

### **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 auf Angaben des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers sowie 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 soweit 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 Mehrfamilienwohnhauses**

##### **3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:

- massives eingeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit zweigeschossigem Anbau
- Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr:

Ursprünglich befand sich auf den Bewertungsgrundstücken eine vor 1990 errichtete Verkaufsstelle (Dorfkonsum). 1997 wurde der Umbau der Verkaufsstelle zu einem Doppelhaus beantragt. Im Zuge des 1998 begonnenen Umbaus wurde die Verkaufsstelle bis auf eine Wand und Teile der Fundamente abgerissen. Das Doppelhaus kann somit als Quasineubau betrachtet werden. Je Doppelhaushälfte war eine Wohnung geplant.

2008 wurde das Doppelhaus hofseitig um einen zweigeschossigen Anbau erweitert.

Modernisierung:

Die rechte Hälfte des Haupthauses (Eigentümergegend) befand sich zum Ortstermin in einer begonnenen Modernisierung des Innenausbaus.

Außenansicht:

Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Mansarddach, mit einer Dacheindeckung aus engobierten Ton-Dachsteinen versehen. Der östliche Anbau ist mit einem flachen Satteldach mit gleicher Eindeckung versehen. Die Unterschläge und Windbretter sind aus grün lasiertem Holz. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, und mit einem cremefarbenen Strukturputz verputzt. Die Laibungen der Türen und Fenster sind glatt geputzt und weiß gestrichen. Der Sockel ist abgesetzt und mit einem Buntsteinputz versehen.

An der westlichen Gebäudelängsseite befindet sich ein Zwerchgiebel, ebenfalls mit einem Mansarddach.

An den beiden Giebelseiten befindet sich jeweils ein eingeschossiger Windfang mit einem Walmdach. Die Eindeckung ist identisch der der anderen Dachflächen.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, grün foliert, tlw. bodentief.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus grünem Blech.

In jedem der Windfänge befindet sich ein Eingang zu einer Wohnung. Diese sind über ein zweistufiges Podest erreichbar.

An der östlichen Längsseite liegt ein weiterer Eingang für die Wohnungen im Dachgeschoss.

An der östlichen Gebäudelängsseite wurde eine überdachte Terrasse errichtet.

Der östliche Anbau hat im Obergeschoss annähernd die dreifache Breite, wie im Erdgeschoss. Dadurch entstehen im nördlichen und südlichen Bereich überdeckte Freiflächen.

### 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Porenbeton
Innenwände:	Kalksandstein, tlw. Trockenbauwände
Geschosdecke:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	über zweistufige Podeste
Treppen:	in der Eigentümerwohnung: Holztreppe, ¼ gewandelt für die Mietwohnungen im Dachgeschoss: EG – OG: Massivtreppe mit keramischem Belag OG – DG: Doppelholmtreppe aus Stahl, mit hölzernen Trittstufen

#### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Angaben zu den tatsächlich vorhandenen Räumen der Wohnungen 2, 3 und 5 beruhen auf handschriftlichen Skizzen, die vom Eigentümer in der genehmigten Planung vorgenommen wurden.

##### Mehrfamilienwohnhaus:

Erdgeschoss:	Wohnung 1: Windfang, Gäste-WC, Diele, Küche, Wohnzimmer, Flur, HWR Wohnung 2: Windfang, Gäste-WC, Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum
Obergeschoss:	Wohnung 1: Flur, Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Abstellraum Wohnung 3: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Abstellraum
Dachgeschoss:	Wohnung 4: nicht bekannt (lt. Mietvertrag: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC) Wohnung 5: 2 Zimmer, Flur mit Kochecke, Bad

### 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**.

#### **Wohnung 1 (Stand 2022):**

##### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Wohn- und Schlafräume:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Bodenbeläge:        | EG: Epoxidharz-Boden (1a)<br>OG: textile Beläge (2b) |
| Wandbekleidungen:   | Tapeten (2b)   |
| Deckenbekleidungen: | EG: Spanndecke (1a)<br>DG: Raufaser, gestrichen (2b) |

Küche:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge:        | Fußbodenfliesen (2a)                              |
| Wandbekleidungen:   | Tapeten, an der Objektstrecke Fliesenspiegel (2b) |
| Deckenbekleidungen: | Paneele (2b)                                      |

Bäder/WC:

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Bodenbeläge:        | Fußbodenfliesen (2a) |
| Wandbekleidungen:   | Fliesen (2b)         |
| Deckenbekleidungen: | Paneele (2b)         |

Hausflur/Diele:

- |                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Fußbodenfliesen (2a)             |
| Wandbekleidungen:   | Strukturputz (2b), Paneele (2b)) |
| Deckenbekleidungen: | Paneele (2b)                     |

**Wohnung 2 - 5:**

Die Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf Wohnung 3, da die anderen Wohnungen (2 und 4) nicht besichtigt werden konnten und Wohnung 5 sich im Umbau befand.

*Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	PVC-Beläge (2b)
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2a)
Wandbekleidungen:	Tapeten, an der Objektstrecke Fliesenspiegel (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	raumhoch Fliesen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b)

Flur:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten (2b - c)
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen (2b - c)

*Fenster und Türen*

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, außen grün, innen weiß, tlw. bodentief, Dreh-Kipp-Beschläge, thermoverglast, zwischen der Verglasung liegendes Sprossenimitat (2b)
	Dachflächenfenster, tlw. feuchtraumgeeignet (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Werzalit (3b)
	außen: Blech (2b)
Türen:	Hauseingangstür: einflügelige Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitt (2b)
	Innentüren: Füllungstüren, foliert, Messingbeschläge (2b)

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	wandhängende WC's, eingeflieste Systemkästen, Duschen, Badewanne, Waschtische, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	Nachtspeicheröfen (3b)
Warmwasserversorgung:	Elektro-Durchlauferhitzer (2b)

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand der Bewertung, aufgrund Alter

### 3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	keiner
Wände:	-
Fußboden:	-
Decke:	-
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Haupthaus: Mansarddach Anbau; flaches Satteldach
Dacheindeckung:	engobierte Ton-Dachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	kein Schornstein

### 3.2.3. Zustand des Gebäudes

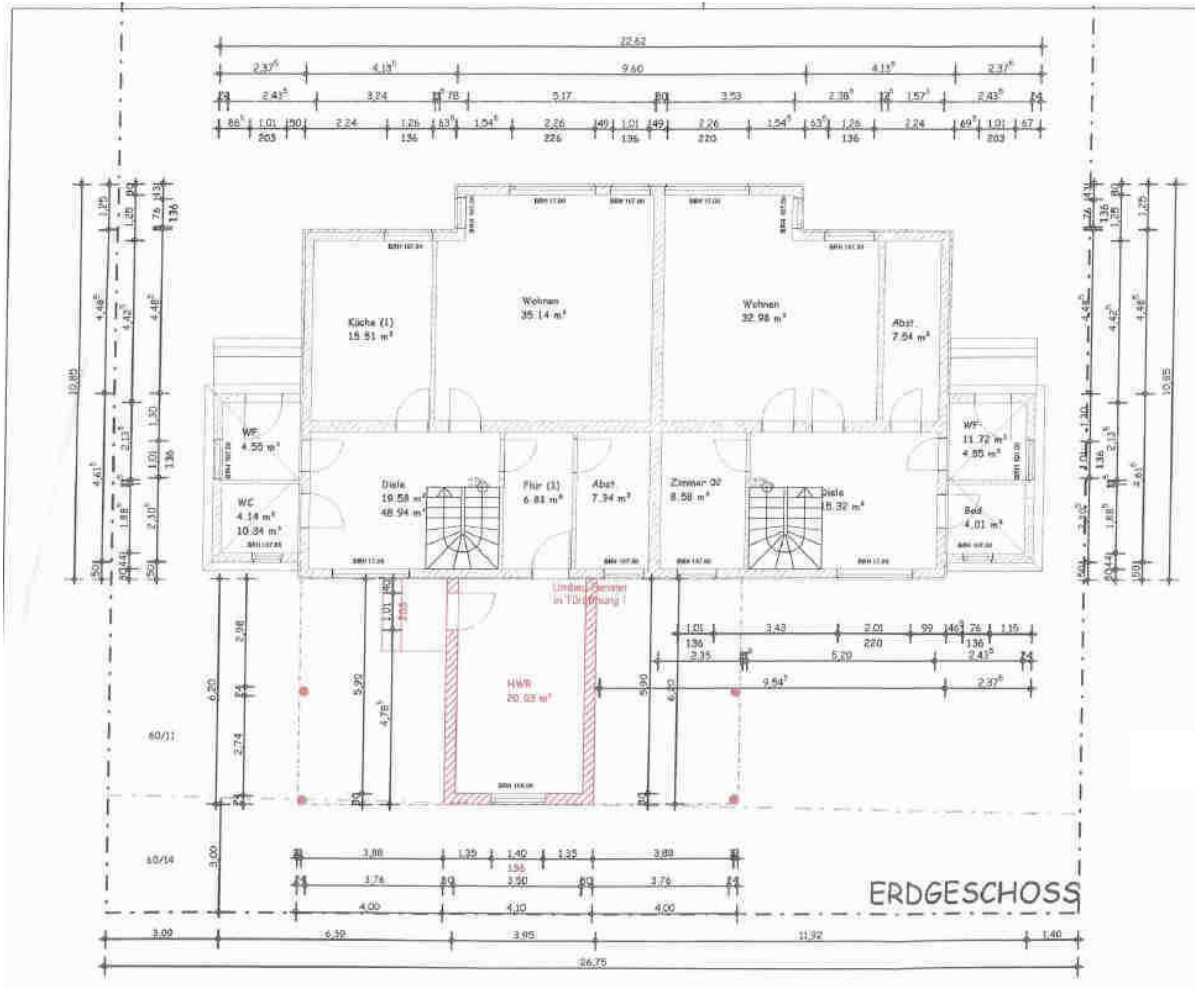
Belichtung und Besonnung:	gut bis befriedigend
Grundrissgestaltung:	sehr großzügig, jedoch sehr individuell
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Baugenehmigung für Umwandlung</li> <li>• Wohnung 5 im Umbau befindlich, nicht abgeschlossen</li> </ul> <p>Der Bereich der Mietwohnungen (Treppenhaus und Wohnungen) wies deutlichen Unterhaltungsstau auf. In Wohnung 4 waren in letzter Zeit mehrfach Abwasserleitungen undicht, was zu Wasserschäden in der darunterliegenden Wohnung 3 führte.</p> <p>In Wohnung 3 weisen die Abwasserleitungen ein unzureichendes Gefälle sowie einen zu winkligen Verlauf auf, wodurch es häufig zu Verstopfungen kommt.</p> <p>Die Dachfläche des Anbaus ist mit Tondachsteinen gedeckt. Für diese Art der Deckung ist die Dachneigung zu flach. Zudem scheint die Anbindung an das Hauptdach undicht zu sein.</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Bei nachträglicher formeller und materieller Legalisierung der Umwandlung – keine. Sonst Rückbau zu Doppelhaus mit je einer Wohnung je Hälfte erforderlich.

### 3.3. Nebengebäude

Hundezwinger:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzständerkonstruktion</li> <li>• Pultdach mit Trapezblech</li> <li>• Gitter aus verzinktem Stahl</li> <li>• Holzboden</li> </ul>
---------------	---

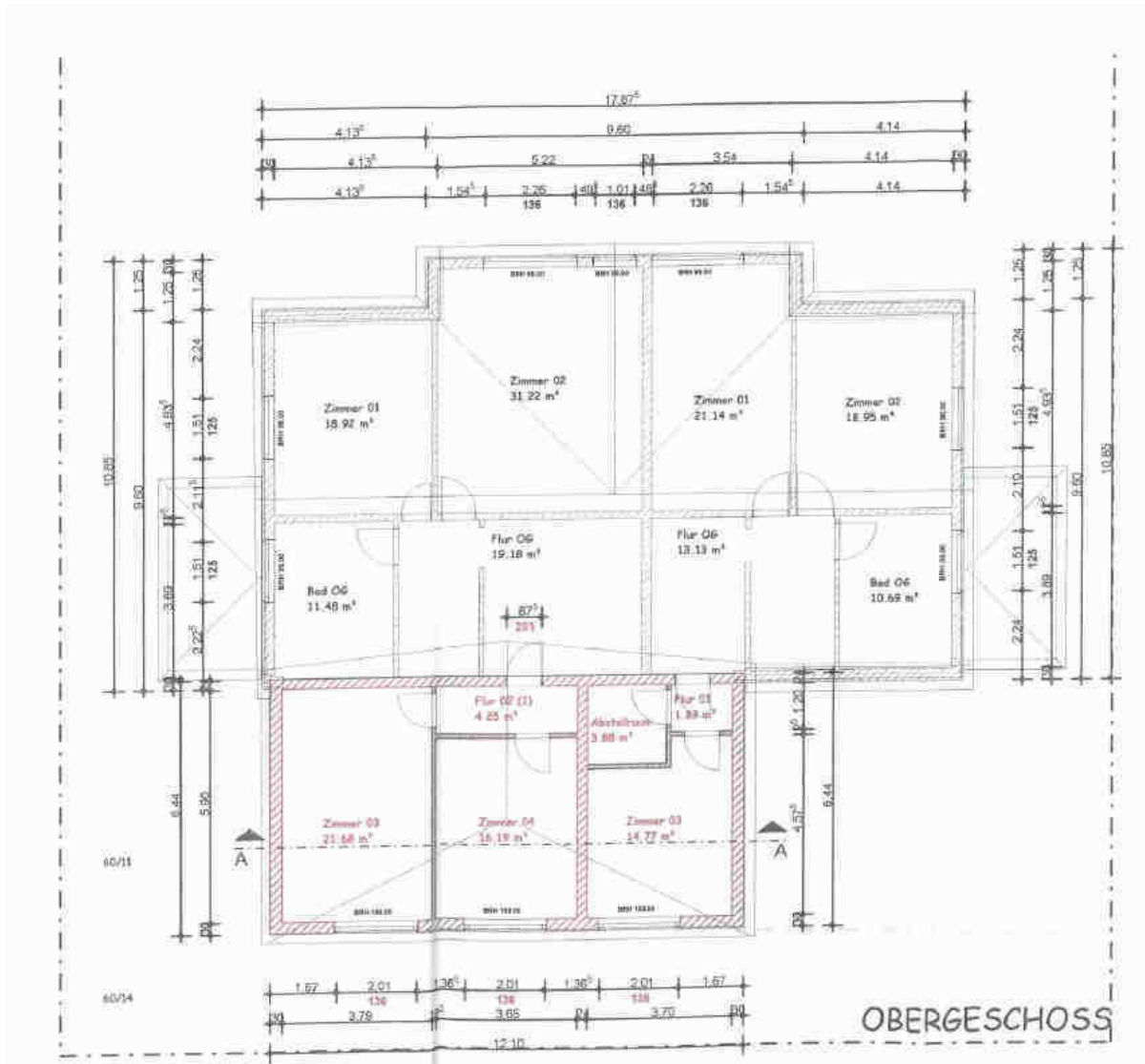
### **3.4. Außenanlagen**

- Hausanschlüsse für Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- gepflasterte Zugänge zu den Hauseingängen
- gepflasterte Stellplätze
- mit Beton-Platten befestigte Terrasse, Überdachung als Holzständerkonstruktion, eingedeckt mit transparentem Wellmaterial
- Einfriedung hofseitig: mit Flechtelementen aus Holz, straßenseitig: mit Hecken
- Rasenflächen, Ziersträucher



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.

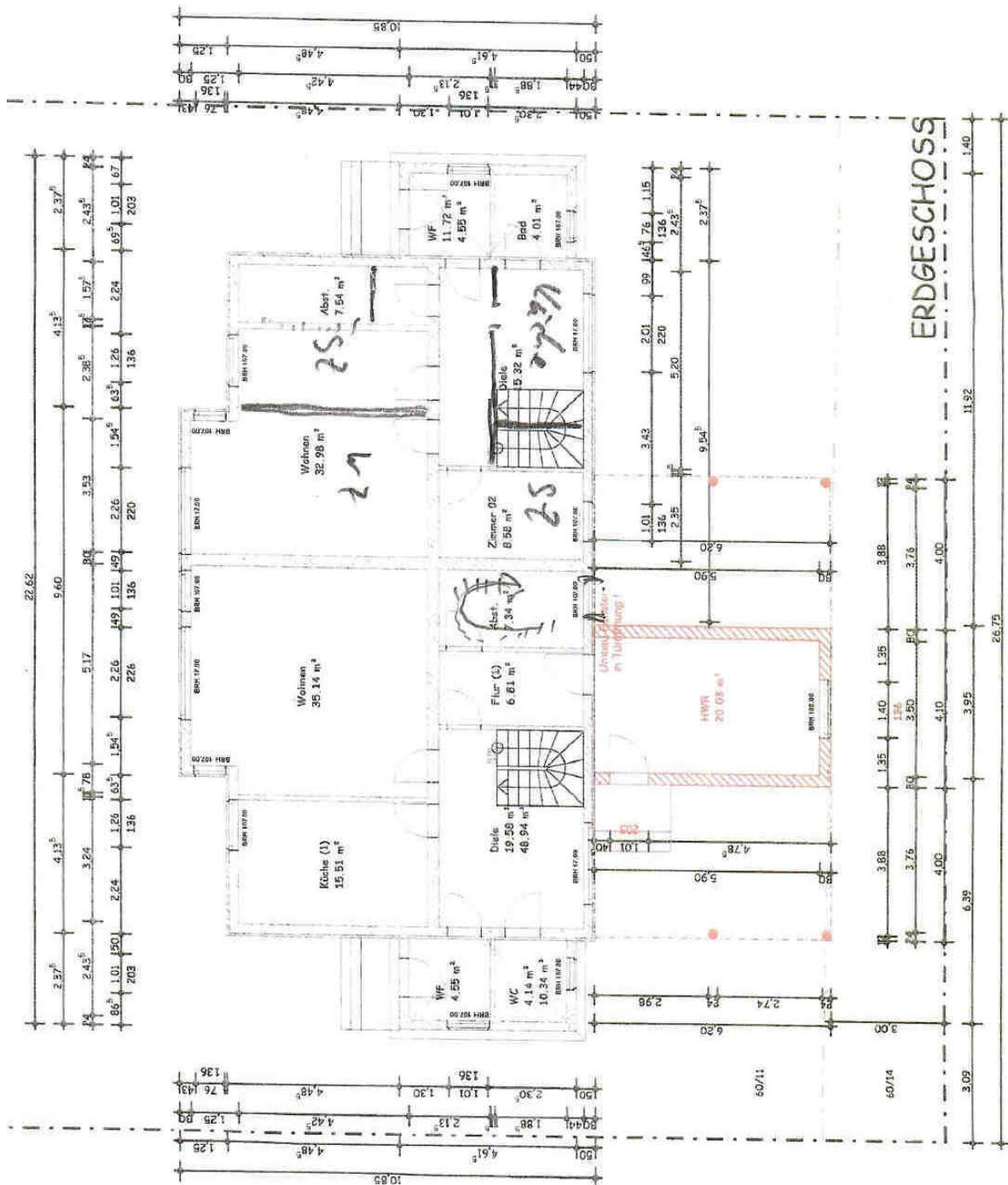
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 03-01-26/01799	Maßstab: ohne
17237 Carpin, Lindenstraße 9 und 9 a Mehrfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Planungsgrundriss - Erdgeschoss	



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 03-01-26/01799 17237 Carpin, Lindenstraße 9 und 9 a	Maßstab: ohne
Mehrfamilienwohnhaus Planungsgrundriss - Obergeschoss	Bearbeiter: be

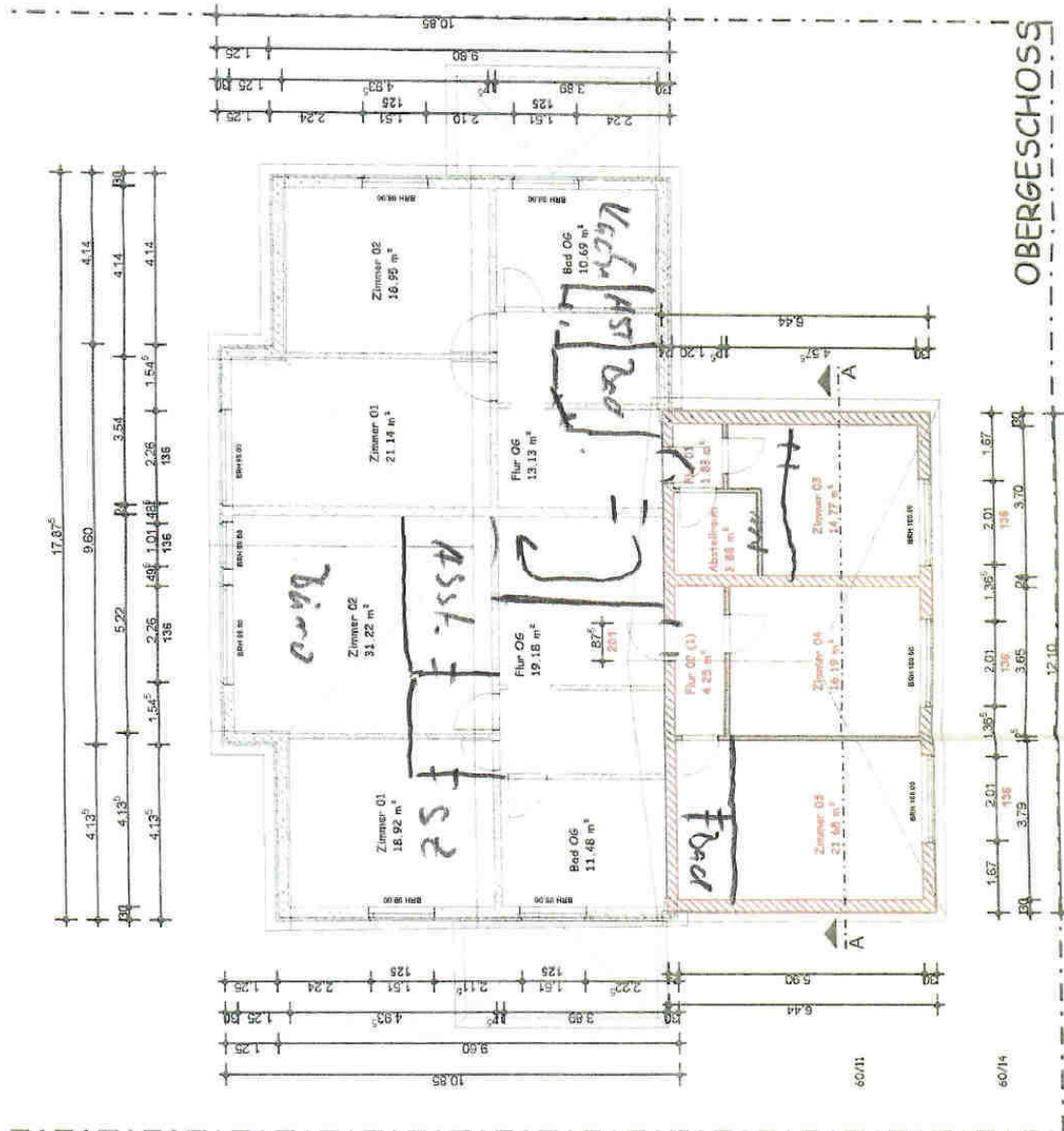




Die Skizzierung der baulichen Veränderungen wurde durch den Eigentümer vorgenommen.

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 03-01-26/01799	Maßstab: ohne
17237 Carpin, Lindenstraße 9 und 9 a Mehrfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
realisierter Grundriss - Erdgeschoss	



Die Skizzierung der baulichen Veränderungen wurde durch den Eigentümer vorgenommen.

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 03-01-26/01799	Maßstab: ohne
17237 Carpin, Lindenstraße 9 und 9 a Mehrfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
realisierter Grundriss - Obergeschoss	