

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
Baujahr:	1984 als Konsum (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	1995 – überwiegend modernisiert 2020 – Heiztherme erneuert
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 195,41 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 319 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> mehrere Kellerräume, Heizungsraum <u>Erdgeschoss:</u> Diele mit Geschosstreppe, Flure, Küche, zwei Hauswirtschaftsräume, WC-Raum, Wohnzimmer mit Windfang und Seiteneingang sowie ehemaligen WC-Raum <u>Dachgeschoss:</u> Flure, Abstellkammer, Bad/WC und 5 Zimmer

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Kellertreppe in massiver Ausführung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, teils mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Aufbauten (Gauben), Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen; Flüssiggas-Außentank; Heiztherme im Jahr 2020 erneuert
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster, teils mit Rollläden
Türen:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Standardausstattung von 1995 mit Dusche und Waschbecken jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur sowie bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung, Kelleraußentreppe (im Modell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf; Entsorgungserfordernisse im Keller; erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Keller; Es ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den Keller hinsichtlich der Feuchtigkeitsschäden nicht sanieren wird, sondern eher auf die Nutzung des Kellers verzichten wird. Lagermöglichkeiten können auf dem Grundstück ersatzweise an anderer Stelle geschaffen werden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist bis auf den Keller befriedigend. Der Unterhaltungszustand ist nur als ausreichend einzuschätzen. Es besteht partieller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Als wirtschaftlich nachhaltiges Nebengebäude ist ein Doppel-Carport aus Holzkonstruktion vorhanden. Weitere Nebengebäude u.a. als Kleintierställe, Unterstand etc. sind wirtschaftlich als nicht nachhaltig einzuschätzen und erhalten daher keinen Zeitwertansatz.

4.4 Außenanlagen

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