

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 – Wohnhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	I - geschossige, unterkellertes Wohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung); mit einer Wohneinheit und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1952 (entsprechend der Bautypologie – Angaben der Eigentümerin)
Modernisierung:	In den letzten Jahren wurden folgende Modernisierungen vorgenommen: u.a. Austausch der Heizungsanlage (um 1992), vereinzelt Elektroerneuerung, tlw. Austausch der Bodenbelege, Fassadengestaltung und Dacheindeckung - 1995, Fensteraustausch 1992
Außenansicht:	Holzrahmenbausystem mit Wärmedämmung und Holzaußenverkleidung, massiver Keller, Fassade mit Riemchenverkleidung

Kurzausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Die I – geschossige, unterkellerte Wohnhaus wurde um 1952 (entsprechend der Bauunterlagen und nach Aussage der Eigentümerin) errichtet und das Dachgeschoss ist ausgebaut. In den letzten Jahren wurden vereinzelt Modernisierungen durchgeführt. Bei der Objektbesichtigung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt: u.a. veraltete oder defekte Einzelbauteile, Versorgungsleitungen tlw. über Putz, lokale Feuchtigkeit im Kellergeschoss. Die Gebäudehülle entspricht nicht den Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz-GEG. Zur nachhaltigen Nutzung sind die Unterhaltungsbesonderheiten zu beseitigen.

Das Kellergeschoss des Wohnhauses wurde massiv errichtet und das Erd- und Dachgeschoss im Holzrahmenbausystem und mit Riemchen verkleidet. Als Gebäudeöffnungen dienen Holzfenster aus 1992, mit Rollläden und die Fassade ist ungedämmt. Die Dachform ist als Satteldach ausgebildet und 1995 mit Betondachsteinen eingedeckt.

Die Geschossdecken sind als Stahlsteinmassivdecke - Kellergeschoss und als Holzbalkendecke ausgebildet. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und über eine innenliegende Holzterasse erreichbar. Zum Kellergeschoss führt eine außenliegende Betontreppe. Als Heizungsanlage dient eine Erdölzentralheizung von Viessmann aus 1992. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit Waschbecken, Dusche und WC. Im Dachgeschoss wurde ein Gäste-Bad mit Waschbecken und WC eingerichtet. Die Badezimmer befinden sich in einem einfachen Zustand. Im Wohnhaus befindet sich eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 120 m² im Erd- und Dachgeschoss. Im Kellergeschoss ist eine Nutzfläche von ca. 67 m². Die Bruttogrundfläche wurde durch mich mit ca. 280 m² ermittelt.

Die technischen Ausbaugewerke (Sanitär, Türen, Elektro, tlw. Wand-, Decken- und Bodenbelege, Heizung) sind zu erneuern oder den heutigen Anforderungen anzupassen. Die Gebäudehülle (Außenwände, Dach, Fußbodenaufbau, oberste Geschossdecke) entspricht nicht den Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz/GEG.

Zum Stichtag 15.06.2021 wird ein einfacher Zustand ermittelt.

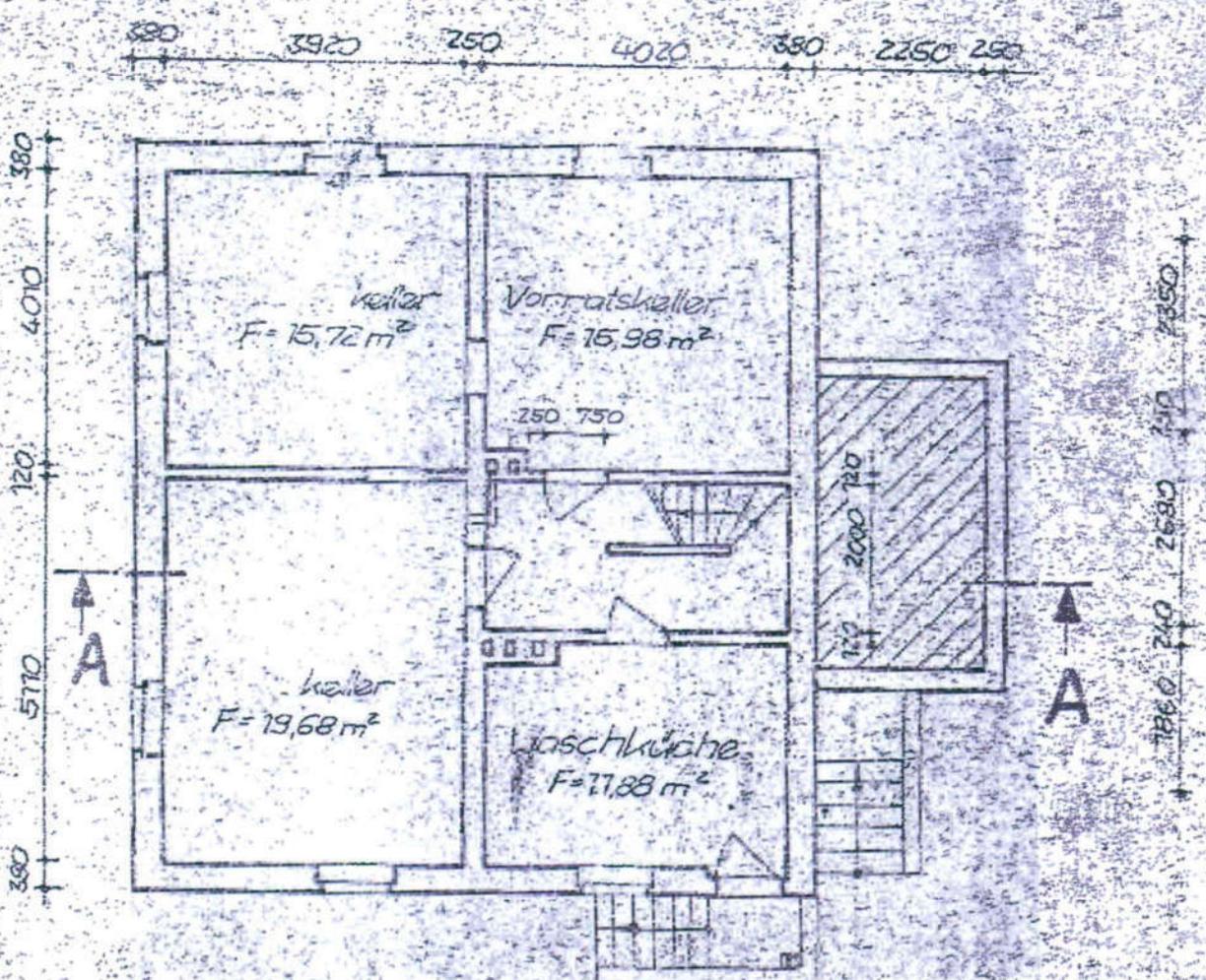
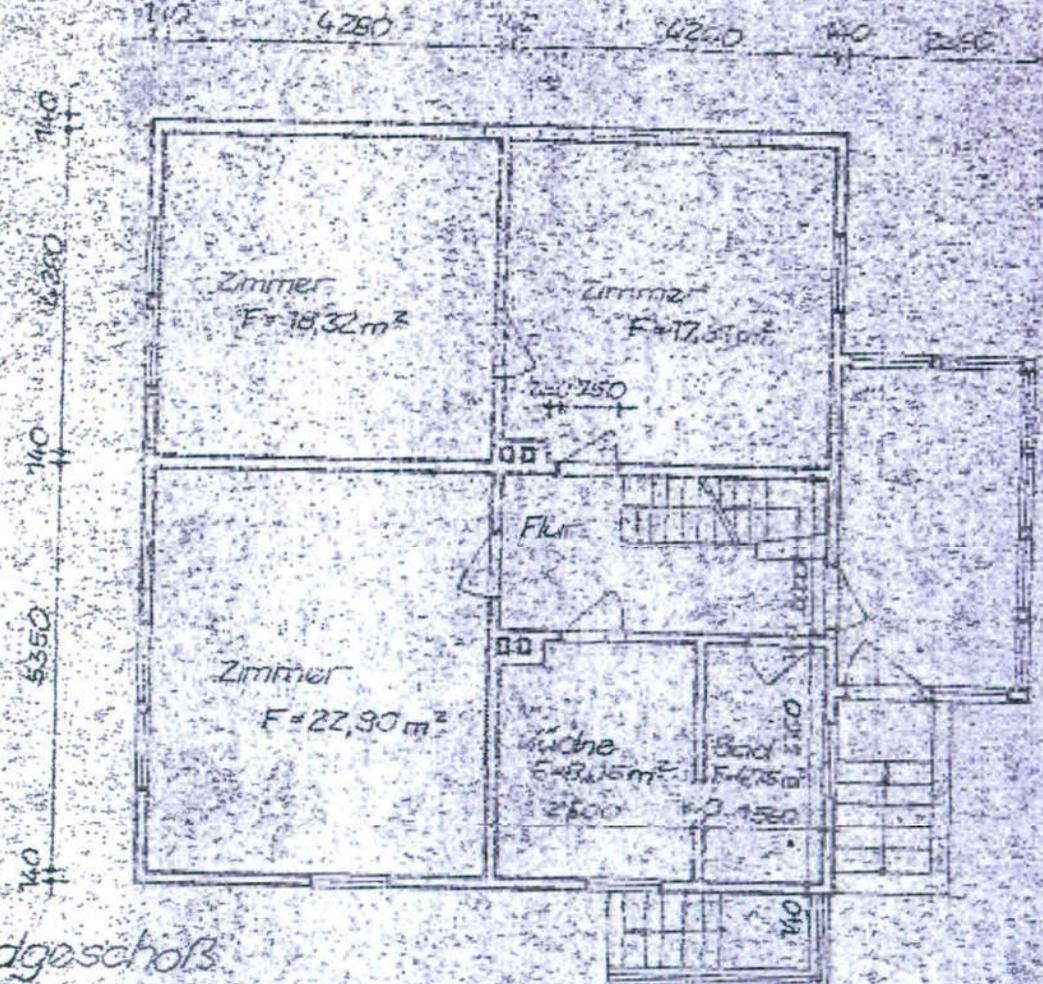
Nebengebäude und Außenanlagen:

Östlich des Wohnhauses befindet sich ein Carportanbau, in Holzständerbauweise und das Pultdach wurde mit Blechplatten eingedeckt. Südlich des Wohnhauses wurde um 1990 eine Laube in Holzleichtbauweise erbaut. Die eingeschossigen, nicht unterkellerten Nebengebäude dienen zu Lager- und Abstellzwecke. Es erfolgt kein Zeitwertansatz.

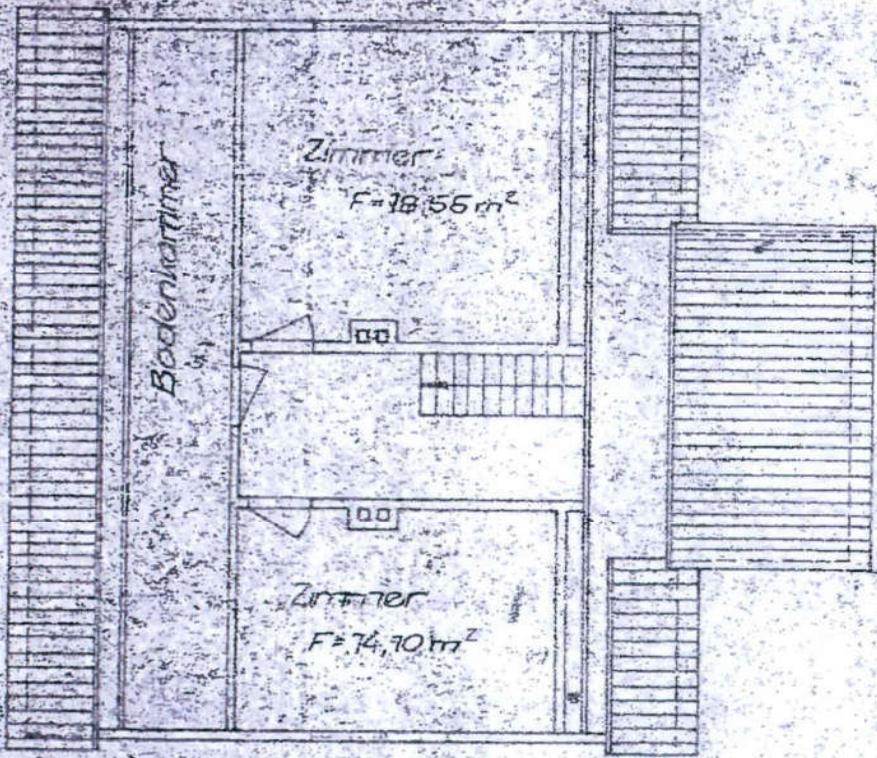
Es sollte eine Grenzfeststellung erfolgen, um einen möglichen Überbau der Nebengebäude auszuschließen.

Das Grundstück ist eingefriedet und direkt an die Kommunalstraße angeschlossen. Der Gebäudebestand befindet sich im Grenzbereich zu den Nachbarflurstücken. Neben dem beschriebenen Gebäude befindet sich vereinzelter Bewuchs auf dem Bewertungsgrundstück. Des Weiteren zählen zu den Außenanlagen die befestigten Flächen und die ortsüblichen Versorgungsanschlüsse vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz.

Das Bewertungsobjekt, Wohnhaus mit Nebengebäuden wurde bis Oktober 2019 zu Wohnzwecken selbstgenutzt. Das Wohnhaus wird nicht vermietet.



4350



Dachgeschoss