

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart und Nutzung

Gebäudeart	Wohnhaus, freistehend
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss, Teilkeller
Nutzung	Wohnen

3.2 Entstehung und Modernisierung

Baujahr	1934 (lt. Aussage der Eigentümerin)
Änderungen, Erweiterungen etc.	erdgeschossiger Anbau hofseitig

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente/ Platte	Streifenfundamente aus Findlingen bzw. Mauerwerk
Außenwände	380 mm bzw. 240 mm Mauerwerk
Innenwände	120 mm bzw. 250 mm Mauerwerk, tlw. Leichtbau
Decken	Stahlsteindecke über Teilunterkellerung (Haupthaus) Holzbalkendecke über Erdgeschoss (Haupthaus)
Treppen	Keller-/ Erdgeschoss: Treppenkonstruktion aus Stahl als Mittelholmtreppe, einläufig, gerade mit aufgesetzten Trittstufen aus Naturstein Erd-/ Dachgeschoss: Treppenkonstruktion aus Holz, einläufig, gerade, Wangentreppe mit eingestemmtten Tritt und aufgesetzten Setzstufen
Fußboden	Estrich, Holz
Dach	Satteldach mit Betondachsteinen (Haupthaus) flaches Satteldach mit bituminöser Dacheindeckung (Anbau)
Ansichtsflächen	Kratzputz (Haupthaus); Anbau: Wärmedämmverbundsystem mit werksseitiger Oberfläche

3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Anschluss an biologische Kleinkläranlage
Elektroinstallation	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, einfache Ausstattung (veraltet)
Heizung	Zentralheizung auf Flüssiggasbasis, als Heizflächen stehen Plattenheizkörper zur Verfügung
Warmwasser	über Elektroboiler (lt. Aussage defekt)

3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Wohnräume, Flur, Bad: textile Beläge Küche: plastischer Belag
Wandbekleidungen	Dachgeschoss: Holzpaneele bzw. Paneele aus Holzwerkstoffen; Erdgeschoss: Tapeten, teils Papier- bzw. Vinyltapeten, Raufaser mit Anstrich; tlw. Holzpaneele bzw. Paneele aus Holzwerkstoffen; Bad (EG, Anbau): Fliesensockel (etwa 1,70 m hoch)
Deckenbekleidungen	Holzpaneele bzw. Paneele aus Holzwerkstoffen, verklebte Styroporkassettenplatten
Fenster	Kunststoff mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, zusätzlich mit Rollläden ausgestattet
Türen	Eingangstür: Holztür mit Glasausschnitt Innentüren: großteils Holzzargen mit glatten, foliertem Türblatt, teils mit Glasausschnitt; vereinzelt Türelemente aus Kiefernholz
Sanitäre Installation	Dachgeschoss: Bad mit Waschbecken, Dusche Erdgeschoss: Bad mit bodenstehendem WC, Waschbecken, Badewanne

3.6 Energetische Eigenschaften

Eine Beschreibung der energetischen Eigenschaften erfolgt allein auf der Grundlage des Energieausweises.

Endenergiebedarf	keine Angaben, Energieausweis lag nicht vor Erläuterung: Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, vom konkreten Gebäude jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung.
-------------------------	---

Primärenergiebedarf

keine Angaben, Energieausweis lag nicht vor

Erläuterung: Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte Vorkette (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Erdgas). Je niedriger der Wert für den Primärenergiebedarf, desto besser die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes.

3.7 Besondere Bauteile, Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile und Nebenanlagen

keine

Erläuterung: Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der BGF bzw. BRI keine Berücksichtigung gefunden haben, wie z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen.

Betriebseinrichtungen

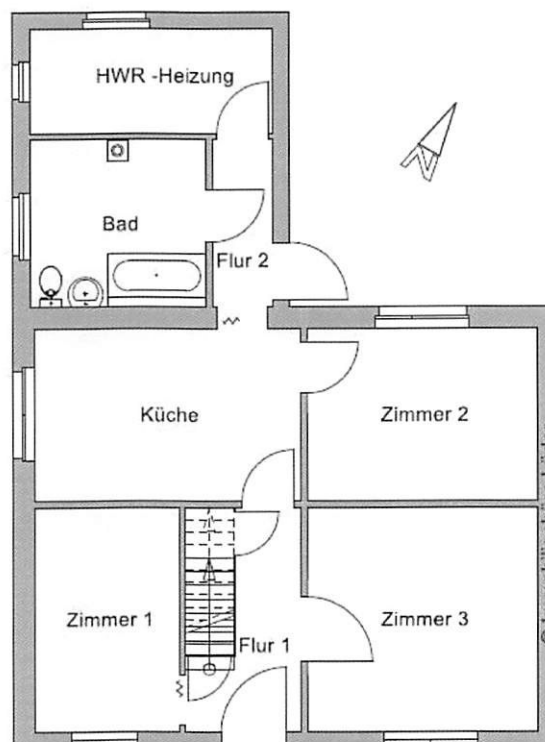
keine

Erläuterung: Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen usw.. Bei öffentlichen Bauten z.B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden Back-, Koch- und Kühlanlagen.

3.8 Gesamteindruck, Baumängel und -schäden sowie Reparaturstau

Vorstehend handelt es sich um ein eingeschossiges Massivhaus, mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, errichtet um 1934, baulich erweitert mittels erdgeschossigem Anbau. Das geneigte Dach, ausgebildet als Satteldach, besitzt eine Hartendeckung aus Betondachsteinen. Die Außenfassade ist verputzt. Putzrisse sind erkennbar.

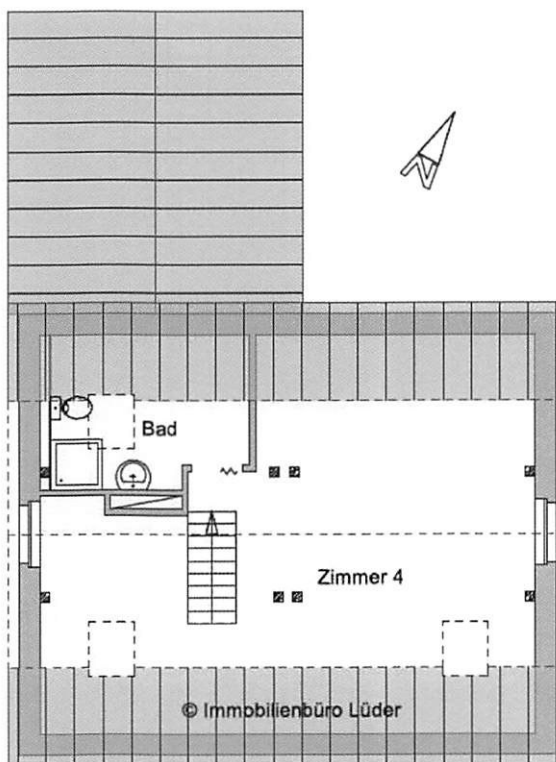
Übersichtsgrundriss Erdgeschoss (Skizze)



Im **Erdgeschoss** stehen drei Zimmer, die Küche, das Bad, der Flur sowie ein Abstellraum zur Verfügung, siehe Grundriss. Die Wohn- und Nutzfläche umfasst etwa 76 m². Bad und Abstellraum befinden sich in dem nachträglich errichteten Anbau. Das Bad ist ausgestattet mit einer Wanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC. Die Ausstattung ist nicht zeitgemäß. Die lichte Raumhöhe beträgt 2,05 m.

Eine schmale Holzwangentreppe in einfacher Ausfertigung führt zum **Dachgeschoss**. Hier befindet sich ein großzügiger Raum sowie ein Bad, siehe Grundriss.

Übersichtsgrundriss Dachgeschoss
(Skizze)



Das Bad ist derzeit nicht nutzbar. Auf Grund eines Wasserschadens erfolgte ein teilweiser Rückbau. Dieser Wasserschaden hat sich lt. Aussage im Spitzboden ereignet.

Die vorhandene **Teilunterkellerung** umfasst eine Fläche von etwa 34 m² bei einer lichten Höhe von 1,90 m. Die Decke ist als Stahl-Stein-Decke hergestellt. Der Fußboden besteht aus Beton. Massive Feuchte-/Nässebelastungen schränken die Nutzung des Kellers erheblich ein.

Zusammenfassung Bauschäden und Baumängel, soweit augenscheinlich erkennbar:

- Dachgeschoss: Restleistungen
- Putzfassade: Putzrisse, lose Putzflächen
- geringfügig Holzschäden, Sparrenköpfe Dachunterseiten
- Keller: Putzschäden, massive Feuchtebelastungen
- tlw. veraltete Haustechnik
- Innenwandflächen/ Deckenuntersichten: Unebenheiten

Eine allumfassende energetische Sanierung umfasst die Außenbauteile der wärmeumfassenden Hülle

- der Außenwände,
 - der Fenster,
 - der Decke zum nicht ausgebauten Dachraum bzw. die Dachdecke, Dachschrägen
 - des Fußbodens
- sowie die Heiztechnik.

