:	2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Bad/WC, 1 Diele

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

Beschreibungseinheit: sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus

### **Beschreibungseinheit**

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

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat, Teppichboden und Linoleumbelag
Wandbekleidungen:	Tapeten

---

Deckenbekleidungen: Paneele und Tapeten

Küche:

Bodenbeläge: Linoleumbelag

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel und Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapeten

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Teppichboden

Wandbekleidungen: Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapeten

Bad/WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen und Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapeten und Paneele

Terrasse:

Bodenbeläge: Betonplatten

**Fenster und Türen**

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:

Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren: alte Holztüren

---

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

Elektroinstallation:	tlw. alte und tlw. neue Installation
Heizung:	alte nicht mehr zulässige Schwerkraftheizung
Warmwasserversorgung:	über alte Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	
EG:	Wasch- und WC- Becken, Dusche
DG:	Wasch- und WC- Becken, Badewanne
KG:	Ausguss

### **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Elektroherd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Edelstahlspüle, Kühl- und Gefrierschank, Mobiliar
	Aufgrund des Zustandes und Alters nicht in der Wertermittlung enthalten.

### **Keller und Dach**

Keller:

Bodenbeläge:	Betonestrich
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Holztüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach

---

Dacheindeckung:	Betondachsteine
Bodenbeläge im Dachraum:	tlw. Laufbohlen
Kamin:	gemauert, über Dach verklindert
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:	Rollläden, Rampe und alte Kohlenschütte ohne Wert
Besondere Einrichtungen:	Satellitenanlage
Belichtung und Besonnung:	Befriedigend bis schlecht
Grundrissgestaltung:	entsprechend den vorliegenden Unterlagen zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortsbesichtigung erhebliche Baumängel und Schäden festgestellt werden. Auf eine detaillierte Aufstellung wird in diesem Gutachten verzichtet. Es wird eine komplette Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes unterstellt. Die Aufwendungen hierfür werden anhand der Modernisierungspunkte ermittelt.

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der vorhandenen Bauschäden und der grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes werden auf **140.000,00 €** geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird jedoch empfohlen).

#### **Anmerkung:**

Im Zuge der erforderlichen Instandsetzungen und Modernisierungen kann es jedoch zu weiteren **NICHT** vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen.

Wirtschaftliche Wertminderungen:	durch sanierungsbedingten Zustand bedingt
----------------------------------	---

---

sonstige Besonderheiten: keine

### **Garage**

An das Einfamilienhaus wurde in südwestlicher Richtung eine Garage in massiver Bauweise errichtet. Die Innenwände sind geputzt und der Fußboden wurde aus Betonestrich hergestellt. Für die Belichtung wurden an der Längsseite zwei Fenster angeordnet. Der Zugang zur Garage erfolgt über ein Holztor. Von der Garage besteht eine Verbindung zum Wohngebäude. Die massiv gestaltete Decke wird oberhalb als Terrasse für das Wohnhaus genutzt.

Die Garage wird in der Wertermittlung mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

### **Außenanlagen**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen folgende Außenanlagen festgestellt:

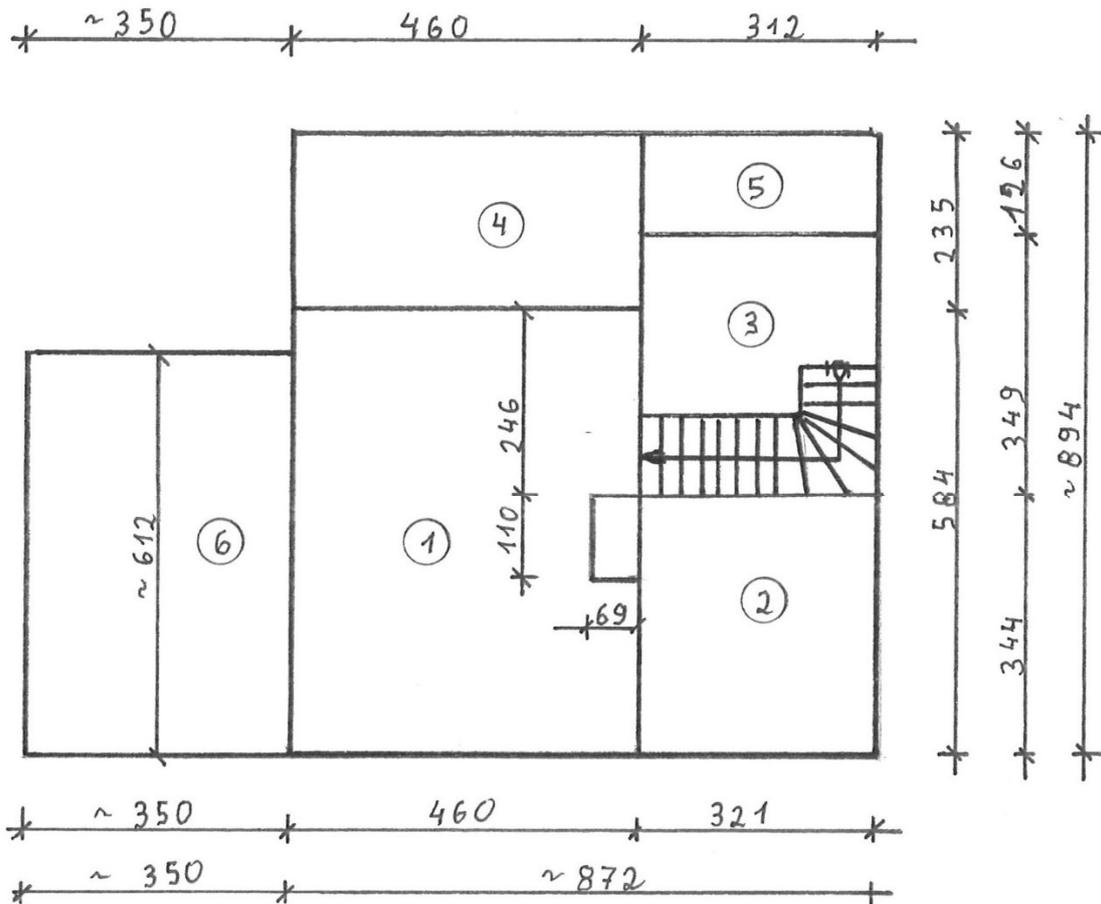
- Versorgungsanlagen (Strom und Wasser) vom öffentliche Netz
  - Breitbandanschluss
  - Kanalanschluss
  - Einfriedungen
  - Hundezwinger
  - Gartenanlage
-

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

---

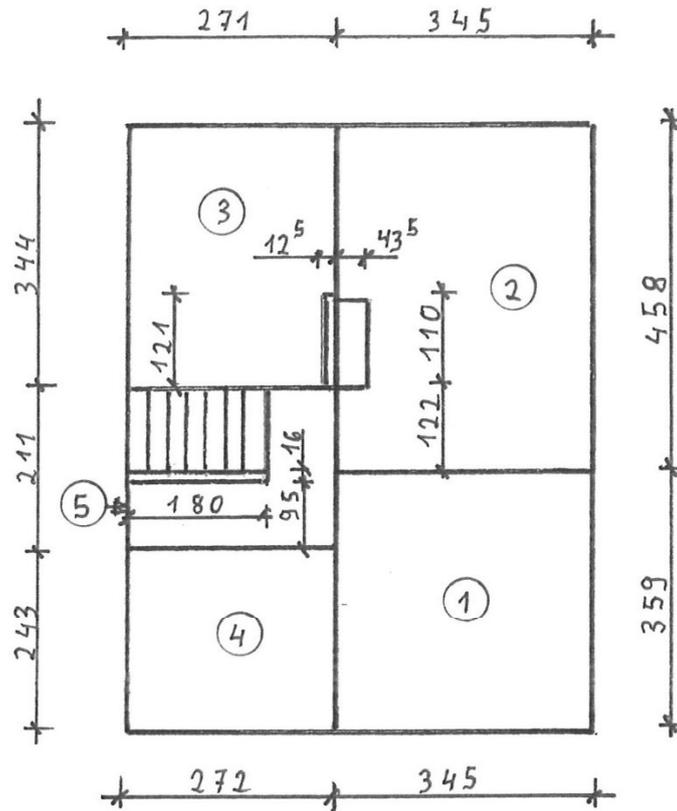
#### Legende EG

- 1. Wohnen
- 2. Schlafen
- 3. Diele
- 4. Küche
- 5. WC- Raum
- 6. Terrasse



Grundrissübersicht DG, Maßstab ca. 1 : 100

---

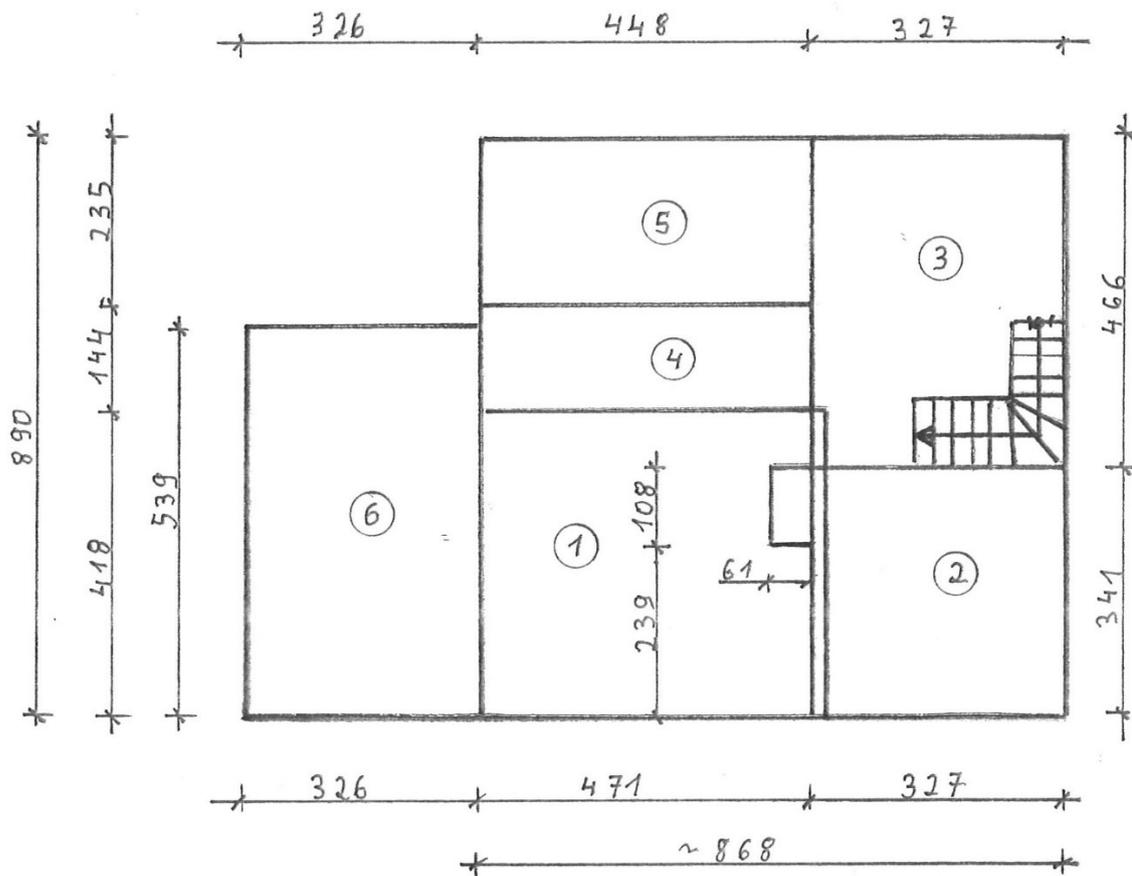


**Legende DG**

- 1. Kinderzimmer
  - 2. Schlafzimmer
  - 3. Kinderzimmer
  - 4. Bad/WC
  - 5. Diele
-

**Grundrissübersicht KG, Maßstab ca. 1 : 100**

---



**Legende KG**

- 1. Heizungsraum
- 2. Waschküche
- 3. Flur/Keller
- 4. Flur
- 5. Kellerraum
- 6. Garage