

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 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Ein-/Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mehreren Anbauten
Baujahr:	um 1930 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierungen:	1993 – teilmodernisiert (Fenster, Heizung, Elektro, Innenausbau etc.) 2010 – Erneuerung der Dachdeckung
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 167 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 272 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> 3 Kellerräume mit Heizungsanlage und Öltanklager <u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Flur mit Geschosstreppe, Küche, hofseitiger Anbau mit Kellertreppe, 4 Zimmer; Garage mit Sanitärräumen sowie Anbau mit Waschküche und Abstellraum o.ä. <u>Dachgeschoss:</u> Flur, WC-Raum, Küche und 3 Zimmer

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk o.ä.
Umfassungswände:	Mauerwerk bis 36,5 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk bis 24 cm Stärke
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller, ansonsten Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe aus Ziegelstein; Geschosstreppe als Mittelholm-Stahlstreppe mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	vordere Eingangstür aus Holz; hintere Eingangstür aus Kunststoff, jeweils mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Tonziegeldeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Ausfahrgrube
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, teils technisch überaltert
Heizung/Warmwasser:	erneuerungsbedürftige Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Textilbelag, Linoleum, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten, Paneele oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Gipskartonplatten oder Holz- bzw. Paneelverkleidung
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	erneuerungsbedürftige Standardausstattung von 1993 u.a. mit Dusche, Wanne, Waschbecken nebst Mischarmaturen sowie bodenstehenden WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen oder Druckspülern etc.
Küchenausstattung:	keine werthaltige vorhanden

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine bzw. bereits im Modellansatz enthalten
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden wahrscheinlich aufgrund von Frostschäden an der Heizungsanlage; insgesamt verbrauchter Innenausbau
Grundrissgestaltung:	nicht durchgehend zweckmäßig mit Durchgangs- und gefangenen Räumen
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nur ausreichend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

An der westlichen Giebelseite des Wohnhauses wurde eine Garage mit rückwärtigem Verlängerungsanbau errichtet. Die massive Garage nebst Anbau weist ein Pultdach mit Blechdeckung, Verputz, Stahlblech-Kipptor, Kunststofftür und -fenster, Estrichboden und Elektroanschluss auf. In der Garage und dem Anbau wurden Sanitärräume eingebaut. Der Anbau weist nach Angabe der Beteiligten und örtlicher Wahrnehmung Probleme mit der Gründung und hieraus resultierenden erheblichen Rissbildungen auf. Es wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den Anbau abreißen wird. Wahrscheinlich würden im Zuge der Modernisierung des Innenausbaus und der Modernisierung der sanitären Anlagen im Wohnhaus auch die Sanitärräume in der Garage zurückgebaut.

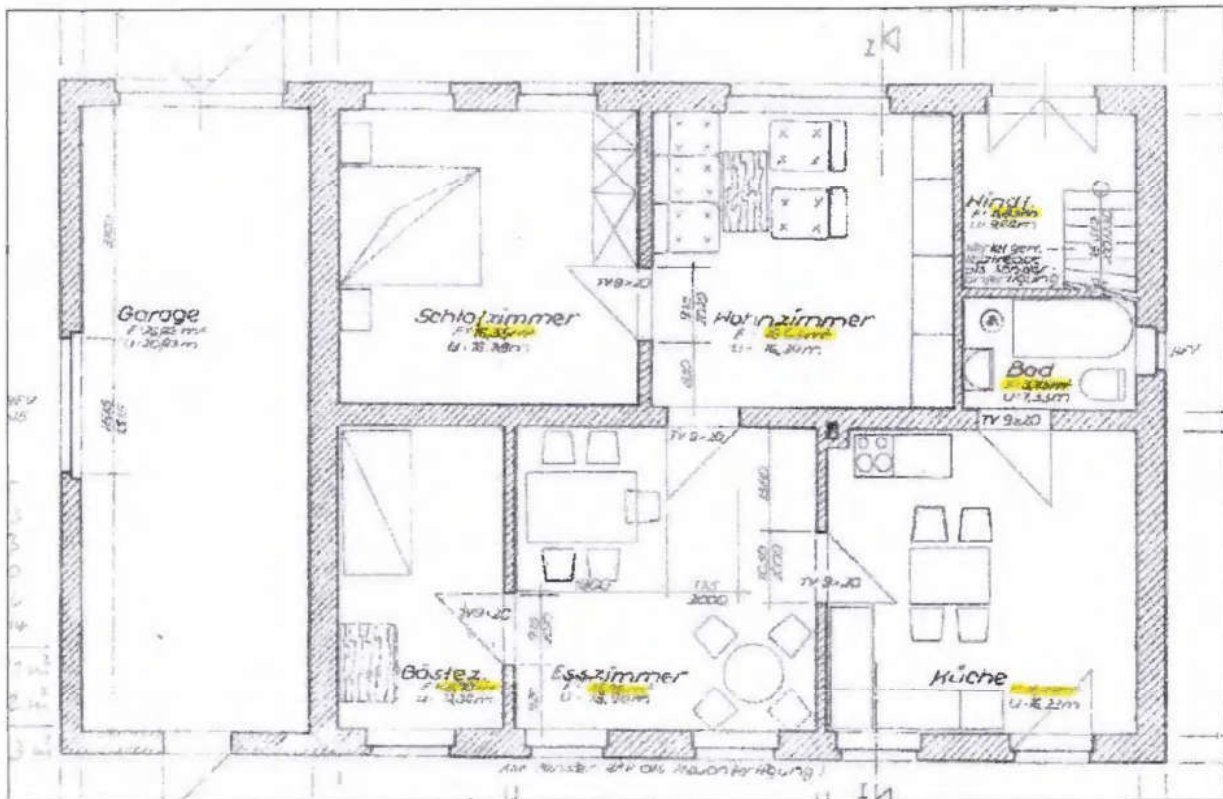
Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 21 m x 10 m. Das Nebengebäude ist massiv errichtet und weist ein Pultdach mit Trapezblechdeckung, Stahlblech-Kipptore, Holztore und -türen, Kunststofffenster, Estrichboden und Elektroanschluss auf. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist als normal einzuschätzen. Ein unmittelbar hinter dem Nebengebäude stehendes Gewächshaus erhält keinen Zeitwertansatz.

4.4 Außenanlagen

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

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Hinweis: Zusätzlich sind ein straßenseitiger Eingangsanbau und ein hofseitiger Anbau mit Kellerzugang vorhanden. Vom Gästezimmer gelangt man direkt in die Garage, die im hinteren Bereich über Sanitäreinbauten verfügt. Das Bad unter der Geschosstreppe ist nicht vorhanden.

Grundriss Dachgeschoss:

