

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen Angaben von Antragsteller und Antragsgegnerin sowie auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> • eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus als Bungalow • Walmdach • Das Gebäude ist nicht unterkellert. • Das Dach ist nicht ausbaufähig.
Baujahr:	2019
Modernisierung:	keine Modernisierungen
Außenansicht:	<p>Das Gebäude hat ein flaches Walmdach, mit einer Dach-eindeckung aus Tondachsteinen versehen.</p> <p>Die Unterschläge bestehen aus Holz und sind weiß gestrichen, die Stirnbretter sind mit weißen Schindeln verkleidet.</p> <p>Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech. Über Dach befindet sich ein Schornstein, mit Eternit-schindeln verkleidet.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes mit einem Unterputz versehen. Der Sockel ist abgesetzt und geputzt.</p> <p>Die Fenster sind einflügelige graue Kunststoffrahmen-fenster mit einer Thermoverglasung. Die Fenster-außensohlbänke bestehen aus poliertem Granit.</p> <p>Zur Südseite befinden sich ein zweiflügeliges, zur Westseite ein zwei- und ein dreiflügeliges Terras-sentürelement. Die Schwellen der Terrassentürelemente fehlen noch.</p> <p>Die Fenster und die Terrassentüren sind mit elektrischen Außenjalousien versehen.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Gebäu-deseite. Das Eingangspodest wurde provisorisch aus Brettern gezimmert.</p> <p>Die Hauseingangstür ist eine graue Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt und einem schmalen feststehendem Blatt.</p>

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton-Bodenplatte, D = 20 cm + umlaufendes Ringfundament
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	42,5 cm Porenbeton
Innenwände:	11,5 cm Kalksandstein
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	einstufiges Podest (bisher provisorisch)
Treppen:	Einschubtreppe in der Bodenluke zum Dach

3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Erdgeschoss:	Flur, Gäste-WC, Gästezimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, HWR
	Dachgeschoss:	nicht ausbaufähig, untergeordnet Lagerfläche

3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut
(2) gut	(b) brauchbar
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume, Diele:

Bodenbeläge:	Klick-Belag, Vinyl (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Klick-Belag, Vinyl (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b), Wandpaneel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)

Bad/WC, Gäste-WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)

Flur:

Bodenbeläge:	Klick-Belag, Vinyl (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	einflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast (2b), zwei- und dreiflügelige Terrassentüren, elektrische Außenjalousien (2b)
Fenstersohlbänke: innen:	kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial (3b), Bad: mit eingefliest (2b)
außen:	polierter Granit (2b)
Türen: Hauseingangstüren:	Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt und feststehendem Blatt (2b)
Innentüren:	Füllungstüren, strukturiert, Edelstahlbeschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	wandhängende WC's, Systemkästen in Vorwandmontage, Bad: ebenerdige Dusche, Acrylwanne, Waschtische, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung Gas, Fußbodenheizung (1a) • Schornstein für Kaminofen im Wohnzimmer vorbereitet (2b)
Warmwasserversorgung:	Bad: über Heizung (2b) Küche: Armatur mit Durchlauferhitzer (3b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	Weichwasseranlage im HWR, separater Zuluftanschluss für den Kaminofen
Küchenausstattung:	L-förmige Küchenzeile mit Hängeschränken, weiße Fronten, Arbeitsplatte und Wandpaneel anthrazit, Spüle aus Sintermaterial, Herdkombination von Bosch, Geschirrspüler von privileg, Dunstesse mit Abluft von AEG

3.2.2.4. Keller und Dach

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Brettbinder
Dachform:	flaches Walmdach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Dachsteine aus Ton
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach, mit Eternitschindeln verkleidet

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	<p>erforderliche Restleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberputz der Fassade • Traufstreifen, Kies • Eingangspodest • Schwellen der Terrassentüren • Terrassen • Auffahrt, Wege <p>Baumängel/Bauschäden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht fachgerecht ausgeführte Fliesenarbeiten im Bad • Rissbildung im Innenputz im Flur und im Wohnzimmer <p>Für Restleistungen und Baumängel/Bauschäden werden pauschal 10,0 % des Gebäudezeitwertes wertmindern berücksichtigt.</p> <p>Für die Sanierung der vertikalen Abdichtung des Sockels werden folgende Maßnahmen erforderlich erachtet:</p> <p>Aufgraben des Sockels, Vorbereiten der Fläche und des Drainagebetts, Auftrag der Dichtungsschicht auf der Fläche, Erstellen eines zweilagigen Sperrputzes, Einbau einer Drainagewand, Anschluss der Drainage an das Abwassernetz, Kiesabdeckung und Wiederverfüllung.</p> <p>Die Kosten für die Sanierung der vertikalen Abdichtung werden auf ca. 19.000,00 € geschätzt.</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

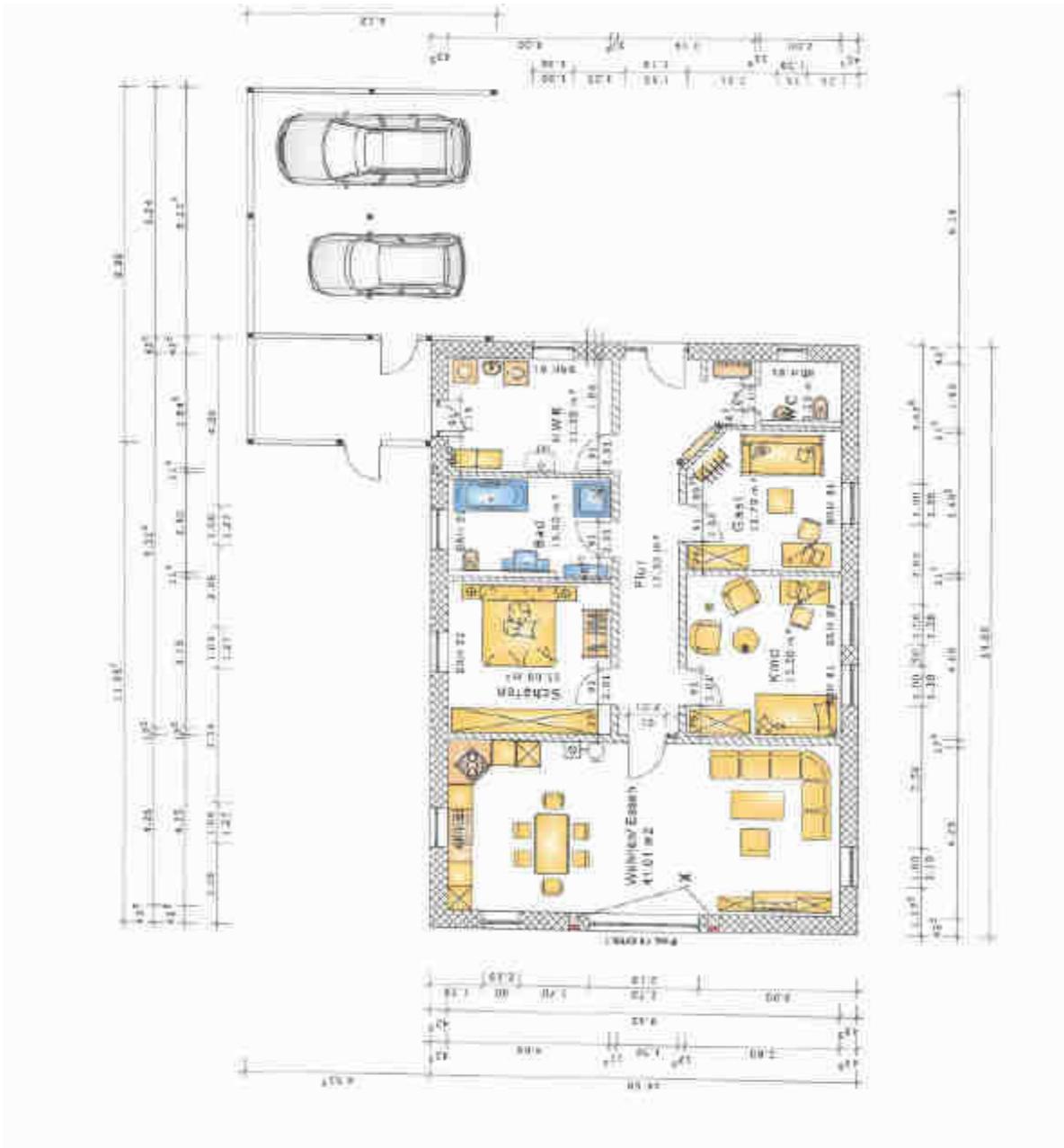
3.3. Nebengebäude

Gartenhaus:

- Holzkonstruktion, Blockbohlen
- Pultdach mit Bitumenbahnen
- zweiflügelige Holzrahmentür mit Lichtausschnitt
- mit Betonverbundpflaster gepflasterte Fläche als Fundament
- OSB-Platten als Fußboden

3.4. Außenanlagen

- Versorgungsleitungen Strom, Erdgas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Auffahrt, Terrasse und Wege (nicht fertiggestellt)
- Einfriedung mit Stabmatten, Tor
- Rasen, Sträucher
- zur Straße Hainbuchen-Hecke



Der dargestellte Carport wurde bisher nicht realisiert. Die Wände des Flurs und die Innenwand Wohnen/Essen wurden nur in KS 11,5 cm ausgeführt. Die Wand des WC zum Flur wurde etwas anders angeordnet.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 03-01-25/01923	Maßstab: ohne
17248 Rechlin, An den Uferwiesen 23 Einfamilienwohnhaus Grundriss - Erdgeschoss	Bearbeiter: be