

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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges, nur geringfügig unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Scheunenanbau
Baujahr:	1900 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	1991 bis 1995 überwiegend modernisiert und Ausbau einer Wohnung
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 292,69 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 423 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Gauben und Scheunenanbau mit Holz
Nutzungseinheiten: (vgl. Anlage 7.4)	<u>Mietwohnung im EG:</u> Küche nebst Speisekammer und 2 Zimmer sowie weiteres Zimmer und Bad/WC außerhalb der eigentlichen Wohnung <u>Wohnung im DG:</u> Flur, Bad/WC, Küche und 3 Zimmer <u>Wohnung im EG/DG:</u> in den 1990er Jahren ausgebaute Wohnung mit Flur, Wohnbereich mit Küche und Geschosstreppe im EG sowie Flur, Du/WC, 2 Zimmer und Schlafzimmer nebst Du/WC im DG

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk bis 32 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk bis 24 cm Stärke
Geschossdecken:	Massivdecke im Keller; darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppen aus Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalm-dach mit Dachziegeldeckung (Ton), 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:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Ther- mostatregelventilen und Boiler
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen teils mit Fliesen, Laminat oder Teppich
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster; Kipp-Schiebeelement in der ausgebauten Wohnung; Dachflächenfenster aus Holz
Türen:	einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	Mietwohnung mit veralteter bzw. stark verbrauchter Ausstattung; DG- Wohnung und ausgebauter Wohnung mit Standardausstattung u.a. Du- schen mit hohem Einstieg, Stand-WCs und tiefhängenden Spülkästen
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachaufbauten (bereits im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden u.a. aufgrund eines Wasserschadens in der ausgebauten Wohnung; partielle Sanierungs- und Modernisierungserfordernisse; Entrümpelungs- und Entsorgungserfordernisse
Grundrissgestaltung:	nicht durchgehend zweckmäßig; u.a. außerhalb der abgeschlossenen Mietwohnung (EG vorne) liegendes Zimmer und Bad/WC; ausgebauter Wohnung ohne Sanitärbereich im EG, jedoch zweimal Du/WC im DG
Wirtschaftliche Wertminderungen:	teils unwirtschaftliche Grundrisse
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht partieller Unterhaltungs- und Modernisierungsstau sowie allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. Rückwärtig geht das Wohnhaus in einen Scheunenanbau mit einer Länge ca. 8 m über. Der Scheunenanbau verfügt über ein Doppelflügel-Holztor und Holzfassade. Innerhalb des Scheunenanbaus befinden sich erhebliche Entrümpelungs- und Entsorgungserfordernisse.

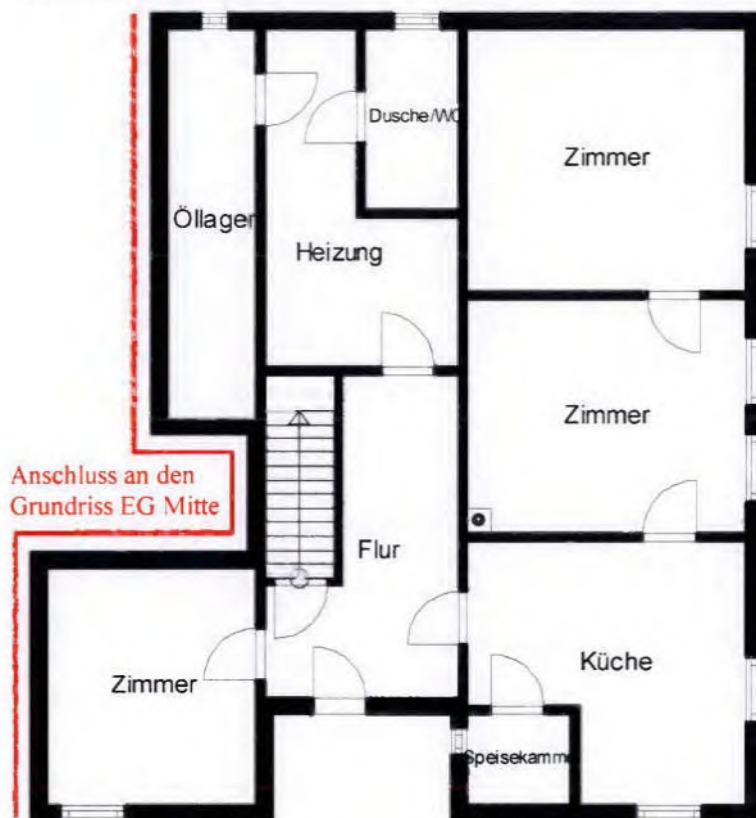
Weitere Nebengebäude sind als zwei massive Garagen mit Sattel- bzw. Pultdach nebst asbestzementhaltiger Wellplattendeckung, Holztoren und Elektroanschluss sowie Holzcarport und Gartenschuppen in Holzbauweise mit Holztoren, Einfachfenstern und Pultdach nebst asbestzementhaltiger Wellplattendeckung vorhanden. Die Nebengebäude weisen meist schlechte Bau- und Unterhaltungszustände auf und erhalten insoweit entsprechend geringe Zeitwertansätze.

4.4 Außenanlagen

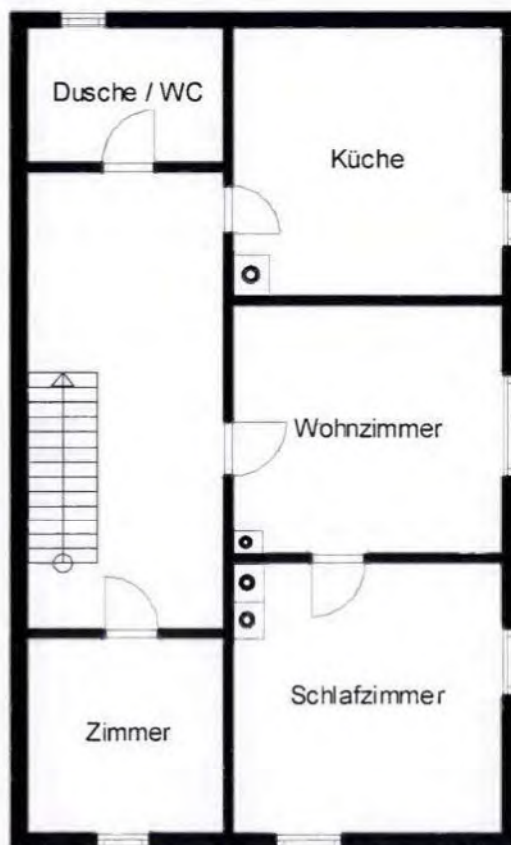
Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

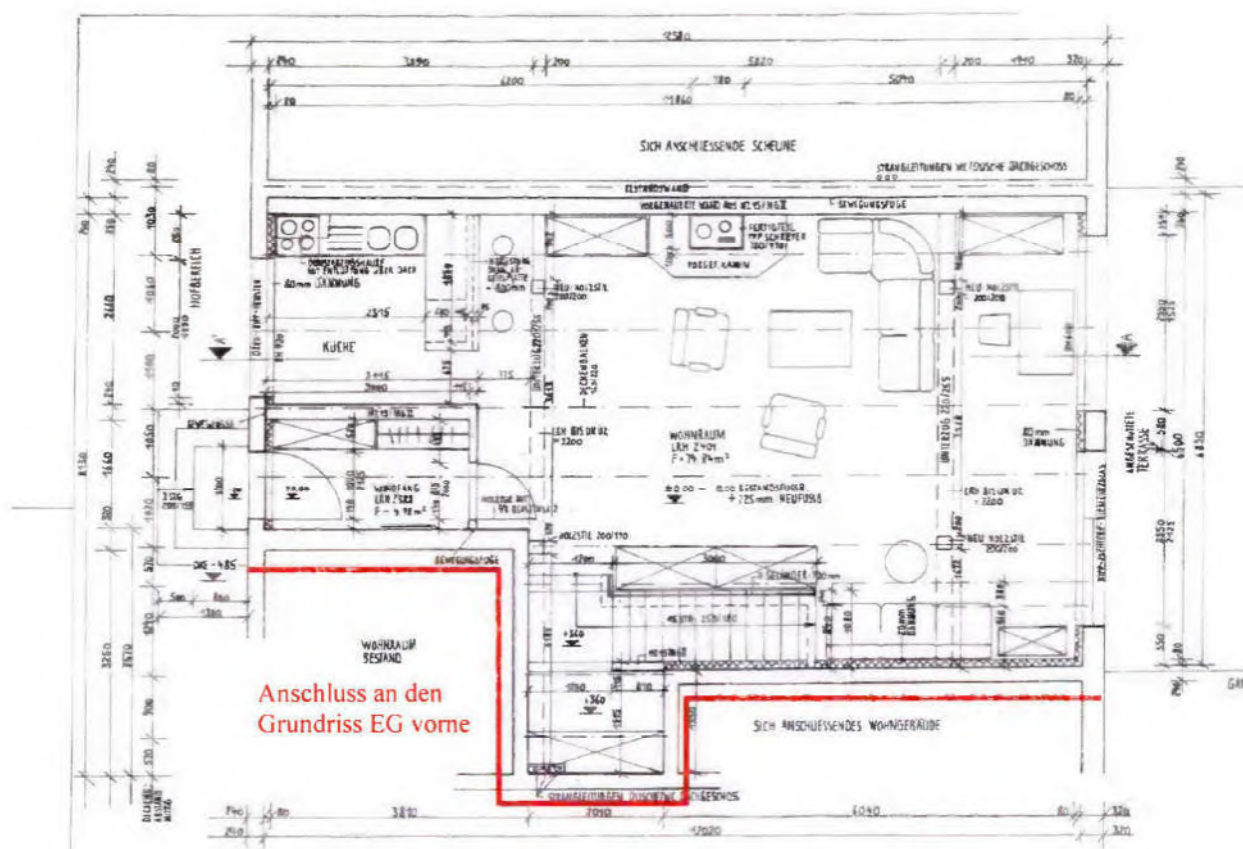
7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss EG vorne:



Grundriss DG vorne:



Grundriss EG Mitte:Grundriss DG Mitte: