

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.

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Objektbeschreibung basiert insofern auf Annahmen und Wahrnehmungen von außen. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigen Eingangsanbau
Baujahr:	um 1930 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	1994 – Teilmodernisierung (u.a. Fenster) 2010 – Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 134,53 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 209 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung: (vgl. Anlage 7.4)	<u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Bad, Flur, Küche, Flur, straßenseitiges Kinderzimmer, Wohnzimmer nebst Geschosstreppe, gartenseitiges Zimmer <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Abstellkammer, Dusche/WC, Schlafzimmer und zwei giebelseitige Kinderzimmer

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk bis 36,5 cm Stärke
Innenwände:	Ziegelmauerwerk bis 30 cm Stärke
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalm-dach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regen-entwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwas- sernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	wahrscheinlich Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheiz- körpern nebst Thermostatregelventilen; gemäß Baubeschreibung des Dachgeschossausbaus ist ein zusätzlicher Kaminofen vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Textilbelag, Kunststoffbe- lag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
Türen:	einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	EG wahrscheinlich mit Standardausstattung aus dem Jahr 1994; DG wahrscheinlich mit besserer Ausstattung aus dem Jahr 2010

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen (im Bewertungsmodell enthalten)

Besonnung und Belichtung: normal

Bauschäden und Baumängel: Aufgrund der Außenbesichtigung kann das Vorhandensein von Mängeln und Schäden nur sehr eingeschränkt eingeschätzt werden. Von der Straße aus ist erkennbar, dass nach den Umbaumaßnahmen im Jahr 2010 nicht alle Mauerwerksarbeiten verputzt wurden. Für aufgrund der Außenbesichtigung ggf. nicht erkannte Mängel oder Schäden wird am Ende der Wertermittlung ein Risikoabschlag vorgenommen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt macht insgesamt den Eindruck eines vernachlässigten Unterhaltungszustandes.

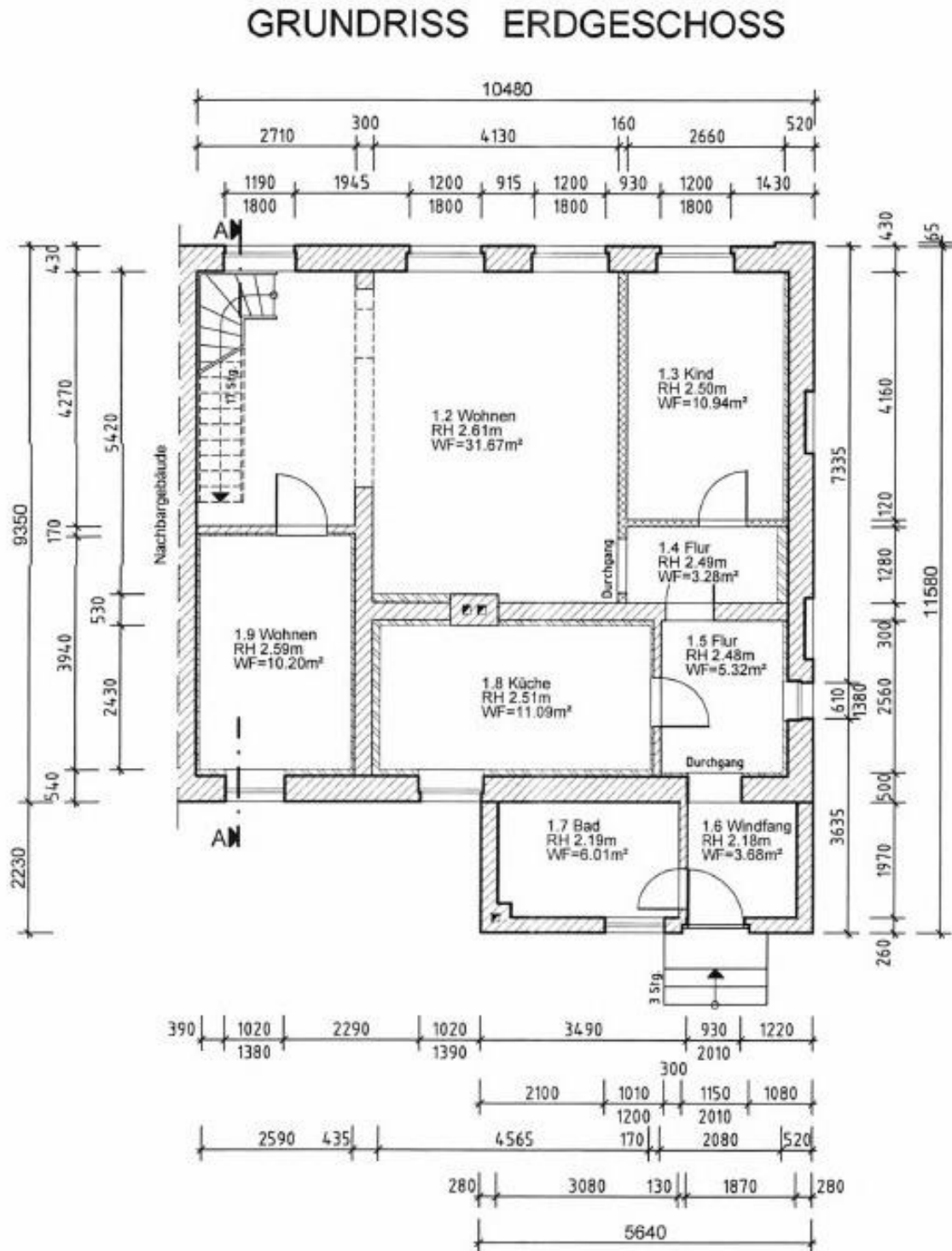
4.3 Nebengebäude

Im nord-östlichen Grundstücksteil sind Nebengebäude vorhanden. Es handelt sich um ein Stallgebäude und ein Carport. Das Stallgebäude mit einer Grundfläche von ca. 5 m x 5 m wurde in Mischbauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach mit Betondachsteindeckung. Traufseitig sind jeweils Anbauten aus Holz (Unterstand, Ställe o.ä.) vorhanden. Das Nebengebäude verfügt offensichtlich über eine Heizmöglichkeit oder ggf. einen Räucherofen. Die Carportanlage nebst Abstellraum aus Holzkonstruktion hat eine Gesamtgrundfläche von ca. 5 m x 12 m. Die Flachdächer sind mit Dachpappe gedeckt. Neben einem Gewächshaus o.ä. im Bereich der Grundstückszufahrt sind ggf. weitere kleine Nebengebäude vorhanden, die von der Straße aus nicht erkennbar sind. Die Nebengebäude weisen insgesamt einen schlechten Bau- und Unterhaltungszustand auf.

4.4 Außenanlagen

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

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