Anrechenbare Maßnahmen sind:

- Einbau von Kunststofffenstern mit 2-Scheiben-Isolierverglasung

Für die **Außenwand**, bestehend aus Mauerwerk wurde der überschlägige U-Wert ermittelt. Dieser beträgt etwa 1,5 W/m²k.

Anforderungen als Vergleich:

WSchVO '95: 0,50 W/m²k (veraltet) (Neubau)

EnEV 2014: 0,28 W/m²k (Referenzwerte Neubau)

Die **Fenster** wurden erneuert. Hier handelt es sich um Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung. Der U-Wert wird auf etwa 1,8 W/m²k geschätzt.

Anforderungen als Vergleich:

EnEV 2014: 1,30 W/m²k (Referenzwerte Neubau) für das gesamte Fenster (Rahmen + Glas)

Für den **Fußboden als erdberührtes Bauteil** wurde, ableitend aus dem Zeitraum der Entstehung, ein überschlägiger U-Wert von etwa 1,5 W/m²k ermittelt. Im Bereich der **Kellerdecke** ist von etwa 1,3 W/m²k auszugehen.

Anforderungen als Vergleich:

WSchVO '95: 0,35 W/m²k (veraltet) (Neubau)

EnEV 2014: 0,35 W/m²k (Referenzwerte Neubau)

Die **Dacheindeckung** besteht aus Betondachsteinen. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 1996/97. Lt. Aussage der Eigentümerin wurde die vorhandene Dämmung im Bereich der Dachschrägen nur geringfügig und nicht flächendeckend ergänzt, so dass für dieses Bauteil kein überschlägiger U-Wert ermittelt werden kann.

Anforderungen als Vergleich:

WSchVO '95: 0,20 W/m²k (veraltet) (Neubau)

EnEV 2014: 0,20 W/m²k (Referenzwerte Neubau)

Die Auflistung zeigt, es handelt sich um ein „Wohnhaus energetisch nicht wesentlich saniert“. Für eine nachhaltige Nutzung sind umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, welche den Wärme- und Feuchteschutz sowie die Ausbaugewerke betreffen.

Ableitend aus der Bauweise ist jedoch unter wirtschaftlichen Aspekten eine allumfassende Anpassung an heutige Anforderungen des Wärme- und Feuchteschutzes nicht möglich. Konstruktive Wärmebrücken verbleiben, treten sogar stärker in Erscheinung; insbesondere Sockelbereich, Fußboden, Dach, Anschluss Drempel/ Dach. Wärmebrücken sind durch einen erhöhten Wärmestrom nach außen gekennzeichnet. Die warme wassergesättigte Luft im Gebäudeinneren setzt sich auf den kalten Oberflächen der Bauteile ab und kondensiert. Tauwasser entsteht. Folgeerscheinungen sind Feuchtebelastungen und Schimmelbefall.

3.9 Garage/ Nebengebäude

Gebäudeart	Nebengebäude/ Garage
Nutzung	Lager-/ Abstellzwecke, Stall
Baujahr	nicht bekannt

Änderungen, Erweiterungen etc.	/
Konstruktionsart	Massiv
Fundamente/ Platte	Streifenfundamente
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	keine
Treppen	keine
Fußboden	Beton/ Ziegelflachsicht
Dach	Pulldach mit Harteindeckung (tlw. Pappeindeckung noch vorhanden)
Ansichtsflächen	Putz
Fenster	Holz mit Einfachverglasung
Türen/ Tor	Holz

3.10 Stall

Im hinteren Hofbereich befindet sich ein Stallgebäude mit einer Grundfläche von etwa 350m², welcher einst der Viehhaltung diente, sowie daran angrenzend weitere erdgeschossige Anbauten. Die Nutzung wurde mit der Wende (1989) aufgegeben.

Es handelt sich um einen Mauerwerksbau mit unterschiedlichen Materialien. Der Dremmel besteht aus einer Holzschalung. Das geneigte Dach, ausgebildet als Satteldach, besitzt eine Harteindeckung. Der Fußboden besteht aus Beton.

Die innere Ausstattung (Tröge, Rinnen etc.) ist teilweise noch vorhanden.

Ableitend aus Bauart und -zustand sind nachhaltige ertragsbringende Nutzungsmöglichkeiten kaum gegeben. Eine Nutzung als Pferdestall wäre ggf. denkbar.

Das Stallgebäude stellt eine Belastung des Grundstücks dar.

3.11 Außenanlagen und Zubehör

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- vollbiologische Kleinkläranlage
- befestigte Flächen
- Be- und Aufwuchs
- Einfriedung

Erläuterung: Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nicht öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind.