

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und vorliegenden Auszüge aus der Bauakte.

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 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1989 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	1996 – Erneuerung Fenster, Heizung und Innenausbau etc. 2019 – Erneuerung des EG-Bades und Innenausbau (barrierefrei)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 120,80 m <sup>2</sup> . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 300 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eigentümerseitig wurde ein Außen-Treppenlift installiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Garage etc. <u>Erdgeschoss:</u> Windfang nebst Kammer, Diele mit Geschosstreppe, Küche, Bad/WC, 3 Zimmer, Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> Flur, WC-Raum, 2 Zimmer

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Fertigbauweise (Holz-Ständerwerk)
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Holzständerwände
Innenwände:	Holzkonstruktion
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller, darüber Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Kellertreppe in massiver Ausführung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach; vorgehängte Regenentwässerung; Nach Angabe zum Ortstermin entspricht die Wärmedämmung im Dach nur einfachem DDR-Standard.
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen; zusätzlicher Kaminanschluss; teils Durchlauf-erhitzer (Elektro)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. entsprechende Fenstertür zur Terrasse
Türen:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	EG mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten; DG mit Handwaschbecken und wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

### 4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe (bereits im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen und Außentreppenlift (jeweils ohne Zeitwertansatz)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Keller; durchhängender Fenstersturz im Wohnzimmer wegen Fenstervergrößerung in Eigenleistung (ggf. Statik-Probleme); Rissbildungen in den Wänden und Fußbodengefälle (bis 1,5°) im Dachgeschoss wahrscheinlich aufgrund der Fenstervergrößerung im EG; Lückenbildung im Laminatfußboden etc.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Außenwände mit Asbestzement; Die Berücksichtigung erfolgt durch einen Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht partieller Unterhaltungstau bzw. bei Statik-Problemen erheblicher Instandsetzungsbedarf.

### 4.3 Nebengebäude

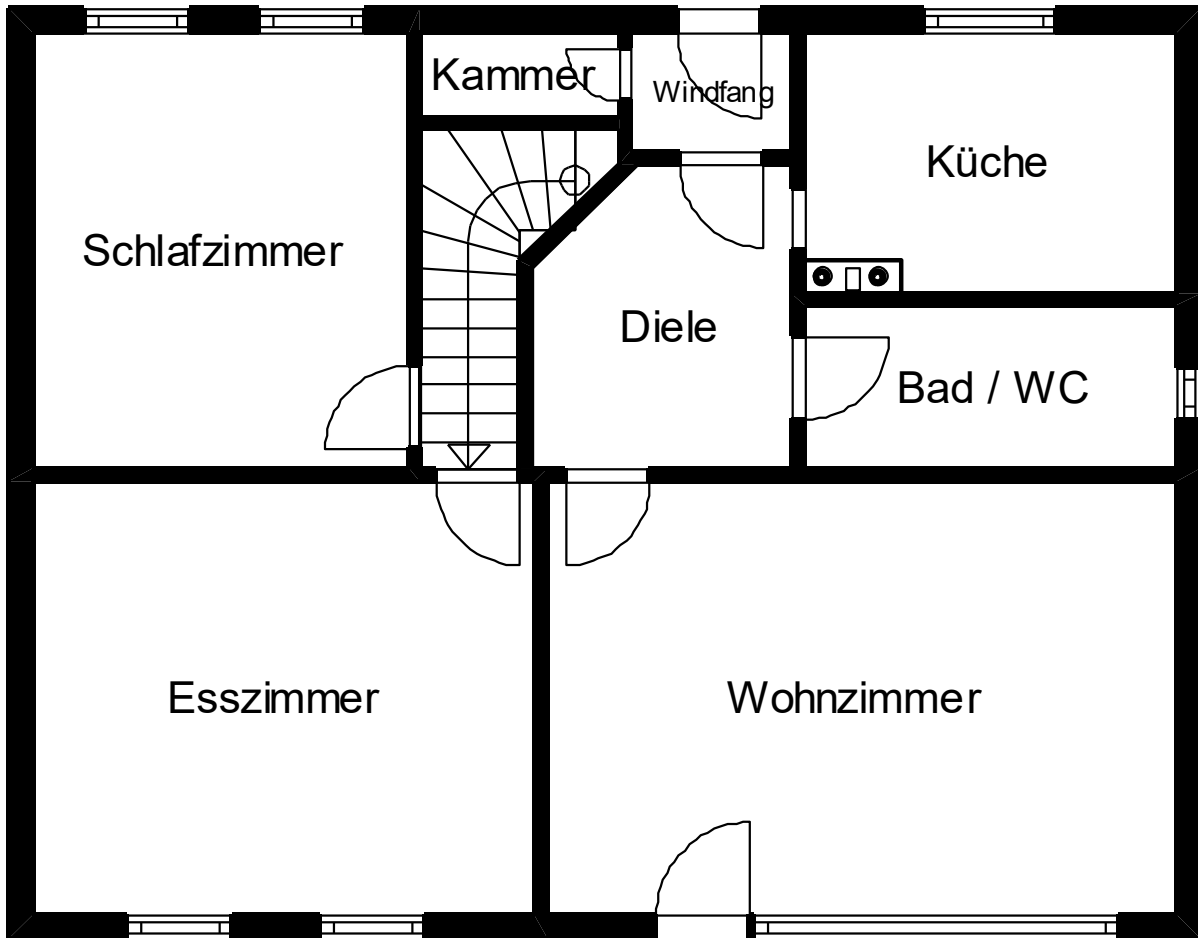
Nebengebäude sind auf dem Grundstück lfd. Nr. 3 (Flurstück 107) als Doppelcarport aus Holzkonstruktion und anbindendem Unterstand vorhanden. Auf dem Grundstück lfd. Nr. 4 (Flurstück 108) sind Nebengebäude als mehrere Holzlagerunterstände, Sauna und Bauwagen als Geflügelstall vorhanden. Die Nebengebäude wurden überwiegend in einfachster Holzbauweise mit Trapezblechdeckung errichtet. Bis auf das Saunahaus sind die Unterhaltungszustände als ausreichend bis schlecht einzuschätzen. Konkret wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer nur den Carport und die Sauna als wirtschaftlich nachhaltig betrachten wird. Die als nicht nachhaltig eingeschätzten Nebengebäude werden dennoch mit einem Zeitwert berücksichtigt, da der Abbruch einen erheblichen finanziellen Aufwand erfordern würde, ohne dass die Notwendigkeit eines Abbruchs besteht.

### 4.4 Außenanlagen

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

## 7.4 Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

### Grundriss Erdgeschoss:



### Grundriss Dachgeschoss:

